

**PLANS D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER
« QUARTIER EXISTANT »**

PAP QE - PARTIE ÉCRITE

VERSION COORDONNÉE - VC 1

Réf. 18640/43C

Approbation du Ministre ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions

18.06.2021



Modification ponctuelle Grevenmacher « Partie écrite » juillet 2024

Réf.n° : 18640/PA1/43C

Avis de la Cellule d'Évaluation

21.03.2024

Vote du conseil communal

19.04.2024

Approbation du Ministre ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions

03.05.2024

TABLE DES MATIÈRES

| | | |
|-----------------|--|-----------|
| TITRE I | DISPOSITIONS GÉNÉRALES | 1 |
| Art. 1 | Structure | 1 |
| Art. 2 | Portée | 1 |
| TITRE II | RÈGLES APPLICABLES PAR PAP QE | 3 |
| A. | RÈGLES SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX PAP « QE – ESPACE RÉSIDENTIEL 1 » (QE_ER 1A, 1B) | 3 |
| Art. 3 | Champ d'application | 3 |
| Art. 4 | Type des constructions | 3 |
| Art. 5 | Nombre de logements | 3 |
| Art. 6 | Implantation des constructions | 3 |
| Art. 7 | Gabarit des constructions principales | 5 |
| Art. 8 | Scellement du sol | 6 |
| B. | RÈGLES SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX PAP « QE – ESPACE RÉSIDENTIEL 2 » (QE_ER 2A, 2B) | 7 |
| Art. 9 | Champ d'application | 7 |
| Art. 10 | Type des constructions | 7 |
| Art. 11 | Nombre de logements | 7 |
| Art. 12 | Implantation des constructions | 7 |
| Art. 13 | Gabarit des constructions principales | 8 |
| Art. 14 | Scellement du sol | 11 |
| C. | RÈGLES SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX PAP « QE – ESPACE URBAIN » (QE_EU) | 13 |
| Art. 15 | Champ d'application | 13 |
| Art. 16 | Type des constructions | 13 |
| Art. 17 | Nombre de logements | 13 |
| Art. 18 | Implantation des constructions | 13 |
| Art. 19 | Gabarit des constructions principales | 14 |
| Art. 20 | Scellement du sol | 16 |
| D. | RÈGLES SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX PAP « QE – ÉQUIPEMENTS » (QE_E) | 17 |
| Art. 21 | Champ d'application | 17 |
| Art. 22 | Type des constructions | 17 |
| Art. 23 | Nombre de logements | 17 |
| Art. 24 | Implantation des constructions | 17 |
| Art. 25 | Gabarit des constructions principales | 18 |
| Art. 26 | Forme de toitures, ouvertures en toiture | 18 |
| Art. 27 | Scellement du sol | 18 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| E. | RÈGLES SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX PAP « QE – ACTIVITÉS » (QE_A) | 19 |
| Art. 28 | Champ d'application | 19 |
| Art. 29 | Type des constructions | 19 |
| Art. 30 | Nombre de logements | 19 |
| Art. 31 | Implantation des constructions | 19 |
| Art. 32 | Gabarit des constructions principales | 20 |
| Art. 33 | Forme des toitures | 20 |
| Art. 34 | Scellement du sol | 20 |
| | | |
| F. | RÈGLES SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX PAP « QE – COMMERCE » (QE_COM) | 21 |
| Art. 35 | Champ d'application | 21 |
| Art. 36 | Type des constructions | 21 |
| Art. 37 | Nombre de logements | 21 |
| Art. 38 | Implantation des constructions | 21 |
| Art. 39 | Gabarit des constructions principales | 21 |
| Art. 40 | Forme des toitures | 22 |
| Art. 41 | Parking | 22 |
| Art. 42 | Scellement du sol | 22 |
| | | |
| G. | RÈGLES SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX PAP « QE – STATIONS-SERVICE » (QE_SS) | 23 |
| Art. 43 | Champ d'application | 23 |
| Art. 44 | Type des constructions | 23 |
| Art. 45 | Nombre de logements | 23 |
| Art. 46 | Implantation des constructions | 23 |
| Art. 47 | Gabarit et esthétique des constructions | 24 |
| Art. 48 | Forme des toitures | 24 |
| Art. 49 | Scellement du sol | 24 |
| | | |
| H. | RÈGLES SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX PAP « QE – SPORTS ET LOISIRS » (QE_L 1, L 2) | 25 |
| Art. 50 | Champ d'application | 25 |
| Art. 51 | Type des constructions | 25 |
| Art. 52 | Nombre de logements | 25 |
| Art. 53 | Implantation des constructions | 25 |
| Art. 54 | Gabarit des constructions | 25 |
| Art. 55 | Forme des toitures | 25 |
| Art. 56 | Scellement du sol | 25 |

