


RAPPORT

# Règles urbanistiques applicables à un terrain donné

DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES CONCERNANT L'UTILISATION DU SOL



## Légende

 Parcelle(s) concernée(s)



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère de l'Intérieur

Direction de l'Aménagement Communal  
et du Développement Urbain

ADMINISTRATION COMMUNALE DE  
MERTERT





# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Le **plan d'aménagement général** [PAG] d'une commune se compose d'une partie écrite et d'une partie graphique qui se complètent réciproquement.

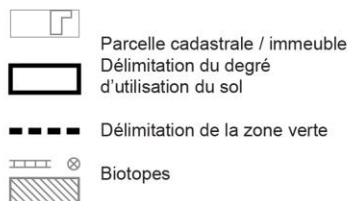
La **partie graphique du PAG** couvre l'ensemble du territoire communal qu'il divise en diverses zones pour lesquelles l'utilisation du sol est fixée. Les zones de base (p. ex: HAB-1 ; Mix-u ; BEP) ainsi créées peuvent être complétées par des zones superposées (p. ex : ZAD).

La **partie écrite du PAG** précise l'utilisation du sol telle qu'arrêtée dans la partie graphique.



# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

## Légende



### Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :

Zones d'habitation	
HAB-1	zone d'habitation 1
HAB-2	zone d'habitation 2
Zones mixtes	
MIX-c	zone mixte urbaine centrale
MIX-u	zone mixte urbaine
MIX-v	zone mixte villageoise
MIX-r	zone mixte rurale
BEP	Zone de bâtiments et d'équipements publics
Zones d'activités	
ECO-c1	zone d'activités économiques communale type 1
ECO-c2	zone d'activités économiques communale type 2
ECO-r	zone d'activités économiques régionale
ECO-n	zone d'activités économiques nationale
SP-n	zone d'activités spécifiques nationale
COM	Zone commerciale
MIL	Zone militaire
AERO	Zone d'aérodrome
Zones portuaires	
PORT-m	zone de port de marchandises
PORT-p	zone de port de plaisance
GARE	Zone de gares ferroviaires et routières
REC	Zone de sport et de loisirs
SPEC	Zone spéciale
JAR	Zone de jardins familiaux

### Zone verte :

AGR	Zone agricole
FOR	Zone forestière
VIT	Zone viticole
HOR	Zone horticole
PARC	Zone de parc public
VERD	Zone de verdure

### Zones superposées :

	Zone soumise à un PAP "nouveau quartier"
	Zone d'aménagement différé
	Zone d'urbanisation prioritaire
	Zone de servitude "urbanisation"
Zone de servitude "couloirs et espaces réservés"	
	couloir pour projets routiers ou ferroviaires
	couloir pour projets de mobilité douce
	couloir pour projets de canalisation pour eaux usées
	couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales

### Secteur protégé d'intérêt communal

	secteur protégé de type "environnement construit"
	secteur protégé de type "environnement naturel et paysage"
	secteur protégé de type "vestiges archéologiques"
	construction à conserver
	petit patrimoine à conserver
	alignement d'une construction existante à préserver
	gabarit d'une construction existante à préserver

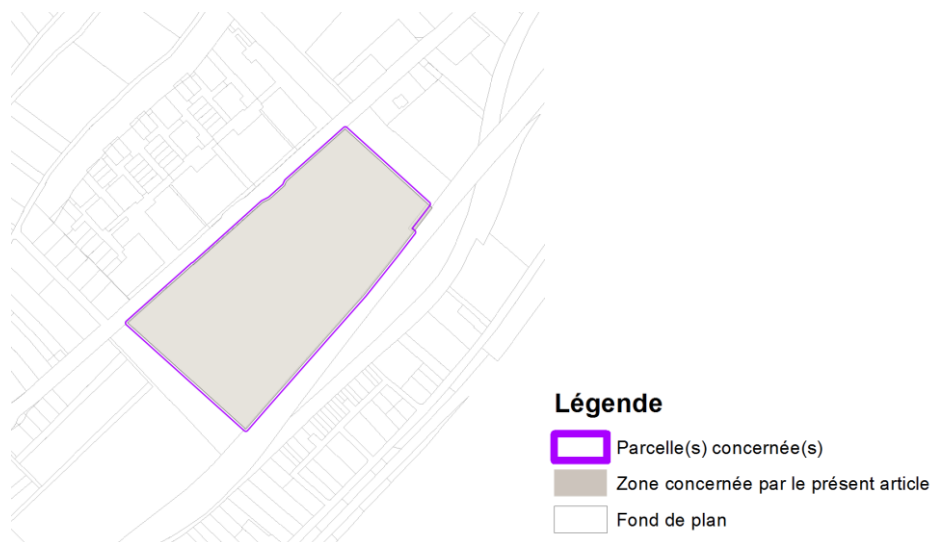
### Zones de risques naturels prévisibles

	zone de risques d'éboulement ou de glissement de terrain
	zone de risques d'éboulement miniers
	zone inondable
	Zone à risques concernant la sécurité et la santé des personnes
	Zone de bruit
	Zone d'extraction
	Plan d'aménagement particulier dûment approuvé (à titre indicatif)

### Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives (art. 39) :

	à l'aménagement du territoire
	à la protection des sites et monuments nationaux

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



## Art. 13 La zone spéciale « Ennescht Kampen » [SPEC – Ennescht Kampen]

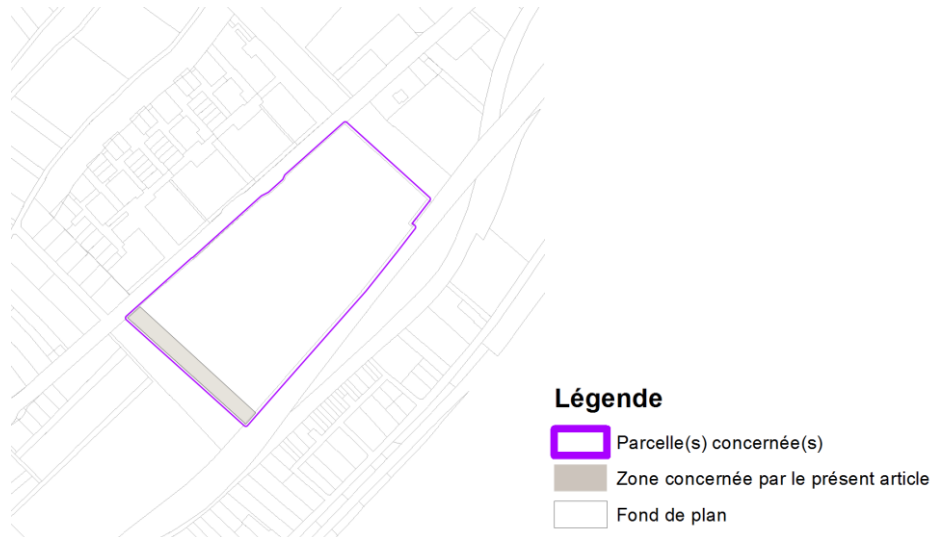
La zone spéciale « Ennescht Kampen » est principalement réservée aux commerces de détail, aux centres commerciaux et grandes surfaces, aux hôtels, aux restaurants et aux débits de boissons, aux activités de récréation et de loisir. Sont également autorisés, des services administratifs et professionnels. Les surfaces à réserver aux activités de restauration et de débits de boisson sont limitées à 40% de la surface construite brute par îlot.

L'aménagement de nouvelles stations avec ou sans service ainsi que l'agrandissement des installations existantes est prohibé à l'exception de leur mise en conformité à la législation en vigueur.

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 des activités présentes dans la zone. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.



# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



## Art. 26 Zones de servitude « urbanisation »

Les zones de servitude « urbanisation » comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres. Des prescriptions spécifiques sont définies pour ces zones dans le plan d'aménagement général aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

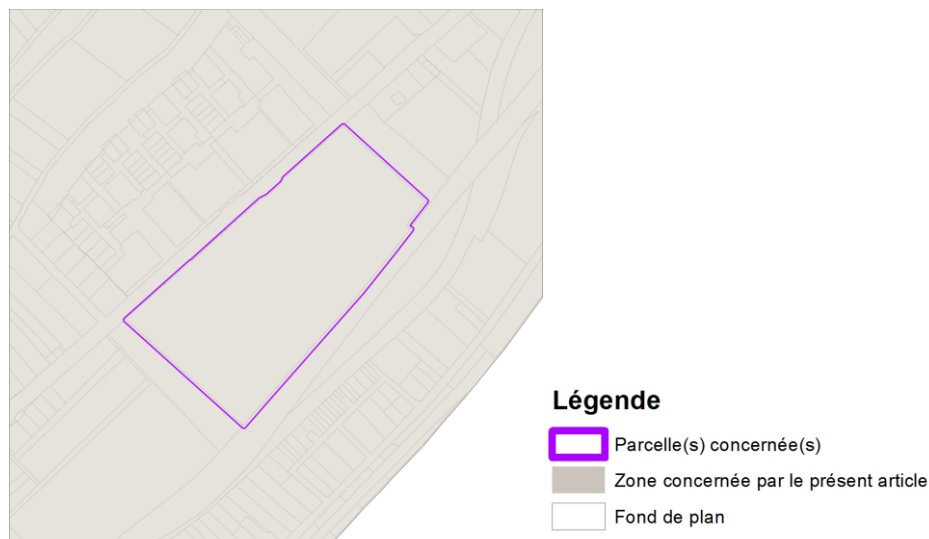
On distingue les zones de servitude "urbanisation" suivantes:

### b) Servitude « urbanisation » - type « Transition » [TST]

Les zones de servitude « urbanisation » de type « Transition » constituent des zones de transition d'une largeur minimal de 15 m (quinze mètres) entre les zones destinées principalement à l'habitation et des fonctions pouvant incommoder les habitants comme, notamment, les exploitations agricoles, les activités de sports et de loisirs et les établissements artisanaux, commerciaux ou de services.

Ces zones doivent être aménagées de manière à former un rideau de verdure entre ces fonctions. Toute construction y est interdite, excepté les constructions, les aménagements et installations techniques pour la rétention des eaux de surface, les pistes cyclables, les chemins piétonniers ainsi que les aires de jeux.

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



## Art. 19 Emplacements de stationnement

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement est défini en fonction du mode d'utilisation du sol et, le cas échéant, en fonction de la qualité du transport public.

Les emplacements de stationnement ou de garages privés pour véhicules motorisés doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés, en cas de construction nouvelle, de reconstruction ou de transformation augmentant la surface exploitée d'au moins 25 m<sup>2</sup>, proportionnellement à l'importance et à la destination de la construction nouvelle, de la reconstruction ou de la transformation. Cette disposition est également applicable en cas de changement d'affectation ou de destination d'une construction existante. Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation.

Sont à considérer comme minimum pour les emplacements pour voitures:

- un emplacement et demi (1,5) par logement, augmenté à la prochaine unité;
- un (1) emplacement par logement intégré;
- un (1) emplacement par tranche de 25m<sup>2</sup> de surface construite brute pour les activités de prestations de services administratifs, commerciaux et artisanaux; pour les activités de prestations de services administratifs, commerciaux et artisanaux en zone d'activité [ECO-c1, ECO-r, PORT-m et SPEC], un emplacement (1) par tranche de 45m<sup>2</sup> de surface construite brute est à prévoir;
- un (1) emplacement par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface construite brute pour les établissements commerciaux avec surface de vente (cafés et restaurants inclus) dont la surface construite brute est strictement inférieure à 1.000m<sup>2</sup>;
- pour les établissements commerciaux avec surface de vente (cafés et restaurants inclus) situés à l'intérieur de la zone mixte urbaine A et de la zone mixte villageoise « Noyau de Mertert » et dont la surface construite brute est supérieure ou égale à 1.000m<sup>2</sup>, un (1) emplacement par tranche de 15m<sup>2</sup> de surface construite brute est à prévoir;
- pour les établissements commerciaux avec surface de vente (cafés et restaurants inclus) situés à l'extérieur de la zone mixte urbaine A et zone mixte villageoise « Noyau de Mertert » et dont la surface construite brute est supérieure ou égale à 1.000m<sup>2</sup>, un (1) emplacement

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

par tranche de 40m<sup>2</sup> pour les premiers 1.000m<sup>2</sup> de surface construite brute est à réaliser. Pour les parties de bâtiment dépassant les 1.000m<sup>2</sup>, 1 emplacement par tranche de 15m<sup>2</sup> de surface construite brute est à prévoir;

- un (1) emplacement par tranche de 25m<sup>2</sup> de la surface construite brute pour les établissements artisanaux et industriels, pour les établissements artisanaux et industriels en zone d'activité [ECO-c1], [ECO-r], [PORT-m] et [SPEC], un emplacement (1) par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface construite brute est à prévoir;
- pour les exploitations hôtelières, le nombre d'emplacements minimum est défini en fonction des besoins spécifiques de chaque établissement.

Pour les autres affectations ou entreprises ne figurant pas dans la liste ci-dessus, le bourgmestre fixe un nombre suffisant d'emplacements de stationnement en fonction de la destination projetée.

Pour des raisons urbanistiques, architecturales et esthétiques, de mobilité ou de sécurité, le bourgmestre peut réduire le nombre d'emplacements.

Le bourgmestre peut également déroger au nombre d'emplacements requis pour les établissements commerciaux (cafés et restaurants inclus), si les besoins réels ne justifient pas le nombre d'emplacements résultant du mode de calcul établi à l'alinéa 3 du présent article.

De manière générale, les emplacements de stationnement doivent être aménagés sur le même fonds que la construction à laquelle ils se rapportent. Dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier", l'aménagement d'emplacements regroupés ou la limitation du nombre d'emplacements peuvent être autorisés par le Conseil Communal. Les emplacements de stationnement obligatoires réalisés pour une destination projetée précise, sont liés de manière indissociable à cette dernière. Notamment les places de stationnement obligatoires liées à un logement ne peuvent être vendues séparément.

Lorsque des emplacements de stationnement obligatoires ont été supprimés, le propriétaire est tenu de les remplacer. Les emplacements de stationnement ne peuvent être pris en compte que pour une seule et même construction.

A l'intérieur de la zone mixte urbaine (A et B) et zone mixte villageoise « Noyau de Mertert », lorsque le propriétaire établit qu'il se trouve dans l'impossibilité d'aménager sur le même fonds que la construction à laquelle ils se rapportent et en situation appropriée, tout ou une partie des emplacements imposés en vertu des dispositions du présent article, les emplacements manquants doivent être aménagés dans un rayon de trois-cent mètres (300m) maximum mesuré à partir du centre de gravité de la construction concernée. Le propriétaire doit pouvoir démontrer qu'il est propriétaire de ces emplacements. Dans le cas où les emplacements de stationnement ne peuvent être fournis à l'intérieur du rayon de trois cents mètres, le bourgmestre peut l'exonérer de cette obligation, moyennant versement d'une contribution compensatoire dont le montant et les modalités seront fixées par le conseil communal.

## Art. 20 Stationnement pour vélos

Dans le cadre de l'aménagement des aires de stationnement ayant rapport à des plans d'aménagement particulier « nouveaux quartiers » ou à des constructions nouvelles, publiques ou privées, un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour vélos doit être mis en place en fonction de l'affectation prévue.

Sont à considérer comme minimum pour les utilisations suivantes:

- un (1) emplacement par logement pour les maisons plurifamiliales;
- un (1) emplacement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface construite brute pour les immeubles administratifs et activités des services professionnels;

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

- cinq (5) emplacements par classe scolaire pour les écoles fondamentales et autres établissements scolaires;
- un (1) emplacement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface construite brute pour les immeubles de commerce;
- un (1) emplacements par tranche de 40 places de visiteurs pour les infrastructures culturelles et sportives avec places pour visiteurs.
- Un (1) emplacements par tranche de 250m<sup>2</sup> de surface construite brute pour les établissements artisanaux et industriels



### 3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

#### DÉFINITIONS

#### DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Les constructions, aménagements et affectations d'immeubles existants dûment autorisés, mais non conformes au présent règlement au moment de son entrée en vigueur bénéficient d'un droit acquis, des travaux de transformation mineurs, de conservation et d'entretien sont autorisés. En cas de destruction involontaire suite à un incendie ou due à un cas de force majeure, la reconstruction de l'immeuble est autorisée en raison des dimensions maximales dont elle faisait preuve avant l'évènement.

### 3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

#### DÉFINITIONS

#### TERMINOLOGIE DU DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL

##### **A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]**

On entend par coefficient d'utilisation du sol le 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 moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

##### **B. Coefficient d'occupation du sol [COS]**

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

##### **C. Coefficient de scellement du sol [CSS]**

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

##### **D. Densité de logement [DL]**

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut.

Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ne sont pas pris en compte.

##### **E. Terrain à bâtir brut**

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

##### **F. Terrain à bâtir net**

On entend par 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.

##### **G. Surface construite brute**

On entend par surface construite brute la 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.

##### **H. Surface non aménageable**

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

a. hauteur des locaux:

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

b. affectation des locaux

### 3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

#### DÉFINITIONS

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, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

##### c. 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/m<sup>2</sup> ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

#### **I. Surface hors œuvre**

Est à considérer comme surface hors œuvre, la 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 telles que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

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

#### **J. Surface d'emprise au sol**

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel.

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.

#### **K. Surface scellée**

Est considérée comme 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 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

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

#### **L. Surface de vente**

Est considérée comme surface de vente la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas compris dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production et aux dépôts de réserve pour autant qu'ils sont nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur et, en ce qui concerne

### 3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

#### DÉFINITIONS

les dépôts de réserve et les ateliers de production, pour autant qu'ils ne sont pas accessibles au public. Toute autre construction ou tout édifice couvert, incorporé ou non au sol, construit ou non en dur est considéré comme surface bâtie.

Ne sont pas considérés comme surfaces de vente:

- les galeries marchandes d'un centre commercial pour autant qu'aucun commerce de détail n'y puisse être exercé;
- les établissements d'hébergement, les établissements de restauration, les débits de boissons alcoolisées et non alcoolisées;
- les salles d'exposition des garagistes;
- les agences de voyage;
- les agences de banque;
- les agences de publicité;
- les centres de remise en forme;
- les salons de beauté;
- les salons de coiffure;
- les opticiens;
- les salons de consommation.



