Ville de Dudelange
BP 73
L-3401 Dudelange

Plan d'Aménagement Particulier "Quartier Existant" (PAP QE)

→ Partie écrite - Plusieurs articles

Modification ponctuelle du PAP QE – Procédure allégée
(Dossier#09)

Justificatif
Projet de Modification – partie écrite

Juillet 2025

ZEYEN BAUMANN

Zeyen+Baumann sàrl
36, rue des Prés
L-2349 Luxembourg

T +352 33 02 04
secretariat@zeyenbaumann.lu
www.zeyenbaumann.lu

PRÉAMBULE

La Ville de Dudelange souhaite réaliser une modification ponctuelle de la partie écrite de son Plan d'Aménagement Particulier "Quartier Existant" (PAP QE) afin de faciliter la réalisation de certains projets.

Plusieurs articles sont concernés et donc modifiés :

- Art. 1 « PAP QE – Zone d'habitation 1 [HAB-1] »,
- Art. 2 « PAP QE – Zone d'habitation 2 [HAB-2] »,
- Art. 3 « PAP QE – Zone mixte urbaine [MIX-u] »,
- Art. 20.1 « Emplacement de stationnement garage et car-port »,
- Art. 20.11 « Forme des toits »,
- Art. 22 « Glossaire ».

Selon l'article 26 (2) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain : « Toutefois, à la demande de l'initiateur d'une proposition de modification ponctuelle d'un plan d'aménagement particulier, le collège des bourgmestre et échevins peut décider d'entamer la procédure de modification ponctuelle prévue à l'article 30bis. Sont considérées comme ponctuelles, les modifications qui ont pour objet l'adaptation d'un plan d'aménagement particulier sur un ou plusieurs points précis sans mettre en cause la structure générale ou les orientations du plan d'aménagement particulier initial. »

Le projet de modification qui vise donc exclusivement à modifier ponctuellement les articles 1 « PAP QE – Zone d'habitation 1 [HAB-1] », 2 « PAP QE – Zone d'habitation 2 [HAB-2] », 3 « PAP QE – Zone mixte urbaine [MIX-u] », 20.1 « Emplacement de stationnement garage et car-port », 20.11 « Forme des toits » et 22 « Glossaire » de la partie écrite ne remet pas en cause la structure générale ou les orientations du Plan d'Aménagement Particulier initial.

La modification ponctuelle du PAP est réalisée conformément à l'article 30bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain dans le cadre d'une « procédure allégée ».

Le présent document est composé de la justification des modifications et du projet de modification du PAP QE, partie écrite.

SOMMAIRE

Section A. Justificatif 7

1 Exposé des motifs 9

1.1 Justification de l'initiative 9

Section B. Projet de modification 11

1 Modifications apportées au PAP QE 13

1.1 Partie écrite 13

2 Versions coordonnées 25

Section A.
Justificatif

1 Exposé des motifs

1.1 Justification de l'initiative

Les articles repris ci-dessous, concernés par le présent dossier de modification, sont modifiés afin de faciliter la réalisation de certains projets.

- L'Art. 1 « PAP QE – Zone d'habitation 1 [HAB-1] » est modifié afin d'autoriser au-delà de la profondeur maximale de la construction principale une construction de type « pergola » au rez-de-chaussée et/ou au rez-de-jardin des maisons isolées, jumelées ou groupées en bande sous condition d'avoir une profondeur maximale de 3,50 mètres et de respecter les reculs réglementaires définis pour les constructions principales.
- L'Art. 2 « PAP QE – Zone d'habitation 2 [HAB-2] » est modifié afin d'autoriser au-delà de la profondeur maximale de la construction principale une construction de type « pergola » au rez-de-chaussée et/ou au rez-de-jardin des maisons isolées, jumelées ou groupées en bande sous condition d'avoir une profondeur maximale de 3,50 mètres et de respecter les reculs réglementaires définis pour les constructions principales.
- L'Art. 3 « PAP QE – Zone mixte urbaine [MIX-u] » est modifié afin d'autoriser au-delà de la profondeur maximale de la construction principale une construction de type « pergola » au rez-de-chaussée et/ou au rez-de-jardin des maisons isolées, jumelées ou groupées en bande sous condition d'avoir une profondeur maximale de 3,50 mètres et de respecter les reculs réglementaires définis pour les constructions principales.
- L'Art. 20.1 « Emplacement de stationnement garage et car-port » est modifié afin de permettre l'installation de deux portes de garage pour les habitations collectives.
- L'Art. 20.11 « Forme des toits » est modifié afin de réduire l'inclinaison minimale des pans d'une toiture à versants de 35 à 30 degrés, ceci afin de faciliter la réalisation des toitures.
- L'Art. 22 « Glossaire » est modifié afin de mettre à jour la définition relative à la surface construite brute, conformément au règlement grand-ducal en vigueur.