| | | |
|------------------|--|-----------|
| TITRE III | RÈGLES APPLICABLES AUX PAP « QE ESPACE RÉSIDENTIEL ET ESPACE URBAIN » (QE_ER 1A, 1B, 2A, 2B, QE_EU) | 27 |
| Art. 57 | Éléments en retrait ou en saillie à l'intérieur du gabarit maximal | 27 |
| Art. 58 | Éléments en saillie en dehors du gabarit maximal | 27 |
| Art. 59 | Toitures | 28 |
| Art. 60 | Esthétique des constructions | 30 |
| Art. 61 | Clôtures et murs | 31 |
| Art. 62 | Aménagement des espaces libres | 32 |
| Art. 63 | Dépendances | 32 |
| Art. 64 | Stationnement et accès | 34 |
| TITRE IV | RÈGLES APPLICABLES À TOUT PAP QE | 35 |
| Art. 65 | Superstructures et installations techniques | 35 |
| Art. 66 | Travaux de terrassement / murs de soutènement | 36 |
| Art. 67 | Angles de rue | 36 |
| Art. 68 | Limite oblique ou irrégulière | 37 |
| Art. 69 | Hauteur des constructions sur terrains à forte pente | 37 |
| Art. 70 | Cession d'emprises | 39 |
| Art. 71 | Dispositions dérogatoires | 39 |
| TITRE V | DÉFINITIONS | 43 |
| TITRE VI | PALETTES DES COULEURS DE FAÇADE | 51 |

TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les plans d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE) sont établis en application de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ainsi que des règlements grand-ducaux du 8 mars 2017 portant exécution de ladite loi.

Les PAP QE couvrant le territoire communal de Grevenmacher comprennent une partie écrite et un plan de localisation (partie graphique - plan n° 0710_pap-qe).

Art. 1 Structure

Le présent règlement constitue la partie écrite des PAP QE repris sur le plan de localisation mentionné ci-dessus.

Il se compose des règles spécifiques applicables aux différentes zones :

Titre II : Règles applicables par PAP QE

- A. Règles spécifiques applicables aux PAP « QE – espace résidentiel 1 » (QE_ER 1a, 1b)
- B. Règles spécifiques applicables aux PAP « QE – espace résidentiel 2 » (QE_ER 2a, 2b)
- C. Règles spécifiques applicables aux PAP « QE – espace urbain » (QE_EU)
- D. Règles spécifiques applicables aux PAP « QE – équipements » (QE_E)
- E. Règles spécifiques applicables aux PAP « QE – activités » (QE_A)
- F. Règles spécifiques applicables aux PAP « QE – commerce » (QE_COM)
- G. Règles spécifiques applicables aux PAP « QE – stations-service » (QE_SS)
- H. Règles spécifiques applicables aux PAP « QE – sports et loisirs » (QE_L 1, L 2)

ainsi que des titres III, IV et V

Titre III : Règles applicables aux PAP « QE – espace résidentiel et espace urbain » (QE_ER 1a, 1b, 2a, 2b, QE_EU)

Titre IV : Règles applicables à tout PAP QE

Titre V : Définitions

Titre VI : 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 envisagés sur les fonds concernés.

Le mode d'utilisation du sol est défini par le plan d'aménagement général. Le degré d'utilisation du sol est défini par le plan d'aménagement particulier.

Les fonds couverts par le PAP « QE – Altstadt » ne sont pas soumis aux dispositions du présent règlement. Ils font l'objet de prescriptions spécifiques non intégrées au présent règlement.

