

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

PARTIE ECRITE

Approuvée par la ministre de l'Intérieur le 15 septembre 2020 (réf. 24C/018/2019)

Version coordonnée du 18 février 2019_ind e

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

MODIFICATIONS			
INDICE	DATE	NOM	OBJET
e	230420	mk	Changements suite à l'approbation ministérielle (réf. 24C/019/2022)
d	221014	mk	Changements suite aux avis de la commission d'aménagement (réf. 24C/019/2022) et du Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable (réf. 102257)
c	220216	mk	Formatage et lissage du texte, modifications du nombre d'emplacements de stationnement
b	201014	mk	Changements suite à la décision ministérielle
a	191111	mk	Changements suite aux avis de la commission d'aménagement (réf. 24C/018/2019) et du Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable (réf. 80763) ainsi qu'aux observations et objections dans le cadre de l'enquête publique

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 – REMARQUES PRELIMINAIRES	4
CHAPITRE 2 – CONTENU DU PROJET D'AMENAGEMENT GENERAL	4
CHAPITRE 3 – ZONAGE	5
SECTION 1 – ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES	5
SOUS-SECTION 1 – MODE D'UTILISATION DU SOL	5
Art. 1 Zone d'habitation 1 [HAB-1]	5
Art. 2 Zone d'habitation 2 [HAB-2]	6
Art. 3 Zone mixte urbaine [MIX-u]	7
Art. 4 Zone mixte urbaine « Bruyères et Joncs » [MIX-u-BJ]	8
Art. 5 Zone mixte urbaine « Midfield » [MIX-u-M]	9
Art. 6 Zone mixte urbaine « Scillas » [MIX-u-S]	10
Art. 7 Zone mixte villageoise [MIX-v]	11
Art. 8 Zone mixte rurale [MIX-r]	12
Art. 9 Zone de bâtiments et d'équipements publics	12
Art. 10 Zone d'activités économiques communales type 1 [ECO-c1]	13
Art. 11 Zone d'activités économiques communales type 1 « Bruyères » [ECO-c1-B]	14
Art. 12 Zone d'activités économiques communales type 2 [ECO-c2]	15
Art. 13 Zones de sports et de loisirs [REC]	16
Art. 14 Zone de gares ferroviaire et routières [GARE]	17
Art. 15 Zone spéciale « Joncs » [SPEC-J]	18
Art. 16 Zone spéciale « Réseau ferroviaire » [SPEC-RF]	19
Art. 17 Zone spéciale « Sandweiler » [SPEC-S]	19
Art. 18 Zone de jardins familiaux [JAR]	19
SOUS-SECTION 2 – DEGRE D'UTILISATION DU SOL	20
Art. 19 Coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol	20
SOUS-SECTION 3 – EMBLEMES DE STATIONNEMENT	20
Art. 20 Généralités	20
Art. 21 Nombre d'emplacements de stationnement pour véhicules motorisés	20
Art. 22 Nombre d'emplacements de stationnement pour vélos	24

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

SECTION 2 – ZONE VERTE	25
Art. 23 Zone agricole [AGR]	25
Art. 24 Zone forestière [FOR]	25
Art. 25 Zone de parc public [PARC]	25
Art. 26 Zone de verdure [VERD]	25
SECTION 3 – ZONES SUPERPOSEES	26
SOUS-SECTION 1 – ZONES DELIMITANT LES FONDS SOUMIS A L'ELABORATION D'UN PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER »	26
Art. 27 Zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »	26
SOUS-SECTION 2 – ZONES D'AMENAGEMENT DIFFERE [ZAD]	26
Art. 28 Zones d'aménagement différé [ZAD]	26
SOUS-SECTION 3 – ZONES DE SERVITUDE	27
Art. 29 Zones de servitude « urbanisation » [ZSU]	27
Art. 30 Zone de servitude « couloirs et espaces réservés »	28
SOUS-SECTION 4 – SECTEUR ET ELEMENTS PROTEGES D'INTERET COMMUNAL	29
Art. 31 Secteurs protégés de type « environnement construit » - [SEPIC-C]	29
Art. 32 Constructions à conserver	31
Art. 33 Petit patrimoine à conserver	33
Art. 34 Aligement d'une construction existante à préserver	33
Art. 35 Gabarit d'une construction existante à préserver	33
SOUS-SECTION 5 – ZONES DE BRUIT	34
Art. 36 Zones de bruit	34
SOUS-SECTION 6 – ZONES OU ESPACES DEFINIS EN EXECUTION DE DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES	34
Art. 37 Aménagement du territoire	35
Art. 38 Protection de la nature et des ressources naturelles	35
Art. 39 Protection des sites et monuments nationaux	36
Art. 40 Réseaux d'infrastructures de transport national	36
Art. 41 Gestion de l'eau	36

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

SOUS-SECTION 7 – INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES DEFINIS SUR BASE DE DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES	37
Art. 42 Informations complémentaires sur base de l'article 108 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain	37
Art. 43 Informations complémentaires sur base de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles (à titre indicatif)	38
CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS ABROGATOIRES	38
CHAPITRE 5 – ANNEXE 1 – MONUMENTS NATIONAUX	39
CHAPITRE 6 – ANNEXE 2 – TERMINOLOGIE	40

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

Chapitre 1 – Remarques préliminaires

Le présent plan d'aménagement général est établi en application du Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune (ci-après PAG).

Chapitre 2 – Contenu du projet d'aménagement général

Le PAG de la commune de Hesperange, se compose d'une partie graphique et de la présente partie écrite.

La partie graphique comprend les documents suivants :

Plan à l'échelle 1 : 10 000 :

- H-PAG-00 PLAN D'ENSEMBLE

Plans à l'échelle 1 : 2 500 :

- H-PAG-01 - LOCALITÉ ALZINGEN
- H-PAG-02 - LOCALITÉ FENTANGE
- H-PAG-03 - LIEU-DIT GANTENBEENSMILLEN
- H-PAG-04 - LOCALITÉ HESPERANGE
- H-PAG-05 - LOCALITÉ HOWALD
- H-PAG-06 - LOCALITÉ ITZIG
- H-PAG-07 - LIEU-DIT SANDWEILER-GARE

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

Chapitre 3 – Zonage

Section 1 – Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Sous-section 1 – Mode d'utilisation du sol

Art. 1 Zone d'habitation 1 [HAB-1]

La zone d'habitation 1 englobe les terrains réservés à titre principal aux habitations.

Y sont également admis :

- Des activités de commerce ;
- Des activités artisanales ;
- Des services administratifs ou professionnels ;
- Des équipements de service public ;
- Des crèches ;
- Des établissements d'hébergement ;
- Des restaurants ;
- Des débits de boissons ;
- Des activités culturelles ;
- Des activités de culte ;
- Des activités de loisirs et de récréation et
- Les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui, par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume, leur nombre, et leur situation ou par la circulation et le stationnement induits, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

L'implantation de stations-service (Tankstellen) est interdite.

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux logements de type maison unifamiliale isolée, jumelée ou groupée en bande.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins la moitié des logements doit être de type maison d'habitation unifamiliale isolée, jumelée ou groupée en bande. La surface construite brute à dédier à des fins de logement doit être de 90 % au minimum. Sauf pour le PAP NQ NQ-AL-06 pour lequel la surface construite brute à dédier à des fins de logement doit être de 100 %. Ces logements doivent être de type maison unifamiliale.

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

Art. 2 Zone d'habitation 2 [HAB-2]

La zone d'habitation 2 englobe les terrains réservés à titre principal aux habitations.

Y sont également admis :

- Des activités de commerce ;
- Des activités artisanales ;
- Des services administratifs ou professionnels ;
- Des équipements de service public ;
- Des crèches ;
- Des établissements d'hébergement ;
- Des restaurants ;
- Des débits de boissons ;
- Des activités culturelles ;
- Des activités de culte ;
- Des activités de loisirs et de récréation et
- Les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume, leur nombre et leur situation ou par la circulation et le stationnement induits, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

L'implantation de stations-service (Tankstellen) est interdite.

La zone d'habitation 2 est principalement destinée aux logements de type collectif.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 2, au moins la moitié des logements doit être de type collectif. La surface construite brute à dédier à des fins de logement doit être de 80 % au minimum.

