

plan d'aménagement particulier « quartier existant - Altstadt »

partie écrite

octobre 2020

modifications	Date	élaboration
	09.10.2020	cg/sl
responsable witry & witry s.a.	vote du conseil communal	approbation ministérielle
uw		

Titre I : [Dispositions générales	4	
Art. 1	Structure	4	
Art. 2	Portée	4	
Titro II .	Pàgles appliables au DAD « OF Altetadt »	5	
	Titre II : Règles applicables au PAP « QE – Altstadt »		
Art. 3	Champ d'application	5	
Art. 4	Mode d'utilisation du sol	5	
Art. 5	Type des constructions	5	
Art. 6	Nombre de logements	6	
Art. 7	Implantation des constructions	6	
Art. 8	Gabarit des constructions	7	
Art. 9	Scellement du sol	8	
Art. 10	Éléments en saillie	8	
Art. 11	Toitures	8	
Art. 12	Esthétique des constructions	9	
Art. 13	Clôtures et murs	13	
Art. 14	Aménagement des espaces libres	15	
Art. 15	Stationnement et accès	16	
Art. 16	Travaux de terrassement / murs de soutènement	17	
Art. 17	Superstructures et infrastructure techniques	18	
Art. 18	Patrimoine urbain	18	
Art. 19	Cession d'emprise	19	
Art. 20	Dispositions dérogatoires	20	
Titre III :	Définitions	22	
Titre IV :	Palettes des couleurs de façade	28	

Titre I: Dispositions générales

Le plan d'aménagement particulier « quartier existant - Altstadt » (PAP « QE - Altstadt ») est établi en

application de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développe-

ment urbain ainsi que des règlements grand-ducaux du 8 mars 2017 portant exécution de ladite loi.

Le PAP « QE – Altstadt » couvre les fonds situés au centre de la ville de Grevenmacher. Il comprend

une partie écrite et une partie graphique qui se compose de cinq plans établis à l'échelle 1:500.

Art. 1 Structure

Le présent règlement constitue la partie écrite du PAP « QE – Altstadt ».

Il se compose comme suit :

Titre II: Règles applicables au PAP « QE - Altstadt »

Titre III: Définitions

Titre IV : Palettes des couleurs de façade

Art. 2 Portée

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à toute réalisation, transformation, changement du

mode d'affectation ou démolition d'une construction, ainsi qu'aux travaux de remblais et de déblais en-

visagés sur les fonds concernés.

Le mode d'utilisation du sol est défini par le plan d'aménagement général ; le cas échéant, il peut être

précisé par le plan d'aménagement particulier. Le degré d'utilisation du sol est défini par le plan d'amé-

nagement particulier.

witry & witry architecture urbanisme

4

Titre II: Règles applicables au PAP « QE – Altstadt »

Art. 3 Champ d'application

Les délimitations du plan d'aménagement particulier PAP « QE – Altstadt » sont fixées dans la partie graphique.

Art. 4 Mode d'utilisation du sol

Dans le centre-ville (la Place du Marché, la Grand-rue, la rue de Thionville, la rue de Trèves limitée aux numéros 1 à 25 – côté impair – et 2 à 28 – côté pair –, la rue Victor Prost limitées aux numéros 2A à 4), tout changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux est interdit.

Cette disposition est applicable autant pour les projets de démolition et reconstruction que pour les rénovations et transformations d'immeubles.

Art. 5 Type des constructions

- a) Le PAP « QE Altstadt » est réservé aux constructions isolées, jumelées ou érigées en ordre contigu ainsi qu'aux constructions, installations, aménagements et espaces libres qui leur sont complémentaires. Les maisons d'habitation de type pavillonnaire (constructions isolées érigées sur un niveau) sont proscrites.
 - Pour toute reconstruction, l'ordre contigu est obligatoire lorsque la (les) construction(s) d'origine répondai(en)t à ce type d'implantation.
- b) Le rythme d'origine du parcellaire doit être respecté. Il est à traduire dans l'agencement des volumes, des toitures et des façades.

A cet effet, chaque section de façade correspondant au parcellaire ou aux constructions initiales doit :

- être munie d'une porte d'entrée ;
- se distinguer en son aspect (par exemple, changement du format et de la position des ouvertures, des teintes de façade, de la hauteur des niveaux, de la hauteur de la corniche, etc.).

Art. 6 Nombre de logements

- a) Sont autorisées les maisons uni-, bi- et plurifamiliales.
- b) Pour les maisons bifamiliales ou les maisons plurifamiliales :
 - la surface habitable nette théorique moyenne des logements ne peut être inférieure à 80 mètres carrés,
 - au maximum un studio par 4 logements est autorisé.

Art. 7 Implantation des constructions

a) Généralités

L'implantation et l'alignement des constructions principales est à fixer par référence à l'implantation des constructions principales voisines, voire de l'environnement construit.

b) Surfaces constructibles

- Les surfaces constructibles sont définies en partie graphique.
- Dans les surfaces constructibles pour constructions secondaires et pour dépendances définies dans la partie graphique, le coefficient volumétrique maximal est fixé à 4,0.
- Sans préjudice des dispositions d'application :
 - les constructions secondaires et les dépendances sont également admises dans les surfaces constructibles pour constructions principales;
 - les dépendances sont également admises dans les surfaces constructibles pour constructions secondaires.
- Les constructions en sous-sol sont admises dans les limites des surfaces constructibles définies dans la partie graphique. Elles peuvent également être admises dans les espaces libres sans préjudice des dispositions de l'Art. 14 (Aménagement des espaces libres).

c) Alignement obligatoire

- Les constructions doivent respecter les alignements obligatoires fixés dans la partie graphique.
- Dans le cas des constructions existantes, la position de l'alignement obligatoire représenté dans la partie graphique peut différer de l'alignement réel de la façade concernée.
 L'alignement réel de la façade est à considérer. Lors de divergences ou pour des raisons d'ordre urbanistique, les autorités communales peuvent imposer l'alignement à considérer.
- Pour les nouvelles constructions isolées ou jumelées, l'alignement obligatoire doit être respecté sur au moins 90 % de la surface de la façade concernée.
- Pour les entrées aux rez-de-chaussée, les retraits de plus de 0,7 mètre par rapport à

l'alignement de façade sont interdits.