TITRE II RÈGLES APPLICABLES PAR PAP QE

A. Règles spécifiques applicables aux PAP « QE – espace résidentiel 1 » (QE_ER 1a, 1b)

Art. 3 Champ d'application

Les délimitations des PAP « QE – espace résidentiel 1 » sont fixées dans la partie graphique.

Les PAP « QE – espace résidentiel 1 » sont subdivisés en « QE – espace résidentiel 1a » (QE_ER 1a) et en « QE - espace résidentiel 1b » (QE_ER 1b).

Art. 4 Type des constructions

- a. Les « QE - espace résidentiel 1 » sont réservés aux constructions isolées ou jumelées ainsi qu'aux constructions, installations, aménagements et espaces libres qui leur sont complémentaires.
- b. Les dépendances sont régies par l'Art. 63 du présent règlement.

Art. 5 Nombre de logements

- a. En « QE - espace résidentiel 1a », le nombre de logements est limité à 1 (un) logement par construction principale, soit à une maison unifamiliale ou à une maison unifamiliale avec 1 (un) logement intégré.
- b. En « QE – espace résidentiel 1b », le nombre de logements est limité à 2 (deux) logements par construction principale, soit des constructions de type unifamilial ou bi-familial.
- c. Le nombre de logements des constructions d'utilité publique destinées à satisfaire des besoins collectifs est défini par l'autorisation de construire par rapport au besoin concret de l'utilisation visée. Il est à justifier dans le cadre de la demande d'autorisation de construire.

Art. 6 Implantation des constructions

a. Bande de construction

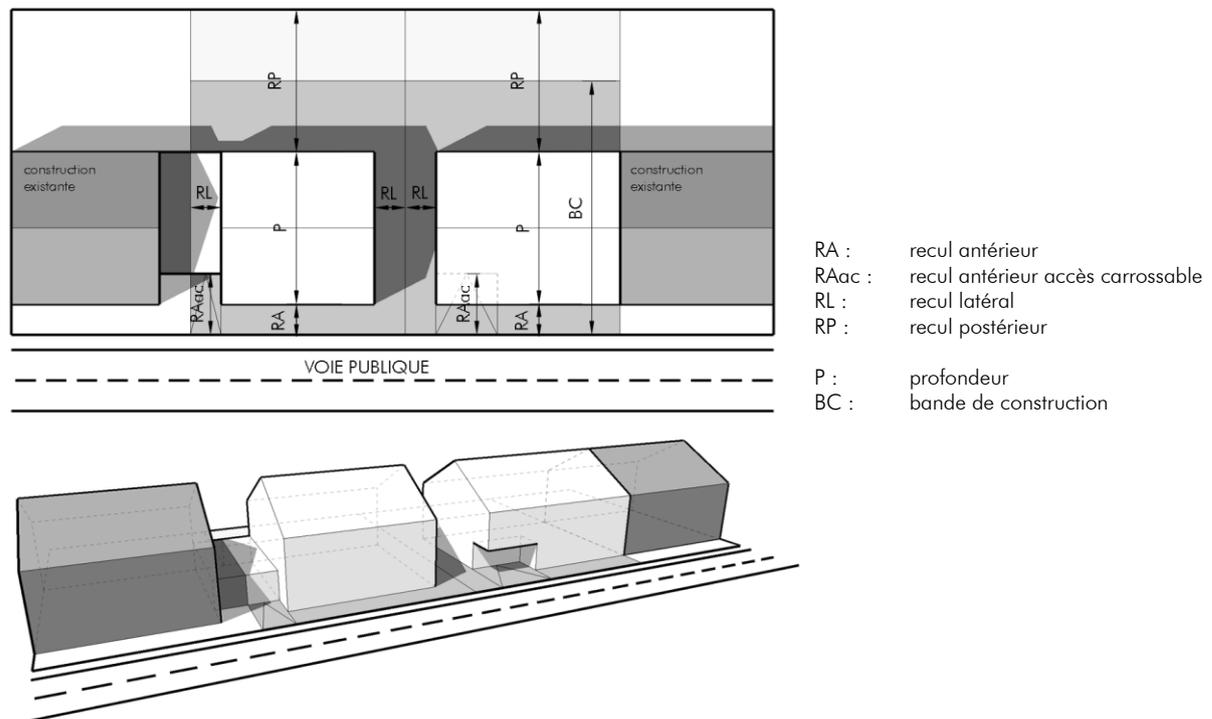
Les constructions principales sont à implanter dans une bande de construction de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voirie.