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

Art. 3 Zone mixte urbaine [MIX-u]

La zone mixte urbaine couvre les parties des localités à caractère urbain.

Elle est destinée à accueillir :

- Des habitations ;
- Des activités artisanales de petite et moyenne envergure ;
- Des activités de commerce dont la surface construite brute est limitée à 2.000 m² par immeuble ;
- Des services administratifs ou professionnels ;
- Des équipements de service public ;
- Des crèches accueillant au maximum 50 enfants par immeuble ;
- Des établissements d'hébergement ;
- Des restaurants ;
- Des débits de boissons ;
- Des activités culturelles ;
- Des activités de loisirs et de récréation et
- Les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

La nouvelle implantation de stations-service (Tankstellen) est interdite.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant la zone mixte urbaine, la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne doit pas être inférieure à 40 %.
Sauf pour le PAP NQ NQ-HS-04a/b pour lequel la surface construite brute à dédier à des fins de logement doit être de min. 25 %.

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

Art. 4 Zone mixte urbaine « Bruyères et Joncs » [MIX-u-BJ]

La zone mixte urbaine « Bruyère et Joncs » couvre la partie de la localité Howald à caractère urbain portant le sigle [MIX-u-BJ].

Elle est destinée à accueillir :

- Des habitations ;
- Des activités artisanales de petite et moyenne envergure ;
- Des activités de commerce dont la surface construite brute est limitée à 5.000 m² par immeuble ;
- Des services administratifs ou professionnels ;
- Des équipements de service public ;
- Des crèches accueillant au maximum 50 enfants par immeuble ;
- Des établissements d'hébergement ;
- Des restaurants ;
- Des débits de boissons ;
- Des activités culturelles ;
- Des activités de loisirs et de récréation et
- Les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

L'implantation de stations-service (Tankstellen) est interdite.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant la zone mixte urbaine « Bruyères et Joncs », la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 25 %.

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

Art. 5 Zone mixte urbaine « Midfield » [MIX-u-M]

La zone mixte urbaine « Midfield » couvre la partie de la localité Howald à caractère urbain portant le sigle [MIX-u-M].

Elle est destinée à accueillir :

- Des habitations ;
- Des activités artisanales de petite et moyenne envergure ;
- Des activités de commerce dont la surface construite brute est limitée à 2.000 m² par immeuble ;
- Des services administratifs ou professionnels ;
- Des équipements de service public ;
- Des crèches accueillant au maximum 50 enfants par immeuble ;
- Des établissements d'hébergement ;
- Des restaurants ;
- Des débits de boissons ;
- Des activités culturelles ;
- Des activités de loisirs et de récréation et
- Les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

L'implantation de stations-service (Tankstellen) est interdite.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant la zone mixte urbaine « Midfield », la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 25 %.

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

Art. 6 Zone mixte urbaine « Scillas » [MIX-u-S]

La zone mixte urbaine « Scillas » couvre la partie de la localité Howald à caractère urbain portant le sigle [MIX-u-S].

Elle est destinée à accueillir :

- Des habitations ;
- Des activités artisanales de petite et moyenne envergure ;
- Des activités de commerce dont la surface construite brute est limitée à 10.000 m² par immeuble ;
- Des services administratifs ou professionnels ;
- Des équipements de service public ;
- Des crèches accueillant au maximum 50 enfants par immeuble ;
- Des établissements d'hébergement ;
- Des restaurants ;
- Des débits de boissons ;
- Des activités culturelles ;
- Des activités de loisirs et de récréation et
- Les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

L'implantation de stations-service (Tankstellen) est interdite.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant la zone mixte urbaine « Scillas », la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 15 %.

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

Art. 7 Zone mixte villageoise [MIX-v]

La zone mixte villageoise couvre la partie de la localité Itzig à caractère rural.

Elle est destinée à accueillir :

- Des habitations ;
- Des exploitations agricoles ;
- Des activités artisanales de petite ou moyenne envergure ;
- Des activités de commerce dont la surface construite brute est limitée à 2.000 m² par immeuble ;
- Des services administratifs ou professionnels ;
- Des équipements de service public ;
- Des établissements d'hébergement ;
- Des restaurants ;
- Des débits de boissons ;
- Des activités culturelles ;
- Des activités de loisirs et de récréation et
- Les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone mixte villageoise [MIX-v], la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne doit pas être inférieure à 50 %.

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

Art. 8 Zone mixte rurale [MIX-r]

La zone mixte rurale couvre les parties de localités à caractère rural.

Elle est destinée à accueillir :

- Des exploitations agricoles et
- Des centres équestres.

À condition d'être secondaire et en relation directe avec l'exploitation, y sont également admis :

- Des activités de commerce ;
- Des activités artisanales ;
- Des activités de loisirs et culturelles et
- Les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Y sont également admis un logement de l'exploitant et des membres de son ménage ainsi qu'une unité d'habitation supplémentaire pour héberger le personnel de l'exploitant.

Art. 9 Zone de bâtiments et d'équipements publics

On distingue :

1. La zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP] ;
2. La zone de bâtiments et d'équipements publics d'un à plusieurs étages [BEP-BEP POS] ;
3. La zone de bâtiments et d'équipements publics sans bâtiments de grande dimension [BEP-EP POS].

(1) La zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP] est réservée aux constructions et aménagements d'utilité publique et destinées à satisfaire les besoins collectifs.

L'habitat y est autorisé uniquement sous forme de logements de service, logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, maisons de retraite et internats, logements pour étudiants, logements locatifs sociaux et logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale.

(2) La zone de bâtiments et d'équipements publics d'un à plusieurs étages [BEP-BEP POS] est réservée aux bâtiments et équipements publics ou servant un but d'utilité publique.

(3) La zone de bâtiments et d'équipements publics sans bâtiments de grande dimension [BEP-EP POS] est réservée aux aménagements publics et équipements communautaires ne nécessitant pas de bâtiments de grande dimension.

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

Art. 10 Zone d'activités économiques communales type 1 [ECO-c1]

La zone d'activités économiques communales type 1 est destinée à accueillir :

- Des activités de commerce de gros ;
- Des activités de commerce de détail ;
- Des activités industrielles légères ;
- Des activités artisanales ;
- Des équipements collectifs techniques ;
- Des services administratifs, professionnels, commerciaux et artisanaux ;
- Des activités de transport et de logistique ;
- Du stockage de marchandises ou de matériaux et
- Des stations-service (Tankstellen).

Y sont également admis :

- Des restaurants et
- Des débits de boissons.

Y sont également admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise ou d'un établissement. Ces logements sont à intégrer dans les constructions. Par établissement un seul logement de service est autorisé.

Le stockage de marchandises ou de matériaux n'est autorisé que complémentirement à une activité principale.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'activités économiques communale type 1, les services administratifs, professionnels et commerciaux ne doivent pas dépasser 50 % de la surface construite brute de la construction.

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

Art. 11 Zone d'activités économiques communales type 1 « Bruyères » [ECO-c1-B]

La zone d'activités économiques communales type 1 « Bruyères » couvre la partie de la localité Howald à caractère économique portant le sigle [ECO-c1-B].

Elle est destinée à accueillir :

- Des activités de commerce de gros ;
- Des activités de commerce de détail ;
- Des activités artisanales ;
- Des équipements collectifs techniques ;
- Des services administratifs, professionnels, commerciaux et artisanaux ;
- Des activités de transport et de logistique et
- Du stockage de marchandises ou de matériaux.

Y sont également admis :

- Des restaurants et
- Des débits de boissons.

Le stockage de marchandises ou de matériaux n'est autorisé que complémentirement à une activité principale. Le stockage de matériaux à l'air libre est interdit.

Seules les pompes à carburant indispensables au fonctionnement interne d'une entreprise ou d'un établissement sont admises.

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

Art. 12 Zone d'activités économiques communales type 2 [ECO-c2]

La zone d'activités économiques communale type 2 est destinée à accueillir :

- Des établissements industriels ;
- Des établissements de recherche et de développement ;
- Des activités de production ;
- Des activités d'assemblage ;
- Des activités d'usinage et
- Des activités de transformation.