Des erreurs d'orthographe sont également redressées dans certains des articles concernés par les présentes modifications ponctuelles.

Les détails de ces modifications sont à observer sur les extraits qui suivent.

Section B.
Projet de modification

1 Modifications apportées au PAP QE

Le présent dossier concerne uniquement la partie écrite des PAP QE.

1.1 Partie écrite

Modifications : **texte ajouté** / ~~texte supprimé~~

Art. 1 PAP QE – Zone d'habitation 1 [HAB-1]

...

1.3 Gabarit des constructions principales

La profondeur et la hauteur d'une construction sont mesurées selon les cas conformément aux dispositions des articles 20.16 Mesure de la profondeur des constructions et 20.17 Mesure de la hauteur d'une construction du présent règlement.

1.3.1 Profondeur

a) La profondeur maximale d'une construction isolée ou jumelée est de 15,00 mètres. Au-delà de cette profondeur aucune construction ne peut être accolée **à l'exception d'une construction de type « pergola » qui peut être autorisée au rez-de-chaussée et/ou au rez-de-jardin sous condition d'avoir une profondeur maximale de 3,50 mètres et de respecter les reculs réglementaires définis pour les constructions principales**.

b) La profondeur maximale d'une construction en bande est de 13,00 mètres aux étages, au niveau des combles respectivement au niveau de l'étage en retrait et de 15,00 mètres au rez-de-chaussée et/ou au rez-de-jardin. Au-delà de ces profondeurs aucune construction ne peut être accolée **à l'exception d'une construction de type « pergola » qui peut être autorisée au rez-de-chaussée et/ou au rez-de-jardin sous condition d'avoir une profondeur maximale de 3,50 mètres et de respecter les reculs réglementaires définis pour les constructions principales**.

Pour les constructions en bande dont la/les construction(s) voisines a/ont une profondeur supérieure à 13,00 mètres aux étages, au niveau des combles respectivement au niveau de l'étage en retrait, une profondeur au-delà des 13,00 mètres est autorisable, à condition de ne pas dépasser la profondeur de la construction voisine la plus profonde et de ne pas dépasser une profondeur maximale de 15,00 mètres. Voire les figures ci-dessous.

Figure 1

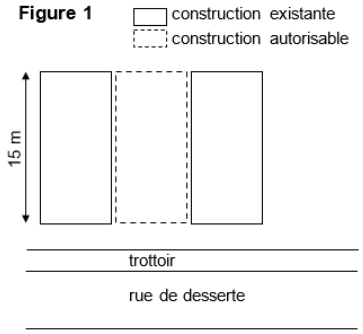


Figure 2

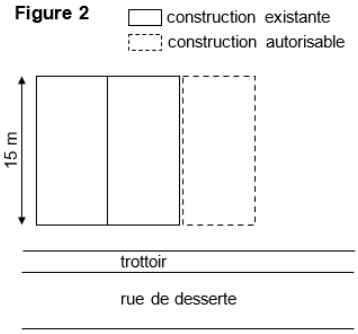
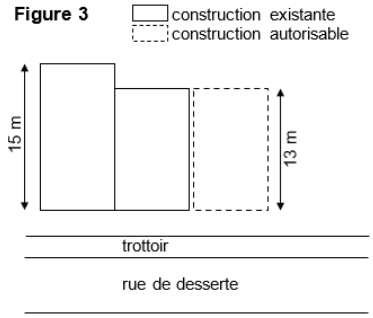


Figure 3



c) Dans le quartier spécifique Brill [HAB-1•br], la profondeur des constructions existantes doit être maintenue. L'ajout d'une véranda, d'une construction de type « pergola », d'une terrasse couverte et d'autre construction similaire n'est pas autorisé.