### 3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

#### DÉFINITIONS

#### ANNEXE II: TERMINOLOGIE COMPLÉMENTAIRE

##### **A. Activité complémentaire:**

On entend par activité complémentaire une activité exercée à titre supplémentaire par une entreprise complétant son activité principale.

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

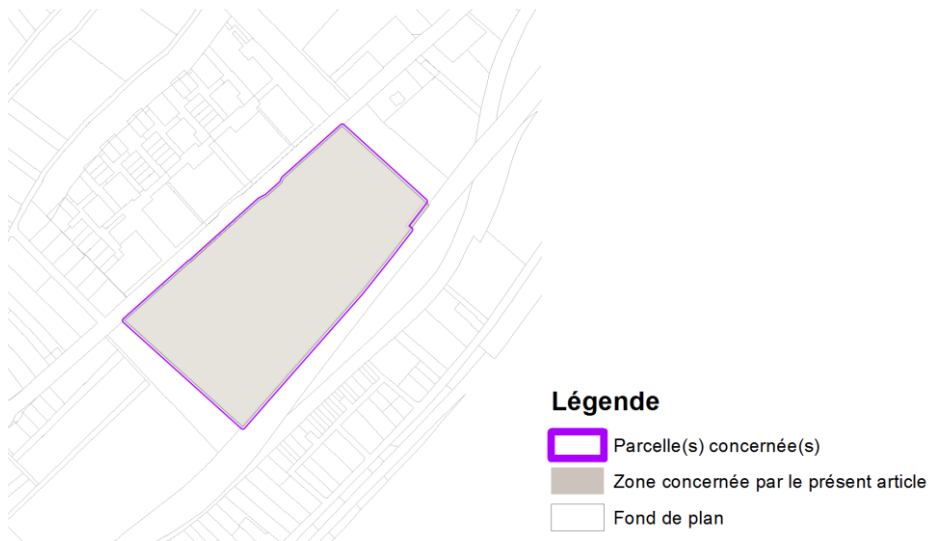
Le plan d'aménagement particulier « quartier existant » PAP QE a pour objet de

- **préciser** le mode d'utilisation du sol fixé par le PAG
- **de définir** le degré d'utilisation du sol en fonction des caractéristiques essentielles du tissu urbain existant par le biais de prescriptions dimensionnelles.

#### PAP Partie graphique

[028\\_QE\\_Mertert\\_01.pdf](#)

#### PAP Partie écrite



## REGLES APPLICABLES AUX AUTRES ZONES

Les zones autres que [HAB], [MIX] et [BEP] sont les suivantes:

- zones d'activités économiques [ECO];
- zones d'activités portuaires [PORT];
- zones de gares ferroviaires et routières [GARE];
- zones spéciales [SPEC];
- zones de sports et loisirs [REC]
- zones de jardins familiaux [JAR]

### Art. 32 Prescriptions dimensionnelles communes

(1) Reculs pour constructions en sous-sol:

Les constructions en sous-sol doivent respecter un recul de minimum 1,90 m (un mètre quatre-vingt-dix centimètres) sur les limites de propriété, sauf en cas de sous-sols mitoyens. Dans ce dernier cas, le recul sur la limite de propriété concernée est nul.

(2) Constructions principales en deuxième position:

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

Deux ou plusieurs constructions sur une même propriété doivent avoir soit une distance d'au moins 5,00 m (cinq mètres) entre elles, soit être contiguës.

(3) Logements de services:

Le nombre de logements de service est limité à 1 logement par construction principale, à l'exception des zones de jardins familiaux [JAR] et [REC – Lein] dans lesquelles les nuitées sont interdites.

(4) Stationnement:

Les emplacements de stationnement prescrits par le PAG peuvent se situer à l'extérieur des constructions. Dans ce cas, le revêtement des aires de stationnement est à réaliser par un matériel perméable, sauf indication contraire et justement motivée.

#### Art. 35 Zone spéciale – [SPEC]

Division de la zone spéciale [SPEC]

La zone spéciale se divise en deux parties bien distinctes, à savoir:

- la zone spéciale Ënnescht Kampen – [SPEC - Ënnescht Kampen]
- La zone spéciale Aire de Wasserbillig – [SPEC – Aire de Wasserbillig]

(1) Implantation des constructions et reculs sur les limites:

**Zone [SPEC – Ënnescht Kampen]**

La marge de reculement avant des constructions sur la limite de propriété est de minimum 10,00 m (dix mètres) sur l'alignement de voirie.

Les marges de reculement latérales des constructions sont de minimum 8,00 m (huit mètres) sur les limites de propriété.

La marge de reculement postérieure des constructions est de minimum de 1,0 x la hauteur à la corniche ou de minimum 9,00 m (neuf mètres) sur la limite de propriété.

L'implantation d'une construction sur la limite latérale de propriété est autorisée avec l'accord écrit du voisin qui est à joindre lors de la demande d'autorisation de bâtir.

L'implantation des constructions sur la limite latérale de propriété est obligatoire si une construction existante sur le terrain attenant n'accuse pas de recul sur ladite limite.

**Zone [SPEC – Aire de Wasserbillig]**

La marge de reculement avant des constructions sur la limite de propriété est de minimum 6,00 m (six mètres) sur l'alignement de voirie.

Les marges de reculement latérales des constructions sont de minimum 5,00 m (cinq mètres) sur les limites de propriété.

L'implantation d'une construction sur la limite latérale de propriété est autorisée avec l'accord écrit du voisin qui est à joindre lors de la demande d'autorisation de bâtir.

L'implantation des constructions sur la limite latérale de propriété est obligatoire si une construction existante sur le terrain attenant n'accuse pas de recul sur ladite limite.

La marge de reculement postérieure des constructions est de minimum de 1,0 x la hauteur à la corniche ou de minimum 6,00 m (six mètres) sur la limite de propriété.

(2) Hauteur des constructions et nombre de niveaux pleins:

**Zone [SPEC – Ënnescht Kampen]**

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

La hauteur totale des constructions est limitée à 9,00 m (neuf mètres), mesurée à partir du terrain naturel existant.

Le nombre de niveaux admissible est limité à 2 (deux), rez-de-chaussée inclus.

#### **Zone [SPEC – Aire de Wasserbillig]**

La hauteur totale des constructions est limitée à 10,50 m (dix mètres cinquante centimètres), mesurée à partir du terrain naturel existant.

Le nombre de niveaux admissible est limité à 3 (trois), rez-de-chaussée inclus.

Pour toute la zone [SPEC], peuvent être autorisés des éléments de construction hors gabarit sur demande motivée si toutes les conditions suivantes sont cumulativement remplies:

- si les besoins particuliers de l'établissement exigent des équipements techniques nécessitant des hauteurs plus élevées (cheminées, ascenseurs, etc.);
- si ces constructions n'entraînent aucun préjudice pour le voisinage;
- si les reculs minimaux sont garantis;
- si la sécurité de circulation est garantie;
- si la superficie d'espace vert minimal reste garantie;

#### **(3) Création d'espaces verts:**

Une superficie égale à au moins 20% (vingt pourcents) de la superficie de chaque parcelle doit être aménagée en surface verte. Ces surfaces doivent obligatoirement être pourvues de plantations pouvant se situer soit en périphérie, soit à l'intérieur de la propriété. La surface des plantations doit être de minimum 30,00 m<sup>2</sup> (trente mètres carrés) pour être prise en compte dans le calcul des 20% (vingt pourcents). Ces surfaces ne peuvent en aucun cas être utilisées comme dépôts de matériaux.



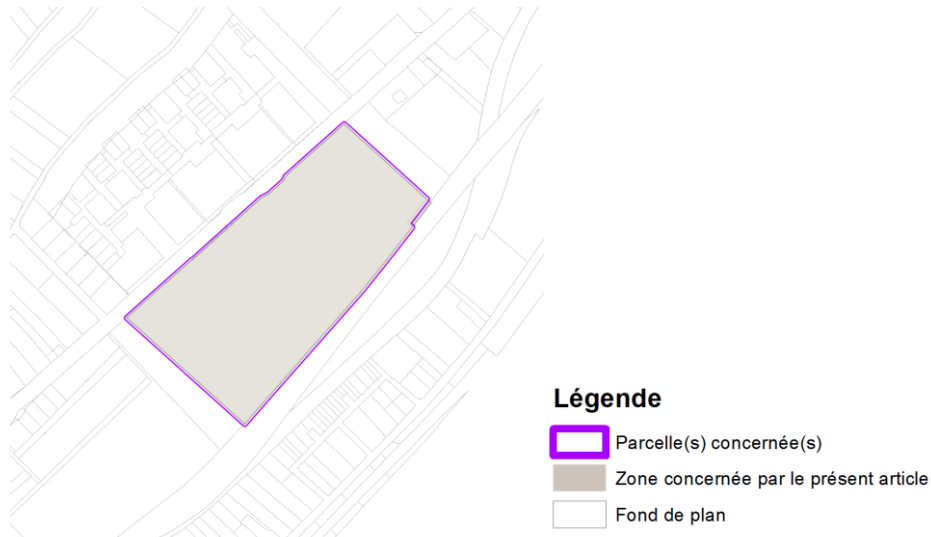
## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

PAP Partie écrite

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



#### Art. 1 Réglementation

Le plan d'aménagement particulier « quartier existant », par la suite dénommé PAP QE, est établi conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. Son contenu est arrêté par le règlement grand-ducal du 08 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.

Les termes définis dans l'Annexe II: Terminologie du Règlement grand-ducal du 08 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune et dans l'Annexe II: Terminologie du degré d'utilisation du sol du Règlement grand-ducal du 08 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, font foi. Les définitions de ces termes sont reprises à titre informatif dans la présente partie écrite et mis entre guillemets.

Dans l'ensemble de la partie écrite du PAP QE, seul le texte a valeur contraignante. Les figures y sont ajoutées à titre illustratif.

Le bourgmestre peut demander à toute personne qu'il juge utile pour vérifier la conformité des projets avec les textes réglementaires en vigueur dans sa sphère de compétence.

#### Art. 2 Composition du plan d'aménagement particulier « quartier existant » PAP QE

Le PAP QE se constitue d'une partie écrite et d'une partie graphique. La partie graphique se compose d'un plan d'ensemble à l'échelle 1:7500, de 4 plans de localités à l'échelle 1:2500 et d'un zoom sur le Noyau de Mertert à l'échelle 1:500 sur base d'un fond de plan cadastral numérisé:

- 20200289-ZP\_MERT\_PAP-QE\_01\_plan\_d\_ensemble
- 20200289-ZP\_MERT\_PAP-QE\_02\_Wasserbillig\_01
- 20200289-ZP\_MERT\_PAP-QE\_03\_Wasserbillig\_02
- 20200289-ZP\_MERT\_PAP-QE\_04\_Mertert\_01
- 20200289-ZP\_MERT\_PAP-QE\_05\_Mertert\_02

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 20200289-ZP\_MERT\_PAP-QE\_06\_Zoom servitude Noyau de Mertert

#### Art. 3 Protection existentielle et modifications substantielles des constructions et des exploitations existantes

Les constructions, aménagements, et affectations d'immeubles existants dûment autorisés, mais non conformes au présent règlement au moment de son entrée en vigueur du présent règlement bénéficient d'un droit acquis. Des travaux de transformation mineurs, de conservation et d'entretien sont autorisés. En cas de destruction involontaire suite à un incendie ou due à un cas de force majeure, la reconstruction de l'immeuble en raison des dimensions maximales dont elle faisait preuve avant l'évènement, est autorisé. Les mesures indispensables de solidité, salubrité, sécurité peuvent être autorisées. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Lors de modifications substantielles d'une construction ou de son affectation, ces modifications doivent être conformes, dans leur intégralité, aux prescriptions de la présente partie écrite, respectivement au Règlement sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites de la Commune.

On entend par modification substantielle toute réalisation, transformation ou augmentation du volume brut, de plus de 20% de la construction existante, mais aussi tout changement du mode d'affectation ou démolition soumise à une autorisation.

#### Art. 4 Lotissement de terrains

En cas de lotissement de terrains, les nouvelles parcelles ainsi créées doivent avoir des formes régulières et des dimensions telles qu'il soit possible, en dehors des reculs imposés sur les limites, d'y construire une construction principale sur une base rectangulaire, conforme aux prescriptions de la zone concernée.

#### Art. 5 Dérogations au présent PAP QE

Une dérogation aux prescriptions du présent règlement pourrait être accordée par le Bourgmestre sous condition que les mesures proposées par le maître d'ouvrage garantissent une meilleure qualité architecturale et qu'elles n'augmentent en aucun cas la surface construite brute.

Dans le cas où les dispositions du présent règlement auraient pour effet d'engendrer une impossibilité de construire non souhaitée par le conseil communal, une dérogation pourrait être accordée par le Bourgmestre.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

##### Art. 38 Volumétrie et aspect extérieur

###### (1) Volumétrie:

Pour les constructions implantées en bande, l'étage en retrait, s'il est situé en mitoyen d'une construction couverte d'une toiture à deux versant, ne peut pas dépasser le gabarit de celle-ci.

Les tours ou tourelles sont interdites au niveau des zones d'habitations et des zones mixtes.

###### (2) Aspect extérieur:

La reproduction d'une architecture antérieure à notre époque n'est pas admise, une architecture contemporaine est de mise.

Les façades latérales, postérieures et les pignons nus doivent être traités avec le même soin que les façades à rue de manière à ne pas nuire à l'esthétique du quartier.

Les murs d'attentes de futures constructions doivent être exécutés comme des murs extérieurs définitifs et revêtus d'un crépissage simple ou d'un enduit de fond.

Les pastiches et imitations d'une architecture étrangère à la région, comme les chalets rustiques en bois, les maisons de type scandinave et autres sont interdits.

Les dessins géométriques, les tableaux muraux, les graffitis et les cadrans solaires sont interdits sur les façades visibles à rue.

##### Art. 39 Superstructures des constructions

À l'exception des souches de cheminées et de ventilation, toutes les superstructures des constructions, notamment des toitures, les rampes d'appui, les cabanons d'ascenseur, les équipements de conditionnement d'air et d'approvisionnement en eau, doivent se trouver à l'intérieur du gabarit théorique.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sur toute la surface des toitures mais aussi sur les façades arrière des constructions.

Lorsqu'ils sont installés sur une toiture à un seul versant ou à deux versants, ils doivent épouser la pente de celle-ci.

Lorsqu'ils sont installés sur une toiture mansardée, ils doivent être implantés au niveau du terrasson (partie supérieure) et épouser la pente de celui-ci.

Lorsqu'ils sont installés sur une toiture plate, ils doivent s'insérer à l'intérieur du gabarit théorique.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits au niveau du sol dans les espaces libres des parcelles.

Au niveau des étages en retrait, les superstructures doivent être intégrées à l'intérieur du gabarit théorique.

Les caissons de climatisation, les tubages des cheminées et les dispositifs de chauffage doivent être coffrés ou peints du même ton que la façade à laquelle ils se rapportent.

La construction massive de cheminées ou le montage de tubes en acier inoxydable est interdit sur les façades à rue.



## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Pour les maisons plurifamiliales ou les logements de type collectifs, l'installation d'une antenne doit se faire en copropriété afin d'éviter l'enlaidissement des façades par des antennes paraboliques individuelles. Les souches de ventilation sont également à regrouper.

Les installations techniques en façade, tels que les caissons de climatisation, les sorties de ventilation et les antennes paraboliques, doivent être placées de manière à ce qu'elles ne soient pas visibles depuis le domaine public. Elles ne peuvent pas être montées sur les façades à rue.

Les descentes d'eau doivent se faire en ligne droite et doivent être installées en rapport avec les façades principales et non avec les saillies tels que les avant-corps, les balcons ou autres.

#### Art. 40 Matériaux et couleurs utilisés pour les constructions principales

##### (1) Matériaux et couleur utilisés en toiture:

Les matériaux et les couleurs employés pour les lucarnes, châssis rampants et vitrages de grandes dimensions, doivent s'accorder avec ceux des versants de toiture auxquels ils se réfèrent.

Au niveau des constructions présentant uniquement un niveau en façade, les lucarnes peuvent reprendre les matériaux de la façade. Pour les autres constructions, les lucarnes doivent faire partie intégrante de la toiture et donc reprendre les matériaux admissibles pour garder une harmonie avec la couverture de la toiture.

Les matériaux à mettre en oeuvre pour les couvertures des toitures en pente sont les suivants:

- ardoise naturelle ou artificielle;
- toitures métalliques non brillantes;
- tuiles non-brillantes et de couleur uniforme dans les teintes situées entre terre cuite et brun foncé;
- revêtement végétal pour les toitures plates.

##### (2) Matériaux et couleurs utilisés en façade:

Sont autorisés en façade:

- l'enduit à grain moyen ou fin;
- les teintes claires et moyennes, se référant à celles des constructions existantes de l'environnement construit;
- le béton architectonique;
- le bardage en bois sous forme de lattage ou panneaux;
- la pierre naturelle de type pierre de sable ou pierre du pays;
- l'ardoise naturelle ou artificielle;
- les panneaux de terre cuite ou de fibrociment;
- les briques rouges rejointoyées.

Les matériaux autres que l'enduit doivent s'insérer de manière harmonieuse au niveau de l'environnement construit et faire partie d'un concept architectural rigoureux, contemporain et cohérent. Ils ne peuvent pas reprendre un style étranger à la région.

L'utilisation du bois et des briques autres que celle autorisées ci-dessus visibles pour les façades n'est admise que comme élément de structure de petite dimension ou comme élément

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

secondaire de construction. Les surfaces visibles en bois ou en briques ne doivent être en aucun cas supérieures à 25% (vingt-cinq pourcents) de l'ensemble des surfaces des façades.

L'utilisation du métal comme élément de structure apparent n'est admise que pour les constructions de petites dimensions, tels que les auvents, les terrasses sur pilotis, les terrasses couvertes, les carports, les abris de jardins ainsi que les garages fermés. L'emploi de simples tôles en guise de métal est interdit.

Les constructions à façades métalliques non réfléchissantes sont autorisées dans les zones [ECO], [SPEC] et [BEP].

