



Commune de CONTERN

## **PAP « QUARTIERS EXISTANTS » Partie écrite**

### **VERSION COORDONNÉE**

**Chapitre 1 - Règles applicables par PAP « quartier existant »**  
**Chapitre 2 - Règles communes à l'ensemble des PAP « quartier existant »**

### **PARTIE ÉCRITE**

**9 novembre 2017**

<b>Modifications PE PAP-QE approuvées ou en cours</b>					
<b>Ref. interne</b>	<b>Ref. Ministère</b>	<b>Date entrée en procédure</b>	<b>Avis CE</b>	<b>Vote CC</b>	<b>Approb MI</b>
2015-P1	17371/40C	18/03/2015	06/07/2015	06/10/2015	27/11/2015
2016-P1	17635/40C	03/02/2016	19/01/2017	25/01/2017	08/11/2017
2017-P1	18094/40C	12/07/2017	03/08/2017	30/09/2017	09/11/2017

**ECAU**

ETUDES ET CONSEILS  
EN AMÉNAGEMENT  
ET URBANISME

28A rue Jean-Pierre Brasseur, L-1258 Luxembourg, tel. 25 34 20 ; e-mail : [info@ecau.lu](mailto:info@ecau.lu)



# Sommaire

<b>Introduction</b>	<b>5</b>
<b>Titre 1 Partie graphique</b>	<b>7</b>
<b>Titre 2 Parties écrites</b>	<b>9</b>
<b>Chapitre 1 – Règles applicables par PAP « quartier existant »</b>	<b>9</b>
Article 1. Partie écrite PAP QE HAB-1 (Zones d’habitation 1)	9
Article 2. Partie écrite PAP QE ZMR (Zones mixtes à caractère rural)	12
Article 3. Partie écrite PAP QE ZBEP (Zones d’équipements et de bâtiments publics)	15
<b>Tableau récapitulatif des règles applicables dans les PAP QE</b>	<b>17</b>
<b>Chapitre 2 – Règles communes à l’ensemble des PAP « quartier existant »</b>	<b>19</b>
Article 4. Aménagement des marges de reculement	19
Article 5. Angles de rue	19
Article 6. Rez-de-chaussée	19
Article 7. Toits et superstructures	19
Article 8. Saillies en façade avant, postérieur et latérales	20
Article 9. Isolation thermique	21
Article 10. Garages ou car-ports	21
Article 10bis. Dépendances (hors garages et car-ports)	22
Article 11. Vérandas	22
Article 12. Les emplacements de stationnement	22
Article 13. Dérogation	23
<b>Annexe : Liste des « Alignements existants » préservés</b>	<b>25</b>



## Introduction

Les Plans d'aménagement particulier « Quartiers existants » sont établis en application :

- des articles 25 à 34 inclus de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain modifiée par la loi du 28 juillet 2011 (loi ACDU 2011) ;
- des articles 1, 2, 4 et 6 du Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du Plan d'aménagement particulier « Quartier existant » (PAP QE) et du Plan d'aménagement particulier « Nouveau quartier » (PAP NQ) portant exécution du PAG d'une commune.

Pour rappel, et selon l'article 29 (1) « *le plan d'aménagement particulier « Quartier existant » fixe les prescriptions urbanistiques servant à garantir l'intégration des constructions et aménagements des zones urbanisées* ».

Pour la commune de Contern, les PAP-QE ont été établis sur le principe d'un quartier existant par zone de base du Plan d'aménagement général.

Les Zones d'habitation 2 (HAB-2), les zones d'activités économiques (ZAE), de même que les zones industrielles (ZI) étant couvertes ou par un PAP « Nouveau quartier » ou encore par un PAP « Nouveau quartier A », et ne justifiant donc aucun PAP-QE, il en résulte le découpage des zones urbanisées selon les 3 PAP « Quartiers existants » suivants :

- PAP-QE pour les zones d'habitation 1 ; PAP-QE HAB-1
- PAP-QE pour les zones mixtes à caractère rural ; PAP-QE ZMR
- PAP-QE pour les zones d'équipements et de bâtiments publics ; PAP-QE ZBEP

En application de l'article 26 (2) de la même loi, « *tout plan d'aménagement particulier peut être complété, modifié ou révisé* », ce qui implique la possibilité pour la commune de Contern, d'appliquer la procédure prévue à son article 30 pour chacun de ces 3 PAP-QE.



## **Titre 1 - Partie graphique**

La partie graphique du projet d'aménagement particulier est composée de 2 types de plans :

### **1. Les plans de repérage**

Ces plans de repérage, établis à **titre indicatif** sur fonds PCN et à l'échelle 1/2500, localisent pour chaque localité les « quartiers » qui sont couverts par un Plan d'aménagement particulier « Quartier existant » (PAP-QE).

Selon ce principe, ces plans sont au nombre de 4 correspondant aux 4 localités :

- PAP-QE localité de Contern : Echelle 1/2500 ; Fonds PCN (2013)
- PAP-QE localité de Moutfort : Echelle 1/2500 ; Fonds PCN (2013)
- PAP-QE localité d'Oetrange : Echelle 1/2500 ; Fonds PCN (2013)
- PAP-QE localité de Medingen : Echelle 1/2500 ; Fonds PCN (2013)

*Pour rappel, les zones d'activités économiques (ZAE), de même que les zones industrielles (ZI) ne sont couvertes par aucun PAP Quartiers existants, donc aucun plan ne s'y rapporte.*

### **2. Les plans d'alignement**

Les **parties graphiques réglementaires** correspondent aux seuls plans figurant les **alignements** qui complètent la partie écrite de chaque PAP-QE dans les seuls « Quartiers existants » où de tels alignements ont été définis.

Ces plans sont établis par localité et sur fonds PCN, à l'échelle 1/1.000.

Cette partie graphique est ainsi composée des **4 plans** suivants :

- PAP-QE localité de Contern :
  - Projet de partie graphique PAP-QE ZMR & HAB-1 Echelle : 1/1000 ; Fonds PCN (2013)
- PAP-QE localité de Moutfort :
  - Projet de partie graphique PAP-QE ZMR Echelle : 1/1000 ; Fonds PCN (2013)
- PAP-QE localité d'Oetrange :
  - Projet de partie graphique PAP-QE ZMR Echelle : 1/1000 ; Fonds PCN (2013)
- PAP-QE localité de Medingen :
  - Projet de partie graphique PAP-QE ZMR Echelle : 1/1000 ; Fonds PCN (2013)

Les **plans de Moutfort et de Medingen sont regroupés sur une même planche A0.**

Les **alignements**, tels que définis ci-après, sont figurés sur les plans par un **trait violet**.