- Pour les maisons de type A avec cage d'escalier, la profondeur de la cage d'escalier, avec le local poubelles et le local vélos, ne peut pas dépasser la profondeur de la construction existante.
- Pour les maisons de type 1980, un agrandissement de la façade antérieure de la construction principale la moins profonde est possible sur un seul niveau au-dessus du garage et jusqu'à l'alignement de la façade la plus profonde.
  Un agrandissement de 3,50 mètres maximum de la façade postérieure de la construction principale la moins profonde est possible au sous-sol et au rez-de-chaussée.
  Au rez-de-chaussée de la façade postérieure, un balcon avec une saillie maximum de 1,50 mètre est autorisé.
- Pour les maisons de type A ayant le recul postérieur sur la rue Jean Berchem, un garage de 6,00 mètres de longueur et de 3,60 mètres de profondeur peut être aménagé en limites de propriété et parallèlement à la rue.

d) La profondeur maximale du sous-sol d'une construction, calculée à partir de la façade avant de la construction, est de 20,00 mètres. Une augmentation de la profondeur du sous-sol de 4,50 mètres maximum et dans le recul antérieur uniquement est autorisée. La profondeur maximale totale du sous-sol est de 24,50 mètres.

e) La partie du sous-sol dépassant l'emprise de la construction hors-sol doit :

- rester, niveau fini, sous le niveau du terrain naturel et sous le niveau des terrains avoisinants, sous réserve de dispositions particulières pour les terrains à forte pente telles que prévues à l'article 20.4 Aménagement d'un stationnement en sous-sol dans un terrain à forte pente du présent règlement,
- respecter les reculs imposés,
- être couverte d'une terrasse ou d'une couche végétale de 0,50 mètre minimum.

1.3.2 Nombre de niveaux

a) Dans les secteurs [HAB-1•a-2], [HAB-1•b-2] et [HAB-1•c-2], une construction peut avoir un maximum de 2 niveaux pleins.

b) Dans le secteur [HAB-1•b-3], une construction peut avoir un maximum de 3 niveaux pleins.

c) Un niveau supplémentaire peut être aménagé dans les combles ou dans un étage en retrait. La surface habitable nette maximale du niveau dans les combles ou dans un étage en retrait est de 80% de la surface habitable nette de l'étage en dessous.

d) Dans le quartier spécifique Brill [HAB-1•br], le nombre de niveaux des constructions existantes doit être maintenu.

e) Le niveau autorisé au rez-de-jardin sous le niveau du domaine public n'est pas considéré comme niveau plein.

1.3.3 Hauteur

a) Pour les nouvelles constructions qui font partie d'un groupe de constructions déjà existantes ou projetées, les versants antérieurs des toitures, doivent s'aligner, en ce qui concerne la hauteur de la corniche, de l'acrotère et du faîtage.

b) Si les toitures adjacentes sont différentes entre elles, un raccord esthétique entre les toitures doit être réalisé. Exceptionnellement, pour des raisons urbanistiques, d'intégration harmonieuse dans l'ensemble, ou de salubrité, le bourgmestre peut accorder une dérogation visant à augmenter ou diminuer la hauteur de la nouvelle construction de 1,00 mètre au maximum.

c) Dans les secteurs [HAB-1•a-2], [HAB-1•b-2] et [HAB-1•c-2], la hauteur maximale à la corniche est de 7,50 mètres et la hauteur au faîte est de 12,50 mètres.

Dans les secteurs [HAB-1•a-2], [HAB-1•b-2] et [HAB-1•c-2], la hauteur maximale du niveau fini du plancher de l'étage en retrait est de 8,00 mètres et la hauteur maximale du niveau fini de la toiture de l'étage en retrait, acrotère inclus, est de 12,00 mètres.

d) Dans le secteur [HAB-1•b-3], la hauteur maximale à la corniche est de 10,50 mètres et la hauteur au faîte est de 15,50 mètres.