Les vitrages des zones d'habitation et des zones mixtes doivent être transparents et incolores.

Les vitrages de grandes dimensions en façade sont autorisés sous conditions:

- de faire partie d'un concept architectural rigoureux, contemporain et cohérent;
- de ne pas être localisés au niveau des espaces communs de circulation des maisons plurifamiliales.

Les matériaux autres que l'enduit et les vitrages de grandes dimensions sont limités à 25 % (vingt-cinq pourcents) de la surface de la façade à laquelle ils se rapportent.

Sont interdits en façade:

- l'utilisation de matières plastiques;
- l'utilisation de matières brillantes.

Toutes les façades des constructions doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

#### Art. 41 Dérogations

##### (1) Parements de façade en bois:

Des surfaces plus importantes que 25% peuvent être autorisées sur les façades des constructions principales, dans le cas spécifique d'une meilleure intégration dans l'environnement construit ou naturel existant.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### PROTECTION DES SITES

##### Art. 42 Travaux de déblai et de remblai

En règle générale, la topographie naturelle du terrain est à sauvegarder. Tout projet de construction, reconstruction ou transformation doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain. Cette règle s'applique également dans le cadre de terrassement de terrains non-bâties.

Les déblais et remblais sont autorisés jusqu'à une profondeur/hauteur de 1,25 m (un mètre vingt-cinq centimètres) au maximum. Cependant, des déblais ou remblais importants de plus de 1,25 m (un mètre vingt-cinq centimètres) peuvent être autorisés si le site et le projet l'exigent expressément.

Tous les travaux de déblai et/ou remblai peuvent être interdits, s'ils entravent la sécurité de la circulation ou modifient le niveau de la nappe phréatique.

En cas de construction ou de reconstruction, que la configuration du terrain soit sauvegardée ou modifiée dans l'intérêt du voisinage et de l'aspect du quartier ou du site. Toute modification apportée au niveau naturel du terrain ainsi qu'au sol naturel même doit être indiquée dans les plans.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### SERVITUDES DE TYPE URBANISTIQUE

##### Art. 43 Servitudes urbanistiques de type environnement construit

Les secteurs protégés de type « environnement construit » inscrits dans la partie graphique du « PAG » avec la surimpression « C », sont repris à titre indicatif en tant que servitudes urbanistiques de type environnement construit au niveau de la partie graphique du PAP QE. Ils sont représentés avec une hachure et une surimpression indiquant le lieu concerné. Les servitudes urbanistiques de type environnement construit sont soumises aux prescriptions des articles suivants.

Tout projet de nouvelle construction, de reconstruction, de transformation, de rénovation, ainsi que tout projet d'assainissement énergétique de constructions existantes, doit s'adapter par son langage architectural à l'environnement construit existant.

Les éléments de ces secteurs à respecter sont:

- la forme des parcelles;
- l'intégration au site;
- les toitures;
- les façades.

Les prescriptions des articles suivants viennent compléter les prescriptions des zones d'ordre inférieures. En cas de contradiction, les prescriptions du présent article font foi.

Les servitudes urbanistiques de type environnement construit se divisent comme suit:

- Noyau de Mertert: NM
- Cité Cérabati: CC
- Val Fleuri: VF
- Rue du Bocksberg: RB
- Rue Duchscher: RD
- Éléments construits et paysagers

De manière générale, le parcellaire typique de chaque servitude urbanistique de type environnement construit est à respecter.

Dans le cadre du regroupement d'anciennes parcelles pour la réalisation de maisons plurifamiliales ou du morcellement de parcelles existantes, l'ancien parcellaire doit rester lisible au niveau de la composition architecturale des façades sur rue.

##### Art. 44 Servitude urbanistique de type environnement construit « Noyau de Mertert »

Le secteur du Noyau de Mertert englobe un ensemble architectural et urbanistique dont il convient de sauvegarder le caractère d'origine et de rechercher la protection, la rénovation, et la restauration tout en respectant l'agencement caractéristique des bâtiments et des aires qui y sont situés.

(1) Intégration au site:

La configuration autour de cours privées est à conserver. Les cours privées situées le long de la Rue Haute (Eewischtgaass) et de la Rue Basse (Ennischtgaass) qui ne sont pas

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

représentées dans la partie graphique comme étant clôturées, ne peuvent être clôturées. Des bollards ou des pieux de marquage sont exceptionnellement autorisés sous condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'aspect esthétique du quartier et ne constituent aucun obstacle à la libre circulation.

Au cas où des murs ou des haies sont représentées dans la partie graphique du PAP QE leur implantation et leur hauteur doivent obligatoirement être respectées.

Les plantations à réaliser doivent faire l'objet d'une concertation avec la commune.

#### (2) Toitures:

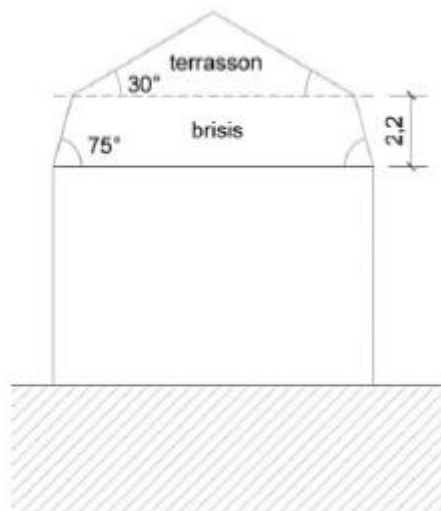
##### Forme

Les constructions du Noyau de Mertert se caractérisent par des volumétries simples dont les toitures sont soit à deux versants, soit mansardées.

Les toitures des constructions principales doivent reprendre les formes caractéristiques de l'environnement construit immédiat.

Deux types de toitures sont autorisés pour les constructions principales:

- les toitures à deux versants: elles doivent respecter le gabarit théorique ou le gabarit d'origine. Lorsqu'un bâtiment est érigé avec le pignon du côté d'une surface publique, les deux pentes de la toiture doivent être exécutées à angles égaux;
- les toitures mansardées, le terrasson doit avoir une pente maximale de 30° (trente degrés) par rapport à l'horizontale et le brisis doit avoir une pente minimale est de 75° (soixante-quinze degrés) par rapport à l'horizontale. Cette partie inférieure ne doit pas être plus haute que 2,20 m (deux mètres vingt centimètres). Les toitures mansardées peuvent être autorisées localement afin de permettre l'insertion au niveau des toitures environnantes du même type. Dans ce cas les toitures doivent reprendre la configuration traditionnelle des toitures mansardées voisines en termes de dimensions du brisis et du terrasson, des pentes, de l'avant-toit, du faîtage, de la configuration des lucarnes et des autres éléments construits de la toiture.



*Figure 10 : Gabarit des toitures mansardées pour le Noyau de Mertert*

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les toitures à un seul versant ou plate sont prohibées au niveau des constructions principales. Les toitures à un seul versant ou plates sont autorisées pour les petites parties de construction ayant une toiture sous forme de terrasse. La toiture terrasse n'est autorisée que pour les façades non côté rue.

La construction d'un étage en retrait au-dessus du niveau fini de la corniche ou de l'acrotère n'est pas autorisée sur les façades à rue.

Les toitures cintrées sont prohibées.

#### **Matériaux en toiture**

Les toitures doivent être couvertes d'ardoises naturelles anthracite et non brillantes. Des ardoises artificielles en terre cuite peuvent être autorisées si elles reprennent l'apparence des ardoises naturelles en termes de couleur et de non brillance.

La couverture en zinc pré-patiné gris, ainsi que les toitures plates végétalisées peuvent être admises pour les agrandissements au niveau du rez-de-chaussée et pour les dépendances.

L'installation de nouveaux épis de faîtage ou tout autre élément décoratif en toiture est interdit. Cependant, ces éléments de toiture d'époque existants peuvent être restaurés.

Les gouttières et descentes d'eaux verticales sont à exécuter en zinc naturel ou pré-patiné gris ou encore en cuivre et doivent être à tubage rond.

#### **Ouvertures en toiture**

Les ouvertures réalisées dans la toiture doivent être axées sur les ouvertures de façade.

Un seul type d'ouverture est autorisé par versant de toiture, exception faite des châssis rampants nécessaires à la ventilation et l'éclairage des combles. Ces derniers sont à implanter en petit nombre et de taille subordonnée aux autres ouvertures de la toiture.

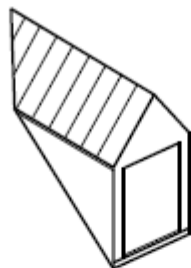
Sont autorisées:

- les lucarnes;
- les châssis rampants;
- tabatières;
- les outeaux triangulaires.

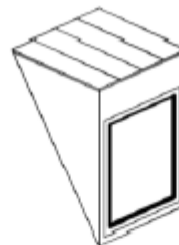


## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

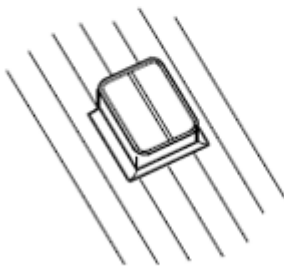
### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



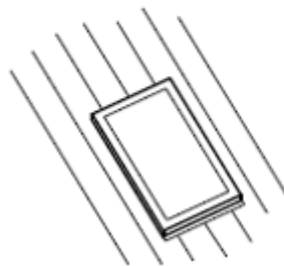
*Lucarne de type chien assis*



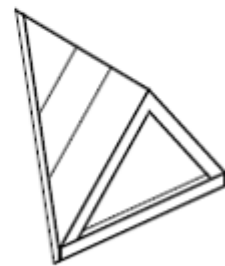
*Lucarne de type chien assis à toit plat*



*Tabatière*



*Châssis rampant*



*Outeau triangulaire*

**Figure 11 : Type d'ouvertures autorisées**

Les ouvertures des lucarnes doivent être à dominance verticale.

Sont interdits:

- les lucarnes de type chien couché;
- les lucarnes capucines;
- les ouvertures dans les croupettes de toiture;
- les loggias côté rue;
- les verrières de forme fantaisiste telles que les pyramides, demi-sphères et autres.

Les lucarnes sont des ouvrages de charpente, elles font partie intégrante de la toiture et reprennent les matériaux de celle-ci. Seule la face avant des lucarnes peut être vitrée.

Sur la toiture mansardée, les lucarnes ne sont admises que dans la partie inférieure du toit (le brisis), sans recul minimal par rapport au plan vertical de la façade afférente. Dans ce type de toiture, les châssis rampants servant à la ventilation et l'éclairage des combles doivent être implantés obligatoirement dans la partie haute de la toiture (le terrasson).

Les proportions doivent être inférieures à celles des ouvertures en façade sans dépasser la largeur maximale de 1,00 m (un mètre). Cette largeur peut être majorée de l'épaisseur d'isolation nécessaire en cas d'assainissement énergétique.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

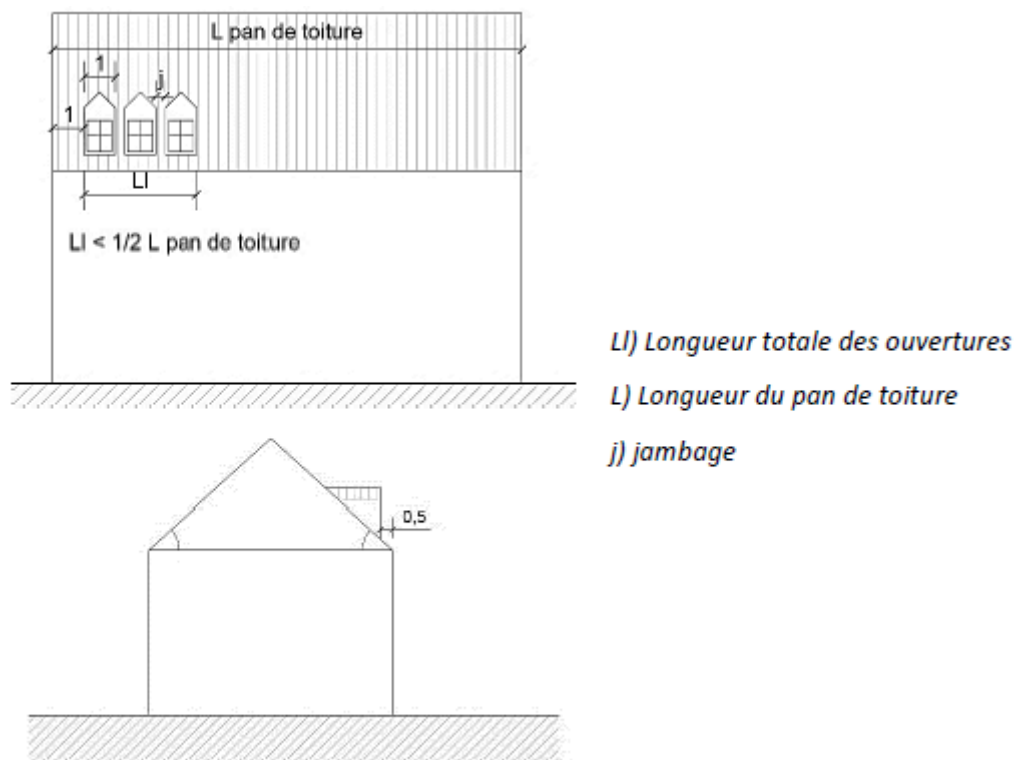
### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La distance entre une lucarne et le mur pignon ne peut être inférieure à 1,00 m (un mètre).

La lucarne peut être doublée ou triplée, à condition de respecter les prescriptions précitées et que chaque élément d'ouverture soit séparé de l'autre par un jambage d'une largeur de 0,10 m à 0,30 m (dix à trente centimètres).

La largeur cumulée des lucarnes ne peut dépasser la moitié de la longueur du pan de toiture auquel elles se rapportent.

Dans la toiture à deux versants, la lucarne doit être réalisée avec un recul minimal de 0,50 m (cinquante centimètres) par rapport au plan vertical de la façade afférente.



**Figure 12 : Ouvertures en toiture**

Les châssis rampants sont interdits dans les pans de toiture donnant sur la rue, sauf en cas de remplacement des tabatières existantes. Leur largeur ne peut dépasser la largeur de la fenêtre inférieure dans la façade et doit avoir un maximum de 1,00 m (un mètre). La couleur du châssis de l'ouverture doit être identique à celle de la toiture. Les stores et volets roulants extérieurs y sont interdits.

Les tabatières traditionnelles en rectangle debout sont admises pour les granges et anciennes constructions agricoles ou viticoles.

La création de découpes dans les toitures telles que les loggias est interdite dans les pans de toiture côté rue.

#### (3) Façades:

##### **Composition**

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

En cas de nouvelle construction, de reconstruction ou de transformation, le niveau de l'entrée ne peut pas dépasser celui des constructions voisines, respectivement celui des constructions typiques de l'environnement construit.

La structure de la façade ainsi que les ouvertures doivent être à dominance verticale.

Le traitement de la façade à rue doit reprendre les éléments caractéristiques de l'architecture locale et ne peut être uniforme sur une longueur supérieure à 10,00 m (dix mètres). La façade doit être le résultat d'une composition équilibrée et doit s'intégrer de manière harmonieuse au niveau de l'environnement construit.



*Figure 13 : Façade typique du Noyau de Mertert*

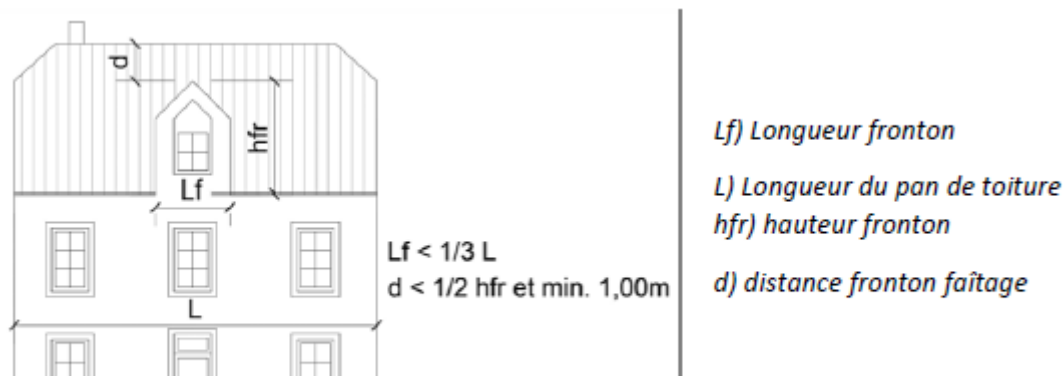
Le socle ne peut être supérieur à 1,00 m (un mètre). Le rez-de-chaussée ne peut être séparé des étages par des éléments horizontaux (bandeaux, moulures, visibilité de la structure portante du plancher en façade). Il doit être conçu dans le même plan que les autres étages.

La réalisation de frontons ou d'autres variations décoratives de façade sont autorisées. Il est possible d'interrompre la corniche à condition que cette interruption soit inférieure au 1/3 (tiers) de la longueur de la façade et que la hauteur de la toiture surplombant le fronton soit égale ou inférieure à la moitié de la hauteur du fronton.

La création de loggias est interdite dans les façades à rue.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



**Figure 14 : Frontons sur les façades du Noyau de Mertert**

#### Matériaux

L'aspect des matériaux utilisés pour les revêtements des façades doit être proche de celui des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

Les façades sont à réaliser en enduit minéral d'un grain moyen ou fin. Les façades principales et les pignons doivent toujours être enduits de la même manière.

Les matériaux de façade, autres que l'enduit minéral, peuvent être autorisés pour les bâtiments publics, les dépendances et les agrandissements au niveau du rez-de-chaussée ou pour les parties qui ne sont pas situées côté rue, ainsi que pour les constructions faisant le lien entre deux corps d'une construction principale. Ces matériaux doivent être non-brillants et soumis à la condition de s'insérer de manière satisfaisante au niveau de l'environnement construit.

Les matériaux apposés en surface des façades pour reproduire un faux appareillage en pierres sont interdits.