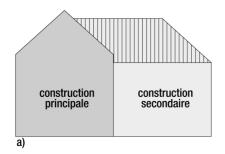
Art. 8 Gabarit des constructions

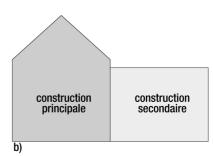
a) Niveaux

- Le nombre de niveaux hors sol des constructions principales est limité à 3 (trois) sans préjudice des hauteurs définies à l'Art. 8. b) ci-après.
- Le nombre de niveaux hors sol des constructions secondaires et des dépendances est limité à 2 (deux).
- Le nombre de niveaux en sous-sol est limité à 2 (deux).
- L'aménagement d'un niveau supplémentaire destiné au séjour prolongé de personnes est autorisé dans les combles.

b) Hauteurs

- La hauteur des constructions principales est fixée dans la partie graphique.
- Les hauteurs à la corniche et au faîte cf. schéma a) ou la hauteur à l'acrotère cf. schéma b) –de la construction secondaire ou de la dépendance doivent être inférieures aux hauteurs à la corniche et au faîte de la construction principale.





c) Profondeur

- La profondeur des constructions hors sol est fixée dans la partie graphique.
- La profondeur des constructions en sous-sol peut dépasser la profondeur des constructions hors sol sans préjudice des dispositions de l'Art. 14 (Aménagement des espaces libres) le cas échéant d'application.

Art. 9 Scellement du sol

Le coefficient maximal du scellement du sol de la parcelle est fixé à 1,00 sans préjudice des dispositions de l'Art. 14 (Aménagement des espaces libres) le cas échéant d'application.

Art. 10 Éléments en saillie

a) Sont interdits:

- toute saillie sur la voie publique à l'exception des seuils, modénatures de façade, enseignes et saillies mobiles respectant les dispositions réglementaires d'application;
- les avant-toits et les auvents sur les façades orientées vers la voie publique,
- les avant-corps fermés et les balcons.
- b) Les marquises doivent tenir compte de la disposition et de la taille des ouvertures en façade.
 Les couleurs vives ou criardes sont prohibées.
- c) Les stores vénitiens et les volets roulants y compris leurs caissons ne peuvent présenter aucune saillie sur la façade et doivent être invisibles lorsqu'ils sont rétractés.

Art. 11 Toitures

a) Forme des toitures

- Les toitures doivent s'intégrer harmonieusement dans l'environnement construit. Pour les constructions en ordre contigu, la cohérence de l'ensemble bâti doit être garantie.
- A l'exception des formes des toitures spécifiques définies en partie graphique, les constructions principales sont à couvrir de toitures à deux versants, avec ou sans croupes, dont les pentes sont comprises entre 30° et 38°; pour les angles de rue, plusieurs versants sont admis. L'orientation du faîte est définie dans la partie graphique. Le faîte effectif ne peut dévier de cette orientation de plus de 15°.

Les toitures à la Mansart sont uniquement admises en cas de reconstruction à l'identique d'une toiture existante ou en cas de raccord avec une toiture à la Mansart existante sur une construction accolée.

Les autres formes et pentes de toiture (pignons asymétriques, toits bombés, etc.) ainsi que les étages en retrait sont interdits.

- Les constructions secondaires et les dépendances sont à couvrir soit :
 - de toitures plates ;
 - de toitures à un seul versant dont la pente ne peut dépasser 15°;
 - de toitures à deux versants dont les pentes sont comprises entre 30° et 38°.

b) Ouvertures en toiture

- N'est admis qu'une seule typologie d'ouvertures sur le même pan de toiture.
 Les terrasses ouvertes dans les toitures sont interdites.
 - Les lucarnes sont autorisées uniquement sur les toitures recouvertes d'ardoises naturelles ou artificielles.
- Les lucarnes sont à implanter à 0,50 mètre de recul sur l'alignement de la façade et avec un recul minimal de 1,50 mètre sur les limites latérales, les arêtes, les noues et le faîtage de la toiture. Elles doivent être disposées dans l'axe de symétrie des ouvertures en façade ou dans l'axe de symétrie entre deux ouvertures en façade.

Leur hauteur par rapport au plan de la toiture doit rester en tout point inférieure à 1,80 mètre.

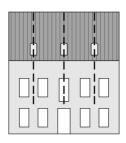
La largeur de chaque lucarne est limitée à 1,30 mètre maximum. La largeur cumulée des lucarnes ne peut dépasser le tiers de la largeur de la façade.

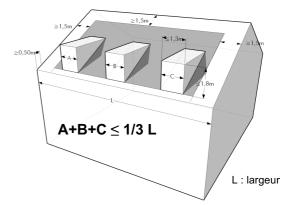
Les lucarnes doivent être couvertes d'une toiture à 2 pans ou d'une toiture plate.

Les lucarnes doivent toujours épouser la forme d'un rectangle debout.

Les lucarnes doivent être en proportion harmonieuse avec le style de l'immeuble.

Une seule rangée de lucarnes est admise.





c) Saillie des toitures

- La saillie maximale des corniches par rapport aux façades est limitée à 0,15 mètre, égout de toiture non compris.
- La saillie de rives de toiture est limitée à 0,05 mètre.