Dans le secteur [HAB-1•b-3], la hauteur maximale du niveau fini du plancher de l'étage en retrait est de 11,00 mètres et la hauteur maximale du niveau fini de la toiture de l'étage en retrait, acrotère inclus, est de 15,00 mètres.

e) Pour les bâtiments avec un étage en retrait, la hauteur maximale de l'acrotère fini est de 0,60 mètre au-dessus du niveau fini du plancher de l'étage en retrait. La hauteur maximale du garde-corps est de 1,20 mètre au-dessus du niveau fini du plancher de l'étage en retrait.

f) Le niveau du rez-de-chaussée peut se situer à 0,50 mètre en dessous du domaine public. Il est mesuré dans l'axe de symétrie de la construction.

g) Dans le quartier spécifique Brill [HAB-1•br], la hauteur à la corniche et au faîte des constructions existantes doit être maintenue. Pour les maisons de type A avec cage d'escalier, la cage d'escalier ne doit pas dépasser la hauteur de la corniche. La hauteur totale du local poubelle et du local vélo, ne peut pas dépasser le niveau inférieur de la dalle supérieure du rez-de-chaussée de la construction existante.

1.3.4 Façade

a) La largeur maximale d'une maison unifamiliale, bi familiale et plurifamiliale est de 22,00 mètres. Un changement de la structure de la façade à partir de 11,00 mètres est obligatoire.

b) La largeur minimale d'une construction d'habitation est de 5,00 mètres. Si une parcelle devient inconstructible, le bourgmestre peut exceptionnellement, et pour des raisons urbanistiques autoriser une construction d'une largeur inférieure à 5,00 mètres, sous condition de garantir un habitat de qualité.

c) Tous les revêtements de façade en matières plastiques et ou brillants et ou de couleur vive sont interdits.

d) Les couleurs appliquées sur les façades des immeubles compris dans un « secteur protégé de type environnement construit – C » doivent provenir de la charte des couleurs à l'article Art. 21 Charte des couleurs pour les constructions à l'intérieur d'un secteur protégé de type « environnement construit » du présent règlement.

e) Dans le quartier spécifique Brill [HAB-1•br], pour les maisons de type A, de type B et de type MA le revêtement des façades en brique et dans sa teinte actuelle est à maintenir. Pour les maisons de type 1980 et de type maison en bande, les façades doivent être traitées avec un enduit lisse.

f) Dans le quartier spécifique Brill [HAB-1•br], la forme, la dimension et l'orientation des ouvertures est à maintenir. Des volets ou stores peuvent être ajoutés aux fenêtres, à condition que les caissons de stores ne soient pas accolés sur la façade.

g) D'autres prescriptions spécifiques s'appliquent pour les constructions situées dans un « Secteur protégé de type « environnement construit – C », voir l'article 17.5 Ouverture et façade du présent règlement.

1.3.5 Toiture

a) Dans le quartier spécifique Brill [HAB-1•br], la forme des toitures est à maintenir.

b) La forme des toitures est libre, sous réserve de dispositions particulières dans le présent règlement.

c) Pour les nouvelles constructions qui font partie d'un groupe de constructions déjà existantes ou projetées ou qui s'accolent à une construction existante, les versants antérieurs des toitures doivent s'aligner en ce qui concerne la forme et la pente du versant de la toiture. Si les toitures adjacentes sont différentes entre elles, un raccord esthétique entre les toitures doit être réalisé.

d) D'autres prescriptions spécifiques s'appliquent pour les constructions situées dans un « Secteur protégé de type « environnement construit – C », voir l'article 17.6 Toiture du présent rèéglement.

Art. 2 PAP QE – Zone d'habitation 2 [HAB-2]

...

2.3 Gabarit des constructions principales

La profondeur et la hauteur d'une construction sont mesurées selon les cas conformément aux dispositions des articles 20.16 Mesure de la profondeur des constructions et 20.17 Mesure de la hauteur d'une construction du présent règlement.