Le décapage des façades pour rendre visible l'appareillage en pierres naturelles d'origine peut être autorisé s'il est effectué par un homme de l'art et dans les règles de l'art de manière à ne porter préjudice ni à l'esthétique de la construction, ni à l'esthétique de l'environnement construit. Pour ce type de travail, une déclaration de travaux avec certification de la société entreprenant les travaux est obligatoire.

Le revêtement des socles en granit, marbre, carrelage ou tout matériau autre que l'enduit minéral est prohibé. Les socles existants en pierres de sable, pierre bleue ou granit de la grande-région peuvent être restaurés.

Les matériaux tels que la pierre artificielle et le béton architectonique sont admis dans la mesure où leur utilisation a pour effet de souligner une composition architecturale et ne porte atteinte ni au caractère ni à l'intérêt des constructions avoisinantes. Sont exclus pour des surfaces prédominantes les matériaux brillants ou réfléchissants ainsi que les briques.

Les matériaux d'imitation sont autorisés mais doivent obligatoirement être peints.

#### Teintes

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La tonalité des façades doit s'harmoniser avec les constructions voisines et les matériaux en toiture. Elle est limitée à deux teintes compatibles par construction. Les teintes des façades doivent rester discrètes.

Les dessins géométriques et plages de couleurs arbitraires en façade sont prohibés.

Les teintes doivent être basées sur les teintes de la chaux mélangée aux sables de la région.

Pour toute demande d'autorisation de bâtir, un échantillon de couleur doit compléter le dossier de demande.

#### **Saillies fixes des constructions**

La réalisation de saillies décoratives et de niches en façade doit respecter une profondeur maximale 0,50 m (cinquante centimètres), par rapport à l'alignement de façade et ne doivent pas occuper plus du 1/3 (tiers) de la surface de celle-ci.

Les avant-corps fermés et les balcons sont prohibés sur les façades à rue. Les perrons, avant-toits et autres éléments architecturaux doivent s'intégrer de manière satisfaisante et discrète au niveau de l'environnement construit.

La construction de nouveaux contrevents et auvents peut être autorisée si ceux-ci s'intègrent de façon harmonieuse dans l'environnement construit et que ces éléments sont réalisés dans une architecture de qualité. Les contrevents et auvents existants sont à conserver.

Dans le cas où les auvents doivent être restaurés, leurs dimensions initiales doivent être respectées et l'habillage avec des ardoises ou autres matériaux est prohibée.

La saillie des avant-toits est de maximum 0,30 m (trente centimètres).

#### **Éléments décoratifs sur les façades à rue et au niveau de la marge de reculement avant**

Les garde-corps et clôtures doivent être de composition discrète. Ils doivent être de couleur sobre. Les surfaces brillantes, en verre ou d'aspect acier inoxydable sont prohibées, de même que les panneaux de bois ou le bois ornementé.

La fixation d'anciens outils agricoles, de roues de charrue et de tout autre élément décoratif démesuré est prohibée. La fixation d'éléments décoratifs est autorisée pour autant que l'ensemble ne soit pas démesuré.

Sont autorisés les représentations décoratives et les statuettes en relation avec la viticulture sur les constructions y destinées.

#### **Ouvertures en façade**

Les ouvertures doivent être alignées les unes par rapport aux autres tant horizontalement que verticalement et être à dominance verticale.

La distance entre deux fenêtres doit être égale ou supérieure aux 3/4 (trois quarts) de la largeur des fenêtres.

Il est possible de doubler voire de tripler la fenêtre, à condition que chaque élément d'ouverture soit séparé de l'autre, ou des autres, par un jambage d'une largeur comprise entre 0,10 m (dix centimètres) et 0,30 m (trente centimètres).

Les rideaux de fermeture tels que volets sont de préférence rabattants de part et d'autre de la fenêtre et doivent être peints. Les caissons à volets roulants dans l'ouverture de la fenêtre sont interdits.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

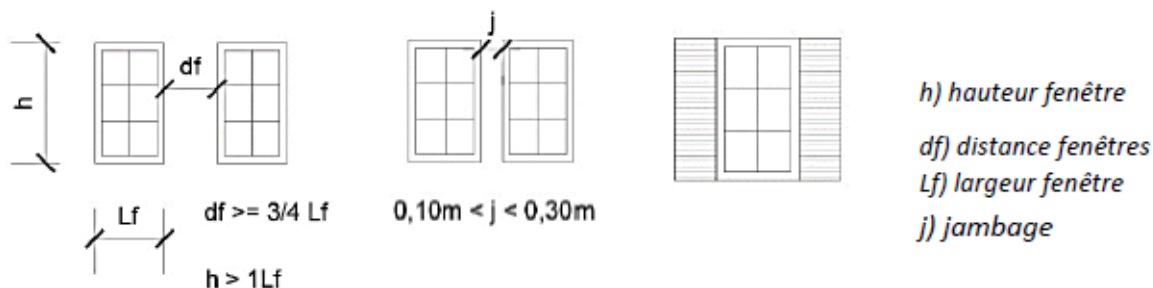


Figure 15 : Distance entre les ouvertures et volets rabattants

Les fenêtres d'une largeur supérieure à 0,80 m (quatre-vingts centimètres) sont obligatoirement à 2 (deux) battants au moins ou subdivisées. L'élément de subdivision doit alors avoir une largeur de 6cm (six centimètres) au minimum.

Les fenêtres doivent répondre aux critères suivants:

- les châssis ne peuvent pas être de teinte vive – la couleur blanche étant autorisée
- les châssis ne peuvent pas être en aluminium
- les vitrages réfléchissants sont interdits

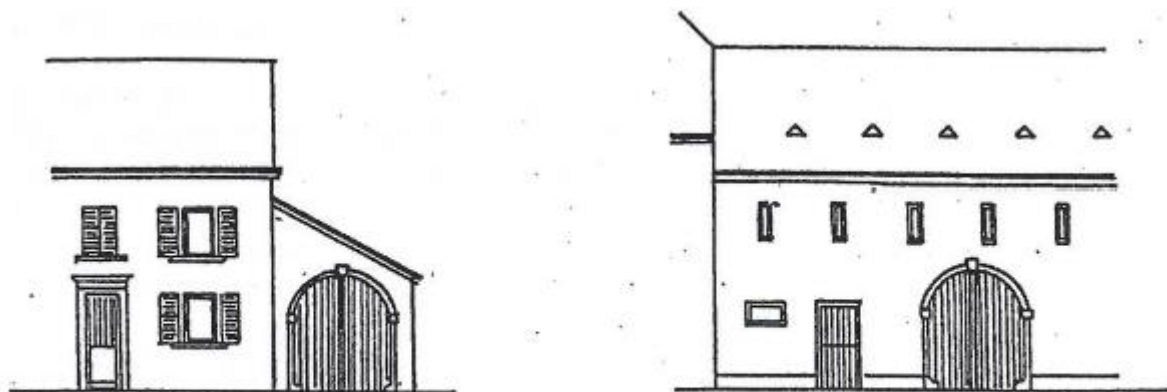
Pour les façades arrière des constructions qui ne sont pas directement visibles depuis le domaine public, une certaine flexibilité peut être accordée pour la taille et la forme des ouvertures.

- Les briques de verre:  
Les « briques de verre » ou « carreaux de verre opaque » sont interdits. Cette interdiction peut être levée lors de la réalisation d'une nouvelle construction dans la mesure où l'emploi de ce type d'élément est justifié par le projet architectural.
- Les encadrements:  
Pour la modification ou la transformation d'une construction existante, les nouvelles ouvertures créées doivent impérativement reprendre tous les éléments de modénature existants.  
Dans le cas d'une nouvelle construction, les encadrements des ouvertures sont recommandés et doivent présenter une largeur de cadre d'au moins 15cm (quinze centimètres).
- Les portes d'entrées:  
Les ouvertures des portes doivent être à dominance verticale. Les portes d'entrées peuvent être réalisées dans un autre matériau que le bois à condition que le côté extérieur, visible depuis l'espace public, soit quant à lui, recouvert d'une couche de bois massif.
- Les portes de garages:  
Une seule porte de garage est autorisée dans la façade principale, de préférence dans la partie « dépendance » de la construction.



## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



*Figure 16 : Les portes de garages dans les anciennes granges ou dans les « dépendances »*

- Les vitrines des magasins:

Les ouvertures des vitrines doivent être à dominance verticale et la proportion peut varier entre 1 :1,2 et 1 :2,0. Dans le cas de vitrines doubles ou triples, elles doivent obligatoirement être séparées par un jambage d'une largeur comprise entre 0,10 m et 0,30 m (dix et trente centimètres). Les vitrines doivent répondre aux critères suivants:

- les châssis ne peuvent pas être de teinte vive – la couleur blanche étant autorisée;
- les châssis ne peuvent pas être en aluminium;
- les vitrages réfléchissants sont interdits.

Les rideaux de fermeture tels que volets roulants sont autorisés à condition que le caisson des volets soit intégré dans le mur, non visible dans l'ouverture.

Les marquises sont autorisées devant les vitrines des magasins. Elles ne doivent pas dépasser la largeur d'une vitrine et sont destinées aussi à la structuration de la façade.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

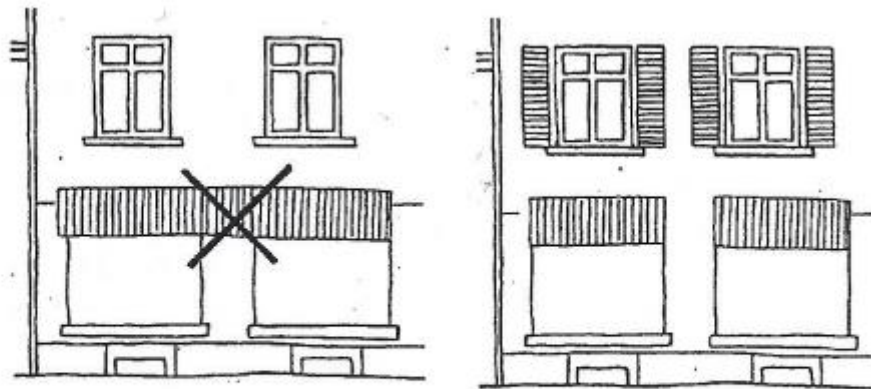


Figure 17 : Les vitrines des magasins

#### Art. 45 Servitude urbanistique de type environnement construit « Cité Cérabati »

##### (1) Intégration au site:

La composition d'origine des façades avant et latérales est à respecter, à savoir, le rythme et la taille des ouvertures avec leurs encadrements. La configuration des perrons d'origine et de leur garde-corps est à aussi conserver.

Les travaux de rénovation énergétique des constructions existantes situées dans cette servitude doivent se faire dans le respect des propriétés thermiques de la construction en question. Aucune gêne ou effet dégradant d'un point de vue thermique ne peut en résulter pour une construction voisine. L'isolation thermique des toitures doit se faire à l'intérieur du gabarit de la toiture existante ou projetée.

Le caractère typique industriel des maisons groupées en bande par îlot est à conserver en cas de reconstruction ou transformation. Les perrons d'entrées communs pour deux habitations est à conserver en cas de regroupement de deux constructions.

Aucun emplacement de stationnement n'est autorisé sur les espaces libres des parcelles à l'avant des constructions. Ceux-ci doivent se situer du côté opposé de la voirie desservante.

L'alignement de façade typique des constructions de ce secteur est à conserver en cas de reconstruction, transformation ou rénovation.

La réalisation de pignons sur rue n'est autorisée que dans les deux cas suivants:

- dans le cas d'une construction jumelée si la construction mitoyenne existante présente un pignon sur rue;
- dans le cas d'une reconstruction, transformation ou rénovation d'une construction existante qui présente un pignon sur rue.

##### (2) Toitures:

##### **Frome**

Les constructions existantes sont couvertes par des toitures à deux versants, parfois surmontées de chiens assis qu'il convient de conserver.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les travaux de transformation et de rénovation au niveau des toitures doivent soit respecter le gabarit d'origine de la toiture.

#### **Matériaux en toiture**

Les toitures peuvent être couvertes d'ardoises naturelles ou de tuiles. Des ardoises artificielles en terre cuite peuvent être autorisées si elles reprennent l'apparence des ardoises naturelles ou des tuiles existantes de l'environnement construit.

La couverture en zinc pré-patiné gris ainsi que les toitures plates végétalisées sont interdites pour les constructions principales mais peuvent être autorisées pour les agrandissements au niveau du rez-de-chaussée et pour les dépendances non visibles depuis le domaine public.

Les gouttières et descentes d'eaux verticales sont à exécuter en zinc naturel ou pré-patiné gris ou encore en cuivre et doivent être à tubage rond.

#### **Ouvertures en toiture**

Les deux types d'ouvertures en toiture autorisés sont les chiens assis ainsi que les châssis rampants.

Pour les maisons reliées par une niche d'entrée commune, les chiens assis peuvent être jumelés en toiture au-dessus de ladite entrée, pour autant que les travaux soient réalisés de manière simultanée et coordonnée entre les deux maisons.

Les nouveaux chiens assis sont autorisés pour autant que leur largeur cumulée ne dépasse pas la moitié de la longueur du pan de toiture auquel ils se rapportent.

#### **(3) Façades:**

##### **Composition**

En cas de nouvelle construction, reconstruction ou transformation, le niveau de l'entrée ne peut pas dépasser celui des constructions voisines, respectivement celui des constructions typiques de l'environnement construit.

Le traitement de la façade à rue doit reprendre les éléments caractéristiques de l'architecture locale, à savoir:

- les soubassements;
- les enduits de façade minéraux ;
- les perrons d'entrées communs ;
- les niches d'entrées communes.

La façade doit être le résultat d'une composition équilibrée et doit s'intégrer de manière harmonieuse au niveau de l'environnement construit.

La réalisation de frontons ou d'autres variations décoratives en façade est interdite.

Toutes les façades des constructions doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

##### **Matériaux**

Les façades sont à réaliser en enduit minéral à grain moyen ou fin.

Le revêtement des soubassements en granit, marbre, carrelage ou tout matériau autre que l'enduit minéral est prohibé. Les socles existants en pierre de sable, pierre bleue, granit ou carreaux de céramique peuvent être restaurés.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Dans le cas d'un assainissement énergétique nécessitant une isolation par l'extérieur, les carreaux de céramiques sont autorisés comme revêtement de façade au niveau des soubassements à condition que la façade originelle en était revêtue avant l'assainissement.

Les matériaux d'imitation sont autorisés mais doivent obligatoirement être peints.

#### **Teintes**

La tonalité des façades doit s'harmoniser avec les constructions voisines et les matériaux en toiture. Une seule teinte par construction est admise. Les teintes des façades doivent être en accord avec les teintes des constructions voisines et de l'environnement construit.

Les dessins géométriques et plages de couleurs arbitraires en façade sont prohibés.

#### **Saillies fixes des constructions et niches en façade**

Les avant-corps fermés et les balcons sont interdits sur les façades à rue.

Les avant-toits doivent s'intégrer de manière satisfaisante et discrète au niveau de l'environnement construit. Leur saillie est de maximum 0,30 m (trente centimètres). Les avant-toits existants peuvent être conservés et restaurés, leur habillage doit être le prolongement de la toiture.

Les auvents sont interdits sur les façades à rue.

#### **Ouvertures en façade**

Les ouvertures doivent être alignées les unes par rapport aux autres tant horizontalement que verticalement.

Les ouvertures à dominance verticale sont privilégiées mais les ouvertures de type carrée peuvent être autorisées.

Les rideaux de fermeture tels que volets peuvent être de type roulant ou rabattant. Dans le cas des volets roulants, les caissons peuvent se situer dans l'encadrement des ouvertures à condition d'être de la même couleur que le volet roulant.

Les fenêtres dont la proportion est de type carré ou en rectangle couché doivent être subdivisées.

Les fenêtres doivent répondre aux critères suivants:

- les châssis ne peuvent pas être de teinte vive – la couleur blanche étant autorisée;
- les vitrages réfléchissants sont interdits.

Pour les façades arrière des constructions qui ne sont pas directement visibles depuis le domaine public, une certaine flexibilité peut être accordée pour la taille et la forme des ouvertures.

Les encadrements de fenêtre en pierre de sable du pays ou moulurés sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement construit.

#### **Art. 46 Servitude urbanistique de type environnement construit « Val fleuri »**

(1) Intégration au site:

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions principales peuvent être agrandies sur la façade latérale libre ou sur la façade postérieure à condition de respecter les prescriptions dimensionnelles ainsi que les marges de reculement réglementaires.

Les travaux de rénovation énergétique des constructions existantes situées dans cette servitude doivent se faire dans le respect des propriétés thermiques de la construction en question. Aucune gêne ou effet dégradant d'un point de vue thermique ne peut en résulter pour une construction voisine.

#### (2) Toitures:

##### **Forme**

Les constructions existantes sont couvertes par des toitures à deux versants. Les travaux de transformation et de rénovation au niveau des toitures doivent respecter le gabarit d'origine de la toiture.

##### **Matériaux en toiture**

Les toitures peuvent être couvertes d'ardoises naturelles ou de tuiles. Des ardoises artificielles en terre cuite peuvent être autorisées si elles reprennent l'apparence des ardoises naturelles ou des tuiles existantes dans l'environnement construit.

La couverture en zinc pré-patiné gris ainsi que les toitures plates végétalisées sont interdites pour les constructions principales mais peuvent être autorisées pour les agrandissements au niveau du rez-de-chaussée et pour les dépendances non visibles depuis le domaine public.

Les gouttières et descentes d'eaux verticales sont à exécuter en zinc naturel ou pré-patiné gris ou encore en cuivre et doivent être à tubage rond.

##### **Ouvertures en toiture**

Dans le but de préserver le caractère typique du bâti existant du Val Fleuri, les ouvertures en toitures sont limitées aux châssis rampants.

Pour des raisons d'habitabilité des étages aménagés dans les combles, des ouvertures telles que les chiens assis peuvent être autorisées à condition que la réalisation de celles-ci n'entraîne pas une augmentation de la surface aménagée excédant 70% (soixante-dix pourcents) de l'étage plein situé juste au-dessous. Les prescriptions dimensionnelles reprises au chapitre III du présent document sont d'application pour chaque type d'éléments.