## Titre 2 - Parties écrites

Les parties écrites des 3 PAP QE sont régies par les 3 articles suivants :

Article 1. Partie écrite PAP QE Zones d'habitation 1 (HAB-1)

Article 2. Partie écrite PAP QE Zones mixtes à caractère rural (ZMR)

Article 3. Partie écrite PAP QE Zones d'équipements et de bâtiments publics (ZBEP)

### Chapitre 1 – Règles applicables par PAP « quartier existant »

#### Article 1. Partie écrite PAP QE – HAB-1 (Zones d'habitation 1)

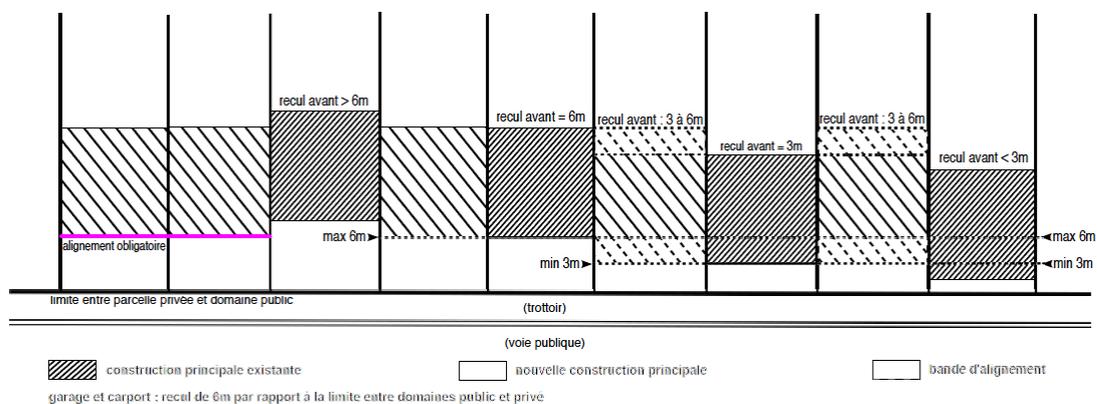
Le PAP Quartier existant HAB-1 inclut le sous-quartier HAB-1a.

#### 1.1 Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ; distances à observer entre les constructions

##### 1.1.1 Recul avant

La façade avant des constructions principales doit obligatoirement être implantée :

- Selon l'alignement existant indiqué comme obligatoire sur le plan d'alignement constituant la partie graphique du PAP QE HAB-1.  
Cet alignement est figuré par un trait continu violet sur le plan.  
Tout alignement existant à considérer doit être confirmé par un mesurage qui accompagne toute demande d'autorisation à bâtir.  
Tous les alignements existants à considérer figurent dans l'annexe du présent document « Liste des alignements existants préservés ».  
Pour rappel, les immeubles ou parties d'immeubles inscrits dans le PAG comme « bâtiments protégés » ou « gabarits protégés » sont concernés par un tel alignement obligatoire.
- En absence d'alignement obligatoire défini dans le plan précité :
  - en respectant un recul pouvant être compris entre 3 et 6 mètres depuis la limite entre la parcelle et la voie desservante, si la parcelle est adjacente sur ses deux côtés à des terrains non construits ;
  - dans la bande d'alignement définie, ou bien par le recul de chacune des 2 constructions existantes sur les parcelles attenantes, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres et supérieur à 6 mètres, ou bien par l'alignement compris entre le recul de la seule construction existante sur une des parcelles attenantes et le recul de 3 à 6 mètres précédent.
- Les parties de la construction projetée desservies par un accès carrossable (accès garage) doivent obligatoirement respecter un recul de 6 mètres.



### 1.1.2 Recul latéral

Dans le cas d'une construction principale isolée, le recul de celle-ci sur la limite latérale est de 3 mètres au moins. Ce recul est nul s'il existe déjà, sur le terrain voisin, une construction implantée en limite latérale de propriété, dont le pignon est dépourvu d'ouverture.

Les constructions jumelées ou en bande ont, selon les cas, une ou deux façades latérales implantées sur la limite de propriété. Les façades non accolées doivent respecter un recul de 3 mètres au moins.

### 1.1.3 Recul arrière

Le recul arrière des constructions principales est de 10 mètres au moins.

### 1.1.4 Distances à observer entre constructions principales sur une même parcelle

- La distance réglementaire entre constructions principales sises sur une même parcelle est calculée en additionnant les reculs réglementaires des constructions.
- La construction en mitoyenneté étant autorisée, cette distance peut être nulle, selon la typologie des constructions, sous réserve du respect des autres prescriptions.
- Les constructions principales implantées en deuxième position par rapport à la voie desservante sont interdites.

## 1.2 Type et la disposition (profondeur, alignement, ...) des constructions hors sol et sous-sol

### 1.2.1 Type de construction

Le **Quartier HAB-1** est destiné aux maisons unifamiliales, bifamiliales et plurifamiliales comprenant jusqu'à 3 unités de logements.

Ces maisons peuvent être isolées, jumelées ou en bande avec un maximum de 4 maisons et de 30 mètres de longueur cumulée des façades avant de ces constructions.

Les parcelles de moins de 4 ares peuvent uniquement accueillir une maison de type unifamilial.

Seules les parcelles de plus de 7 ares peuvent accueillir une maison de type plurifamilial comprenant 3 unités de logements.

Le **sous-quartier QE – HAB-1a** est uniquement destiné aux maisons unifamiliales à bifamiliales.

Les maisons unifamiliales et bifamiliales peuvent être isolées ou jumelées.

Les maisons en bande sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser 3 maisons et de ne concerner que des maisons de type unifamilial.

Les parcelles de moins de 4 ares peuvent uniquement accueillir une maison de type unifamilial.

Le **Quartier – HAB-1** peut comprendre des immeubles ou parties d'immeubles inscrits comme « bâtiment protégé » ou « gabarit protégé » dans le plan d'aménagement général (PAG) et pour lesquels les règles de l'article 13 de la partie écrite de ce dernier priment.

### 1.2.2 Bande de construction

Les constructions principales hors-sol sont autorisées dans une bande de construction de 30 mètres de profondeur, calculée parallèlement à la limite entre la voie desservante et la parcelle, et à partir de cette limite, une seule voie desservante devant être considérée par parcelle.

Pour les constructions en sous-sol, cette bande de construction est de 35 mètres.

### 1.2.3 Profondeur des constructions

La profondeur maximale des constructions principales hors-sol est de 15 mètres et minimale de 6 mètres.