2.3.1 Profondeur

a) La profondeur d'une construction isolée ou jumelée est égale ou inférieure à 15,00 mètres. Au-delà de cette profondeur aucune construction ne peut être accolée **à l'exception d'une construction de type « pergola » qui peut être autorisée au rez-de-chaussée et/ou au rez-de-jardin sous condition d'avoir une profondeur maximale de 3,50 mètres et de respecter les reculs réglementaires définis pour les constructions principales**.

b) La profondeur maximale d'une construction en bande est de 13,00 mètres aux étages, au niveau des combles respectivement au niveau de l'étage en retrait et de 15,00 mètres au rez-de-chaussée et/ou au rez-de-jardin. Au-delà de ces profondeurs aucune construction ne peut être accolée **à l'exception d'une construction de type « pergola » qui peut être autorisée au rez-de-chaussée et/ou au rez-de-jardin sous condition d'avoir une profondeur maximale de 3,50 mètres et de respecter les reculs réglementaires définis pour les constructions principales**.

Dans le secteur [HAB-2•ps], la profondeur maximale d'une construction est de 15,00 mètres. La profondeur maximale du sous-sol d'une construction, calculée à partir de la façade avant de la construction, est de 20,00 mètres. Une augmentation de la profondeur du sous-sol de 4,50 mètres maximum et dans le recul antérieur uniquement est autorisée. La profondeur maximale totale du sous-sol est de 24,50 mètres

Pour les constructions en bande dont la/les construction(s) voisines a/ont une profondeur supérieure à 13,00 mètres aux étages, au niveau des combles respectivement au niveau de l'étage en retrait, une profondeur au-delà des 13,00 mètres est autorisable, à condition de ne pas dépasser la profondeur de la construction voisine la plus profonde et de ne pas dépasser une profondeur maximale de 15,00 mètres. Voire les figures ci-dessous.

...

Art. 3 PAP QE – Zone mixte urbaine [MIX-u]

...

3.3 Gabarit

La profondeur et la hauteur d'une construction sont mesurées selon les cas conformément aux dispositions des articles 20.16 Mesure de la profondeur des constructions et 20.17 Mesure de la hauteur d'une construction du présent règlement.

3.3.1 Profondeur

a) Dans le secteur [MIX-u•s] et pour une construction isolée ou jumelée, la profondeur maximale d'une construction est de 15,00 mètres. Au-delà de cette profondeur aucune construction ne peut être accolée **à l'exception d'une construction de type « pergola » qui peut être autorisée au rez-de-chaussée et/ou au rez-de-jardin sous condition d'avoir une profondeur maximale de 3,50 mètres et de respecter les reculs réglementaires définis pour les constructions principales**.

b) Dans les secteurs [MIX-u•a*], [MIX-u•b], [MIX-u•c], [MIX-u•d], [MIX-u•e] et [MIX-u•f], la profondeur maximale d'une construction en bande est de 13,00 mètres aux étages, au niveau des combles respectivement au niveau de l'étage en retrait et de 15,00 mètres au rez-de-chaussée et/ou au rez-de-jardin. Au-delà de ces profondeurs aucune construction ne peut être accolée **à l'exception d'une construction de type « pergola » qui peut être autorisée au rez-de-chaussée et/ou au rez-de-jardin sous condition d'avoir une profondeur maximale de 3,50 mètres et de respecter les reculs réglementaires définis pour les constructions principales**.

Pour les constructions en bande dont la/les construction(s) voisines a/ont une profondeur supérieure à 13,00 mètres aux étages, au niveau des combles respectivement au niveau de l'étage en retrait, une profondeur au-delà des 13,00 mètres est autorisable, à condition de ne pas dépasser la profondeur de la construction voisine la plus profonde et de ne pas dépasser une profondeur maximale de 15,00 mètres. Voire les figures ci-dessous.

...