Les constructions principales en deuxième ligne sont interdites.

b. Alignement

L'alignement des façades antérieures des constructions principales est à fixer par référence à l'implantation des constructions principales voisines voire de l'environnement construit, sous condition que la visibilité des usagers de la voie publique soit garantie.

Les parties de la construction comprenant un accès carrossable doivent avoir un recul minimum par rapport à l'alignement de la voirie de 5 mètres.



c. Recul antérieur

A défaut d'un alignement de référence, le recul de toute nouvelle construction principale par rapport à l'alignement de la voirie est au minimum de 3 mètres, sous condition que la visibilité des usagers de la voie publique soit garantie.

Les parties de la construction comprenant un accès carrossable doivent avoir un recul minimum par rapport à l'alignement de la voirie de 5 mètres.

d. Recul latéral

Le recul latéral de toute nouvelle construction principale doit être égal ou supérieur à 3 mètres.

Cependant, l'implantation d'une construction principale sur la/les limite(s) latérale(s) est obligatoire si une construction principale existante sur le terrain adjacent ou si les constructions principales existantes sur chacun des terrains adjacents à la parcelle concernée n'accuse(nt) aucun recul sur ladite/lesdites limite(s) latérale(s), ou encore en vue de la réalisation de constructions jumelées.

Par dérogation à la phrase qui précède, il est possible d'implanter une construction principale avec un recul latéral sous condition que la distance entre façades latérales soit égale ou supérieure à 6 mètres.

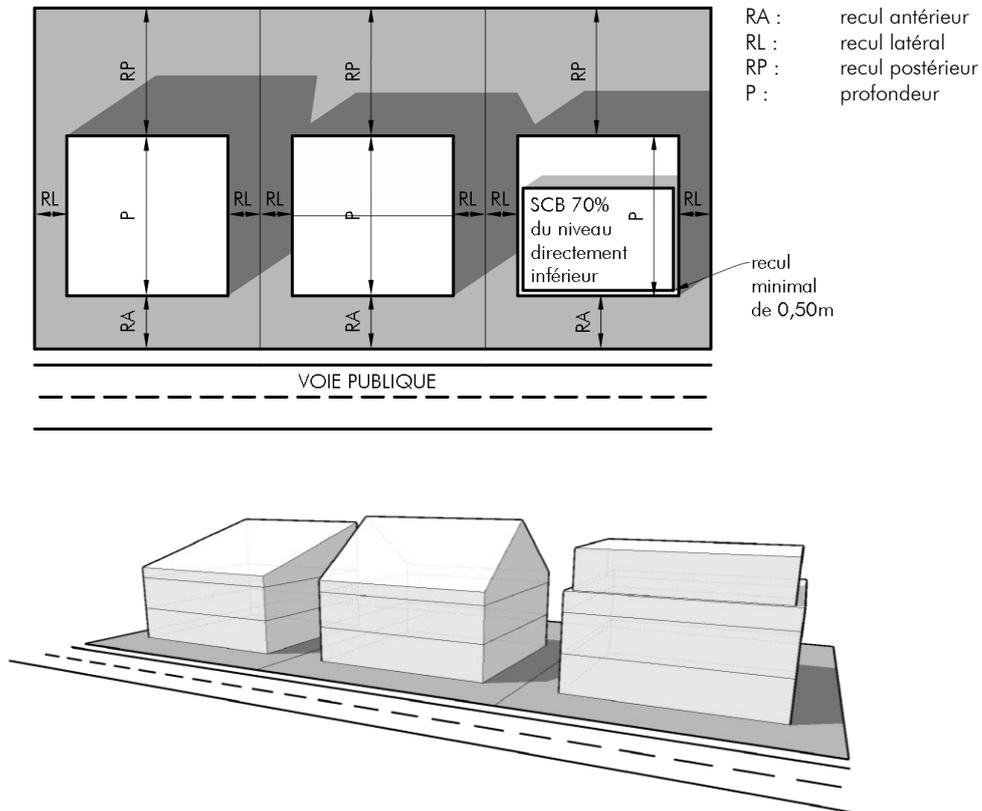
e. Recul postérieur

Le recul minimum de toute nouvelle construction principale par rapport à la limite postérieure est de 10 mètres.