Y sont également admis :

- Des prestations de services liées aux activités de la zone ;
- Des services commerciaux et artisanaux en relation directe avec les besoins de la zone concernée ;
- Des restaurants et
- Des débits de boissons.

Y sont également admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ces logements sont à intégrer dans les constructions. Par établissement un seul logement de service est autorisé.

Le stockage de marchandises ou de matériaux n'est autorisé que complémentirement à une activité principale.

Seules les pompes à carburant indispensables au fonctionnement interne d'une entreprise ou d'un établissement sont admises.

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

Art. 13 Zones de sports et de loisirs [REC]

Les zones de sports et de loisirs sont destinées aux constructions, aux infrastructures et aux installations de sports, de loisirs et de tourisme.

Y sont également admis des logements de service directement liés aux activités autorisées, à usage des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations.

Les zones de sports et de loisirs comprennent les sous-zones suivantes :

1. La zone de sports et de loisirs – camping [REC-CA] ;
2. La zone de sports et de loisirs – champ de tir [REC-CT] ;
3. La zone de sports et de loisirs – détente [REC-DT] ;
4. La zone de sports et de loisirs – plein air [REC-EQ] ;
5. La zone de sports et de loisirs – plein air [REC-PA].

(1) La zone de sports et de loisirs - camping [REC-CA] est destinée au sport ainsi qu'au camping, au caravaning et à tout autre logement mobile temporaire en relation avec le tourisme et la détente. Les installations connexes y sont autorisées.

Y sont également autorisés des restaurants et des débits de boissons.

(2) La zone de sports et de loisirs – champ de tir [REC-CT] est destinée à l'essai, à l'entraînement et à l'usage d'armes à feu à des fins de sport, de détente et de loisirs. Les installations connexes y sont autorisées.

Y sont également autorisés des débits de boissons.

(3) La zone de sports et de loisirs – détente [REC-DT] est destinée aux jeux et activités sportives et physiques, aux loisirs, à la détente, de plein air ou non, au tourisme, à l'hébergement et aux équipements d'utilité publique compatibles avec la destination de la zone.

(4) La zone de sports et de loisirs – équestre [REC-EQ] est destinée aux centres équestres.

Toutes constructions, installations et tous aménagements autres que ceux en relation avec la destination de la zone sont interdits.

(5) La zone de sports et de loisirs – plein air [REC-PA] est destinée exclusivement aux activités sportives et physiques, aux loisirs, à la détente et aux activités culturelles en plein air. Seules des installations et aménagement en relation avec les activités autorisées dans la zone ainsi que des aménagements d'utilité publique y sont admis.

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

Art. 14 Zone de gares ferroviaire et routières [GARE]

La zone de gares ferroviaires et routières couvre la partie de la localité Howald portant le sigle [GARE].

Elle englobe les constructions, les aménagements, les équipements, les infrastructures et les installations en relation avec la gare ferroviaire, routière et le tram du pôle d'échange multimodal Howald-Gare.

Elle est destinée à accueillir :

- Des bâtiments liés au fonctionnement du pôle d'échange multimodal Howald-Gare ;
- Des voies ferroviaires, routières et de tram avec leurs quais ;
- Des installations de sécurité, de signalisation, de télécommunication et d'éclairage ;
- Des installations de production, de transformation et de transport de courant électrique et
- Des ouvrages d'art.

À condition d'être secondaire et en relation directe avec le fonctionnement de la zone, y sont également admis :

- Des équipements de service public ;
- Des services administratifs et professionnels ;
- Des activités de commerce de détail ;
- Des restaurants et
- Des débits de boissons.

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

Art. 15 Zone spéciale « Joncs » [SPEC-J]

La zone spéciale « Joncs » couvre la partie de la localité Howald à caractère spécial portant le sigle [SPEC-J].

Elle est destinée à accueillir :

- Des habitations ;
- Des activités artisanales ;
- Des activités de commerce dont la surface construite brute est limitée à 5.000 m² par immeuble ;
- Des services administratifs, professionnels, commerciaux et artisanaux ;
- Des équipements de service public ;
- Des équipements collectifs techniques ;
- Des crèches accueillant au maximum 50 enfants par immeuble ;
- Des établissements d'hébergement ;
- Des activités culturelles ;
- Des activités de transport et de logistique ;
- Du stockage de marchandises ou de matériaux ;
- Des activités de loisirs et de récréation ;
- Des stations-service (Tankstellen) et
- Les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Y sont également admis :

- Des restaurants et
- Des débits de boissons.

Le stockage de marchandises ou de matériaux n'est autorisé que complémentirement à une activité principale. Le stockage de matériaux à l'air libre est interdit.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant la zone spéciale « Joncs » [SPEC-J], la part maximale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne doit pas être supérieure à 35 %.

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

Art. 16 Zone spéciale « Réseau ferroviaire » [SPEC-RF]

La zone spéciale « Réseau ferroviaire » englobe des constructions, infrastructures et installations en relation avec les activités ferroviaires.

Les constructions, équipements, installations et infrastructures comprennent entre-autres :

- Les bâtiments affectés au réseau et à l'entreprise ferroviaire, ainsi qu'au service des infrastructures, installations et équipements ferroviaires ;
- Les lignes et faisceaux de voies ferrées avec leurs quais ;
- Les installations de sécurité, de signalisation, de télécommunication et d'éclairage et
- Les installations de transformation et de transport de courant électrique.

Art. 17 Zone spéciale « Sandweiler » [SPEC-S]

La zone spéciale « Sandweiler » couvre le lieu-dit Sandweiler-Gare à caractère spécial portant le sigle [SPEC-S].

Elle est destinée à accueillir :

- Des habitations ;
- Des activités culturelles ;
- Des infrastructures, équipements et installations en relation avec les activités ferroviaires et
- Les espaces libres correspondant à ces fonctions.

Y sont également admis :

- Des restaurants et
- Des débits de boissons.

Art. 18 Zone de jardins familiaux [JAR]

Les zones de jardins familiaux sont destinées à la culture jardinière et à la détente.

Y sont admis des aménagements ainsi que des dépendances de faible envergure en relation directe avec la destination de la zone.

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

Sous-section 2 – Degré d'utilisation du sol

Art. 19 Coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fond couverts par un même degré d'utilisation du sol. Ces coefficients peuvent par conséquent être dépassés pour certains lots ou parcelles.

Pour les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » que la partie graphique reprend en tant que NQ-HW-05a, NQ-HW-05b, NQ-HW-05c, NQ-HW-05d, NQ-HW-05e, NQ-HW-07a, NQ-HW-07b et NQ-HW-07c, les niveaux du terrain remodelé résultant des travaux de viabilisation, notamment les travaux liés à la nouvelle N3, le pôle d'échange multimodal et le tram sont à considérer comme niveaux de référence pour le calcul de la SCB et du COS.

Pour le plan d'aménagement particulier « quartier existant » HW-11 *MIX-u* « *Bruyères et Joncs* », est considéré comme niveau de référence pour le calcul de la SCB et du COS, la surface hypothétique résultant de l'extrapolation des niveaux existants aux limites de propriété.

Sous-section 3 – Emplacements de stationnement

Art. 20 Généralités

Dans le cas où une construction accueille plusieurs affectations, le calcul du nombre d'emplacements de stationnement se fait en fonction de la surface construite brute attribuée à chaque fonction.

Exception faite des « quartiers sans voitures », les emplacements sont à prévoir sur les terrains mêmes où les constructions accueillant ces fonctions sont réalisées. Toute création de logement supplémentaire, toute augmentation de la surface construite brute et tout changement d'affectation, requièrent une adaptation du nombre d'emplacements conformément aux tableaux ci-dessous.

Pour les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » que la partie graphique reprend en tant que NQ-IZ-04, NQ-IZ-06, NQ-IZ-07 et NQ-IZ-09, la création de garages souterrains n'est pas autorisée.