### 1.2.4 Implantation des constructions hors sol et sous-sol

Dans le Quartier HAB-1, la façade avant de la construction sur voie desservante doit avoir une largeur :

- Maison unifamiliale : d'au moins 7,5 mètres
- Maison bifamiliale : d'au moins 8,5 mètres
- Maison plurifamiliale : d'au moins 9,5 mètres

Dans le sous-quartier HAB-1a, la façade avant de la construction sur voie desservante doit avoir une largeur :

- Maison unifamiliale : d'au moins 7,5 mètres
- Maison bifamiliale : d'au moins 8,5 mètres

Dans le Quartier HAB-1 et le sous-quartier HAB-1a, l'emprise au sol de la construction principale est au maximum 250 m<sup>2</sup>.

Dans le cas d'un morcellement de terrains réalisé dans le sous-quartier HAB-1a, l'occupation au sol de chaque nouvelle parcelle est limité à un COS<sup>1</sup> de 0,35.

Les parties de construction situées en **sous-sol** peuvent uniquement dépasser l'emprise au sol de la construction dans le recul arrière. Elles doivent être totalement enterrées et respecter des reculs latéraux et arrières d'au moins un mètre. Dans les terrains en pente, il peut être admis que le sous-sol dépasse le terrain naturel sur une hauteur d'un mètre au maximum, et sur moins de la moitié de la profondeur débordant du gabarit de la construction, sous réserve de respecter les règles relatives aux remblais et déblais.

### 1.3 Nombre de niveaux

Le nombre maximum admissible de niveaux plein pour la construction principale est de 2, soit un rez-de-chaussée et un étage.

Sans être considéré comme niveau plein, les combles peuvent être aménagés à des fins d'habitation, sous réserve que la surface aménageable sous toit soit inférieure ou égale aux deux tiers de la surface d'un niveau plein. Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau sous combles à des fins d'habitation.

Le nombre de niveaux autorisés en sous-sol est limité à 1.

### 1.4 Hauteurs des constructions à la corniche, au faite, à l'acrotère

La hauteur maximale admissible de la construction principale est :

- de 7,5 mètres à la corniche
- de 8,5 mètres à l'acrotère
- de 11,5 mètres au faitage

Une dérogation jusqu'à 1 m peut être autorisée pour garantir un raccord harmonieux avec les constructions voisines existantes.

Les hauteurs des dépendances de type abri de jardin, vérandas, et garages sont précisées aux articles 10, 10bis et 11.

### 1.5 Nombre d'unités de logements par bâtiments

Dans le Quartier HAB-1, le nombre d'unités de logements par bâtiment est au maximum de 3 (trois) unités par maison isolée, mais il est de 2 (deux) unités dans le cas de maison jumelée ou-en bande.

Dans le seul sous quartier QE – HAB-1a, les maisons d'habitation comprenant jusqu'à 2 (deux) unités de logements sont autorisées (type bifamilial).

### 1.6 Emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement est défini à l'article 12 du présent PAP.

### 1.7 Aspects des constructions

Les toitures à double pente, pente unique, toiture plate ou toiture arrondie, sont autorisées.

Les matériaux utilisés pour les façades et les toitures ne doivent pas être de teinte criarde et d'aspect brillant. L'utilisation de plus de deux teintes sur une même façade est interdite.

---

<sup>1</sup> COS (Coefficient d'occupation du sol) : on entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrains à bâtir net.

## Article 2. Partie écrite PAP QE – ZMR (Zone mixte à caractère rural)

### 2.1 Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ; distances à observer entre les constructions

#### 2.1.1 Recul avant

La façade avant des constructions principales doit obligatoirement être implantée :

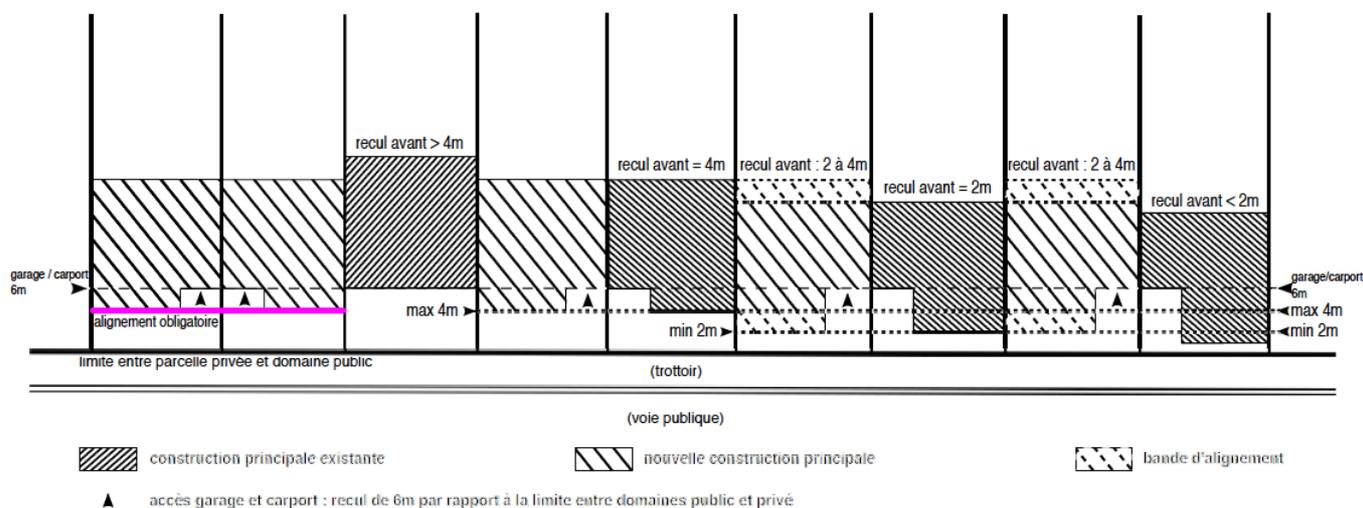
- selon l'alignement existant indiqué comme obligatoire dans le plan d'alignement constituant la partie graphique du PAP QE – ZMR (trait continu violet). Cet alignement est indiqué sur le plan comme :
  - alignement conforme à l'existant : figuré par un trait continu violet sur le plan.
  - alignement parallèle à l'alignement existant, avec une distance en plus ou en moins, à observer : figuré sur le plan par un trait discontinu violet, complété de la mention « //ae » (= parallèle à l'alignement existant), précisée par la formule « d + » ou « d - » (= distance par rapport au alignement, en plus ou en moins). Pour des motifs de sécurité, de visibilité ou d'assainissement énergétique, le bourgmestre peut fixer la distance à respecter par rapport à l'alignement existant et imposer ainsi un nouvel alignement.