Art. 20 Prescriptions dimensionnelles

20.1 Emplacement de stationnement, garage et car-port

a) Cet article s'applique aux PAPs QE des zones : zone d'habitation 1, zone d'habitation 2 et zone mixte urbaine.

b) Pour tout aménagement d'emplacements de stationnement, construction de garages ou de car-ports, il y a lieu de veiller à une intégration harmonieuse dans le site.

c) La construction de garages ou de car-ports peut être interdite pour des raisons de sécurité, notamment pour garantir une bonne visibilité, l'accessibilité des pompiers ou autres véhicules d'urgence et pour des raisons d'intégration dans le site, par exemple la topographie et la forme de la parcelle.

d) Les garages, les car-ports et les emplacements de stationnement ne peuvent en aucun cas servir à des fins d'habitation, à l'exercice d'une activité professionnelle ou comme dépôt à des fins professionnelles.

e) Dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, aux abords des angles de rue, les accès pour véhicules sont interdits et les plantations doivent garantir une bonne visibilité.

Les accès aux emplacements et garages doivent être conformes aux impératifs de sécurité de la circulation publique.

Les accès carrossables sont mesurés en limite de la parcelle bordant le domaine public.

f) Les emplacements de stationnement, garages et car-ports ne sont pas autorisés dans le recul postérieur et aucun accès à un garage ou car-port n'est autorisé dans la façade postérieure de la construction.

g) ~~Une seule porte de garage est autorisée dans la façade antérieure de la construction principale et/ou une seule porte de garage est autorisée dans le garage et/ou une seule porte de garage est autorisée dans une façade latérale.~~

La largeur maximale d'une porte de garage est de 6,00 mètres et la largeur maximale cumulée des portes de garage dans la façade antérieure et le garage est de 6,00 mètres.

h) Dans l'avenue Grande-Duchesse Charlotte, la place de l'Hôtel de Ville, la rue de la Libération jusqu'au n° 22, la rue du Commerce, sauf les n° 31, 33, 35, 37 et 39, et le long de la route de Luxembourg en zone [MIX-u], les portes de garage sont interdites dans la façade principale des constructions. Celles déjà existantes bénéficient d'un droit acquis.

i) L'aménagement d'une rampe d'accès à un stationnement en sous-sol est autorisé dans un seul recul latéral. Un recul de 1,00 mètre minimum par rapport à la limite de propriété latérale doit être respecté et aménagé sous forme d'espace vert. Une rampe d'accès peut être implantée sur la limite latérale, sous condition que deux projets ayant une limite cadastrale latérale commune et aménagés en rampe d'accès soient présentés simultanément ou s'il y a un accord réciproque entre voisins.

j) Les emplacements à l'extérieur, sur les terrains privés, sont aménagés avec des matériaux perméables à l'eau.

20.1.1 Maison plurifamiliale et bi-familiale

a) Tous les emplacements de stationnement doivent être aménagés à l'intérieur de la construction principale et de préférence au sous-sol. Si pour une raison technique, de topographie ou de la sécurité de la circulation, les emplacements de stationnement ne sont pas réalisables au sous-sol, le bourgmestre peut autoriser l'aménagement d'emplacements de stationnement au rez-de-chaussée.

b) L'aménagement d'emplacements de stationnement est interdit dans les marges de reculement latérales, postérieure et antérieure, à l'exception d'un seul emplacement supplémentaire pour visiteur, pour les besoins d'un commerce, service et autres affectations similaires, qui est autorisé par parcelle, à l'extérieur de la construction et dans le recul antérieur.

c) Un ou deux accès carrossables d'une largeur totale maximale de 6,00 mètres est/sont autorisé/s par parcelle. Les accès carrossables sont mesurés en limite de la parcelle bordant le domaine public.

d) Pour les habitations collectives, deux portes de garage dans la façade antérieure de la construction principale ou une porte dans la façade antérieure de la construction principale et une porte dans une façade latérale sont autorisées.

20.1.2 Maison unifamiliale

a) Les emplacements de stationnement peuvent être aménagés à l'intérieur ou à l'extérieur de la construction principale. Les emplacements de stationnement aménagés à l'extérieur de la construction principale, sont autorisés dans un garage, dans un car-port ou à l'air libre dans un seul des reculs latéraux. Un emplacement de stationnement à l'air libre peut également être autorisé dans le recul antérieur.

b) Les garages et les car-ports ne sont pas autorisés dans la marge de reculement antérieure, sauf pour les maisons sises aux numéros impairs de la rue Saint-Martin, où ils sont autorisés pour des raisons topographiques. Exceptionnellement, sauf pour les maisons situées entre le 33 et le 72 de la rue Emile Mayrisch, un seul emplacement de stationnement est autorisé dans la marge de reculement antérieur pour des constructions en bande existantes et qui n'ont pas un recul latéral permettant l'aménagement d'un garage ou car-port et sous condition de disposer d'un recul antérieur de 5,00 mètres minimum.