Art. 12 Esthétique des constructions

a) Généralités

- La maison individuelle est et doit rester l'élément constitutif de la ville. La façade représente le bâtiment dans le paysage urbain, elle en exprime la fonction.
- Tout projet qui ne respecte pas une volumétrie simple et adaptée aux gabarits de son environnement urbain peut être refusé. Les matériaux, couleurs et textures doivent s'intégrer au patrimoine bâti existant.

b) Façades

- Les types de façade suivants sont autorisés :
 - enduits de façade (minéraux, organiques) taloché, gratté ou projeté;
 - socles et encadrements en pierre naturelle de la région.
- Pour les constructions secondaires et dépendances, les types de façade suivants sont également autorisés :
 - bardages en bois de teinte naturelle ;
 - bardages et parements d'apparence mate ;
 - façades végétalisées.
- Sont interdits :
 - l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts ;
 - l'emploi de revêtements brillants ou réfléchissants (acier inox, verre, etc.);
 - l'emploi de plusieurs couleurs distinctes pour les enduits de façades, exceptés les socles et modénatures;
 - l'usage de couleurs criardes qui pourraient nuire au bon aspect de l'environnement direct;
 - l'emploi de parements de carrelages, de briques ou de briquettes.
- Sont également interdits les éléments horizontaux interrompant l'unité formelle entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs, comme notamment des avant-toits.

c) Teintes de façade

- Les couleurs admissibles pour les façades enduites qui sont définies dans le système NCS ou autre système similaire, sont énumérées dans le Titre IV « Palettes des couleurs de façade ».
- Toute couleur ne figurant pas au Titre IV « Palettes des couleurs de façade » ne peut être autorisée qu'afin de garantir l'intégration d'une construction dans l'environnement construit, et encore sous condition qu'elle s'apparente aux tonalités des couleurs relevées au Titre IV.
- Toute couleur figurant au Titre IV « Palettes des couleurs de façade » mais ne s'intégrant pas de façon harmonieuse dans son environnement construit est interdite. Pour les constructions à conserver, la couleur d'origine peut être imposée.

d) Ouvertures en façade

- Les ouvertures pratiquées dans les façades, incluant celles du rez-de-chaussée et notamment les vitrines commerciales, doivent former une unité formelle, par exemple par l'utilisation d'axes de symétrie ou d'une trame respectant le rythme des pleins et des vides des façades.
- Les ouvertures des façades doivent être à dominance verticale, à l'exception des fenêtres sous corniche et des fenêtres de cave dans la partie du socle. Elles doivent également être à embrasure profonde.

Toute autre ouverture, comme les ouvertures de forme triangulaire ou circulaire, sont interdites.

- Pour les constructions principales, la surface cumulée des ouvertures de chaque façade ne peut pas dépasser 30% de la surface de la façade concernée, à l'exception des façades comportant une vitrine au rez-de-chaussée pour lesquelles ce maximum est augmenté à 40%.
- La réalisation ou le percement de nouvelles ouvertures de garage ainsi que l'agrandissement significatif d'ouvertures existantes visant l'aménagement d'un garage ou similaire sont interdits en façades orientées vers la voie publique.
- Les ouvertures doivent être entourées d'un encadrement complet en pierre ou en enduit lisse. Les encadrements doivent présenter une largeur comprise entre 12 et 18 centimètres et une saillie de 1 à 2 centimètres par rapport à la façade. Une dérogation à la présente obligation ainsi que d'autres dispositifs faisant office d'encadrement peuvent être autorisés à titre exceptionnel afin de favoriser une architecture architecturale contemporaine ou pour les vitrines aux rez-de-chaussée.

Sont interdits:

- les tablettes ou appuis de fenêtre en pierre posés sur l'encadrement,
- l'utilisation de pierres non régionales.

e) Menuiseries extérieures et éléments singuliers

- Les menuiseries extérieures, barres de fenêtres et garde-corps de teinte métallique (aluminium, acier inoxydable) sont interdits. Tout élément ou accessoire de teinte métallique (aluminium, acier inoxydable) ou en verre sablé est également interdit.
- Châssis de fenêtres
 - Les châssis de fenêtres sont de préférence de couleur blanche ou d'une teinte comprise dans une gamme allant du blanc cassé au gris clair. Les châssis de fenêtres en bois sont recommandés. Les châssis de fenêtres en PVC sont interdits.
 - A l'exception des vitrines aux rez-de-chaussée, les châssis de fenêtres dont la largeur est supérieure à 90 centimètres doivent avoir un montant central d'une largeur de 8 à 10 centimètres, ou être constitués de deux ouvrants. Ils peuvent être subdivisés de croisillons traversants d'une section de 1,5 à 2,5 centimètres ; les faux-croisillons collés sur le vitrage ou trop fins sont interdits.

- Portes d'entrée

- Chaque unité fonctionnelle doit avoir sa propre entrée séparée donnant sur le domaine public. Une dérogation à la présente disposition peut être admise dans le cas de transformations de constructions existantes.
- Les portes d'entrée en PVC sont interdites.
- A l'exception des commerces aux rez-de-chaussée, les portes d'entrée visibles

de la voie publique doivent être en bois, de préférence non exotique. Elles peuvent être de teinte foncée et neutre ou assortie à la teinte des châssis de fenêtre.

 A l'exception des commerces aux rez-de-chaussée, les portes d'entrée doivent présenter une surface opaque sur au minimum 70 pour cent de leur surface.

- Portes de garage

- es portes de garage basculantes ou sectionnelles orientées vers la voie publique sont à éviter.
- Les portes de garage en PVC sont interdites.
- Les portes de garage orientées vers la voie publique doivent être en bois..
- Les portes de garage ne peuvent pas être vitrées.