Tout alignement existant à considérer doit être confirmé par un mesurage qui accompagne toute demande d'autorisation à bâtir.

Tous les alignements existants à considérer figurent dans l'annexe du présent document « Liste des alignements existants préservés ».

Pour rappel, les immeubles ou parties d'immeubles inscrits dans le PAG comme « bâtiments protégés » ou « gabarits protégés » sont concernés par un tel alignement obligatoire.

- en l'absence d'alignement obligatoire défini dans le plan précité :
  - en respectant un recul pouvant être compris entre 2 à 4 mètres depuis la limite entre la parcelle et la voie desservante, si la parcelle est adjacente sur ses deux côtés à des terrains non construits ;
  - dans la bande d'alignement définie, ou bien par le recul de chacune des 2 constructions existantes sur les parcelles attenantes, sans pouvoir être inférieur à 2 mètres et supérieur à 4 mètres, ou bien par l'alignement compris entre le recul de la seule construction existante sur une des parcelles attenantes et le recul de 2 à 4 mètres précédent.
  - les parties de la construction desservies par un accès carrossable (accès garage) doivent obligatoirement respecter un recul de 6 mètres quelque soit le type de construction, uni-, bi- ou plurifamiliale.



### 2.1.2 Recul latéral

- Le recul d'une construction principale est soit nul soit d'au moins trois mètres.
- En cas d'implantation en limite de parcelle, la façade concernée ne peut être percée d'aucun jour, fenêtre ou balcon.
- L'implantation en ordre continu est obligatoire quand la construction peut être adossée au mur pignon de la construction voisine et être implantée sur la limite séparative.
- Si le mur pignon de ladite construction est percé de jour, fenêtre ou balcon, la façade latérale de la construction projetée doit être implantée en respectant un recul de 3 mètres sur son terrain.
- Si la construction existante sur le terrain attenant accuse un recul inférieur à 3 mètres, et si le mur latéral de la dite construction n'est percé d'aucun jour, fenêtre ou balcon, la façade latérale de la construction projetée peut respecter un recul nul, et être implantée sur la limite séparative.

### 2.1.3 Recul arrière

Le recul arrière des constructions principales est fixé à 8 mètres au moins. Il peut être réduit jusqu'à 5 mètres en cas de configuration particulière du parcellaire ou de la topographie.

### 2.1.4 Distances à observer entre constructions principales sur une même parcelle

- La distance réglementaire entre constructions principales sises sur une même parcelle est calculée en additionnant les reculs réglementaires des constructions.
- La construction en mitoyenneté étant autorisée, cette distance peut être nulle, sous réserve du respect des autres prescriptions, et selon la typologie des constructions.
- Les constructions principales implantées en deuxième position par rapport à la voie desservante sont interdites.
- Les constructions liées à l'exploitation agricole et implantées en seconde position sont autorisées en-dehors de la bande de construction définie à l'article 2.2.2, mais elles doivent respecter des reculs latéraux et arrière de 10 mètres au moins. Ces reculs peuvent être réduits jusqu'à 5 mètres en cas de configuration particulière du terrain.  
La distance mesurée entre une construction à usage d'habitation et une construction agricole, implantées sur une même parcelle ou non, doit être d'au moins 5 mètres.

## 2.2 Type et la disposition (profondeur, alignement, ...) des constructions hors sol et sous-sol

### 2.2.1 Type de construction

La construction de maisons unifamiliales, bifamiliales et plurifamiliales, isolées, jumelées ou groupées en bande de plusieurs unités est autorisée sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Les parcelles de moins de 3 ares peuvent uniquement accueillir une maison de type unifamilial.
- Les parcelles entre 3 et 5 ares peuvent accueillir une maison de type unifamilial ou bifamilial.
- Les parcelles de plus de 5 ares peuvent accueillir une maison de type unifamilial, bifamilial ou plurifamilial.

La construction de bâtiments destinés aux activités autorisées dans la ZMR selon le plan d'aménagement général est également autorisée.

Le PAP QE – ZMR comprend des immeubles ou parties d'immeubles inscrits comme « bâtiment protégé » ou « gabarit protégé » dans le plan d'aménagement général et pour lesquels les règles de l'article 13 de la partie écrite de ce dernier s'appliquent en priorité.

### 2.2.2 Bande de construction

Les constructions principales hors-sol sont autorisées dans une bande de construction de 30 mètres de profondeur, calculée parallèlement à la limite entre la voie desservante et la parcelle, et calculée à partir de cette limite.

Pour les constructions en sous-sol, cette bande de construction est de 35 mètres.

### 2.2.3 Profondeur des constructions

La profondeur des constructions principales hors-sol est limitée à 15 mètres. Pour le rez-de-chaussée, cette profondeur peut être portée à 20 mètres, aux conditions cumulatives suivantes :

- celui-ci est entièrement dédié à des fonctions autres que l'habitat ;
- la construction est isolée.

## **2.2.4 Implantation des constructions hors sol et sous-sol**

La façade avant de la construction sur voie desservante doit avoir une largeur :

- Pour les maisons bifamiliales : d'au moins 7,5 mètres ;
- Pour les maisons plurifamiliales : d'au moins 8,5 mètres.

Les parties de construction situées en sous-sol peuvent uniquement dépasser l'emprise au sol de la construction dans le recul arrière. Elles doivent être totalement enterrées et être respecter des reculs latéraux et arrières d'au moins un mètre. Dans les terrains en pente, il peut être admis que le sous-sol dépasse le terrain naturel sur une hauteur d'un mètre au maximum, et sur moins de la moitié de la profondeur débordant du gabarit de la construction, sous réserve de respecter les règles relatives aux remblais et déblais.

## **2.3 Nombre de niveaux**

Le nombre maximum admissible de niveaux pleins pour une construction principale, destinée entièrement ou partiellement à l'habitation et/ou aux activités autorisées, est de 2, soit un rez-de-chaussée et un étage.

Sans être considéré comme niveau plein, les combles peuvent être aménagés à des fins d'habitation, sous réserve que la surface aménageable sous toit soit inférieure ou égale aux deux tiers de la surface d'un niveau plein. Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau sous combles à des fins d'habitation.

Le nombre de niveaux autorisés en sous-sol est limité à 2.

## **2.4 Hauteurs des constructions à la corniche, au faite, à l'acrotère**

La hauteur maximale admissible de la construction principale ne peut excéder :

- hauteur à la corniche : 7,5 mètres
- hauteur à l'acrotère : 8,5 mètres
- hauteur au faîtage : 11,5 mètres.