Un car-port peut être autorisé dans le recul antérieur d'une maison située au bout d'une rue sans issue sous condition qu'il n'y ait pas déjà un autre emplacement de stationnement sur la parcelle et que :

- la largueur maximale est de 3,00 mètres,
- la profondeur maximale est de 6,00 mètres,
- la hauteur maximale est de 3,00 mètres, à mesurer par rapport au domaine public,
- le recul minimal par rapport au domaine public est de 2,00 mètres,
- le recul latéral minimal est de 1,00 mètre, exceptionnellement de 0,00 mètre s'il y a un accord réciproque entre voisins,
- le recul postérieur minimal est de 2,50 mètres, exceptionnellement de 0,00 mètre s'il y a un accord réciproque entre voisins,
- les quatre côtés sont ouverts.

Les parcelles où un car-port peut être aménagé dans le recul antérieur sont localisées sur le plan de repérage du plan d'aménagement particulier « quartier existant ».

c) Au cas où un garage ou car-port est implanté contre un garage ou car-port existant sur le terrain adjacent, le même alignement doit être repris et un raccord esthétique doit être garanti concernant le gabarit, la forme de la toiture et les matériaux de construction. Les façades doivent être munies d'un revêtement de qualité. Le bourgmestre peut autoriser un autre alignement pour des raisons urbanistiques et architecturales.

d) La hauteur maximale d'un garage et / ou d'un car-port est de 3,50 mètres, à mesurer dans l'axe de la construction entre la dalle au niveau du sol ou du terrain naturel et le faîtage.

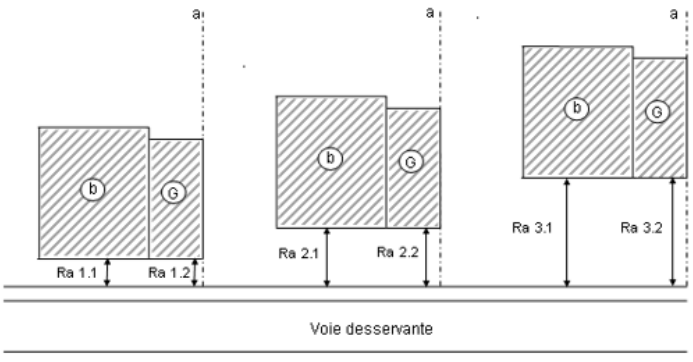
e) Un accès carrossable d'une largeur maximale de 3,50 mètres est autorisé.

f) Exceptionnellement, pour une maison unifamiliale isolée, jumelée ou en bande et mitoyenne d'un seul côté, un ou deux accès carrossables d'une largeur totale maximale de 6,00 mètres est/sont autorisé/s par parcelle sous condition :

- de ne pas dépasser la moitié de la largeur de la parcelle,
- de maintenir 30% du recul antérieur sous forme d'espace vert libre de toute construction,
- d'aménager les accès en mitoyenneté dans la mesure du possible,
- de ne pas supprimer d'emplacements de stationnement sur le domaine public bordant la parcelle,
- de ne pas supprimer d'îlot de verdure aménagé sur le domaine public.

~~h~~**g**) L'alignement d'un garage ou d'un car-port par rapport au domaine public est déterminé de la manière suivante :

- Pour une construction principale implantée avec un recul antérieur de 0,00 à 3,00 mètres, le garage ou le car-port doit observer un recul antérieur minimum de 3,00 mètres par rapport au domaine public.
- Pour une construction principale implantée avec un recul antérieur entre 3,00 et 6,00 mètres, le garage ou le car-port doit observer un recul antérieur minimum de 6,00 mètres par rapport au domaine public.
- Pour une construction principale implantée avec un recul antérieur supérieur à 6,00 mètres, le garage ou le car-port doit observer un recul antérieur minimum équivalent à celui de la construction principale par rapport au domaine public.



a	limite de propriété	Ra 2.1	recul antérieur de 3,0 à 6,0 mètres
b	construction principale	Ra 2.2	recul antérieur de 6,0 mètres min.
G	garage ou car-port	Ra 3.1	recul antérieur supérieur de 6,0 mètres
Ra 1.1	recul antérieur de 0,0 à 3,0 mètres	Ra 3.2	reprendre l'alignement de la construction existante
Ra 1.2	recul antérieur de 3,0 mètres min.		