Art. 21 Nombre d'emplacements de stationnement pour véhicules motorisés

(1) Généralités

Le nombre d'emplacements de stationnement pour véhicules motorisés est fixé comme suit (si le premier chiffre après la virgule est égal ou supérieur à 5, le nombre est à arrondir vers le haut) :

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

(a) Pour l'ensemble du territoire communal à l'exception des zones mixtes urbaines [MIX-u-BJ], [MIX-u-M], [MIX-u-S], de la zone spéciale [SPEC-J] et de la zone [GARE]

Maisons unifamiliales, maisons bi-familiales et maisons tri-familiales	Min. 1,1 emplacements par unité de logement. Un logement intégré ne requiert pas d'emplacement de stationnement supplémentaire.
Maisons plurifamiliales	Min. 1,1 emplacements par unité de logement ou min. 1 emplacement par unité de logement le long de la route de Thionville.
Bureaux, services administratifs et professionnels	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 50 m ² de surface construite brute.
Commerces, restaurants et débits de boissons	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 50 m ² de surface construite brute.
Établissements d'hébergement	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 4 chambres ou par tranche entamée de 50 m ² de surface construite brute.
Chambres meublées	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 3 chambres.
Constructions culturelles et culturelles, salles de réunion, des fêtes et polyvalentes et équipements sportifs	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 20 sièges ou par tranche entamée de 50 m ² de surface construite brute.
Crèches et équipements de garde des enfants	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 7 enfants.
Établissements artisanaux et industriels	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 50 m ² de surface construite brute.
Activités de récréation (sports, loisirs)	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 100 m ² de surface construite brute.

(b) Pour la zone [GARE]

Bureaux, services administratifs et professionnels	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 125 m ² de surface construite brute et max. 1 emplacement par tranche entamée de 85 m ² de surface construite brute.
Commerces, restaurants et débits de boissons	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 75 m ² de surface construite brute.

(c) Pour la zone mixte urbaine [MIX-u-BJ] et la zone spéciale [SPEC-J]

Maisons plurifamiliales	Min. 1 emplacement par unité de logement.
Bureaux, services administratifs et professionnels	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 80 m ² de surface construite brute.
Commerces, restaurants et débits de boissons	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 50 m ² de surface construite brute.
Établissements d'hébergement	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 4 chambres ou par tranche entamée de 50 m ² de surface construite brute.

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

Chambres meublées	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 3 lits.
Constructions culturelles et culturelles, salles de réunion, des fêtes et polyvalentes et équipements sportifs	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 20 sièges ou par tranche entamée de 50 m ² de surface construite brute.
Crèches et équipements de garde des enfants	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 7 enfants.
Établissements artisanaux et industriels	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 50 m ² de surface construite brute.
Activités de récréation (sports, loisirs)	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 100 m ² de surface construite brute.

(d) Pour la zone mixte urbaine [MIX-u-S]

Maisons plurifamiliales	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 80 m ² de surface construite brute dédiée à l'habitat.
Bureaux, services administratifs et professionnels	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 125 m ² de surface construite brute.
Commerces, restaurants et débits de boissons	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 75 m ² de surface construite brute.
Établissements d'hébergement	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 3 chambres ou par tranche entamée de 100 m ² de surface construite brute.
Chambres meublées	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 3 lits.
Constructions culturelles et culturelles, salles de réunion, des fêtes et polyvalentes et équipements sportifs	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 100 m ² de surface construite brute.
Crèches et équipements de garde des enfants	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 100 m ² de surface construite brute.
Établissements artisanaux et industriels	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 50 m ² de surface construite brute.
Activités de récréation (sports, loisirs)	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 100 m ² de surface construite brute.

(e) Pour la zone mixte urbaine [MIX-u-M]

Maisons unifamiliales, maisons bi-familiales et maisons tri-familiales	Min. 1,1 emplacements par unité de logement.
Maisons plurifamiliales	Min. 1 emplacement par unité de logement.
Bureaux, services administratifs et professionnels	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 125 m ² de surface construite brute.
Commerces, restaurants et débits de boissons	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 75 m ² de surface construite brute.
Établissements d'hébergement	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 3 chambres ou par tranche entamée de 100 m ² de surface construite brute.

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

Chambres meublées	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 3 lits.
Constructions culturelles et culturelles, salles de réunion, des fêtes et polyvalentes et équipements sportifs	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 20 sièges ou par tranche entamée de 50 m ² de surface construite brute.
Crèches et équipements de garde des enfants	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 7 enfants.
Établissements artisanaux et industriels	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 50 m ² de surface construite brute.
Activités de récréation (sports, loisirs)	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 100 m ² de surface construite brute.

(2) Dérogations

En tout état de cause, les logements sociaux ou les logements ayant une fonction d'accueil spécifique nécessitent au minimum 1 emplacement de stationnement par unité d'habitation.

Les constructions à conserver, telles que reprises dans la partie graphique ne nécessitent pas la création d'emplacements de stationnement supplémentaires par rapport à ceux qui existent dans les cas suivants :

- Rénovation ;
- Transformation sans modification de la surface d'emprise au sol ;
- Création de nouvelles unités de logement ou autres unités de propriété ou
- Changement d'affectation.

Un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour les véhicules utilitaires et les véhicules de service doit être prévu.

Les unités de logement ou autres unités de propriété non encore autorisées, mais aménagées avant la saisine du Conseil Communal du 25 février 2019 dans des constructions pouvant accueillir au maximum 3 unités de logement ou autres unités de propriété, doivent, pour être régularisées, disposer des emplacements de stationnement requis conformément au présent article. Si la réalisation de ces emplacements sur le même bien-fonds s'avère impossible, le paiement d'une taxe compensatoire, dont le taux et les modalités sont fixés au règlement taxe, est requis.

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

Art. 22 Nombre d'emplacements de stationnement pour vélos

Le nombre d'emplacements de stationnement pour vélos est fixé comme suit (si le premier chiffre après la virgule est égal ou supérieur à 5, le nombre est à arrondir vers le haut) :

Maisons tri-familiales et Maisons plurifamiliales	Min. 1,2 emplacements par unité de logement.
Bureaux, services administratifs et professionnels	Min. 1 emplacement couvert par tranche entamée de 50 m ² de surface construite brute.
Commerces, restaurants et débits de boissons	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 50 m ² de surface construite brute.
Établissements d'hébergement	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 4 chambres ou par tranche entamée de 50 m ² de surface construite brute.
Chambres meublées	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 3 lits.
Constructions culturelles et culturelles, salles de réunion, des fêtes et polyvalentes et équipements sportifs	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 20 sièges ou par tranche entamée de 50 m ² de surface construite brute.
Crèches et équipements de garde des enfants	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 7 enfants.
Activités de récréation (sports, loisirs)	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 100 m ² de surface construite brute.

Ces emplacements sont à prévoir sur les terrains mêmes, dans le domaine privé, où les constructions accueillant ces fonctions sont réalisées. Toute création de logement supplémentaire, toute augmentation de la surface construite brute et tout changement d'affectation, requièrent une adaptation du nombre d'emplacements conformément au tableau ci-dessus.

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

Section 2 – Zone verte

Art. 23 Zone agricole [AGR]

La zone agricole est destinée à l'agriculture au sens général du terme.

Y sont autorisées des constructions telles que définies par la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Art. 24 Zone forestière [FOR]

La zone forestière est destinée à la sylviculture et à la conservation de l'équilibre écologique. Elle contribue à la composition et au maintien du paysage.

Y sont autorisées des constructions telles que définies par la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Art. 25 Zone de parc public [PARC]

La zone de parc public est destinée à accueillir des espaces verts aménagés dans un souci d'esthétique paysagère, de récréation et de détente des habitants.

Y sont autorisées des constructions telles que définies par la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Art. 26 Zone de verdure [VERD]

La zone de verdure est destinée à accueillir des espaces verts constituant :

- Le complément des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées ;
- Des zones-tampon entre des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées ;
- Des cordons de protection pour des terrains à protéger de nuisances ;
- Des zones de sauvegarde de biotopes ou d'autres structures naturelles à préserver.

Y sont autorisées des constructions telles que définies par la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

Section 3 – Zones superposées

Sous-section 1 – Zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

Art. 27 Zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

Les zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », couvrent les parties du territoire communal destinées à être urbanisées pour lesquelles l'établissement préalable d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, est requis.

Le développement urbain de ces zones est orienté par leur schéma directeur respectif.