#### (3) Façades:

##### **Composition**

La composition d'origine des façades avant et latérales est à respecter. La configuration des perrons d'entrées sous forme de niches est également à respecter dans le cadre d'une transformation ou d'une rénovation.

Le traitement de la façade à rue doit reprendre les éléments caractéristiques de l'architecture locale, à savoir:

- les soubassements;
- les enduits de façade minéraux;
- les perrons d'entrées sous forme de niches.

Le rythme des pleins et des vides des façades doit être conservé.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La réalisation de frontons ou d'autres variations décoratives en façade est interdite.

Toutes les façades des constructions doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

Tous travaux sur les façades à rue doivent se faire en parfaite collaboration avec les propriétaires des constructions mitoyennes voisines. Le tout doit former un ensemble harmonieux.

En cas de nouvelle construction, reconstruction ou transformation, le niveau de l'entrée ne peut pas dépasser celui des constructions voisines, respectivement celui des constructions typiques de l'environnement construit.

#### **Matériaux**

Les façades des constructions sont à réaliser avec un enduit minéral à grain moyen ou fin. L'utilisation de parements en bois ou autres matériaux de parements est prohibée.

Le revêtement des soubassements en granit, marbre, carrelage ou tout matériau autre que l'enduit minéral est prohibé.

#### **Teintes**

La tonalité des façades doit s'harmoniser avec les constructions voisines et les matériaux en toiture. Une seule teinte par construction est admise. Les teintes des façades doivent être en accord avec les teintes des constructions voisines et de l'environnement construit. Les teintes doivent être discrètes, sobres et claires. Les teintes vives sont interdites.

Les dessins géométriques et plages de couleurs arbitraires en façade sont prohibés.

#### **Saillies fixes des constructions**

Les avant-corps fermés et les balcons sont interdits sur les façades à rue.

Les avant-toits doivent s'intégrer de manière satisfaisante et discrète au niveau de l'environnement construit. Leur saillie est de maximum 0,30 m (trente centimètres). Les avant-toits existants peuvent être conservés et restaurés, leur habillage doit être le prolongement de la toiture.

Les auvents sont interdits sur les façades à rue.

#### **Ouvertures en façade**

Les ouvertures doivent être alignées les unes par rapport aux autres tant horizontalement que verticalement.

La proportion d'origine des ouvertures existantes doit être conservée pour les façades à rue.

Les rideaux de fermeture tels que volets roulants sont interdits sur les façades à rue.

Pour les façades à rue, seuls les volets rabattants sont autorisés. En cas de rénovations de ceux-ci, leur couleur doit être la même que celle des châssis des fenêtres auxquels ils se rapportent.

Les fenêtres doivent répondre aux critères suivants:

- les châssis ne peuvent pas être de teinte vive – la couleur blanche étant autorisée;
- les vitrages réfléchissants sont interdits.



## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Pour les façades arrière des constructions qui ne sont pas directement visibles depuis le domaine public, une certaine flexibilité peut être accordée pour la taille et la forme des ouvertures.

#### Art. 47 Servitude urbanistique de type environnement construit « Rue du Bocksberg »

##### (1) Intégration au site:

L'implantation en bande et l'alignement de façade des constructions de ce secteur sont à conserver en cas de reconstruction, transformation ou rénovation. Les constructions peuvent être agrandies sur la façade postérieure à condition de respecter les prescriptions dimensionnelles ainsi que les marges de reculement réglementaires.

Les travaux de rénovation énergétique des constructions existantes situées dans cette servitude doivent se faire dans le respect des propriétés thermiques de la construction en question. Aucune gêne ou effet dégradant d'un point de vue thermique ne peut en résulter pour une construction voisine.

##### (2) Toitures:

###### **Forme**

Les travaux de transformation et de rénovation au niveau des toitures doivent respecter le gabarit d'origine de la toiture.

En cas d'assainissement énergétique des combles, l'isolation de la toiture doit se faire à l'intérieur du gabarit existant de la construction d'origine.

De manière générale, la forme typique des toitures de la rue du Bocksberg doivent être conservées.

###### **Matériaux en toiture**

Les toitures peuvent être couvertes d'ardoises naturelles ou de tuiles. Des ardoises artificielles en terre cuite peuvent être autorisées si elles reprennent l'apparence des ardoises naturelles ou des tuiles existantes de l'environnement construit.

La couverture en zinc pré-patiné gris ainsi que les toitures plates végétalisées sont interdites pour les constructions principales mais peuvent être autorisées pour les agrandissements au niveau du rez-de-chaussée et pour les dépendances non visibles depuis le domaine public.

Les gouttières et descentes d'eaux verticales sont à exécuter en zinc naturel ou pré-patiné gris ou encore en cuivre et doivent être à tubage rond.

###### **Ouvertures en toiture**

Dans le but de préserver le caractère typique du bâti existant de la Rue du Bocksberg, les ouvertures en toitures sont limitées aux châssis rampants ou aux châssis en demi-lune dans les pans de toiture brisée.

##### (3) Façades:

###### **Composition**

La composition d'origine des façades à rue est à respecter. Le traitement de la façade à rue doit reprendre les éléments caractéristiques de l'architecture locale, à savoir:

- les soubassements;
- les enduits de façade minéraux;

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- le bandeau décoratif entre le rez-de-chaussée et le premier étage;
- les perrons d'entrées.

Le rythme des pleins et des vides des façades doit être conservé.

La réalisation de frontons ou d'autres variations décoratives de façade est interdite.

Toutes les façades des constructions doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

Tous travaux sur les façades à rue doivent se faire en parfaite collaboration avec les propriétaires des constructions mitoyennes voisines. Le tout doit former un ensemble harmonieux.

En cas de nouvelle construction, reconstruction ou transformation, le niveau de l'entrée ne peut pas dépasser celui des constructions voisines, respectivement celui des constructions typiques de l'environnement construit.

#### **Matériaux**

Les façades des constructions sont à réaliser avec un enduit minéral à grain moyen ou fin. L'utilisation de parements en bois ou autres matériaux de parements est prohibée.

Le revêtement des soubassements en granit, marbre, carrelage ou tout matériau autre que l'enduit minéral est prohibé.

#### **Teintes**

La tonalité des façades doit s'harmoniser avec les constructions voisines et les matériaux en toiture. Une seule teinte par construction est admise. Les teintes des façades doivent être en accord avec les teintes des constructions voisines et de l'environnement construit. Les teintes doivent être discrètes, sobres et claires. Les teintes vives sont interdites.

Les dessins géométriques et plages de couleurs arbitraires en façade sont prohibés.

#### **Saillies fixes des constructions**

Les avant-corps fermés et les balcons sont interdits sur les façades à rue.

Les avant-toits doivent s'intégrer de manière satisfaisante et discrète au niveau de l'environnement construit. Leur saillie est de maximum 0,30 m (trente centimètres). Les avant-toits existants peuvent être conservés et restaurés, leur habillage doit être le prolongement de la toiture.

Les auvents existants sur les façades à rue sont à conserver et peuvent être restaurés. Ils peuvent être recouverts du même matériau que la toiture ou du même matériau que la façade à laquelle ils se rapportent.

#### **Ouvertures en façade**

Les ouvertures doivent être alignées les unes par rapport aux autres tant horizontalement que verticalement.

La proportion d'origine des ouvertures existantes à dominance verticale doit être conservée pour les façades à rue.

Les rideaux de fermeture tels que volets rabattants sont interdits sur les façades à rue. Seuls les volets roulants sont autorisés. En cas de rénovations de ceux-ci, leur couleur doit être la même que celle des châssis des fenêtres auxquels ils se rapportent. Les

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

caissons à volets doivent être intégrés dans l'ouverture de chaque fenêtre. Ils ne peuvent pas se trouver en saillie par rapport au plan de façade sur lequel ils sont placés.

Les fenêtres doivent répondre aux critères suivants:

- les châssis ne peuvent pas être de teinte vive – la couleur blanche étant autorisée;
- les vitrages réfléchissants sont interdits.

Pour les façades arrière des constructions qui ne sont pas directement visibles depuis le domaine public, une certaine flexibilité peut être accordée pour la taille et la forme des ouvertures.

#### Art. 48 Servitude urbanistique de type environnement construit « Rue Duchscher »

##### (1) Intégration au site:

L'implantation en bande et l'alignement de façade des constructions de ce secteur sont à conserver en cas de reconstruction, transformation ou rénovation. Les constructions peuvent être agrandies sur la façade postérieure à condition de respecter les prescriptions dimensionnelles ainsi que les marges de reculement réglementaires.

Les travaux de rénovation énergétique des constructions existantes situées dans cette servitude doivent se faire dans le respect des propriétés thermiques de la construction en question. Aucune gêne ou effet dégradant d'un point de vue thermique ne peut en résulter pour une construction voisine.

##### (2) Toitures:

###### Forme

Les travaux de transformation et de rénovation au niveau des toitures doivent respecter le gabarit d'origine de la toiture, à savoir la toiture à deux versants.

En cas d'assainissement énergétique des combles, l'isolation de la toiture doit se faire à l'intérieur du gabarit existant de la construction d'origine.

###### Matériaux en toiture

Les toitures peuvent être couvertes d'ardoises naturelles ou de tuiles. Des ardoises artificielles en terre cuite peuvent être autorisées si elles reprennent l'apparence des ardoises naturelles ou des tuiles existantes de l'environnement construit.

La couverture en zinc pré-patiné gris ainsi que les toitures plates végétalisées sont interdites pour les constructions principales mais peuvent être autorisées pour les agrandissements au niveau du rez-de-chaussée et pour les dépendances non visibles depuis le domaine public.

Les gouttières et descentes d'eaux verticales sont à exécuter en zinc naturel ou pré-patiné gris ou encore en cuivre et doivent être à tubage rond.

###### Ouvertures en toiture

Les type d'ouvertures en toiture autorisés sont:

- les lucarnes;
- les chiens assis;
- les châssis rampants.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Un seul type d'ouverture est autorisé par versant de toiture à l'exception des châssis rampants pour la ventilation et l'éclairage des combles.

En cas de nouvelle construction de lucarnes ou de chiens assis, les prescriptions dimensionnelles reprises au chapitre III du présent document sont d'application pour chaque type d'éléments.

#### (3) Façades:

##### **Composition**

La composition d'origine des façades à rue est à respecter. Le traitement de la façade à rue doit reprendre les éléments caractéristiques de l'architecture locale, à savoir:

- les soubassements en pierres;
- les enduits de façade minéraux;
- les encadrements de fenêtres;
- les perrons d'entrées sous forme de niches.

Le rythme des pleins et des vides des façades doit être conservé.

La réalisation de frontons ou d'autres variations décoratives en façade est interdite.

Toutes les façades des constructions doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

Tous travaux sur les façades à rue doivent se faire en parfaite collaboration avec les propriétaires des constructions mitoyennes voisines. Le tout doit former un ensemble harmonieux.

En cas de nouvelle construction, reconstruction ou transformation, le niveau de l'entrée ne peut pas dépasser celui des constructions voisines, respectivement celui des constructions typiques de l'environnement construit.

##### **Matériaux**

Les façades des constructions sont à réaliser avec un enduit minéral à grain moyen ou fin. L'utilisation de parements en bois ou d'autres matériaux de parements est prohibée.

Les revêtements des soubassements existants en pierre naturelle peuvent être rénovés.

La création de nouveaux soubassements en granit, marbre, carrelage ou tout matériau autre que l'enduit minéral est prohibé.

##### **Teintes**

La tonalité des façades doit s'harmoniser avec les constructions voisines et les matériaux en toiture. Une seule teinte par construction est admise. Les teintes des façades doivent être en accord avec les teintes des constructions voisines et de l'environnement construit. Les teintes doivent être discrètes, sobres et claires. Les teintes vives sont interdites.

Les dessins géométriques et plages de couleurs arbitraires en façade sont prohibés.

##### **Saillies fixes des constructions**

Les avant-corps fermés et les balcons sont interdits sur les façades à rue.

Les avant-toits doivent s'intégrer de manière satisfaisante et discrète au niveau de l'environnement construit. Leur saillie est de maximum 0,30 m (trente centimètres). Les

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

avant-toits existants peuvent être conservés et restaurés, leur habillage doit être le prolongement de la toiture.

Les auvents existants des niches des entrées sont à conserver et peuvent être restaurés à condition de conserver les proportions d'origine.

#### **Ouvertures en façade**

Les ouvertures doivent être alignées les unes par rapport aux autres tant horizontalement que verticalement.

La proportion d'origine des ouvertures existantes doit être conservée pour les façades à rue.

Les rideaux de fermeture tels que volets rabattants sont interdits sur les façades à rue. Seuls les volets roulants sont autorisés. En cas de rénovations de ceux-ci, la couleur doit être la même que celle des châssis des fenêtres auxquels ils se rapportent. Les caissons à volets doivent être intégrés dans la façade de manière à ne pas être visibles.

Les fenêtres doivent répondre aux critères suivants:

- les châssis ne peuvent pas être de teinte vive – la couleur blanche étant autorisée;
- les vitrages réfléchissants sont interdits.

Pour les façades arrière des constructions qui ne sont pas directement visibles depuis le domaine public, une certaine flexibilité peut être accordée pour la taille et la forme des ouvertures.

#### Art. 49 Servitudes de type urbanistique « PAP approuvés »

La servitude de type urbanistique « PAP approuvés » couvre les PAP ayant été approuvés avant l'entrée en vigueur du présent règlement et qui ne sont pas rendus caduques avec l'entrée en vigueur du PAG et du PAP QE. Ils sont repris en tant que servitudes urbanistiques dans la partie graphique du PAP QE à titre indicatif:

<u>Localité</u>	<u>PAP</u>	<u>Approbation définitive du Ministre de l'intérieur/ N° Dossier</u>	<u>Statut du maintien</u>
Wasserbillig	Unter dem Merterberg	03/05/1968 3613/68	Entier
Wasserbillig	Op der Esplanade	10/05/1999 12053/28C	Partiel
Wasserbillig	Scheinert (Härewängert)	23/12/2004 14029/28C	Entier
Wasserbillig	Maeschbiert III	13/11/2007 15348/28C	Entier
Mertert	Aalmauer II	16/06/2008 15584/28C	Entier
Mertert	Rue Haute	02/09/2020 18267/28C	Entier

Dans le cas où les prescriptions de ces PAP approuvés entrent en contradiction avec les prescriptions du présent PAP QE, les prescriptions des PAP approuvés font foi et priment sur le présent document.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### Art. 50 Servitude urbanistique de type « éléments construits et paysagers »

Les éléments dignes de protection du « PAG » sont repris à titre indicatif au niveau de la partie graphique du PAP QE. Ils sont soumis aux prescriptions de la présente servitude urbanistique de type « éléments construits et paysagers ». On distingue les « constructions à conserver », le « petit patrimoine à conserver », les « gabarits d'une construction existante à préserver », les « alignements d'une construction existante à préserver », les « arbres à conserver » et les « clôtures, murs et haies à conserver ».

##### (1) « Construction à conserver »

Les « constructions à conserver » peuvent subir une augmentation de volume (en profondeur, largeur et hauteur), ainsi qu'un assainissement énergétique à condition que les prescriptions relatives à chaque zone soient respectées.

L'annexe II du présent règlement reprend la liste des constructions à conserver avec leurs éléments architecturaux qu'il convient de conserver en cas de transformation ou rénovation.

Les travaux de rénovation énergétique doivent se faire dans le respect des propriétés thermiques, ainsi que du caractère et de la valeur patrimoniale de l'élément protégé en question.

La réaffectation en logements des constructions soumises à cette protection est permise à condition de respecter le nombre de logements maximum prescrits par la zone considérée dans la partie graphique du PAP QE.

Tout projet en rapport avec une « construction à conserver » formant un ensemble architectural ou une unité avec d'autres « constructions à conserver » ou « gabarits d'une construction existante à préserver », telles que les fermes avec dépendances, les maisons jumelées, les colonies ouvrières et autres, doit préserver le caractère dudit ensemble architectural.

Le caractère typique de la « construction à conserver » doit être sauvegardé et restauré dans les règles de l'art. Les éléments typiques et représentatifs sont à sauvegarder dans un souci d'authenticité de la substance bâtie.

Sont à considérer entre autres:

- le rythme entre les pleins et les vides;
- la forme et les éléments de toiture;
- la forme et la position des ouvertures en façade;
- les modénatures et les éléments de décoration;
- les méthodes et les matériaux utilisés;
- les revêtements et teintes traditionnels.

L'aménagement des extérieurs immédiats d'une « construction à conserver » est à mettre en valeur et avec le même soin en ce qui concerne les revêtements de sols, les murs, les clôtures et l'aménagement des jardins d'agrément. Les murs et les clôtures en fer forgé d'origine, érigés en limite de propriété, sont à conserver.

Une reconstruction d'une « construction à conserver » ayant été autorisée pour des raisons impérieuses de sécurité, stabilité et salubrité, doit respecter les prescriptions relatives au « gabarit d'une construction existante à préserver ».



## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les travaux de démolition des éventuelles extensions ou parties de constructions sans intérêt patrimonial et dont la démolition ne nuit pas à la valeur patrimoniale de l'élément protégé peuvent être autorisés.

(2) « Petit patrimoine à conserver »

Le petit patrimoine doit être accessible au public et est à maintenir ou à réinstaller dans un rayon de 3,00 m par rapport à son emplacement d'origine.

(3) « Gabarit d'une construction existante à préserver »

L'implantation peut être décalée de 0,50 m au maximum.

Les nouveaux décrochements, saillies et retraits au niveau d'un « gabarit d'une construction existante à préserver » sont interdits sur les façades à rue.

Sur les façades non côté rue, peuvent être autorisées des agrandissements de la construction principale, des modifications de la pente et de la forme de la toiture, ainsi que des nouvelles ouvertures. Ces éléments doivent être conformes aux prescriptions relatives à la zone et à la servitude spéciale de sauvegarde et de protection concernées.

Les travaux de rénovation énergétique au niveau des constructions existantes, classées en tant que « gabarit d'une construction existante à préserver », doivent se faire dans le respect des propriétés thermiques, ainsi que du caractère et de la valeur patrimoniale de l'élément protégé en question.