~~i~~**h**) La profondeur maximale d'un garage ou d'un car-port ou d'un emplacement à l'air libre est de 12,00 mètres par rapport au recul antérieur réglementaire, sous condition de respecter le recul postérieur règlementaire. Toutefois, un garage d'une profondeur maximale de 15,00 mètres peut être autorisé, sous condition de ne pas dépasser la façade postérieure de la construction principale.

~~j~~**i**) L'aménagement d'une terrasse sur la toiture d'un garage ou d'un car-port dans le recul latéral est autorisé sous condition de respecter un recul de 2,50 mètres par rapport à la limite latéral de propriété.

~~k~~**j**) Des emplacements de stationnement ou garages ou car-port d'une profondeur maximale de 12,00 mètres sont autorisés dans le recul postérieur des constructions énumérées ci-dessous, s'il existe une servitude de passage pour y accéder et si un recul postérieur minimum de 5,00 mètres est garanti :

- N° 63 à 109 route de Zoufftgen (numéros impairs),
- N° 33 à 72 rue Emile Mayrisch,
- N° 2, 4, 6, 8, 14 et 16 rue Henri Bessemer,
- N° 65 à 79 et 89 à 99 rue Norbert Metz (numéros impairs),
- N° 23 à 29 rue Sydney Thomas (numéros impairs),
- N° 46 à 60 rue du Chemin de Fer.

k) Pour les maisons unifamiliales, une seule porte de garage est autorisée dans la façade antérieure de la construction principale et/ou une seule porte de garage est autorisée dans le garage et/ou une seule porte de garage est autorisée dans une façade latérale.

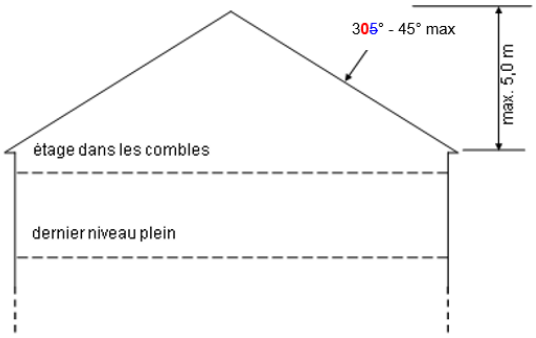
20.11 Forme des toits

Cet article s'applique aux PAPs QE des zones : zone d'habitation 1, zone d'habitation 2 et zone mixte urbaine.

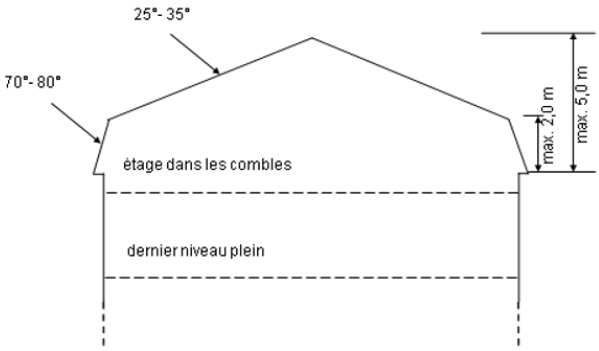
20.11.1 Les toitures autorisées

La forme des toitures ainsi que les prescriptions dimensionnelles représentées ci-dessous sont autorisées.

- Toiture à versants



- Toiture à la mansart



...

Art. 22 Glossaire

...

Surface construite brute[1]	On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre 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 attribuées 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.**

2 Versions coordonnées

La version coordonnée de la partie écrite du PAP QE sera mise à jour après l'approbation de cette modification ponctuelle.