La hauteur à la corniche et au faîtage d'une construction principale doit être déterminée de manière harmonieuse par rapport aux hauteurs des constructions principales voisines et s'inscrire à l'intérieur d'une bande fictive de hauteurs à la corniche et au faîtage formées par les constructions principales voisines existantes, en respect des hauteurs prédéfinies. Une dérogation de un mètre au maximum peut être accordée pour garantir un raccord de toiture harmonieux avec les constructions existantes.

La hauteur des constructions agricoles, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 10 mètres au faîtage.

Les hauteurs des dépendances de type abri de jardin, vérandas, et garages sont précisées aux articles 10, 10bis et 11.

## **2.5 Nombre d'unités de logement par bâtiment**

Les maisons destinées à l'habitation peuvent comprendre jusqu'à 6 unités de logement par bâtiment.

## **2.6 Emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions**

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement est défini à l'article 12 du présent PAP.

## **2.7 Aspects des constructions**

Seules les toitures à double pente (bâtière) sont autorisées pour les constructions principales. Elles sont réalisées en ardoises ou tuiles naturelles, ou en matériaux garantissant un aspect similaire. Les matériaux autorisés sont d'aspect lisse, non verni et non brillant.

Les saillies des corniches ne peuvent dépasser de plus de 10 cm le plan de façade.

Les façades sont réalisées en enduit minéral ou tout autre matériau dont la structure et les tonalités garantissent une intégration esthétique, urbanistique et paysagère harmonieuse du projet dans son environnement proche. Les couleurs vives sont interdites pour tous les éléments de façade.

### **Article 3. Partie écrite PAP QE – ZBEP (Zones de bâtiments et d'équipements publics)**

#### **3.1 Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ; distances à observer entre les constructions**

En l'absence d'alignement obligatoire figuré sur plan, tout projet de transformation de construction existante ou de nouvelle construction, doit être conçu en référence à l'alignement avant existant ou à la bande d'alignement formée par les reculs avant des constructions existantes les plus proches.

En absence de référence d'alignement, toute nouvelle construction devra respecter des reculs avant, latéral et arrière minimum de 5 mètres.

#### **3.2 Type et la disposition (profondeur, alignement, ...) des constructions hors sol et sous-sol**

Les constructions peuvent être implantées de manière isolée ou groupée et doivent garantir une intégration harmonieuse dans leur espace bâti proche.

La profondeur des constructions est définie en fonction des besoins des installations d'utilité collective, publique ou d'intérêt général visées, mais ne peut excéder 45 mètres.

#### **3.3 Nombre de niveaux**

Le nombre de niveaux est défini en fonction des besoins des installations d'utilité collective, publique ou d'intérêt général visées.

#### **3.4 Hauteurs des constructions à la corniche, au faîte, à l'acrotère**

La hauteur de toute construction projetée est définie en fonction des besoins des installations d'utilité collective, publique ou d'intérêt général visées, mais ne peut excéder 15 mètres au point le plus haut et doit garantir une intégration harmonieuse dans son espace bâti proche.

#### **3.5 Nombre d'unités de logement par bâtiments**

L'installation de logements dans les différentes zones d'équipements et de bâtiments publics est prohibée, à l'exception de logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance d'un équipement ou bâtiment. Ce logement doit être intégré dans les constructions existantes ou projetées.

#### **3.6 Emplacements de stationnement**

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement est défini à l'article 12 du présent PAP.

#### **3.7 Dérogations**

Pour des raisons de sécurité publique et/ou résultant de l'implantation existante incluant sa situation topographique et/ ou de la nature et du fonctionnement de l'équipement concerné, le Bourgmestre peut exceptionnellement autoriser de faire exception aux règles qui précèdent en les adaptant au cas par cas.



TABLEAU RÉCAPITULATIF DES REGLES APPLICABLES DANS LES PAP QUARTIERS EXISTANTS HAB-1, ZMR et ZBEP

PE PAP – QE			
	Art. 1 Zone HAB-1	Art. 2 Zone ZMR	Art. 3 ZBEP
Recul avant	- Alignement avant obligatoire sur plan (levé à établir) - Sans alignement obligatoire pour uni- et bifamilial : bande d'alignement formée par le recul avant des constructions voisines ou recul entre 3 et 6 m ; 6 m pour accès garage	- Alignement avant obligatoire sur plan (levé à établir) ; possibilité d'observer une distance du recul imposé pour motifs de sécurité, visibilité, assainissement énergétique - Sans alignement obligatoire pour uni- et plurifamilial : bande d'alignement formée par le recul avant des constructions voisines ou recul entre 2 et 4 m ; 6 m pour accès garage	- Alignement avant obligatoire sur plan (levé à établir) ; - Bande d'alignement avant formée par les reculs avant des constructions existants - En absence de référence : recul minimal de 5 m - dérogation au cas par cas
Recul latéral	min 3 m (0 m si construction voisine implantée sur la limite de parcelle)	0m ou min 3m (0 m si construction voisine implantée sur la limite de parcelle)	- recul minimal de 5 m - dérogation au cas par cas
Recul arrière	min 10 m	min 8 m, dérogation jusqu'à 5 m si configuration particulière	- recul minimal de 5 m - dérogation au cas par cas
Type de construction	isolées, jumelées ou groupées en bande	Maisons unifamiliales, bifamiliales et plurifamiliales, isolées, jumelées ou groupées en bande ; idem autres constructions	Constructions implantées de manière isolée ou groupée
N. logts/ construction	1 à 3 logements	1 à 6 logements	Logement de service
Bande de construction	hors sol : 30 m / sous-sol : 35 m	hors sol : 30 m / sous-sol : 35 m	
Distance entre constructions	Addition des reculs Seconde position interdite	Addition des reculs Seconde position interdite	
Profondeur Constructions principales & activités	15 m max. et 6 m min.	15 m max	Selon les besoins de l'installation ; maximum de 45 m
Sous-sol	Max : 1 niveau	Max : 2 niveaux	
Nombre de niveaux	2 niveaux (R+1) + C x 2/3	2 niveaux (R+1) + C x 2/3	- dérogation au cas par cas
Hauteur corniche	Max. : 7,5 m	Max. : 7,5 m et bande de hauteurs	cas par cas
Hauteur faîtage	Max. : 11,5 m	Max. : bande de hauteurs sans dépasser 11,5 m	cas par cas, max 15m au point le plus haut
Hauteur acrotère	Max. : 8,5 m	Max. : 8,5 m et bande de hauteurs	cas par cas, max 15m au point le plus haut
Formes de toiture	Double pente, pente unique, toiture plate ou arrondie	Double pente (constructions principales)	