(4) « Alignement d'une construction existante à préserver »

Les « alignements de constructions existantes à préserver » sont définis dans la partie graphique par des alignements obligatoires. Les alignements obligatoires priment sur les prescriptions des différentes zones et sur l'alignement de façade des constructions principales sur rue.

Les façades à rue doivent respecter l'alignement ainsi déterminé sur toute leur longueur, jusqu'à 0,50 m de décalage. Aucune partie de construction ne peut dépasser cette valeur à l'exception des éléments constructifs nécessaires à l'évacuation des eaux de toiture qui peuvent dépasser de 0,30 m supplémentaires.

Les loggias ne sont pas à considérer pour « l'alignement d'une construction à préserver » et ne sont pas admises aux angles des façades.

Sur les façades arrière ou sur cour, les balcons et les agrandissements de la construction principale peuvent dépasser « l'alignement d'une construction existante à préserver » sur au maximum un tiers de la surface.

(5) « Arbres à conserver »

Les arbres à conserver sont indiqués dans la partie graphique du PAP QE et répondent à un ou plusieurs des critères suivants:

- ancienneté;
- témoignage pour l'histoire locale;
- rôle structurant et identifiant au niveau de l'environnement construit et du paysage.

Tous les travaux en rapport avec les arbres à conserver, sont soumis aux conditions suivantes:

- l'abattage d'un arbre à conserver est interdit. Il ne peut être autorisé qu'en raison du mauvais état de l'arbre ou pour des raisons de sécurité dûment constatées;

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- la taille des arbres à conserver est permise et peut être imposée pour des raisons de sécurité;
- pour tout projet situé dans un rayon de 20,00 m (vingt mètres) d'un arbre à conserver, ce dernier doit figurer sur les plans faisant partie de la demande d'autorisation.

(6) « Clôtures, murs et haies à conserver »

Les clôtures, murs et haies à conserver peuvent être interrompus par des ouvertures supplémentaires à celles déjà existantes afin de rendre possible l'accès aux parcelles concernées à condition que ces ouvertures respectent les conditions suivantes:

- le règlement grand-ducal en vigueur concernant l'accès aux chemins repris doit être respecté;
- la fermeture d'ouvertures existantes ou la réfection des clôtures, murs et haies à conserver doit se faire avec les mêmes matériaux et techniques adoptés pour la clôture et le mur original, ainsi que par les mêmes plantes pour les haies à conserver.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### TERMINOLOGIE

Certaines des définitions de cette annexe sont reprises par le Règlement Grand-Ducal concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement « nouveau quartier », ci-après dénommé le « règlement grand-ducal ». Les définitions complétées sont reprises ci-dessous et sont écrites en italique, les autres sont référencée au règlement grand-ducal.

#### **Accès**

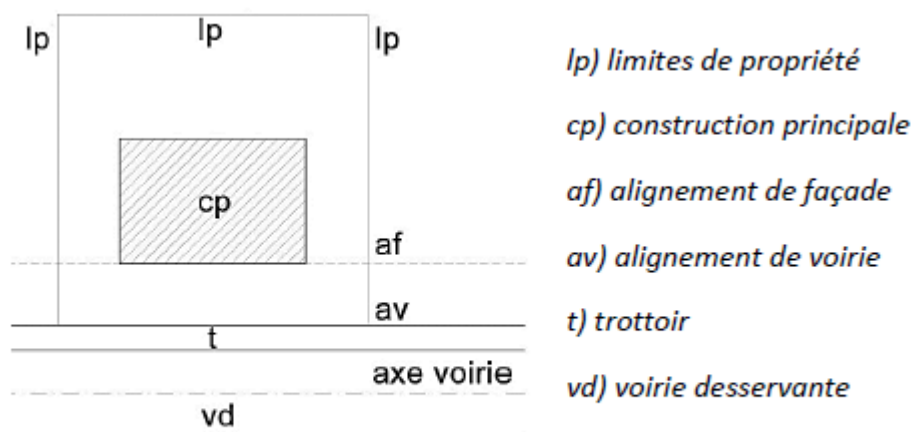
On entend par accès, l'accès depuis la voie desservante vers la construction principale.

#### **Acrotère**

Cette définition est reprise par la terminologie du règlement grand-ducal.

#### **Alignement de façade des constructions principales sur rue**

On entend par alignement de façade des constructions principales sur rue, la limite extérieure de la façade principale prise parallèlement à l'alignement de voirie.



**Figure 18 : Alignement de façade**

Dans le cas d'une construction principale composée de plusieurs corps de bâtiments, c'est le corps le plus avancé qui détermine l'alignement de façade sur rue.

Dans le cas d'une construction principale dont la façade à rue se présente obliquement par rapport à l'alignement de voirie, c'est le point le plus rapproché de la voirie qui est pris en considération pour déterminer l'alignement de façade sur rue, parallèlement à la voirie.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

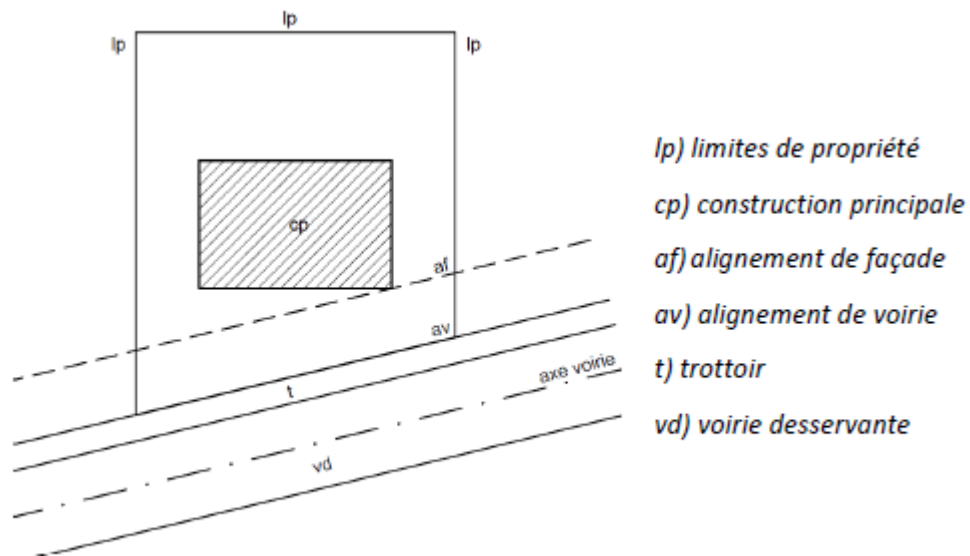


Figure 19 : Alignement de façade pour façade à rue oblique

#### **Alignement obligatoire**

« On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles. »

L'alignement obligatoire ne peut pas être dépassé par des parties de la construction, par des avant-corps ou des balcons.

Les alignements obligatoires se placent au-dessus des prescriptions des différentes zones et au-dessus des alignements de façade à rue.

Les alignements obligatoires sont indiqués dans la partie graphique du PAP QE.

#### **Alignement de voirie**

« On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net. »

Aucune partie d'une construction ne peut dépasser l'alignement de voirie.

#### **Auvent**

Cette définition est reprise par la terminologie du règlement grand-ducal.

#### **Avant-corps**

Cette définition est reprise par la terminologie du règlement grand-ducal.

#### **Avant-toit**

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

On entend par avant-toit le devancement de la toiture ou de la corniche principale sur la façade, mesurée en ligne horizontale et perpendiculaire à la façade concernée.

#### **Balcon**

Cette définition est reprise par la terminologie du règlement grand-ducal.

#### **Bande de construction**

« On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante. »

La bande de construction est une distance calculée de manière parallèle à l'alignement de voirie. Les constructions principales en première position hors sol et en sous-sol, de même que les agrandissements des constructions principales doivent se situer à l'intérieur de la bande de construction, sauf le si présent PAP QE en dispose autrement.

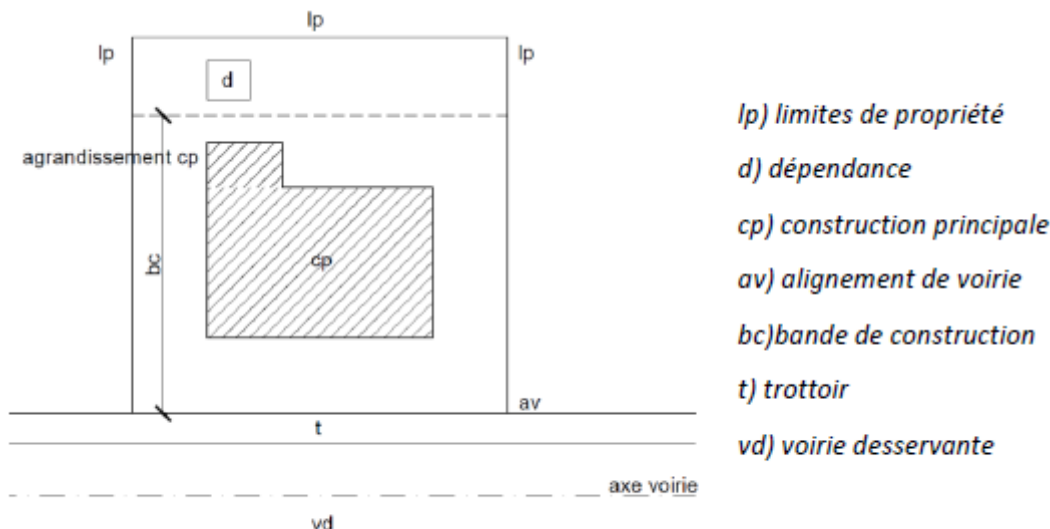


Figure 20 : Bande de construction

#### **Carport**

Cette définition est reprise par la terminologie du règlement grand-ducal.

#### **Comble**

Cette définition est reprise par la terminologie du règlement grand-ducal.

#### **Construction**

Cette définition est reprise par la terminologie du règlement grand-ducal.

#### **Construction principale**

On entend par construction principale tout volume isolé ou accolé, destiné au séjour prolongé des personnes et/ou à une activité professionnelle, par opposition aux dépendances.

#### **Décrochement**

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

On entend par décrochement, une partie d'une construction qui forme un retrait par rapport à la partie similaire attenante. Le décrochement peut se rapporter à une façade, un mur ou muret, une toiture mais aussi à une construction entière par rapport à une construction voisine.

#### Dépendance

Cette définition est reprise par la terminologie du règlement grand-ducal.

#### Étage en retrait

Cette définition est reprise par la terminologie du règlement grand-ducal.

#### Faîte/Faîtage

Cette définition est reprise par la terminologie du règlement grand-ducal.

#### Gabarit théorique

Le gabarit théorique sert à dimensionner les toitures à deux versants et les étages en retrait. Il est à dessiner en prenant comme référence les façades avant et arrière projetées ou existantes et, dans le cas d'une toiture plate, il se base à partir de l'acrotère réel ou projeté. Le gabarit théorique est établi avec un angle de 45° (quarante-cinq degrés), avec dépassement fictif de la corniche de 0,50 m (cinquante centimètres). En aucun cas le gabarit théorique ne peut être dessiné à partir des reculs réglementaires ou de la profondeur maximale de construction, applicables pour la zone concernée.

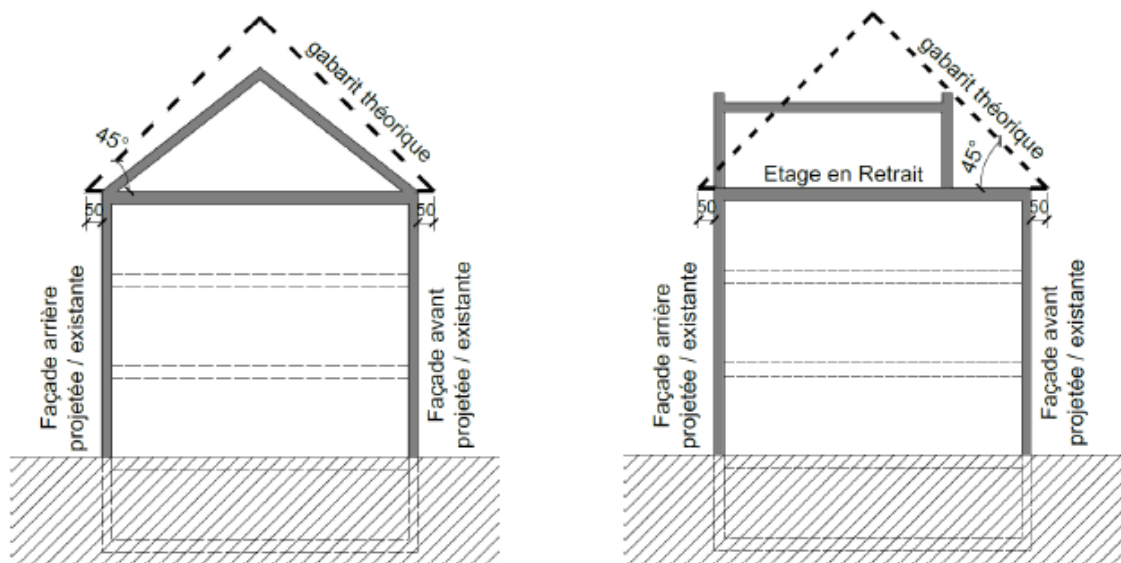
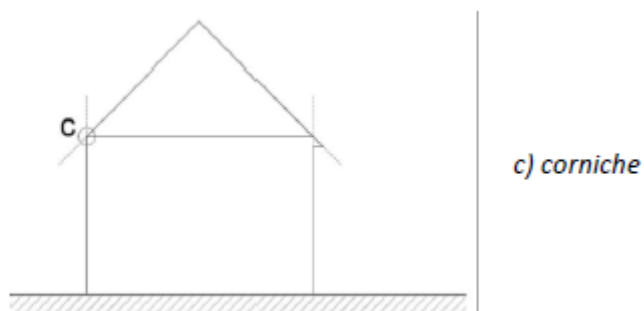


Figure 21 : définition du gabarit théorique pour toitures à deux versants et étages en retrait

#### Hauteur à la corniche

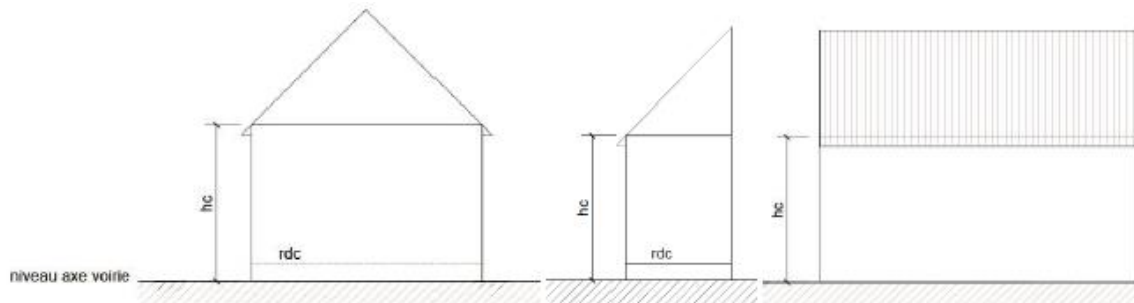
## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



**Figure 22 : Corniche**

« On entend par 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, sauf si le PAP en dispose autrement. 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. »



*hc) hauteur corniche*

**Figure 23 : Hauteur à la corniche**

Au niveau des voiries desservantes en pente, la hauteur à la corniche correspond à la différence d'altitude entre le point de la corniche pris en milieu de façade à rue et l'axe de la voirie desservante. Lorsque la toiture présente des décrochements en hauteur le long de la ligne de corniche, le point le plus élevé est à prendre en considération.



## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

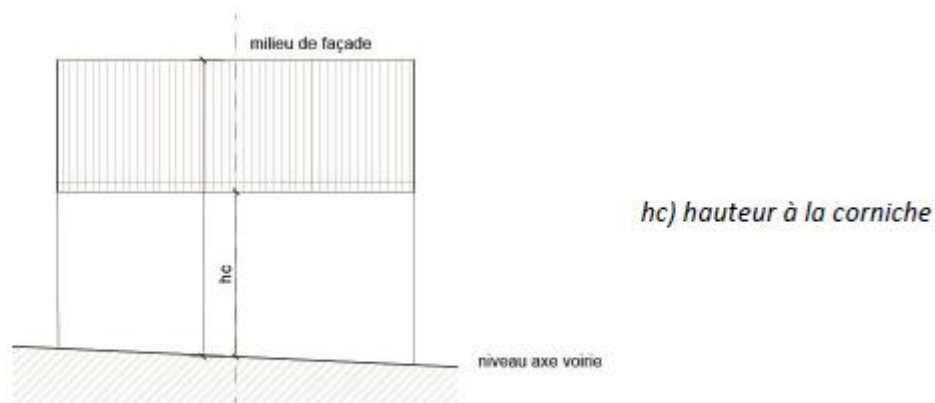


Figure 24 : Hauteur à la corniche dans le cas de voirie en pente

Pour les terrains à forte pente, la hauteur à la corniche est mesurée parallèlement à partir du terrain naturel; la hauteur la plus élevée étant déterminante.

#### Hauteur à l'acrotère

« On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère 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. »

Au niveau des voiries desservantes en pente, la hauteur à l'acrotère correspond à la différence d'altitude entre le point de l'acrotère pris en milieu de façade à rue et l'axe de la voirie desservante. Lorsque la toiture présente des décrochements en hauteur, le point le plus élevé est à prendre en considération.

Pour les terrains à forte pente, la hauteur à l'acrotère est mesurée parallèlement à partir du terrain naturel ; la hauteur la plus élevée étant déterminante.



Figure 25 : hauteur à l'acrotère

#### Hauteur au faîtage

On entend par hauteur au faîtage la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le faîtage, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur au faîtage 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.