Art. 7 Gabarit des constructions principales

a. Niveaux

- Le nombre de niveaux hors sol est limité à 2 (deux).
- Le nombre de niveaux en sous-sol est limité à 1 (un).
- L'aménagement d'un niveau supplémentaire destiné au séjour prolongé de personnes est autorisé dans les combles ou en retrait.
- La surface construite brute de l'étage en retrait ne peut dépasser 70 pour cent de la surface construite brute du niveau directement inférieur. L'étage en retrait doit observer un recul minimal de 0,50 mètre par rapport au nu extérieur des façades du niveau inférieur. L'étage en retrait est à munir d'une toiture plate.



b. Hauteur

La hauteur des constructions principales est à fixer par référence aux hauteurs des constructions principales voisines sans pour autant pouvoir dépasser les hauteurs maximales définies ci-après :

- la hauteur maximale à la corniche est fixée à 6,50 mètres ;
- la hauteur maximale au faîte est fixée à 11 mètres ;
- la hauteur maximale à l'acrotère bas est fixée à 7,50 mètres ; les garde-corps peuvent dépasser cette hauteur maximale sous condition de ne pas dépasser d'un mètre le niveau fini de la terrasse ;
- la hauteur maximale à l'acrotère haut (acrotère de l'étage en retrait) est fixée à 10,50 mètres.

c. Profondeur

- La profondeur des constructions principales hors sol est limitée à 14 mètres.
- Des volumes secondaires, sur un niveau hors sol uniquement, peuvent être accolés aux constructions principales sous condition de ne pas dépasser, pour la construction principale et le volume secondaire, une profondeur totale maximale de 16 mètres.
- La profondeur des constructions en sous-sol est limitée à 16 mètres.

d. Largeur

Toute construction isolée doit avoir une largeur minimale de 8,50 mètres.

Toute construction jumelée doit avoir une largeur minimale de 7,50 mètres.

Art. 8 Scellement du sol

Le coefficient maximal de scellement du sol de la parcelle est fixé à 0,60.

B. Règles spécifiques applicables aux PAP « QE – espace résidentiel 2 » (QE_ER 2a, 2b)

Art. 9 Champ d'application

Les délimitations des PAP « QE – espace résidentiel 2 » sont fixées dans la partie graphique.

Les PAP « QE – espace résidentiel 2 » sont subdivisés en « QE – espace résidentiel 2a » (QE_ER 2a) et en « QE – espace résidentiel 2b » (QE_ER 2b).

Art. 10 Type des constructions

- a. Les « QE - espace résidentiel 2 » sont réservés aux constructions isolées, jumelées ou érigées en ordre contigu ainsi qu'aux constructions, installations, aménagements et espaces libres qui leur sont complémentaires.
- b. Pour toute reconstruction, l'ordre contigu est obligatoire lorsque la(les) construction(s) d'origine répondai(en)t à ce type d'implantation.
- c. Les dépendances sont régies par l'Art. 63 du présent règlement.

Art. 11 Nombre de logements

- a. Sont autorisées des maisons unifamiliales, bifamiliales et plurifamiliales.
- b. Pour les maisons plurifamiliales, au maximum un studio par tranche de 4 logements est autorisé. La surface habitable nette théorique moyenne des logements situés dans une maison plurifamiliale ne peut être inférieure à 80 mètres carrés par logement.

Art. 12 Implantation des constructions

a. Bande de construction

Les constructions principales sont à implanter dans une bande de construction de 30 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voirie.