Volets

- Les volets sont autorisés sous réserve qu'il s'agisse de volets pivotants scellés sur l'encadrement de baie ou de volets roulants en retrait par rapport à la façade, dont les caissons sont invisibles de l'extérieur.
- Les caissons des volets roulants montés sur la façade ou dans les encadrements de fenêtre ne sont pas autorisés. Ces caissons sont à supprimer lors de travaux de rénovation ou de restauration d'une façade comprenant également le remplacement des châssis de fenêtre.

f) Toitures

- Pour des constructions en ordre contigu, les formes, les matériaux et les teintes de toiture sont à harmoniser entre les différentes constructions.
- Sont autorisées :
 - l'utilisation de l'ardoise naturelle ou artificielle ;
 - l'utilisation de tuiles de teinte uniforme rouge, anthracite ou noire mate;
 - l'utilisation du zinc prépatiné pour les constructions secondaires et les dépendances.
- Les toitures plates peuvent être aménagées en toiture-terrasse, toiture-jardin ou toiture végétale.
- Pour les lucarnes, seules la toiture et les joues peuvent être recouvertes soit d'ardoise naturelle ou artificielle, soit du zinc prépatiné; la partie frontale doit s'apparenter aux menuiseries extérieures (matériaux et teintes).
- Les ouvertures de ventilation doivent être de même teinte que la toiture.
- Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit.
- Le bourgmestre peut accorder une dérogation aux prescriptions relatives aux matériaux utilisés dans le cas d'une rénovation d'une toiture existante non conforme aux prescriptions du présent article ou si des considérations d'ordre technique ou patrimonial dûment justifiées tenant à la forme et/ou au degré d'inclinaison de la toiture l'exigent.

Art. 13 Clôtures et murs

a) Généralités

- Sans préjudice des prescriptions du présent article ni des dispositions de l'Art. 14 (Aménagement des espaces libres), les limites entre domaines public et privé et entre domaines privés peuvent être clôturées par des murs ou des murets, par des haies ou par des clôtures légères ou ajourées.
- Les matériaux et teintes des murs, murets et clôtures doivent être d'apparence neutre et s'accorder avec les matériaux et teintes de la construction concernée et des aménagements extérieurs y compris les aménagements extérieurs avoisinants.

b) Clôtures légères ou ajourées

- La hauteur des clôtures légères ou ajourées est limitée à 1,50 mètres mesurée par rapport au terrain aménagé.
- En limite des espaces-rue, les clôtures légères ou ajourées ne sont admises qu'en combinaison avec un muret.

c) Clôtures massives ou opaques

- Murs et murets
 - Toute rénovation, prolongation ou construction de murs ou de murets est soumise à l'usage obligatoire de maçonneries traditionnelles, maçonneries en pierres sèches ou d'enduits minéraux traditionnels.
 - Les murets peuvent être rehaussés d'une clôture légère ou ajourée sans dépasser une hauteur cumulée totale de 1,50 mètre. Si la clôture se situe en limite avec l'espace public, sa hauteur est mesurée par rapport au niveau du trottoir ; sur toute autre limite la hauteur de la clôture est mesurée par rapport au terrain aménagé.

- Brise-vues

- La hauteur des brise-vues est limitée à 2 mètres, mesurée par rapport au terrain aménagé.
- Les brise-vues sont interdits à l'avant des constructions.
- Les brise-vues en PVC sont interdits.

d) Clôtures végétales

- La hauteur des haies est limitée à 2 mètres.
- La plantation d'essences locales est recommandée.

e) Dérogation

Le bourgmestre peut accorder une dérogation aux dispositions du présent article pour des raisons architecturales, patrimoniales ou urbanistiques, dans le cas où l'environnement construit le justifie ou pour des raisons de destination du terrain dûment justifiées.

Art. 14 Aménagement des espaces libres

a) Généralités

Les espaces libres en dehors des accès, des emplacements de stationnement, des dépendances, des cours, des terrasses et autres aménagements similaires, sont à aménager sous forme d'espaces verts (jardin d'agrément, potager, etc.).

b) Espaces verts

- Les espaces verts privés et les espaces verts publics sont à aménager prioritairement en tant que jardin d'agrément, potager, etc.
- A l'exception des espaces non aedificandi, y sont admis les dépendances telles qu'abris de jardins et remises, serres, abris vélos, abris poubelles, ainsi que les pergolas, installations et autres aménagements similaires pour autant que soient respectées :
 - une emprise au sol maximale de 16 mètres carrés par propriété,
 - une hauteur hors tout maximale de 4 mètres, mesurée par rapport au niveau du terrain aménagé.
- Y sont interdits les constructions souterraines, les garages, les car-ports ainsi que les constructions destinées au séjour prolongé.
- Y sont également interdits les espaces de stationnement et les accès carrossables.
- Au maximum 20 pour cent de ces espaces peuvent être scellés par propriété.

c) Espace semi-scellable

- Les espaces semi-scellables sont à aménager prioritairement en tant que jardin d'agrément, potager, etc.
- A l'exception des espaces non aedificandi, y sont admis les dépendances telles qu'abris de jardins et remises, serres, abris vélos, abris poubelles, ainsi que les pergolas, installations et autres aménagements similaires pour autant que soient respectées :
 - une emprise au sol maximale de 16 mètres carrés par propriété,
 - une hauteur hors tout maximale de 4 mètres, mesurée par rapport au niveau du terrain aménagé.
- A l'exception des espaces non aedificandi, y Y sont admises les constructions souterraines.
- Y sont interdites les constructions destinées au séjour prolongé.
- Au maximum 50 pour cent de ces espaces peuvent être scellés par propriété.

d) Espace extérieur pouvant être scellé

- Les espaces extérieurs pouvant être scellés sont destinés aux accès, aux accès carrossables, aux espaces de stationnement, aux cours et terrasses ainsi qu'aux autres
 aménagements similaires. Ils peuvent également être aménagés en tant que jardin
 d'agrément, potager, etc.
 - Sont également considérés en tant qu'espaces extérieurs pouvant être scellés, les espaces libres situés dans les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé et pour dépendances définies dans la partie graphique, tant que ceux-ci ne sont pas construits.
- Y sont admises les constructions souterraines et les installations.
- Y sont interdites les dépendances et les constructions destinées au séjour prolongé.
- 100 pour cent de ces espaces peuvent être scellés.