## Chapitre 2 – Règles communes à l'ensemble des PAP « quartier existant »

### **Article 4. Aménagement des marges de reculement**

- a) Toutes les marges de reculement, antérieures, latérales et postérieures, en dehors des accès, emplacements, terrasses et autres aménagements similaires, sont à aménager sous forme d'espace vert (jardin d'agrément, potager, verger), sous réserve des dispositions suivantes.
- b) Les marges de reculement imposées antérieures et latérales devront être aménagées sous forme d'espace vert à l'exception des chemins d'accès nécessaires qui devront être carrossables, mais de préférence réalisés en matériau perméable. Dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, aux abords des angles de rue, les accès pour véhicules seront interdits et les plantations devront garantir une bonne visibilité.
- c) Les surfaces destinées aux jardinets de façade ne peuvent être traversées que par un seul passage scellé donnant accès à la maison, respectivement à la partie de la propriété située derrière la maison. Ce passage ne peut pas dépasser 1/3 de la largeur de la façade.
- d) Toute construction doit respecter un recul d'au moins 3 mètres par rapport à la zone verte.
- e) L'aménagement d'un étang peut être autorisé, sous condition de respecter un recul minimum de 3 mètres sur toutes les limites de propriété.
- f) La construction d'un barbecue fixe « grill » peut être autorisée dans le recul postérieur, sous condition de respecter un recul minimum de 1 mètre sur toutes les limites de propriété.
- g) L'aménagement d'une piscine privée ouverte incluant les installations techniques peut être autorisée à condition que:
  - la distance de 5 m sur les limites du terrain soit respectée,
  - l'écoulement des eaux de la piscine se fasse, par voie gravitaire, vers la canalisation existante ou, avec l'autorisation du service compétent, vers un cours d'eau.

### **Article 5. Angles de rue**

Pour les constructions érigées aux angles de rue, des pans coupés, des angles arrondis et des retraits sur les alignements pourront être imposés par le bourgmestre dans l'intérêt de la sécurité de la circulation.

### **Article 6. Rez-de-chaussée**

- a) Le niveau du rez-de-chaussée est défini par la cote de l'axe de la voie desservante et ne peut être supérieur à cette dernière de plus de 1,50 mètre ou inférieur de plus de 0,5 mètre.
- b) Le bourgmestre pourra autoriser une dérogation si ces cotes ne peuvent être respectées pour des raisons techniques ou historiques, ainsi que pour des terrains dont la pente est supérieure ou égale à 5%.

### **Article 7. Toits et superstructures**

- a) Les combles doivent s'inscrire dans un gabarit théorique formé par l'intersection du plan de la façade et d'un plan fictif de la toiture dont la pente maximale est comprise entre 30 et 42 degrés.
- b) L'étage en retrait, à munir obligatoirement d'un toit dont la pente maximale ne peut dépasser un angle de vingt-cinq degrés, doit se situer à l'intérieur de ce gabarit.
- c) La hauteur du toit ne peut être supérieure aux deux tiers de la hauteur de la façade, sans que la partie la plus haute puisse se situer à plus de six mètres de la ligne de corniche.

- d) Le toit à la Mansart est constitué par deux plans brisés qui peuvent dépasser le gabarit théorique décrit ci-dessus sous réserve de s'inscrire dans un demi-cercle dont le diamètre est égal à la profondeur de la construction autorisée sans pouvoir dépasser quinze mètres.
- e) A l'exception des souches de cheminée et de ventilation, des antennes et des récepteurs paraboliques, les superstructures des constructions, telles que les cabanons logeant les poulies de renvoi des ascenseurs et les équipements de conditionnement d'air, devront se trouver à l'intérieur du gabarit du toit tel que défini au paragraphe a).
- f) Les ouvertures en toiture devront être implantées à au moins 0,50 mètre en recul sur l'alignement de la façade et à au moins un mètre de recul sur les limites latérales, les arêtes et les noues d'une toiture surélevée.  
Les ouvertures en toitures devront assurer une intégration harmonieuse dans le toit.
- g) La largeur cumulée de tout type d'ouvertures en toiture ne peut dépasser la moitié de la largeur de la façade.
- h) Des saillies dépassant le plan du toit, telles que lucarnes, toits de pavillon d'angle et autres éléments décoratifs peuvent être autorisées.

## **Article 8. Saillies en façades avant, postérieure et latérales**

### **8.1 Saillies en façade avant côté rue, en limite du domaine public**

- a) En l'absence de règles spécifiques fixées par le PAP-QE, les corniches principales et les auvents pourront avoir une saillie de 0,70 mètre sur l'alignement de façade. La saillie des auvents pourra dépasser cette dimension à condition que leur surface n'en soit pas augmentée et que leur recul sur la limite latérale soit au moins égale à la valeur de leur saillie.
- b) Pour les immeubles en bordure du domaine public, le soubassement de la construction ne peut dépasser l'alignement de la voie prescrit de plus de 5 centimètres.
- c) Les bancs et les encadrements des fenêtres ne peuvent présenter des saillies dépassant 15 centimètres sur l'alignement de façade.
- d) Les balcons et pièces en saillie (avant-corps) ne pourront pas dépasser une saillie de 1 mètre et doivent se trouver au moins à 3 mètres de hauteur, mesurée entre le bord inférieur du corps saillant et le niveau du trottoir à l'alignement. Ils doivent rester à 50 centimètres au moins en retrait de la bordure du trottoir. S'il n'y a pas de trottoir, la hauteur minimale à partir de l'axe de la rue doit être de 4 mètres.
- e) La profondeur des saillies énoncées ne pourra dépasser 1/10 de la largeur de la voie publique (écart entre façades opposées). En tout état de cause de tels éléments ne pourront être autorisés que dans les tronçons de rues présentant des saillies similaires déjà existantes.
- f) Les pièces en saillie (avant-corps) peuvent être autorisées jusqu'au tiers de la largeur de façade, les balcons seuls ou supplémentaires jusqu'à 50% de la largeur de façade. Une partie saillante ne peut être munie d'un balcon supplémentaire.
- g) Pour les constructions avec jardinet de façade, les auvents, porches et escaliers d'accès ne devront pas dépasser la moitié de la profondeur du jardinet, avec une profondeur maximale de 1,3 mètre, et respecter un recul minimal de 1,3 mètre par rapport aux limites latérales de propriété.
- h) Les cours anglaises empiétant sur le domaine public ne sont pas admises, sauf pour l'installation d'un monte-charge destiné uniquement au transport des poubelles.
- i) Les éléments de façade des constructions jusqu'à une hauteur de 3 mètres au-dessus du niveau de la voie publique, tels que socles, seuils, encadrements, devantures et descentes d'eaux pluviales, ne pourront pas dépasser une saillie de 15 centimètres sur l'alignement de la voie publique.