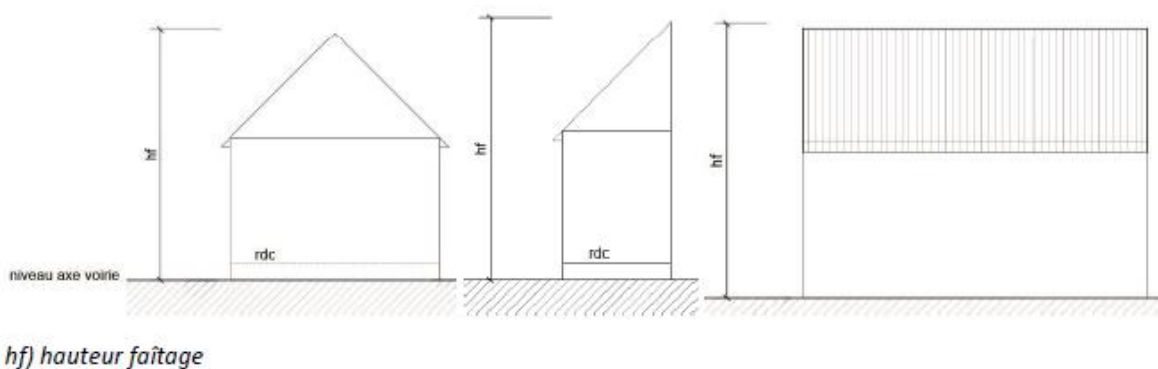


Figure 26 : Hauteur au faîtage

Au niveau des voiries desservantes en pente, la hauteur au faîtage correspond à la différence d'altitude entre le point du faîtage pris en milieu de façade à rue et l'axe de la voirie desservante. Lorsque la toiture présente des décrochements en hauteur le long de la ligne d'intersection des versants, le point le plus élevé est à prendre en considération.

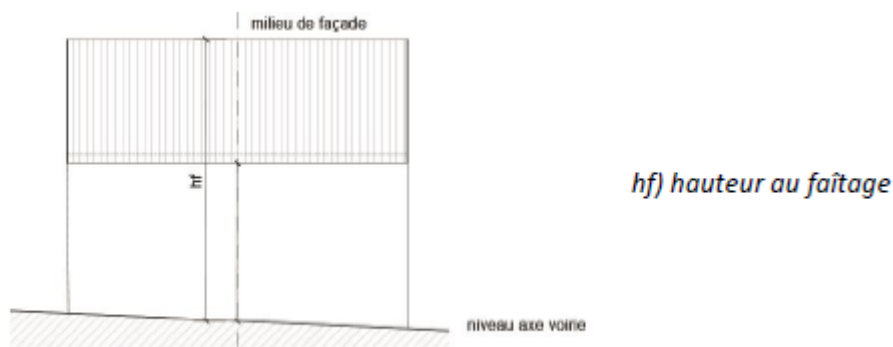


Figure 27 : Hauteur au faîtage dans le cas des voirie en pente

Pour les terrains à forte pente, la hauteur au faîtage est mesurée parallèlement à partir du terrain naturel; la hauteur la plus élevée étant déterminante.

#### Hauteur du socle

Cette définition est reprise par la terminologie du règlement grand-ducal.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

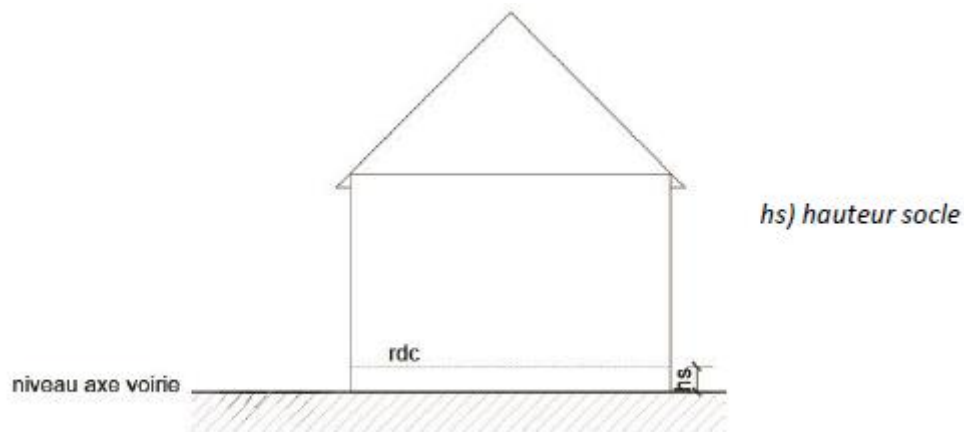


Figure 28 : Hauteur du socle

#### **Hauteur hors tout**

On entend par hauteur hors tout, la hauteur des constructions en tenant compte de leurs superstructures.

#### **Hauteur totale**

On entend par hauteur totale, la hauteur maximale des constructions proprement-dites sans tenir compte de leurs superstructures.

#### **Logement**

Cette définition est reprise par la terminologie du règlement grand-ducal.

#### **Logement de type collectif**

Cette définition est reprise par la terminologie du règlement grand-ducal.

#### **Logement intégré**

Cette définition est reprise par la terminologie du règlement grand-ducal.

#### **Loggia**

Cette définition est reprise par la terminologie du règlement grand-ducal.

#### **Maison bi-familiale**

Cette définition est reprise par la terminologie du règlement grand-ducal.

#### **Maison en bande**

Cette définition est reprise par la terminologie du règlement grand-ducal.

#### **Maison isolée**

On entend par maison isolée, soit une maison libre de chaque côté, soit une maison jumelée par le garage.

#### **Maison jumelée**

Cette définition est reprise par la terminologie du règlement grand-ducal.

#### **Maison plurifamiliale**

Cette définition est reprise par la terminologie du règlement grand-ducal.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### Maison unifamiliale

Cette définition est reprise par la terminologie du règlement grand-ducal.

#### Marges de reculements pour constructions principales

« Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot. »

Le recul est un espace non bâti sauf pour les constructions ou parties de constructions expressément autorisées par le présent règlement (abris de jardins, murets, accès, clôtures et aménagements extérieurs). Il est mesuré en tenant compte des avant-corps et des balcons. Il ne tient pas compte des terrasses couvertes et non couvertes sur sol naturel, des perrons, des avant-toits, des auvents et des seuils.

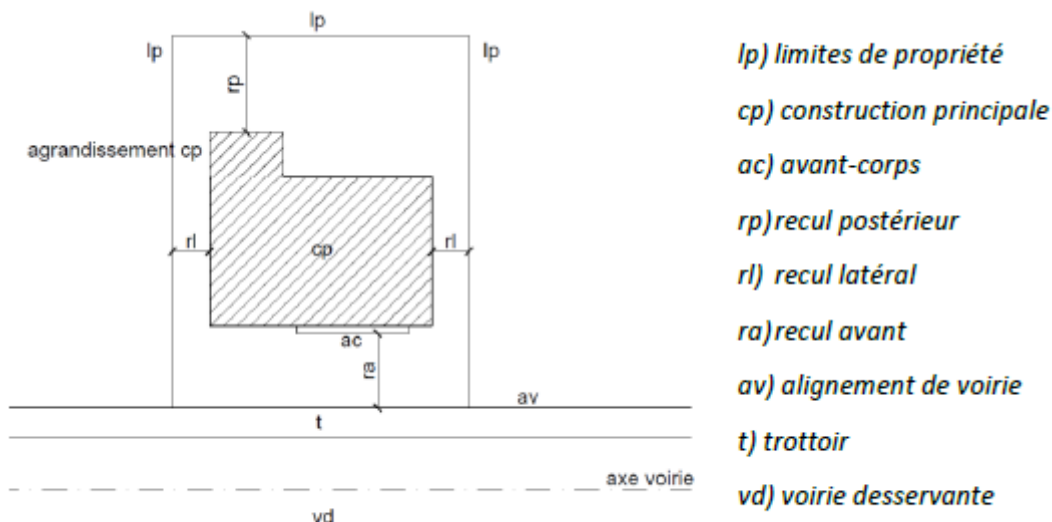


Figure 29 : Marges de reculement

#### Marge de reculement avant pour constructions principales

La marge de reculement avant correspond à l'espace minimum réglementaire non bâti situé entre l'alignement de voirie et l'alignement de façade. Le recul est mesuré perpendiculairement à la limite de propriété.

#### Marge de reculement latérale pour constructions principales

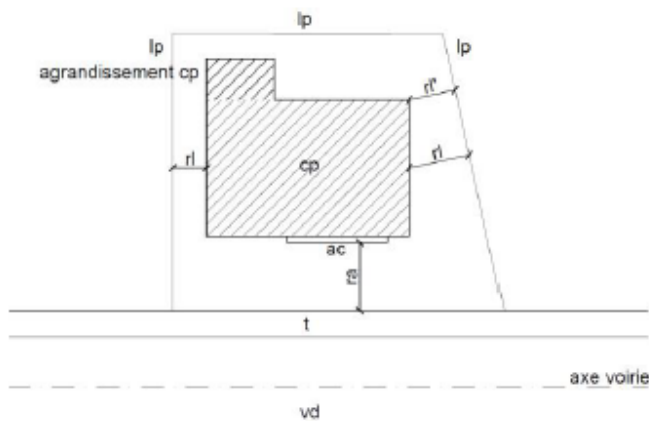
La marge de reculement latérale correspond à l'espace minimum réglementaire non bâti situé entre la limite latérale de la propriété et la façade latérale de la construction. Le recul est mesuré perpendiculairement à la limite de propriété.

Lorsque la façade d'une construction principale se présente obliquement par rapport à la limite latérale de la propriété, le recul réglementaire est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à cette limite. Le point le plus rapproché est situé à minimum 1,90 m de la limite latérale de propriété.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Un recul latéral peut être frappé d'une servitude de passage, sans pour autant perdre sa fonction de recul latéral.



*lp) limites de propriété*

*cp) construction principale*

*ac) avant-corps*

*rl) recul latéral*

*rl') recul latéral au point le plus rapproché*

*ra) recul avant*

*av) alignement de voirie*

*t) trottoir*

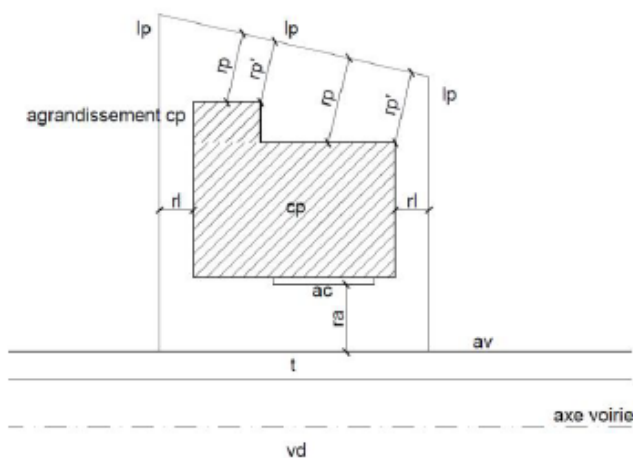
*vd) voirie desservante*

**Figure 30 : Façade oblique par rapport à la limite latérale**

#### Marge de reculement postérieure pour constructions principales

La marge de reculement postérieure correspond l'espace minimum réglementaire non bâti en arrière de propriété, situé entre la limite postérieure de la propriété et la façade arrière de la construction ou du corps de bâtiment. Le recul postérieur est mesuré perpendiculairement à la limite de propriété en fonction des hauteurs à la corniche de tous les corps de bâtiments.

Lorsque la façade d'une construction principale se présente obliquement par rapport à la limite postérieure de la propriété, le recul réglementaire est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à cette limite. Le point le plus rapproché est situé à minimum 1,90 m de la limite postérieure de propriété.



*lp) limites de propriété*

*cp) construction principale*

*ac) avant-corps*

*rp) recul postérieur*

*rp') recul postérieur au point le plus rapproché*

*rl) recul latéral*

*ra) recul avant*

*av) alignement de voirie*

*t) trottoir*

*vd) voirie desservante*

**Figure 31 : Façade oblique par rapport à la limite postérieure**

#### Marges de reculements pour constructions principales aux angles de rues

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Sur les propriétés sises à l'angle de deux rues, les reculs et l'alignement de façade de toute construction sont à respecter par rapport à la rue desservante prépondérante.

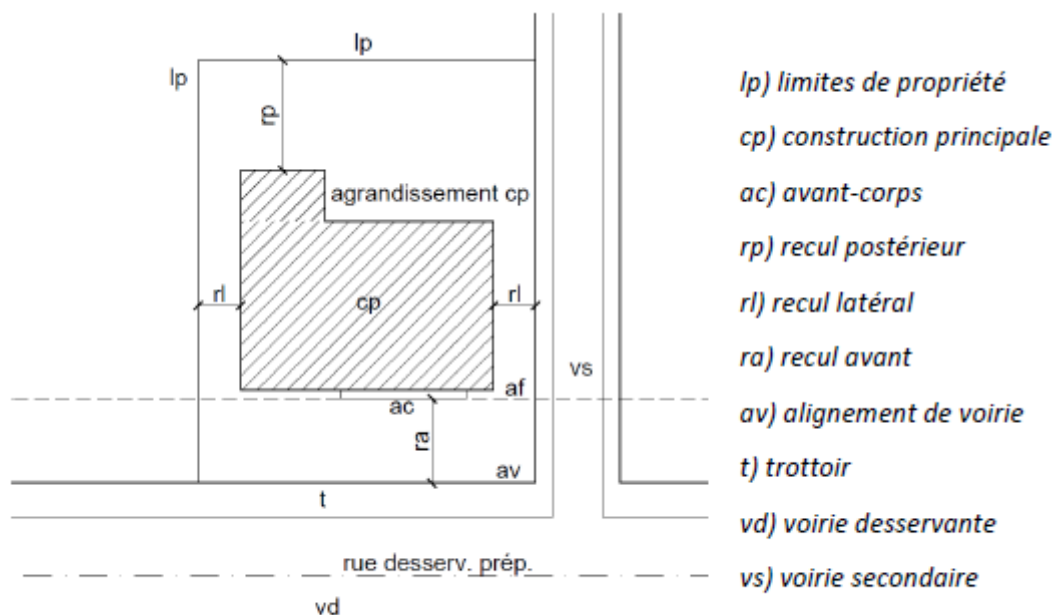


Figure 32 : Reculs pour propriétés sises aux angles de rues

#### Niveau en sous-sol

Cette définition est reprise par la terminologie du règlement grand-ducal.

#### Niveau naturel du terrain

« On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur. »

Le terrain naturel est tel qu'il est au moment de la demande de l'autorisation de construire et pris par rapport au niveau de la voirie desservante. Dans la pratique, le terrain naturel est considéré depuis l'alignement de voirie, à l'intérieur de la bande de construction.

#### Niveau plein

« On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel. » Est considéré comme niveau plein dans les combles ou dans l'étage en retrait, la surface aménagée à des fins d'habitation qui excède 70% de la surface du dernier niveau plein situé juste au-dessous.

#### Nombre de niveaux

Cette définition est reprise par la terminologie du règlement grand-ducal.

#### Nombre d'étages

Cette définition est reprise par la terminologie du règlement grand-ducal.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

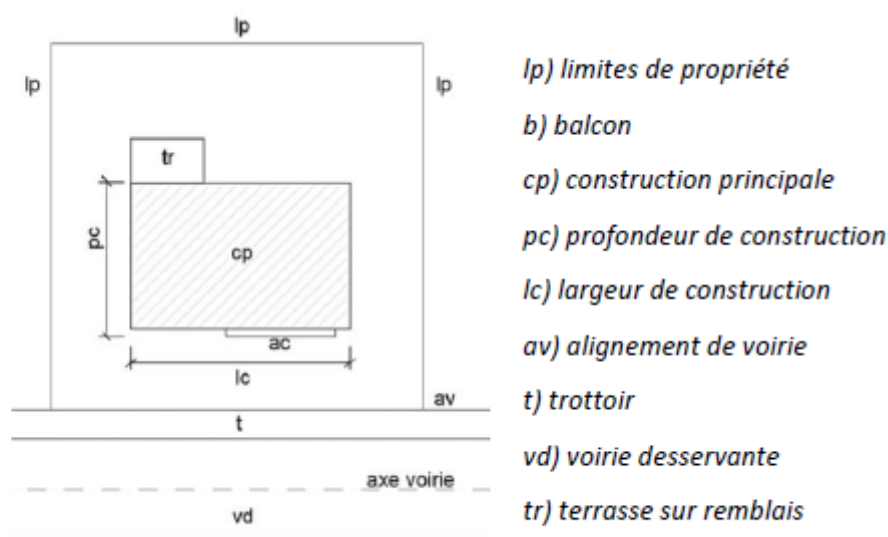
### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### Parcelle

Cette définition est reprise par la terminologie du règlement grand-ducal.