Dans le cas de constructions existantes situées dans des zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », une autorisation de construire pour une rénovation ou une transformation sans modifications ni du volume, ni de la surface d'emprise au sol peut être octroyée indépendamment de l'élaboration et de l'approbation de ce plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Sous-section 2 – Zones d'aménagement différé [ZAD]

Art. 28 Zones d'aménagement différé [ZAD]

Les zones d'aménagement différé constituent des zones superposées, frappées d'une interdiction temporaire de construction et d'aménagement. Elles constituent des réserves foncières, destinées à être urbanisées à moyen et long terme.

Seules peuvent y être autorisés des dépendances et aménagements de faible envergure ainsi que des emplacements de stationnement provisoires, des équipements publics et collectifs relatifs à la télécommunication, l'approvisionnement en eau potable et en énergie et à l'évacuation des eaux résiduaires et pluviales.

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

Sous-section 3 – Zones de servitude

Art. 29 Zones de servitude « urbanisation » [ZSU]

Les zones de servitude « urbanisation » sont destinées à assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, de l'environnement naturel et du paysage de la partie du territoire communal qu'elles couvrent.

Les zones de servitudes « urbanisation » comprennent les sous-zones suivantes :

- ZSU – corridor écologique [ZSU-CE] ;
- ZSU – élément naturel [ZSU-EN] ;
- ZSU – intégration paysagère [ZSU-IP].

(1) ZSU – corridor écologique [ZSU-CE]

La zone de servitude « urbanisation – corridor écologique » vise à garantir le maintien d'espaces libres entre les constructions et les biotopes (par exemple : forêt ou rocher). La réalisation de constructions quelles qu'elles soient, y est interdite. Dans la zone de servitude « urbanisation – corridor écologique » l'éclairage doit être minimisé et des lampes non attrayantes pour les insectes doivent être utilisées.

(2) ZSU – élément naturel [ZSU-EN]

La zone de servitude « urbanisation – éléments naturels » vise à maintenir et à mettre en valeur les éléments naturels existants.

La destruction ou la réduction de ces éléments naturels sont interdites. Y sont interdits toute construction ainsi que tout remblai et déblai qui peuvent nuire à l'intégrité de l'élément naturel concerné, à l'exception d'aménagements ponctuels liés à la réalisation d'infrastructures et aménagements suivants :

- Infrastructures techniques ;
- Infrastructures routières, arrêts de bus ;
- Aménagements ayant pour but la collecte, la rétention et l'évacuation des eaux de surface ;
- Aménagements dans la cadre de la renaturation d'un cours d'eau.

Tous ces travaux doivent être réalisés de manière à correspondre à un « aménagement écologique ».

Le stockage de matériaux et le stationnement de véhicules à ciel ouvert y sont prohibés.

Sans préjudice des dispositions de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, une dérogation aux dispositions définies ci-dessus peut être accordée à titre exceptionnel et pour des raisons dûment motivées, si les éléments naturels détruits sont remplacés par des éléments naturels de type et de qualité similaire.

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

(3) ZSU – intégration paysagère [ZSU-IP]

La zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère » vise à garantir l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage ouvert et la transition harmonieuse entre le milieu bâti et les espaces libres adjacents.

La zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère » doit être occupée par une couverture végétale arbustive ou arborée sur au moins 40 % de la surface.

Le bord de l'agglomération est à végétaliser avec des aménagements paysagers composés majoritairement par des espèces indigènes sur une largeur de minimum 5,00 m. Les plantations à mettre en œuvre doivent être définies au niveau des plans d'aménagement particuliers « nouveau quartier ».

Y sont interdits toute construction ainsi que tout remblai et déblai, à l'exception des aménagements liés à la réalisation d'infrastructures et aménagements suivants :

- Infrastructures techniques ;
- Infrastructures de viabilisation, tels que notamment les chemins piétons et les aires de jeux ;
- Aménagements ayant pour but la collecte, la rétention et l'évacuation des eaux de surface ;
- Aménagements dans la cadre de la renaturation d'un cours d'eau.

Tous ces travaux doivent être réalisés de manière à correspondre à un « aménagement écologique ».

Le stockage de matériaux et le stationnement de véhicules à ciel ouvert y sont prohibés.

Art. 30 Zone de servitude « couloirs et espaces réservés »

Les servitudes « couloirs et espaces réservés » se rapportent à des fonds réservés :

- Soit aux projets d'infrastructures de circulation ou de canalisation ;
- Soit à l'écoulement et à la rétention des eaux pluviales.

Les couloirs et espaces réservés doivent être gardés libres de toute construction jusqu'à la réalisation des travaux visés à l'alinéa 1er.

Dès que les travaux visés à l'alinéa premier ont été entamés de manière significative, les prescriptions fixées à l'alinéa 2 ne produisent plus d'effets.

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

Sous-section 4 – Secteur et éléments protégés d'intérêt communal

Les secteurs et éléments protégés d'intérêt communal comprennent :

- Les secteurs protégés d'intérêt communal : Secteurs protégés de type « environnement construit » - [SEPIC-C] ;
- Les éléments protégés d'intérêt communal.

Les éléments protégés d'intérêt communal sont constitués de :

- Construction à conserver ;
- Petit patrimoine à conserver ;
- Alignement d'une construction existante à préserver ;
- Gabarit d'une construction existante à préserver.

Art. 31 Secteurs protégés de type « environnement construit » - [SEPIC-C]

Les secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit » sont constitués par les parties du territoire communal qui comprennent soit une urbanisation caractéristique, soit des immeubles ou parties d'immeubles dignes de protection au niveau communal ou national répondant à un ou plusieurs des critères suivants :

- Authenticité de la substance bâtie ;
- Authenticité de son aménagement ;
- Rareté ;
- Exemplarité du type de bâtiment ;
- Importance architecturale ;
- Témoignage de l'immeuble pour l'histoire nationale, locale, sociale, politique, religieuse, militaire, technique ou industrielle.

Les paragraphes suivants s'appliquent à toutes les constructions couvertes par un secteur protégé d'intérêt communal de type « environnement construit ».

(1) Conception architecturale

Toute nouvelle construction ou partie de construction doit être conçue et réalisée de manière à ne perturber ni l'échelle et les caractéristiques urbanistiques du tissu urbain existant, ni l'identité du lieu.

Tout nouveau volume doit s'intégrer à l'environnement construit existant et accuser une volumétrie simple. Les volumes fantaisistes, tels que tourelles et autres formes étrangères à la typologie de la région et de la localité, sont interdits.

Le rapport entre façades des constructions principales et des volumes secondaires est à sauvegarder. Dans le cas de la réaffectation de constructions agricoles, la hiérarchie entre le corps de logis et les annexes agricoles doit être respectée.

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

Dans le cadre de rénovations et de transformations, des greffes contemporaines sont tolérées. Dans le cadre de nouvelles constructions, le recours à un langage architectural contemporain est autorisé, pour peu que cela ne provoque pas de sauts d'échelle et que ce ne soit pas contraire aux principes de composition fondamentaux des bâtiments existants adjacents.

La conception des façades et des toitures doit se baser sur une étude affinée des constructions voisines afin de préserver l'harmonie de la silhouette urbaine et l'image du lieu (Ortsbild).

Toutes les façades doivent présenter une unité architecturale, tant au niveau de la répartition des ouvertures qu'au niveau des matériaux et teintes utilisés.

Une adaptation des façades et toitures aux façades et toitures caractéristiques de l'environnement construit existant peut être imposée, notamment en ce qui concerne :

- La forme générale des toitures ;
- Les proportions ;
- Le rythme des pleins et des vides et
- Les proportions et dimensions des ouvertures et encadrements.

(2) Matériaux et couleurs

(a) Façades

Pour la finition extérieure des parties en dur, l'enduit minéral est à mettre en œuvre de façon prépondérante.

Pour la finition extérieure des parties en dur des volumes secondaires, des constructions subordonnées accolées et des dépendances ainsi que pour les éléments architecturaux, seuls le bois, la pierre, l'acier et la brique sont autorisés.

L'usage de l'acier inoxydable luisant n'est pas autorisé pour les éléments architecturaux.

Les socles, appuis de fenêtres et encadrements ne peuvent être carrelés.