- j) Les terrasses et les balcons doivent être munis d'un garde-corps d'au moins 1 mètre de hauteur. Au-delà du quatrième niveau plein, cette hauteur est portée à 1,10 mètre.

## **8.2 Saillies sur les autres façades**

- a) Les éléments saillants (pièces en saillie, balcons, etc.) pourront être autorisés jusqu'à 70% de la largeur de façade. Toutefois un élément séparé ne pourra dépasser 40% de la largeur de la façade. Les éléments saillants ancrés au sol doivent respecter les reculs et la bande de construction définis pour la construction principale.
- b) En façades latérales, le recul sur les limites latérales est au moins égal à la saillie projetée, sans pouvoir être inférieur à 1,90 mètre.
- c) La profondeur des saillies est limitée à 2 mètres. Au cas où elles seraient fermées par des constructions murales, elles sont à prendre en compte pour le calcul de la surface bâtie.

## **Article 9. Isolation thermique**

Afin de garantir l'isolation thermique des constructions existantes, le bourgmestre peut permettre de déroger aux prescriptions concernant l'alignement, les reculs et les hauteurs, l'empiètement autorisé correspondant à la couche isolante et au parachèvement.

## **Article 10. Garages ou car-ports**

- a) La construction de garages ou d'auvents pour voiture, de type car-ports, peut être autorisée pour autant qu'elle soit réalisée en respect des reculs et de la bande de construction définis pour les constructions principales.
- b) La construction de garages ou car-ports peut néanmoins être autorisée dans le recul latéral de la construction principale, jusqu'à la limite de parcelle, si les conditions cumulatives suivantes sont respectées :
- ce garage ou car-port est déjà existant, ou le voisin réalise, ou s'engage à réaliser, un garage ou car-port sur la limite de parcelle et les deux garages ou car-ports accolés présentent un ensemble cohérent et harmonieux (hauteur à la corniche, pente de toiture, jeu entre pleins et vides, et structure de façade). Le voisin et le demandeur de l'autorisation confirment par écrit leur engagement ;
  - la distance minimale de la limite de la voie publique sera de 6 mètres au minimum ;
- c) En cas d'implantation accolée à la construction principale, la limite arrière du garage ou car-port peut dépasser de 2 mètres au maximum la façade arrière de la construction principale ;
- e d) La construction de car-ports peut également être autorisée dans le recul avant de la construction principale, à condition d'être implantée parallèlement à cette dernière et d'être distante d'au moins 2 m de la limite de la voie desservante.
- ¶ e) La construction d'un tel garage ou car-port, respectant toutes les conditions énumérées précédemment, pourra néanmoins être refusée si elle compromet la sécurité des lieux (accès pour pompiers ou autre véhicule de secours) ou la stabilité du site (topographie du terrain).
- f) La hauteur à la corniche ou à l'acrotère d'un garage ou car-port ne peut excéder 3 mètres au maximum ;
- g) Tout changement d'affectation est interdit.

### **Article 10bis. Dépendances (hors garages et car-ports)**

- a) Les dépendances (hors garages et car-ports) sont limitées à 16m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- b) La hauteur maximale de la corniche de la dépendance est de 2,5 mètres et la hauteur maximale de la faîtière ou de l'acrotère est de 3 mètres. Ces hauteurs seront mesurées à partir du terrain naturel.
- c) Un recul d'un mètre sur les limites de propriété et de 3 mètres avec la construction principale est à observer.  
La construction peut cependant être implantée à la limite du terrain, si elle vient s'accoler à une construction existante sur la parcelle voisine dont la hauteur est supérieure ou sensiblement égale à la hauteur de la construction projetée, ou en cas d'accord écrit entre voisins concernés.
- d) Les dépendances servant d'abris aux animaux domestiques détenus à des fins privées devront garantir le bien-être de ces animaux. Leur installation sera soumise au cas par cas à l'autorisation du bourgmestre.
- e) Tout changement d'affectation est interdit.

### **Article 11. Vérandas**

La construction d'une véranda accolée à la construction principale et destinée au séjour de personnes peut être autorisée sous réserve du respect des règles suivantes :

- a) La construction d'une véranda peut être autorisée sur toutes les façades d'une construction principale, pour autant qu'elle respecte les reculs et la bande de construction définis pour les constructions principales.  
  
Un dépassement peut être autorisé dans la bande de recul postérieur sans que ce recul défini pour les constructions principales ne soit réduit de plus de 2,5m.
- b) La véranda est une construction d'un seul et unique niveau : sa profondeur est limitée à 4 m, sa hauteur au point le plus haut ne peut excéder 3,5 mètres et sa surface au sol ne peut être supérieure à 20 mètres carrés. Au moins la moitié des parois extérieures de la véranda sera réalisée en matériau transparent et, dans le cas d'une construction jumelée ou en bande, les parois situées en limite de parcelle seront réalisées en dur.
- c) La longueur d'une véranda ne peut dépasser les 2/3 de la longueur de façade de la construction principale.
- d) L'aménagement d'une terrasse sur la toiture de la véranda est interdit.

### **Article 12. Les emplacements de stationnement**

#### a) Nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacements de stationnement pour véhicules est défini comme suit :

- par logement et sur la parcelle : minimum 2 emplacements ;
- par logement de moins de 45m<sup>2</sup>, logement intégré, logement de service : minimum 1 emplacement ;
- pour les administrations, professions libérales, commerces, cafés, restaurants : minimum 1 emplacement par tranche de 30m<sup>2</sup> de surface construite brute ;
- pour les crèches : minimum 1 emplacement par tranche de 45m<sup>2</sup> de surface construite brute ;

- pour les établissements artisanaux : minimum 1 emplacement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface construite brute ;
- pour les constructions hôtelières : minimum 3 emplacements pour les premiers 100m<sup>2</sup> de surface construite brute et 1 emplacement par tranche de 45 m<sup>2</sup> supplémentaire de surface construite brute ;
- pour les constructions hospitalières ou de gériatrie, centres intégrés pour personnes âgées : maximum 1 emplacement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface construite brute ;
- pour les stations d'essence, garages de réparation : minimum 1 emplacement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface construite brute, avec un minimum de 3 places par installation.