e) Espace-rue

- Les espaces-rue sont principalement destinés aux voies, places et accès ainsi qu'aux autres aménagements similaires.
- Les espaces-rue constituent des espaces pouvant être scellés et sont soumis aux mêmes dispositions réglementaires que ces derniers.
- Dans les espaces-rue sont en outre interdits tous murs et clôtures.

f) Passage public ou servitude de passage au rez-de-chaussée

- Les espaces définis dans la partie graphique en tant que « passages publics ou servitude de passage au rez-de-chaussée » font partie des espaces-rue et sont soumis aux mêmes dispositions réglementaires que ces derniers.
- Les « passages publics ou servitudes de passage au rez-de-chaussée » peuvent en outre être surplombés de constructions principales ou secondaires à partir du 1^{er} étage, dans les limites du présent règlement.
- Les « passages publics ou servitudes de passage au rez-de-chaussée » doivent satisfaire à tout instant aux conditions minimales de sécurité et de salubrité publiques. Ils ne peuvent pas être pourvus de portails opaques.

Art. 15 Stationnement et accès

 a) Le nombre minimal d'emplacements de stationnement est défini dans la partie écrite du PAG.

Les emplacements de stationnement peuvent être aménagés soit sous forme de garages (dépendances ou intégrés dans la construction principale, garages souterrains), soit sous forme de car-ports (dépendances), soit sous forme de parkings à ciel ouvert.

La réaffectation de constructions ne donnant pas sur la voie publique en garages ainsi que l'aménagement de nouveaux emplacements de stationnement ne sont admis que dans les limites du présent règlement et sous condition de disposer d'un accès carrossable sûr et praticable.

Les accès aux garages et car-ports sont considérés comme emplacement de stationnement, sous condition que leur pente ne dépasse pas 6 pour cent. La pente des accès carrossables ne peut dépasser 12 pour cent.

b) Dans la mesure du possible, les espaces réservés au stationnement et à leurs accès doivent être munis de revêtements perméables à fort pouvoir d'infiltration (parkings écologiques).

Le choix des matériaux et couleurs des revêtements doit se faire en harmonie avec les matériaux et couleurs des abords au niveau de l'espace public.

c) A l'exception des portes de garage, les accès collectifs et les passages ne peuvent être pourvus de portails opaques.

Art. 16 Travaux de terrassement / murs de soutènement

a) Le terrain naturel est à conserver dans la mesure du possible.

En cas de construction ou de reconstruction, les travaux de terrassement doivent participer à l'intégration des constructions dans le site, ceci dans l'intérêt du voisinage et de l'aspect du quartier ou du site.

Les déblais et remblais supérieurs à 1 mètre par rapport au terrain naturel sont interdits.

- b) La hauteur des murs de soutènement, garde-corps non compris, est limitée à 1,50 mètre par rapport au terrain naturel. Le bourgmestre peut autoriser exceptionnellement une hauteur supérieure à 1,50 mètre dans le cas de terrains à forte pente ou pour des raisons techniques dûment justifiées.
- c) Le type, la hauteur, l'implantation des murs de soutènement et les modelages de terrain doivent s'accorder avec les aménagements extérieurs avoisinants. La rénovation ou la construction de murs de soutènement est soumise à l'usage obligatoire de maçonneries traditionnelles, maçonneries en pierres sèches ou d'enduits minéraux traditionnels.

Art. 17 Superstructures et infrastructure techniques

a) Superstructures

A l'exception des souches de cheminée et des conduits de ventilation, les superstructures doivent être intégrées au volume principal des constructions ou doivent être installées hors de la vue depuis la voie publique.

b) Antennes et récepteurs paraboliques

- Les antennes et récepteurs paraboliques sont à installer prioritairement en façade arrière, en toiture ou à l'emplacement le moins préjudiciable à la vue depuis la voie publique. L'installation en façade sur rue n'est admise que s'il est prouvé qu'elle seule peut assurer une bonne réception des programmes.
 - Les antennes et récepteurs paraboliques doivent être de teinte mate et s'apparenter aux tons de la façade ou de la toiture sur laquelle ils sont montés.
- L'installation de récepteurs paraboliques devant les ouvertures de façade est interdite.

c) Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

- L'installation de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est exclusivement autorisée en toiture.
- Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques doivent présenter la technologie la plus avancée.
 - Les panneaux photovoltaïques en toiture doivent épouser la pente de la toiture et être disposés par formes simples et régulières. Ils doivent être de teinte mate et leur couleur doit se rapprocher le plus possible de la couleur de la toiture.

d) Appareils techniques

Les appareils techniques, tels que pompes à chaleur, appareils de ventilation et de climatisation sont à installer directement à l'arrière des constructions, en façade arrière ou en toiture.

Art. 18 Patrimoine urbain

a) Généralités

- Pour l'ensemble des fonds couverts par le PAP « QE Altstadt », la ville peut exiger dans le cadre d'une demande d'autorisation un levé complet du bâti existant ainsi qu'une étude spécifique portant sur les composantes architecturales identitaires à l'extérieur et à l'intérieur de l'immeuble concerné afin de déterminer si des parties de construction sont à conserver.
- Le cas échéant, le caractère et les éléments typiques de ces parties de construction doivent être conservés et restaurés dans les règles de l'art. Toute intervention doit alors

veiller:

- au respect et à la mise en valeur des caractéristiques structurelles d'origine du bâtiment;
- au respect et à la mise en valeur des caractéristiques architecturales d'origine du bâtiment (formes et ouvertures de toiture, baies de façade, modénatures, matériaux, revêtements et teintes traditionnels).
- Les interventions contemporaines ne sont pas exclues pour autant que celles-ci ne compromettent pas la cohérence ni ne dénaturent le caractère originel typique tant des bâtiments que de l'espace-rue, et à la condition qu'elles contribuent à leur mise en valeur.
- Dans le cadre de travaux de restauration, le démontage de rajouts ultérieurs, notamment des caissons de volets roulants ou des lucarnes atypiques, peut être ordonné.
- L'aménagement des abords des constructions ne doit compromettre ni la qualité, ni le caractère originel typique des bâtiments ou de l'espace-rue.
- En cas de danger de perte prévisible, des mesures spécifiques pour prévenir la dégradation des éléments concernés peuvent être imposées.

b) Constructions à conserver

- Les constructions et vestiges à conserver sont identifiés dans la partie graphique. Leur délimitation est renseignée à titre indicatif. Les vestiges à conserver sont renseignés à titre indicatif et non exhaustif et correspondent aux fragments visibles et non visibles du mur d'enceinte.
- Les prescriptions spécifiques d'application sont définies dans la partie écrite du plan d'aménagement général.
- Les constructions à conserver sont en outre divisées en trois catégories en fonction des éléments spécifiques à conserver :
 - constructions dont des éléments de façade sont à conserver,
 - constructions dont des éléments de façade et la hauteur à la corniche sont à conserver,
 - constructions dont des éléments de façade, la hauteur à la corniche et la hauteur au faîte sont à conserver.

Art. 19 Cession d'emprise

Avant l'octroi d'une autorisation de bâtir, la Ville peut demander la cession gratuite d'une emprise du terrain à bâtir concerné afin de réaliser des travaux d'infrastructure et d'équipement accessoires aux réseaux de circulation existants.

Art. 20 Dispositions dérogatoires

a) Le bourgmestre peut accorder des dérogations relatives à l'implantation des constructions :

- pour des raisons techniques (dont le raccordement à la canalisation) et urbanistiques (dont la configuration et la topographie du terrain ainsi que le contexte bâti) dûment justifiées et sous condition que la profondeur maximale des constructions suivant les dispositions en vigueur pour les fonds concernés ne soit pas augmentée ;
- pour tous travaux de transformation ou de rénovation portant sur une construction existante non conforme aux reculs prescrits ;
- pour tous travaux de transformation, de rénovation et de réaffectation portant sur une construction à conserver ou sur une construction visée par la législation relative à la protection des sites et monuments nationaux non conforme aux reculs prescrits;
- pour garantir l'isolation thermique de constructions existantes sous réserve que les débordements admis se situent sur la même parcelle et correspondent exclusivement à la couche isolante et au parachèvement. Aucune saillie de la couche isolante sur le domaine public n'est autorisée. La présente dérogation n'est cependant pas applicable pour les constructions à conserver.

b) Le bourgmestre peut accorder des dérogations relatives au gabarit des constructions :

- pour des raisons techniques (dont le raccordement à la canalisation) et urbanistiques (dont la configuration et la topographie du terrain ainsi que le contexte bâti) dûment justifiées et sous condition que le volume maximal constructible suivant les dispositions en vigueur pour les fonds concernés ne soit pas augmenté;
- pour tous travaux de transformation ou de rénovation portant sur une construction existante non conforme au gabarit prescrit ;
- pour tous travaux de transformation, de rénovation et de réaffectation portant sur une construction à conserver ou sur une construction visée par la législation relative à la protection des sites et monuments nationaux non conforme aux gabarits prescrits ;
- pour garantir l'isolation thermique de constructions existantes sous réserve que les débordements admis se situent sur la même parcelle et correspondent exclusivement à la couche isolante et au parachèvement. Aucune saillie de la couche isolante sur le domaine public n'est autorisée. La présente dérogation n'est cependant pas applicable pour les constructions à conserver.

c) Le bourgmestre peut accorder des dérogations relatives au scellement du sol :

 pour tous travaux de transformation ou de rénovation portant sur une construction existante non conforme au coefficient de scellement du sol en vigueur pour les fonds concernés.

- d) Les travaux portant sur des constructions ou parties de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement sont autorisés pour autant que ne soient augmentés ni le gabarit, ni le nombre de niveaux, ni le nombre de logements desdits constructions.
- e) Sans préjudice du paragraphe précédent, dans le cas d'une transformation ou d'un agrandissement d'une construction existante autorisée avant l'entrée en vigueur du présent règlement, seuls les éléments qui font l'objet de la transformation ou de l'agrandissement doivent être conformes aux dispositions du présent règlement.
- f) La construction de dépendances en application du présent règlement est autorisée même si les constructions ou parties de constructions existantes situés sur la même parcelle / les mêmes parcelles et appartenant au même propriétaire ne sont pas conformes aux dispositions du présent règlement.
- g) A titre exceptionnel, le bourgmestre peut accorder des dérogations ponctuelles aux dispositions du présent règlement, dans le cas où la stricte application desdites dispositions rendrait impropre à la construction un terrain libre située le long d'une voirie entièrement équipée ou dans le but de garantir l'assainissement énergétique de constructions existantes. Aucun empiétement sur le domaine public n'est cependant autorisé.
- h) Toute demande de dérogation est à accompagner d'un justificatif. Une présentation en 3D et une étude des ombres du projet de construction présentant son impact sur son environnement peuvent être exigées.

Titre III: Définitions

1. acrotère

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

2. alignement de voirie

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

3. auvent

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

4. avant-corps

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il peut être avec ou sans surplomb par rapport au sol.

5. balcon

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

6. car-port

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

7. clôture

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

On distingue trois types de clôtures :

- les clôtures légères ou ajourées (par ex. barrières, enceintes, enclos et grilles) ;
- les clôtures massives ou opaques (par ex. murets et murs, brise-vues);
- les clôtures végétales (par ex. haies).

8. 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.