Pour tous les composants de façades, sauf pour le bois, la pierre, la brique utilisés à l'état naturel, toutes les teintes sont admissibles pour peu qu'elles accusent un maximum de 40 % de teneur en noir et un maximum de 50 % de saturation sur l'échelle NSC (Natural Colour System) ou d'un nuancier équivalent dans les relations suivantes :

- Lorsqu'elles ont jusqu'à 05 % de noir un maximum de 50 % de saturation ;
- Lorsqu'elles ont entre 05 % et 20 % de noir un maximum de 40 % de saturation ;
- Lorsqu'elles ont entre 20 % et 30 % de noir un maximum de 30 % de saturation ;
- À partir de 30 % de noir un maximum de 30 % de saturation.

Les pierres de teinte noire, la brique de teinte noire et le bois teinté en noir sont proscrits.

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

(b) Toitures

Seules l'ardoise et la tuile plate sont autorisées.

Le zinc ou le cuivre patinés sont autorisés pour les parties subordonnées des toitures.

Pour les parties des toitures pouvant être réalisées sous forme de verrières, l'usage de l'acier inoxydable luisant n'est pas autorisé.

Seules sont admises les couleurs gris ardoise, noir-anthracite et terre-cuite (cotto).

(3) Clôtures, garde-corps et éléments pare-vue

L'usage de l'acier inoxydable luisant pour les grillages ou panneaux ajourés ainsi que pour les garde-corps est interdit.

Lorsque les clôtures aux limites de parcelles avec le domaine public sont réalisées sous forme de murs ou de murets, ces derniers doivent être en pierre naturelle ou en maçonnerie enduite. L'usage d'éléments préfabriqués en pierre ou en béton n'est pas autorisé.

L'usage de l'acier inoxydable et du verre coloré pour les murs pare-vue est interdit.

Art. 32 Constructions à conserver

Toute construction existante reprise en tant que construction à conserver dans la partie graphique du PAG, doit être conservée et peut faire l'objet, le cas échéant, d'une rénovation ou d'une transformation avec ou sans modification du volume et/ou de la surface d'emprise au sol.

A l'extérieur des constructions à conserver, les composants remarquables suivants doivent être maintenus :

- Les proportions de son volume ;
- L'alignement de façade ;
- Le rythme entre pleins et vides ;
- La dimension, forme et position des baies ;
- La forme de la toiture ;
- Le type et la saillie de débord de toiture ;
- Les éléments de toiture ;
- Les matériaux et les couleurs et
- Les éléments de décoration qui caractérisent ledit bâtiment.

Seuls peuvent être démolis les volumes secondaires parasites si cela contribue à une meilleure mise en valeur des constructions à conserver selon les prescriptions de la présente partie écrite et selon les règles de l'art.

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

(1) Conception architecturale

(a) Façades

Pour les façades des constructions à conserver les interventions suivantes sont interdites :

- L'assainissement pour améliorer la performance énergétique moyennant une façade isolante, sauf si cela n'entraîne pas la modification, respectivement la défiguration de leurs composantes remarquables, en particulier des socles, appuis de fenêtres, encadrements de portes et fenêtres, modénatures, corniches, volets à battants, auvents et éléments décoratifs ;
- Le percement de nouvelles ouvertures, sauf si elles sont en harmonie avec les composants remarquables de la construction existante à conserver.

(b) Toitures

Pour les toitures, les interventions suivantes sur les constructions à conserver sont interdites :

- La modification de la pente des toitures sauf si la composition volumétrique initiale et la hiérarchie des volumes de l'ensemble des corps de bâtiment n'en est pas altérée ;
- Le rehaussement de la corniche, sauf si ceci permet la création de niveaux d'une hauteur libre suffisante, si des raisons techniques l'imposent et si cela ne nuit pas au respect des caractéristiques architecturales et stylistiques en présence. En tout état de cause, ce rehaussement ne peut être supérieur à 0,50 m ;
- Dans le cas d'un rehaussement de la toiture de volumes secondaires par rapport à la construction principale un dépassement du débord de toiture et du faîte existants de cette construction principale n'est pas autorisé ;
- L'intégration de nouveaux éléments en toiture tels que lucarnes, tabatières et verrières sauf si ces éléments ne sont pas exposés à la vue du public et s'ils n'ont pas d'impact visuel gênant ;
- L'intégration d'installations techniques en toiture du côté du domaine public.

(2) Matériaux et couleurs

Pour les matériaux et couleurs des façades et des toitures, leur mise en œuvre doit avoir fait l'objet d'une étude globale élaborée et supervisée par un homme de l'art spécialisé en matière de conservation du patrimoine. Un concept de rénovation et de transformation, le cas échéant, ainsi qu'un échantillonnage des matériaux et couleurs retenus en accord avec les présentes prescriptions doivent être présentés au collège des bourgmestre et échevins en amont de la demande d'autorisation de construire. Le collège des bourgmestre et échevins se réserve le droit de consulter pour avis les autorités étatiques en matière de conservation des sites et monuments classés au niveau national et d'imposer des modifications, le cas échéant.

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

(3) Clôtures et garde-corps

Les matériaux et couleurs des clôtures aux limites de parcelles avec le domaine public et des garde-corps doivent être traités dans le cadre de l'étude globale mentionnée au paragraphe (2) *Matériaux et couleurs* ci-dessus.

Art. 33 Petit patrimoine à conserver

Le petit patrimoine à conserver, tel que repris dans la partie graphique du PAG, ne peut être ni déplacé ni altéré. Seuls des travaux de restauration selon les règles de l'art sont autorisés. Les aménagements visant à les mettre en évidence doivent être sobres.

Art. 34 Alignement d'une construction existante à préserver

En cas de démolition d'une construction existante et d'une reconstruction, les alignements d'une construction existante à préserver, tels que repris dans la partie graphique du PAG doivent être respectés sur toute leur longueur et sur tous les niveaux. Des renforcements ponctuels sous forme de porches et de loggias sont toutefois autorisés pour peu que la volumétrie globale des nouvelles constructions harmonise avec les constructions adjacentes. Si les constructions existantes dont l'alignement est à préserver ne comportaient pas de saillies sous forme d'avant corps, aucune nouvelle saillie de ce type n'est autorisée.

Art. 35 Gabarit d'une construction existante à préserver

Toute construction existante reprise en tant que gabarit d'une construction existante à préserver dans la partie graphique du PAG peut être partiellement ou entièrement démolie et doit être reconstruite, le cas échéant, en respectant les caractéristiques architecturales et stylistiques en présence, à savoir :

- L'alignement de façade ;
- La volumétrie générale ;
- L'articulation des différentes parties de la construction ;
- Le nombre de niveaux ;
- La hauteur à la corniche ;
- La forme et le type de toiture et
- Les proportions et le type des lucarnes.

En dérogation à l'énumération ci-dessus, le rehaussement de la corniche est autorisé si ceci permet la création de niveaux d'une hauteur libre suffisante et si cela ne nuit pas au respect des caractéristiques architecturales et stylistiques en présence. En tout état de cause, ce rehaussement ne peut être supérieur à 1,00 m pour les maisons d'habitation. Les constructions agricoles peuvent être

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

rehaussées à condition que la hiérarchie entre le corps de logis et ces constructions agricoles soit respectée.

En dérogation à l'énumération ci-dessus, le nombre de niveaux des constructions agricoles peut être augmenté sans toutefois pouvoir être supérieur à celui du corps de logis.

Pour respecter l'alignement de façade et la volumétrie générale, il peut être dérogé aux reculs minimums tel que fixés à l'article 11 *Reculs des constructions* du PAP QE à condition que toutes les dispositions en matière de sécurité et d'accessibilité pour les services de secours et d'entretien soient remplies.

Sous-section 5 – Zones de bruit

Art. 36 Zones de bruit

Les zones de bruit comprennent les parties du territoire communal affectées par des nuisances phoniques importantes résultant du trafic routier, ferroviaire ou aérien, ainsi que des activités économiques et sont issues, entre autres, des cartes stratégiques du bruit pour les grands axes routiers et ferroviaires ainsi que les grands aéroports, établies par le Ministre ayant l'environnement dans ses attributions.