Pour le calcul du nombre d'emplacements, les chiffres sont arrondis à l'entier supérieur.

Pour les fonctions non prévues ci-avant, le nombre de places de stationnement est défini en fonction des besoins spécifiques de chaque construction, de la réglementation en vigueur et sous réserve que les emplacements de stationnement soient réalisés sur le site d'accueil du projet et que le concept de stationnement n'apporte pas de gêne sur la voie publique. Dans le cas d'un regroupement de plusieurs équipements sur un même site, l'estimation des besoins en emplacements de stationnement tiendra compte des heures de fréquentation de chaque équipement afin de mutualiser les emplacements.

Le nombre d'emplacements de stationnement à réserver aux personnes handicapées est au moins de 5% du nombre total d'emplacements prévus. Ce nombre est à considérer à partir de 50 emplacements projetés (nombre à arrondir à l'entité supérieure).

Dans la mesure où l'exiguïté du terrain ou les exigences de la circulation sur la voie publique desservante empêchent l'aménagement d'emplacements de stationnement pour véhicules automobiles en nombre suffisant, des constructions nouvelles, reconstructions ou transformations augmentant le volume bâti peuvent être autorisées sans que les emplacements requis soient créés, moyennant le paiement d'une taxe compensatoire dont le taux et les modalités seront fixés par règlement-taxe.

### **Article 13. Dérogation**

Pour des raisons techniques ou d'intérêt général, le bourgmestre peut exceptionnellement autoriser de déroger aux règles qui précèdent, notamment en matière d'alignement, de reculs, de configuration parcellaire, ou de profondeur et de hauteurs des constructions, si l'application de ces règles ou bien compromet la sécurité publique ou bien rend inconstructible un terrain antérieurement constructible et/ou déjà construit, en raison de sa configuration, de sa taille ou d'une déclivité importante.

Aucune dérogation ne peut être accordée quant aux typologies de maison (unifamilial, bifamilial, plurifamilial) autorisées par quartier.

En cas de transformations, agrandissements ou rénovations de constructions existantes, sans démolition intégrale de la construction existante, avec maintien de l'implantation de la construction existante (reculs et alignements), seules les parties faisant l'objet des travaux de transformations, d'agrandissements ou rénovations doivent respecter les dispositions du présent règlement.



## **ANNEXE**

### **LISTE DES « ALIGNEMENTS EXISTANTS » PRÉSERVÉS**



LOCALITE DE CONTERN			
Nom de la rue	N° parcelle	N° maison	Remarques
<b>Alignements existants à préserver</b>			
<b>Rue des Prés</b>	169/4982	14	
	169/4980	16	
	169/4978	18	
	154	21	
	166/4974 + 165	22	
	155/1969	36	
	147/4966	37	
	148/4964	39a	
	145/4960	43	
	141/2354	51	
	136/4955	55	
	135/4953	57	
	135/4951	59	
	135/4949	61	
	135/4947	63	
	134/4945	65	
	134/4942	67	<i>(ou parcelle 134/5103 Géoportail)</i>
	<b>Rue de Luxembourg</b>	182/3645	3
182/3644		5	<i>(ou parcelle 182/5110 Géoportail)</i>
182/4370		7	<i>(ou parcelle 182/5115 Géoportail)</i>
186/4314		9	<i>(ou parcelle 182/4369 Géoportail)</i>
186/4315		11	
205/5009		12	<i>Distance par rapport au recul existant</i>
205/5007		14	
189/1970		15	
191/3309		17	
195/4713		23	
197/4332 + 199/4333		24	
92/4715		25	
50/3858		37	
<b>Rue de Kroentgeshoff</b>	196/3807	2	
	196/3806	4	

LOCALITE DE MOUTFORT			
Nom de la rue	N° parcelle	N° maison	Remarques
<b>Alignements existants à préserver</b>			
<b>Rue de Contern</b>	1927/5466	1	<i>Distance par rapport au recul existant</i>
	1928/4692	5	<i>Distance par rapport au recul existant</i>
	1387/4734	6	<i>Distance par rapport au recul existant</i>
	1929/4691	7	<i>Distance par rapport au recul existant</i>
	1394/4694	8	
	1394/4566	10	
	1394/4695	12	<i>ou parcelle 1394/8 Géoportail)</i>
	1931/5355 +1930/981	11-15A	
	1934/5354	17	
	1397/4696	18	

	1936/4687	19	
	1400	20	
	1401/179	22	
	1403/4697	24	
	1940/4685	25	
	1406	26	
	1950/4556	29	
	1954/4684	31	
	1956/4683	33	
	1294/5150	39A	
	1297/5117	41	
<b>Rue d'Oetrange</b>	1971/4793	2	<i>Distance par rapport au recul existant</i>
	1910/4618	11	
	1910/4619	13	
	1910/4620	15	
	1910/4621	17	
	1910/4622	19	
	1989/4626	10	
	1983/4699	12	
	1994/5267	14	
	1996/5278	16	
	2010/4617	22	
<b>Gappenhiel</b>	1604/4433	2	
	1604/4432	4	
<b>Route de Remich</b>	1897/5138	55	
	1893/4668	56	
	1821/4665	64	

LOCALITE D'OETRANGE			
Nom de la rue	N° parcelle	N° maison	Remarques
<b>Alignements existants à préserver</b>			
<b>Montée d'Oetrange</b>	236/2696	3	
<b>Am For</b>	122/1875	9	
	251/2533	10	
	251/2628	12	
<b>Rue du Pont</b>	121/2835	4A	
<b>Rue de Moutfort</b>	27/1965	4	
	26/2391	6A	
	137/2855	10	
	130/2484	18	
	130/2485	20	
	116/2298	24	
<b>Rue de l'Eglise</b>	98/2138	2	
<b>Rue de la Gare</b>	10/1779	7	

LOCALITE DE MEDINGEN			
Nom de la rue	N° parcelle	N° maison	Remarques
<b>Alignements existants à préserver</b>			
<b>Rue de la Chapelle</b>	53/3643	2	<i>Distance par rapport au recul existant</i>
	52/1950	4	<i>Distance par rapport au recul existant</i>
	24/2748	7	
	51/2538	8 ?	
	386/2058	18	
	386/5110	20	
<b>Rue Kundel</b>	150/4513	1	
	19/2686	2	
	157/4139	3-5	
	12/2683	10	
	1/4627	11A ?	
	5/5427	12	
<b>Rue de Dalheim</b>	147/4138	22	
	144/5274	24	
	141/4155	26	
	133/4871	28a	
	133/4870	28b	
	132/3648	30	