9. coefficient volumétrique

On entend par coefficient volumétrique le rapport entre le volume de toute construction (volume hors œuvre à partir du niveau fini du plancher inférieur) et la surface constructible dans les limites de laquelle ladite construction est érigée.

10. combles

Les combles désignent le volume situé sous la toiture d'une construction.

11. construction

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

12. construction en sous-sol

Toute construction enterrée, ainsi que tout niveau entièrement enterré ou enterré à plus de la moitié de sa hauteur (>50 pour cent) en dessous du terrain naturel.

13. construction érigée en ordre contigu

On entend par construction érigée en ordre contigu toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

14. construction principale

Une construction principale est tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, hors sol ou enterré partiellement ou non, destiné au séjour prolongé de personnes ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

15. construction secondaire

On entend par construction secondaire, une construction contiguë ou non à la construction principale qui forme une unité fonctionnelle avec celle-ci. La construction secondaire est subordonnée à la construction principale en surface et en hauteur.

16. décrochement de façade

On entend par décrochement de façade la saillie ou retrait d'une partie de façade par rapport au plan de la façade.

17. dépendances

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle, ni à une activité agricole ou d'élevage d'animaux, comme notamment les abris de jardin, les garages et car-ports, les abris poubelles, les abris vélos, piscines couvertes, etc...

18. faîte/faîtage

On entend par faîte ou faîtage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

19. gabarit

Limites de dimensions que doivent respecter les constructions dans un quartier existant donné. Gabarit existant : forme et dimensions d'une construction existante.

20. hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la cote d'altitude en coordonnées nationales de l'extrémité inférieure du plan extérieur de la toiture (couverture incluse). 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.

21. hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la cote d'altitude en coordonnées nationales du plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère. 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.

22. habitation

On entend par habitation le lieu destiné à la résidence de personnes à titre principal ou secondaire.

23. installation

On entend par installation tout petit équipement ou élément de mobilier pouvant être ancré au sol tel que tonnelle, grill, banc, balançoire et tout autre jeu d'extérieur, niche, boîte-aux-lettres, lampadaire, transformateur, réseau et boîtier de distribution.

24. logement

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

25. logement intégré

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal. La surface habitable maximale d'un logement intégré est de 80 mètres carrés.

26. loggia

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

27. maison bi-familiale

On entend par maison bi-familiale toute construction servant au logement permanent et comprenant deux logements.

28. maison jumelée

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

29. maison plurifamiliale

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux logements.

30. maison unifamiliale

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe un seul logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

31. muret

Mur bas, ouvrage de maçonnerie qui sépare deux zones, divise ou clôt un espace.

32. niveau en sous-sol

Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

33. nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

34. pergola

On entend par pergola une construction ouverte de tout côté, soit amovible soit fixe. Les pergolas peuvent être accolées à une autre construction ou non et servir de support à des plantes grimpantes.

35. perméabilité

On entend par perméabilité la propriété d'un corps à se laisser traverser par l'eau.

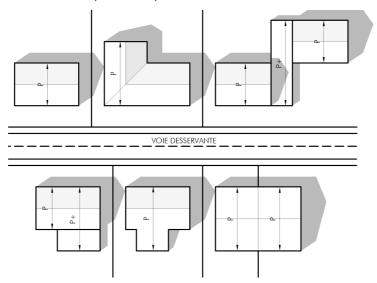
A titre d'exemple, sont considérés comme perméables les revêtements suivants : gravier rond, gravier concassé, gravier gazon (gravier concassé incluant 10 à 30 pour cent de terre végétale), dalles alvéolées, pavés en pierre naturelle ou en béton (avec joints larges), écorces, copeaux de bois, etc.

La perméabilité doit être garantie non seulement au niveau de la couche de surface mais aussi de la couche de fondation.

36. profondeur de construction

On entend par profondeur de construction la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, 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.



37. pièces destinées au séjour prolongé de personnes

Sont considérées comme pièces destinées au séjour prolongé de personnes notamment les pièces de séjour, de jeux et de travail et les chambres à coucher.

Sont également considérées comme pièces destinées au séjour prolongé de personnes, notamment les bureaux, les surfaces de vente et les ateliers.

38. recul

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 verte.

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.

39. réaffectation / changement d'affectation ou de destination

On entend par réaffectation, le changement d'usage ou de fonction de tout ou partie d'une construction, y compris l'augmentation du nombre de logements.

40. reconstruction

On entend par reconstruction une nouvelle construction, analogue et de même affectation, après démolition partielle ou totale d'une construction existante.

41. rénovation

On entend par rénovation la remise à neuf d'une construction ou partie de construction, restitution d'un aspect neuf. La rénovation peut comporter aussi le changement d'équipements vétustes. La rénovation sous-entend le maintien de l'affectation antérieure de la construction.

42. rive de toit

La rive de toit est l'extrémité du toit côté pignon ; elle suit en général la ligne de plus grande pente.

43. saillie sur façade

On entend par saillie sur façade un élément, corps d'ouvrage, membre d'architecture qui dépasse du plan de référence d'une façade, avec ou sans surplomb par rapport au sol.

44. salubrité

Est considéré comme salubre, toute construction ou logement dès lors qu'il ne porte pas atteinte à la santé des occupants, des utilisateurs ou du public.

45. surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre d'un bâtiment et des dépendances obtenue 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.

46. 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 en contact direct avec le 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.

47. surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour cent pour 15 centimètres 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.

Concernant les surfaces extérieures consolidées et perméables à l'eau, la surface de sol scellée à prendre en compte est de 50 pour cent.

48. surface habitable nette

Surface habitable calculée conformément à la norme luxembourgeoise relative à la surface des logements (ILNAS 101 : 2016).