Les prescriptions spécifiques concernant la protection ou la réalisation de constructions dans les zones de bruit, sont reprises au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la commune.

Sous-section 6 – Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques

Les zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques comprennent les sous-zones suivantes :

- Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques relatives à l'aménagement du territoire ;
- Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques relatives à la protection de la nature et des ressources naturelles ;
- Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques relatives à la protection des sites et monuments nationaux ;
- Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques relatives à la gestion de l'eau ;
- Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques relatives aux réseaux d'infrastructures de transport national.

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

Art. 37 Aménagement du territoire

(1) Plan d'occupation du sol « Aéroports et environs »

Le Règlement grand-ducal du 17 mai 2006 déclarant obligatoire le plan d'occupation du sol « Aéroport et environs » ainsi que son rectificatif du 8 août 2006, contiennent des dispositions relatives à la commune de Hesperange. Ces dispositions sont à respecter pour toute construction et installation ainsi que pour tout aménagement.

(2) Plan directeur sectoriel « Stations de base pour réseaux publics de communications mobiles »

Le Règlement grand-ducal du 25 janvier 2006 déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel « stations de base pour réseaux publics de communications mobiles » en vigueur, contient des dispositions relatives à la commune de Hesperange. Ces dispositions sont à respecter pour toute installation ou modification d'une station de base.

14 antennes sont répertoriées au PDS « Stations de base pour réseaux publics de communications mobiles » appartenant aux opérateurs suivants :

- VOXmobile S.A. ;
- TANGO S.A. ;
- P&T Luxembourg, LuxGsm.

Art. 38 Protection de la nature et des ressources naturelles

Les zones protégées d'intérêt national comprennent des espaces protégés ou projetés d'être protégés sur la base de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Sur le territoire communal, les zones ou espaces définis en exécution des dispositions relatives à la protection de la nature et des ressources naturelles, sont :

- Zone protégée d'intérêt national (ZPIN déclarées) – ZH Roeserbann (ZH 49) ;
- Zone protégée communautaire – Zone de protection oiseaux Natura 2000 – Vallée supérieure de l'Alzette (LU0002007).

Tout projet, aménagement ou construction, susceptible d'affecter une zone ou espace protégé, doit faire l'objet d'une autorisation du Ministre ayant la protection de la nature dans ses attributions et d'une évaluation sur les incidences environnementales.

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

Art. 39 Protection des sites et monuments nationaux

Les immeubles et objets classés « monuments nationaux » et les immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire, existant sur le territoire communal et repris dans la partie graphique du PAG, sont soumis aux dispositions de la loi modifiée du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux, notamment à l'article 10 déclarant obligatoire l'autorisation ministérielle pour toute modification, changement d'affectation ou démolition d'un monument ou d'un site protégés.

La liste des immeubles et objets classés « monuments nationaux » et des immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire de la commune de Hesperange, est reprise en annexe de la présente partie écrite (cf. Annexe n° 1).

Art. 40 Réseaux d'infrastructures de transport national

Emprises nécessaires pour la réalisation du pôle d'échange Howald et du réaménagement de la rue des Scillas

La loi du 21 août 2018 relative à la réalisation du pôle d'échange Howald et du réaménagement de la rue des Scillas contient des dispositions relatives à la commune de Hesperange. Ces dispositions sont à respecter.

Art. 41 Gestion de l'eau

(1) Zones de protection

Sur le territoire de la commune de Hesperange se trouvent des zones de protection pour les masses d'eau ou parties de masse d'eau servant de ressource à la production d'eau destinée à la consommation humaine. Il s'agit des zones suivantes :

- Zones de protection immédiate (ZPS I) ;
- Zones de protection éloignée (ZPS III) ;

Les zones de protection immédiate et éloignée, existantes sur le territoire communal et reprises dans la partie graphique du PAG, sont soumises aux dispositions de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau ainsi que du règlement grand-ducal du 2 octobre 2018 portant création de zones de protection autour des captages d'eau souterraine Trudlerbour, Millbech, Stuwelsboesch, Boumillen nouvelle, B11 et Bichel, ainsi que du site de captage Scheidhof situées sur les territoires des communes de Contern, Hesperange, Luxembourg, Sandweiler, Schuttrange et Weiler-la-Tour.

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

(2) Zones susceptibles d'être inondées

Sur le territoire de la commune de Hesperange se trouvent des zones susceptibles d'être inondées. Il s'agit des zones suivantes :

- Zones inondable – HQ10 (forte probabilité) ;
- Zones inondable – HQ100 (moyenne probabilité) ;
- Zones inondable – HQ extrême (faible probabilité).

Les zones inondables, existantes sur le territoire communal et reprises dans la partie graphique du PAG, sont soumises aux dispositions de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau.

Sous-section 7 – Informations complémentaires définies sur base de dispositions légales et réglementaires spécifiques

Art. 42 Informations complémentaires sur base de l'article 108 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

Les plans d'aménagement particulier approuvés, conservant leur validité, sont les suivants :

- PAP NQ : NQ-AL-01 I Rue Jean Wolter – numéro de référence : 17498/24c - approuvé le 24.02.2016 ;
- PAP NQ : NQ-AL-02 I Rothweit II – numéro de référence : 17441/24c - approuvé le 26.04.2015 ;
- PAP NQ : NQ-FT-01 I Op der Sterz – numéro de référence : 18018/24c - approuvé le 04.09.2017 ;
- PAP NQ : NQ-FT-02 I Op de Leemen – numéro de référence : 16068/24c - approuvé le 29.09.2010 ;
- PAP NQ : NQ-HS-01 I Holleschbiereg – numéro de référence : 17960/24c - approuvé le 12.06.2017 ;
- PAP NQ : NQ-HS-02 I Duelemerbach – numéro de référence : 13280/24c - approuvé le 11.07.2005 ;
- PAP NQ : NQ-HW-01 I Route de Thionville – numéro de référence : 17229/24c - approuvé le 30.01.2015 ;
- PAP NQ : NQ-IZ-01 I Im Bongert – numéro de référence : 14358/24c - approuvé le 03.03.2005 ;

Les plans d'aménagement particulier approuvés, conservant leur validité, couvrent les parties du territoire communal destinées à être urbanisées dont la viabilisation n'a pas encore atteint 50 % des surfaces concernées.

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

Art. 43 Informations complémentaires sur base de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles (à titre indicatif)

Les habitats d'espèces protégées conformément aux articles 17 et 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles sont représentés à titre indicatif et non exhaustif sur la partie graphique du PAG.

Chapitre 4 – Dispositions abrogatoires

Le plan d'aménagement général de la commune de Hesperange voté par le Conseil Communal en 1996, est abrogé.

Les plans d'aménagement particulier existants sont abrogés et sont remplacés par le plan d'aménagement particulier « quartier existant » de la commune de Hesperange, excepté les plans d'aménagement particulier approuvés, énumérés à l'article 42 *Informations complémentaires sur base de l'article 108 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain* de la présente partie écrite.

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

Chapitre 5 – Annexe 1 – Monuments nationaux

Immeubles et objets classés monuments nationaux			
Localité	Objet	Adresse	Parcelle
Alzingen	Immeuble	17, rue de Syren	838/586
Fentange	Maison d'habitation du moulin avec le bâtiment agricole et le jardin adjacent	125, rue de Bettembourg	872/2836 872/2835 874
	Ferme	96, rue de Bettembourg	77/3173
Hesperange	Maison et jardin	371, rue de Thionville	87/5398
	Église paroissiale		80/6513 80/6514 80/6515
Itzig	Mobilier de l'église d'Itzig (notamment le maître-autel, les stalles du chœur, les deux autels latéraux, la chaire de vérité, les deux confessionnaux placés dans la partie inférieure de la nef)		
Immeubles et objets classés à l'inventaire supplémentaire			
Fentange	Maison d'habitation de la ferme avec son vieux monument religieux	119, rue de Bettembourg	55/2443
Hesperange	Ruines du château et terrains avoisinants		227 220/524 227/2 219/2468 224/4364 219/2467 224/4366 218/1494 225/4367 210/4360 228 210 224/4365 209 222/870 183/1817 211/4361 184/1549 223/4363
Itzig	Site archéologique		2528/6445 2167/6542

Source : Service des sites et monuments nationaux - 10 octobre 2019

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

Chapitre 6 – Annexe 2 – Terminologie

Assainissement

Toute mesure constructive et technique visant uniquement à rendre un bâtiment ou un équipement vétuste habitable et/ou conforme aux normes de sécurité, de salubrité, de solidité, de performance énergétique et de commodité en vigueur. Tous travaux d'assainissement accompagnés d'une extension ou altération d'un bâtiment est à considérer comme transformation.