#### Profondeur de construction

« On entend par profondeur de construction soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux. »



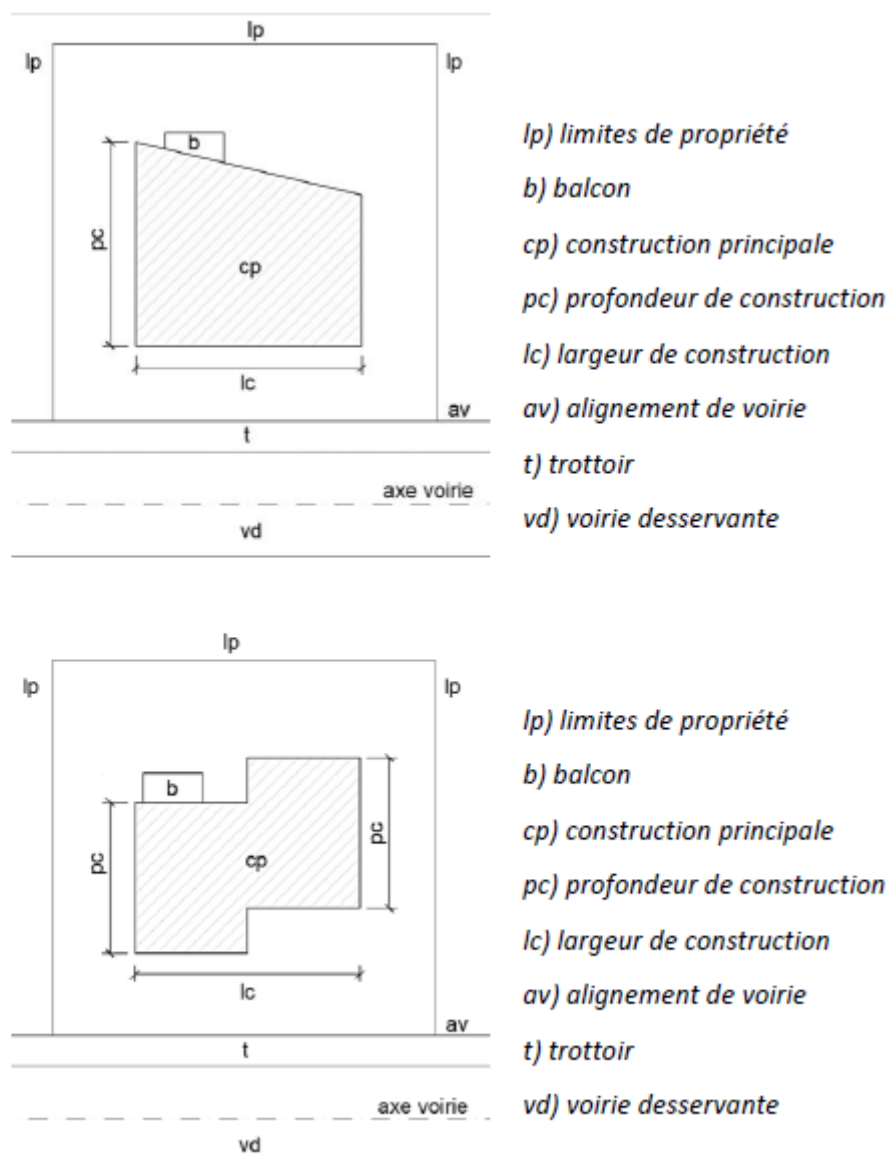
**Figure 33 : Profondeur de construction**

Lorsque les façades opposées ne sont pas parallèles, la profondeur la plus grande est déterminante.



## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



**Figure 34 : Profondeur de construction pour façades opposées non-parallèles**

Au niveau d'une construction principale implantée de manière jumelée ou en fin de rangée, ne présentant qu'une seule façade latérale, la profondeur de construction est mesurée de manière perpendiculaire à l'alignement de façade.

Au niveau d'une construction principale implantée en bande, ne présentant que des façades avant et arrière, la profondeur de construction est mesurée de manière perpendiculaire à l'alignement de façade.

#### **Déblai et remblai de terre**

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

On entend par déblai tout volume de terre utilisé pour niveler ou abaisser le niveau naturel du terrain.

On entend par remblai tout volume de terre supplémentaire en vue de combler une différence de niveau existante ou de surélever une partie du terrain naturel.

#### **Terrasse**

Cette définition est reprise par la terminologie du règlement grand-ducal.

#### **Terrasse couverte**

Est considérée comme terrasse couverte un espace extérieur non destiné au séjour prolongé de personnes et non chauffé, surmonté par une protection contre les intempéries portée par une ossature légère pouvant être démontée.

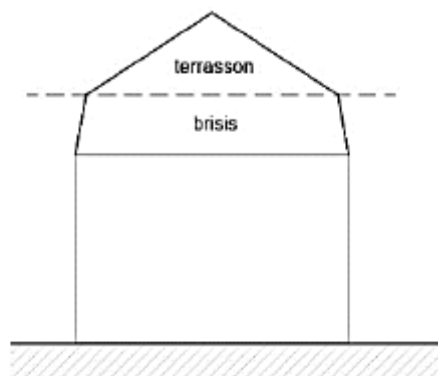
#### **Terrasse sur remblais**

On entend par terrasse sur remblais de terre, une terrasse qui n'est pas érigée au niveau naturel du terrain.

#### **Toiture mansardée**

On entend par toiture mansardée tout ouvrage de couverture, structure portante comprise, à deux versants brisés qui se compose comme suit:

- du brisis, représentant la partie inférieure de la toiture, situé entre la ligne de corniche et l'intersection avec la partie supérieure, appelée le terrasson;
- du terrasson, représentant la partie supérieure de la toiture, situé au-dessus de l'intersection avec la partie inférieure, appelée le brisis.



*Figure 35 : Toiture Mansardée traditionnelle*

#### **Véranda**

Galerie vitrée, destinée au séjour prolongé de personnes, fermée, pouvant également s'ouvrir sur l'extérieur et en appentis devant une façade.

#### **Voie desservante**

Cette définition est reprise par la terminologie du règlement grand-ducal.

#### **Voie publique**

Cette définition est reprise par la terminologie du règlement grand-ducal.

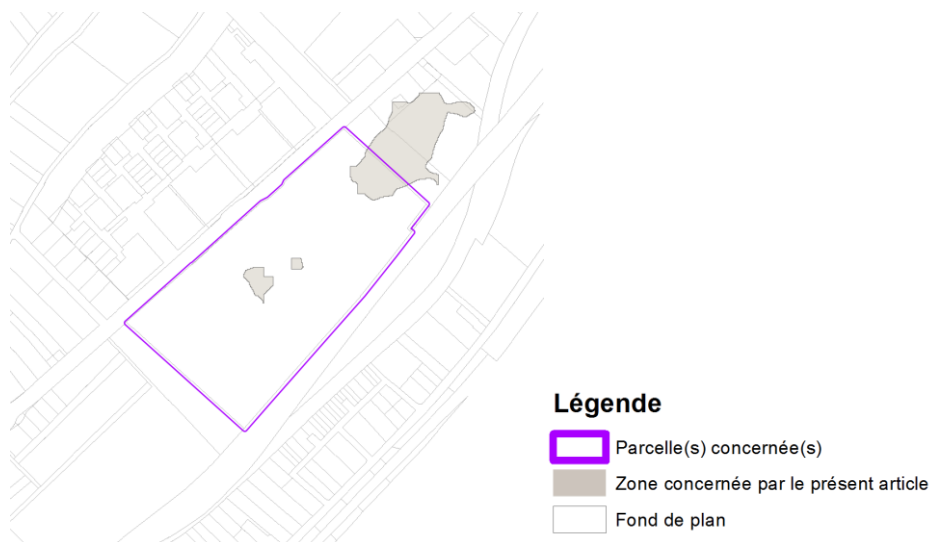
## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### **Voirie**

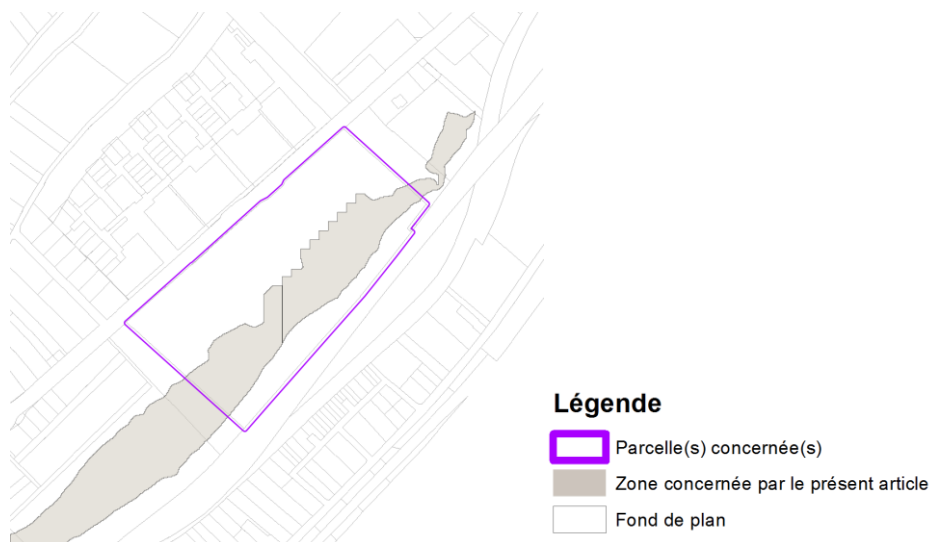
La voirie est constituée par la voie desservante publique ou privée et comprend les trottoirs, revers, bandes de stationnement et autres aménagements.

## 10. DISPOSITIONS DÉCOULANT DE LA LÉGISLATION CONCERNANT LA PROTECTION DE LA NATURE ET DES RESSOURCES NATURELLES



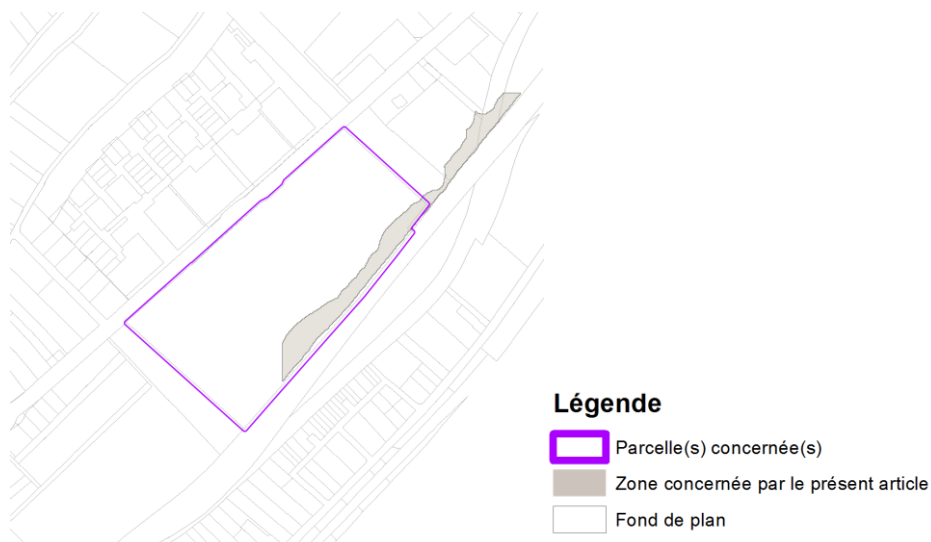
Cartographie du Bruit concernant le rail (LDEN) - 60

## 10. DISPOSITIONS DÉCOULANT DE LA LÉGISLATION CONCERNANT LA PROTECTION DE LA NATURE ET DES RESSOURCES NATURELLES



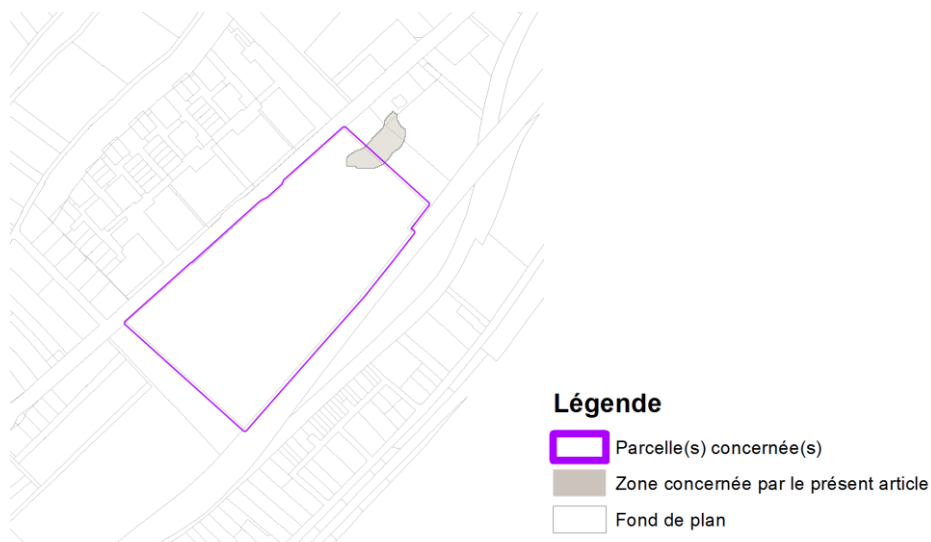
Cartographie du Bruit concernant le rail (LDEN) - 65

## 10. DISPOSITIONS DÉCOULANT DE LA LÉGISLATION CONCERNANT LA PROTECTION DE LA NATURE ET DES RESSOURCES NATURELLES



Cartographie du Bruit concernant le rail (LDEN) - 70

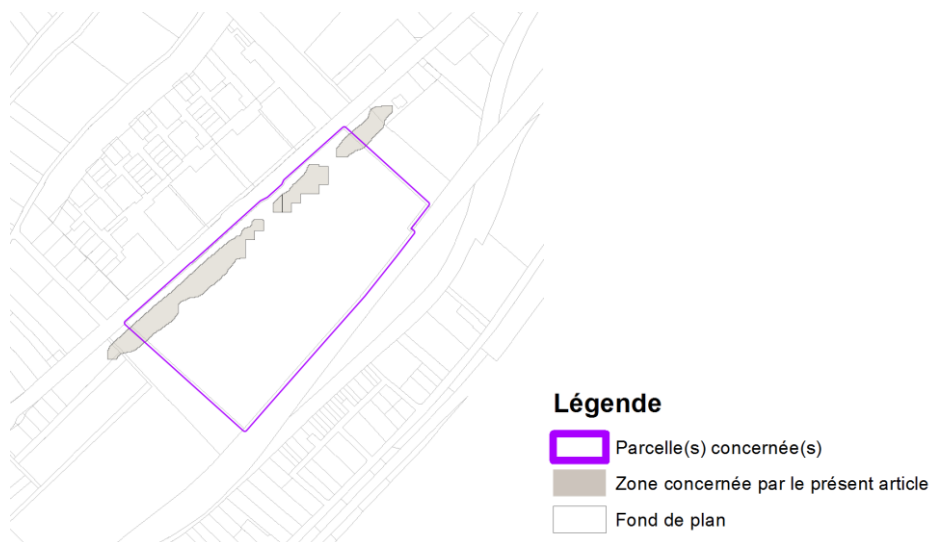
## 10. DISPOSITIONS DÉCOULANT DE LA LÉGISLATION CONCERNANT LA PROTECTION DE LA NATURE ET DES RESSOURCES NATURELLES



Cartographie du Bruit concernant les routes principales (LDEN) - 60



## 10. DISPOSITIONS DÉCOULANT DE LA LÉGISLATION CONCERNANT LA PROTECTION DE LA NATURE ET DES RESSOURCES NATURELLES



Cartographie du Bruit concernant les routes principales (LDEN) - 65

# DISCLAIMER

## Conditions d'utilisation du PAG-GEOPORTAIL.

### Généralités

Le Ministère de l'Intérieur met à disposition des personnes publiques et privées le site public [pag.geoportail.lu](http://pag.geoportail.lu).

Ce site permet à ses utilisateurs, par le biais d'internet, de sélectionner une ou plusieurs parcelles situées sur un territoire communal en vue de faire établir un rapport synthétique automatisé purement informatif dénommé « Rapport - Règles urbanistiques applicables à un terrain donné – Dispositions légales et réglementaires concernant l'utilisation du sol ».

Ce rapport synthétique a pour vocation de renseigner l'utilisateur sur les dispositions de la réglementation urbanistique communale (plans d'aménagement général et particulier, règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites) qui sont susceptibles de s'appliquer dans la commune sur laquelle le ou les fonds sélectionnés par l'utilisateur sont localisés.

Les présentes conditions d'utilisation ont pour objet de définir les conditions dans lesquelles le Ministère de l'Intérieur, responsable du PAG-Géoportail, offre les services décrits.

L'utilisateur reconnaît avoir pris connaissance des présentes conditions d'utilisation.

Le Ministère de l'Intérieur se réserve le droit de procéder à des modifications aux présentes conditions d'utilisation et ce sans notification particulière aux utilisateurs.

### Valeur du contenu du rapport synthétique et responsabilité.

Le site PAG-Géoportail permet de visualiser à titre purement informatif les règles urbanistiques applicables à une ou plusieurs parcelles choisies par l'utilisateur sous la forme de l'émission d'un rapport synthétique automatisé par voie informatique.

La lecture des informations du rapport synthétique ne compense aucunement la prise en considération des textes législatifs en vigueur respectivement des réglementations d'urbanisme dûment approuvées par les autorités compétentes (PAG, PAP, Règlement sur les bâtisses). En cas de lacunes dans le rapport ou de contradiction des informations du rapport avec les prédicts textes et réglementations, ces derniers prévalent toujours.

Ce rapport ne donne dès lors qu'un aperçu des dispositions normatives applicables conformément aux lois et règlements grand-ducaux et communaux qui sont susceptibles de s'appliquer.

Par conséquent, le contenu graphique et écrit dudit rapport ne peut en aucun cas être utilisé comme élément faisant foi dans des actions en justice et n'a en soi aucune valeur juridique opposable et n'engage d'aucune manière la responsabilité du Ministère de l'Intérieur.

De plus, le contenu du rapport, sa complétude, son actualité, sa précision, et sa qualité ne peut en aucun cas donner des garanties quant à la constructibilité exacte du terrain par l'utilisateur. Cette constructibilité ne peut en effet qu'être déterminée par la complétion, par le candidat-constructeur, des procédures légales en vigueur ainsi que de la demande et de l'obtention des différentes autorisations individuelles délivrées par les autorités compétentes, le cas échéant.

Le Ministère de l'Intérieur réfute toute responsabilité en cas de contradiction des données contenues dans le rapport synthétique avec la réalité, ainsi qu'en cas de dommages encourus à cause de ces différences.

### Données

Aucune garantie n'est acceptée quant à la qualité, complétude, correspondance avec la réalité sur le terrain pour les données géographiques servant de base aux représentations cartographiques dans ce rapport ou dans le portail cartographique. Il est notamment spécifié par la présente que les contours des limites parcellaires, utilisées comme base pour la majorité des PAG, sont soumis à des variations dans le temps, suivant les travaux de mise à jour entrepris par l'administration du cadastre et de la topographie.

### Loi applicable

Les présentes conditions d'utilisation sont régies par la loi luxembourgeoise. En cas de litige, seules les juridictions luxembourgeoises sont compétentes.

### Nullité

Si une ou plusieurs dispositions des présentes conditions d'utilisation sont déclarées nulles en application d'une loi, d'un règlement ou à la suite d'une décision définitive d'une juridiction compétente, les autres dispositions garderont leur validité.

### Intégration du PAG-Géoportail dans d'autres sites internet

Sauf autorisation expresse du Ministère de l'Intérieur, le PAG-Géoportail ne peut être intégré, en tout ou en partie, dans un autre site internet.