49. studio

Logement abritant une seule pièce destinée au séjour prolongé de personnes, qui comprend notamment l'espace de séjour et l'espace nuit, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

50. terrain naturel

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

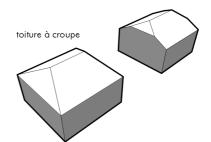
En présence d'un terrain modifié par une construction existante, le niveau du terrain naturel pourra être déterminé par une ligne droite tracée perpendiculairement dans l'axe de la zone constructible, reliant la limite du domaine public avec la limite arrière de la bande de construction ou du terrain, ou reliant les limites latérales du terrain entre elles.

51. toiture à croupe / toiture à demi-croupe

Croupe : pan de toiture oblique à l'extrémité d'un comble, délimité par deux arêtes de toiture et un égout.

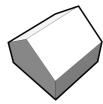
Demi-croupe : croupe d'une toiture dont l'égout descend nettement moins bas que l'égout des pans de toiture.

La longueur du faîtage ne peut être inférieure à la moitié de la longueur de la façade correspondante.



52. toiture à deux versants

On entend par toiture à deux versants une toiture constituée de deux versants dont les pentes sont opposées et se rejoignent au niveau de l'arête horizontale supérieure qu'est le faîtage. Les arêtes inférieures des deux versants à l'intersection avec le plan de la façade sont les corniches. Latéralement, les versants sont délimités par les rives reposant sur les murs de pignon.



53. toiture à la Mansart

On entend par toiture à la Mansart une toiture brisée dont chaque versant est formé de deux pans, le terrasson et le brisis et dont les pentes sont différentes.

54. toiture plate

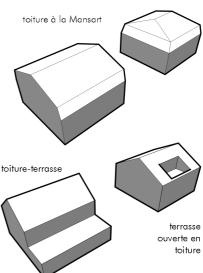
On entend par toiture plate une toiture à pente nulle ou inférieure à 5° .

55. toiture-terrasse

On entend par toiture-terrasse une toiture plate accessible aménagée en terrasse.

56. transformation d'une construction

On entend par transformation d'une construction un ensemble de travaux concernant la distribution de locaux d'un bâtiment, la modification des cloisonnements, sans incidence sur ses volumes extérieurs (pas d'agrandissement ni d'élévation) mais éventuellement avec percement ou remaniement de baies, lucarnes, etc.

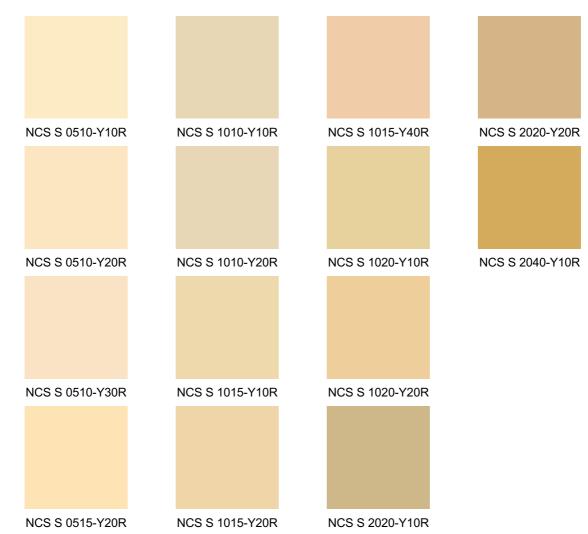


Titre IV : Palettes des couleurs de façade

BLANC-CASSÉ



OCRE

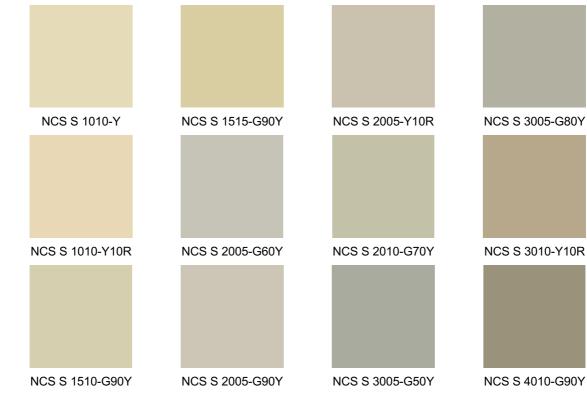


BEIGE



VERT

•



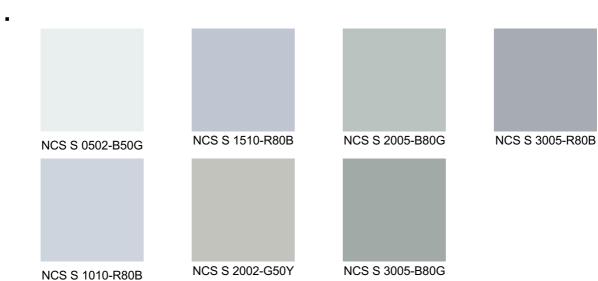
GRIS CHAUD



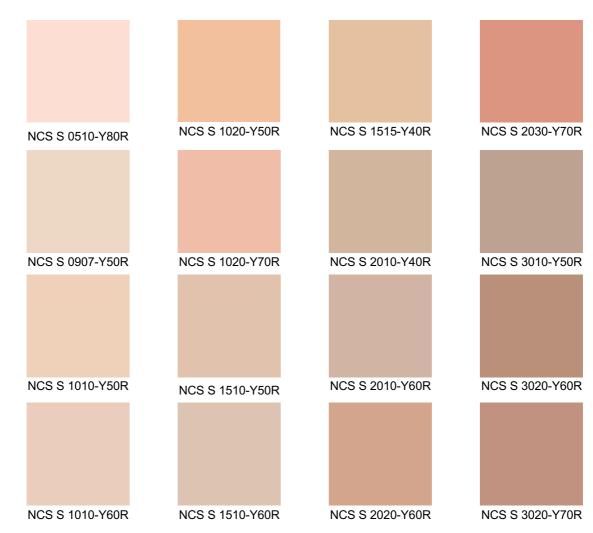
GRIS FROID



BLEU



ROUGE



PIERRE