Auvent

Avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

Avant-corps

Élément architectural ou partie de construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte.

Balcon

Construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Clôture

Toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures :

- Les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles) ;
- Les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets ou murs) ;
- Les clôtures végétales.

Coefficient d'occupation du sol [COS]

Rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

Rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne est comprise entre 5 et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par deux. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par trois.

Coefficient de scellement du sol [CSS]

Rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

Comble

Volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture en pente d'un bâtiment.

Construction

Tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

Construction principale

Toute construction accueillant, à titre principal, des pièces destinées au séjour prolongé de personnes. Les caractéristiques physiques des pièces destinées au séjour prolongé de personnes sont reprises dans le Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites.

Construction subordonnée accolée

Les constructions subordonnées accolées doivent se présenter sous forme de :

- Jardin d'hiver,
- Jardin d'été ou
- Véranda.

Elles peuvent faire partie de l'enveloppe chauffée de la construction principale.

Débord de toiture

Toute partie de la toiture, y compris les dispositifs liés à l'évacuation des eaux pluviales, en saillie par rapport à la façade.

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

Densité de logement [DL]

Rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut exprimé en hectares.

Les logements intégrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la densité de logement.

Dépendance

Tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

Emprise au sol (Surface d')

Surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne sont pas pris en compte.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

Élément architectural

Tout élément en saillie, fixe ou mobile, faisant partie intégrante d'une façade et ayant une destination fonctionnelle, structurante ou décorative, tels que notamment les moulures, encadrements, entablements, modénatures, bandeaux, colonnes et pilastres.

Élément pare-vue

Tout élément opaque fixé à une façade et destiné à protéger deux unités de logement ou deux unités de propriété contigües des vues directes.

Établissements d'hébergement

Tout établissement accueillant des unités d'hébergement du type suivant :

- Chambres de café ;
- Chambres d'hôtel ;
- Studios intégrés à des établissements du type appart-hôtel.

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

Faîte / Faîtage

La ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

Hauteur à la corniche

La différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Installations techniques

Tout élément faisant partie d'une installation de production de chaleur, de froid, de récupération de chaleur et de captage d'énergies renouvelables, tout élément faisant partie d'une installation sanitaire, électrique et électronique ainsi que d'une installation de levage. Font partie des installations techniques notamment les conduits de cheminée et d'aération, les descentes d'eau pluviale, les gouttières, les panneaux solaires, les antennes, les paratonnerres, les appareils de conditionnement d'air ainsi que les ascenseurs et monte-charges.

La hauteur d'une installation technique en toiture est la distance entre son intersection avec la toiture qu'elle transperce et son arête supérieure. Dans le cas d'une toiture en pente, la hauteur la plus importante fait foi.

Logement (unité de)

Ensemble de locaux destinés à l'habitation formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

Logement de type collectif

Toute unité de logement dans une maison bi-familiale, dans une maison tri-familiale ou dans une maison plurifamiliale.

Logement intégré

Logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

Loggia

Espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Lot

Unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

Lucarne (Gaube)

Ouvrage établi en saillie sur une toiture permettant d'éclairer et de ventiler le comble et d'accéder à la toiture.

La hauteur d'une lucarne, est la hauteur de sa vue en élévation (Ansichtsfläche), y compris sa toiture.

Maison bi-familiale

Construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement. Selon la zone du PAG dans laquelle elle se trouve et les dispositions concernant le mode d'utilisation du sol du présent PAP QE, la maison peut comprendre des unités de propriété affectées à d'autres fonctions que l'habitat.

Maison en bande

Toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

Maison jumelée

Toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

Maison plurifamiliale

Construction servant au logement permanent et comprenant plus de trois unités de logement. Selon la zone du PAG dans laquelle elle se trouve et les dispositions concernant le mode d'utilisation du sol du présent PAP, la maison peut comprendre des unités de propriété affectées à d'autres fonctions que l'habitat

Maison tri-familiale

Maison plurifamiliale comprenant 3 unités de logement. Selon la zone du PAG dans laquelle elle se trouve et les dispositions concernant le mode d'utilisation du sol du présent PAP QE, la maison peut comprendre des unités de propriété affectées à d'autres fonctions que l'habitat.

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

Maison unifamiliale

Construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

Niveau

Espace entre plancher et plafond d'une construction.

Niveau plein

Niveau situé entre le niveau du terrain naturel et la ligne de la corniche ou de l'acrotère.

Parcelle

Unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

Rénovation

Toute mesure constructive et technique destinée à réparer, améliorer et/ou moderniser un bâtiment sans en modifier ni le volume, ni la surface d'emprise au sol, ni la façade, ni les composants remarquables.

Rénovation

Toute mesure constructive et technique destinée à réparer, améliorer et/ou moderniser un bâtiment sans en modifier ni le volume, ni la surface d'emprise au sol, ni la façade, ni les composants remarquables.

Socle

Différence entre le niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et le domaine public ou le terrain remodelé, le cas échéant.

Surface aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :

- La hauteur des locaux :

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

- L'affectation des locaux :

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

- La solidité et géométrie des locaux

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

Surface construite brute

Surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

Les surfaces construites brutes attribuées aux différentes affectations d'un immeuble, telles que commerces, bureaux, logements et logements abordables, sont déterminées en additionnant pour chaque affectation précitée l'ensemble des surfaces construites brutes correspondantes, y compris les murs qui englobent les surfaces attribuées à l'affectation respective.

Sans préjudice de ce qui précède, les surfaces occupées par des murs ou parties de murs, qui servent de séparation entre des surfaces connaissant des affectations distinctes, sont attribués à part égale aux affectations concernées.

Les parties d'utilité commune, dont notamment les espaces de circulation, sont comptabilisées au prorata des surfaces construites brutes attribuées aux diverses affectations.

Surface hors œuvre

Surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

Surfaces non closes

Surfaces à l'air libre non fermées ou non couvertes, le cas échéant, comme, notamment, les balcons, les loggias, les vérandas, et les car-ports.

Les espaces ventilés et non chauffés comme notamment les atriiums, les espaces entre les parois des façades climatiques et les garages sont considérés comme surfaces non closes, si les éléments qui constituent leurs parois et leur toiture, le cas échéant, sont ajourés et accusent cumulativement une quote-part d'ouvertures supérieure à 50 %.

Surface scellée

Toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour cent pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 %.

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 %.

Tabatière (Dachflächenfenster)

Châssis vitré ouvrant qui a la même inclinaison que le versant du toit sur lequel il est installé (Velux ou élément semblable).

Terrain à bâtir brut

Tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

Terrain à bâtir net

Tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

Terrain existant

Terrain dont les courbes de niveau existantes n'ont pas été remodelées au moyen de remblais et déblais, d'excavations et/ou de constructions de soutènement. Dans le cas d'une transformation ou d'une démolition, suivie d'une reconstruction, est à considérer comme terrain existant, le terrain tel qu'il se présente au moment de la délivrance du permis de construire, respectivement du permis de démolition.

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

Terrain remodelé

Terrain dont les courbes de niveau existantes ont été modifiées.

Terrasse

Surface stabilisée à l'air libre en contact avec le terrain existant ou le terrain remodelé, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres ainsi que toute surface stabilisée à l'air libre réalisée sur une toiture plate.

Toiture plate

Toute toiture présentant des pans n'accusant pas plus de 6° de pente.

Transformation

Toute mesure constructive et technique visant à modifier la structure constructive d'un bâtiment ainsi que, le cas échéant, son organisation en plan. Une transformation peut, selon le cas, également être accompagnée d'une modification du volume et/ou de l'emprise au sol.

Véranda

Avant-corps non clos ou balcon muni d'une toiture. Terrasse couverte.