Les constructions principales en deuxième ligne sont interdites.

b. Alignement

L'alignement des façades antérieures des constructions principales est à fixer par référence à l'implantation des constructions principales voisines, voire de l'environnement construit, sous condition que la visibilité des usagers de la voie publique soit garantie.

c. Recul antérieur

A défaut d'un alignement de référence, le recul de toute nouvelle construction principale par rapport à l'alignement de la voirie est au minimum de 2 mètres, sous condition que la visibilité des usagers de la voie publique soit garantie.

d. Recul latéral

Le recul latéral de toute nouvelle construction principale doit être égal ou supérieur à 3 mètres.

Cependant, l'implantation d'une construction principale sur la/les limite(s) latérale(s) est obligatoire si une construction principale existante sur le terrain adjacent ou si les constructions principales existantes sur chacun des terrains adjacents à la parcelle concernée n'accuse(nt) aucun recul sur ladite/lesdites limite(s) latérale(s), ou encore en vue de la réalisation de constructions jumelées ou érigées en ordre contigu. Par dérogation à la phrase qui précède, il est possible d'implanter une construction principale avec un recul latéral sous condition que la distance entre façades latérales soit égale ou supérieure à 4 mètres.

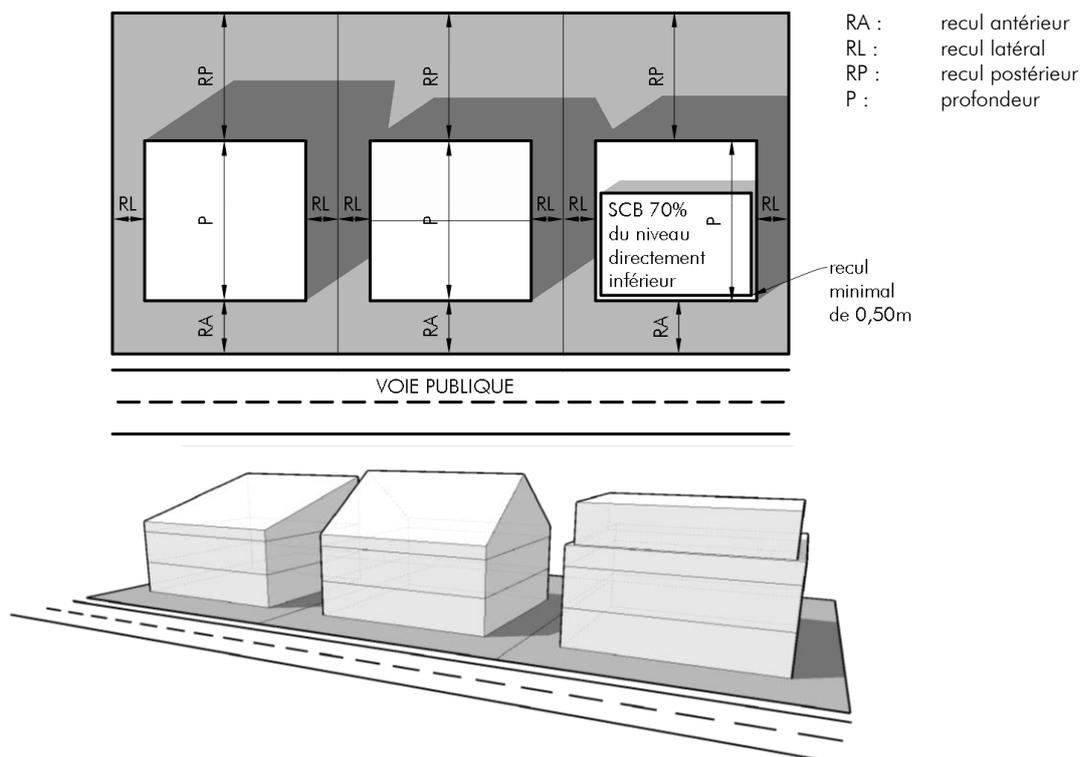
e. Recul postérieur

Le recul minimum de toute nouvelle construction principale par rapport à la limite postérieure est de 5 mètres.

Art. 13 Gabarit des constructions principales

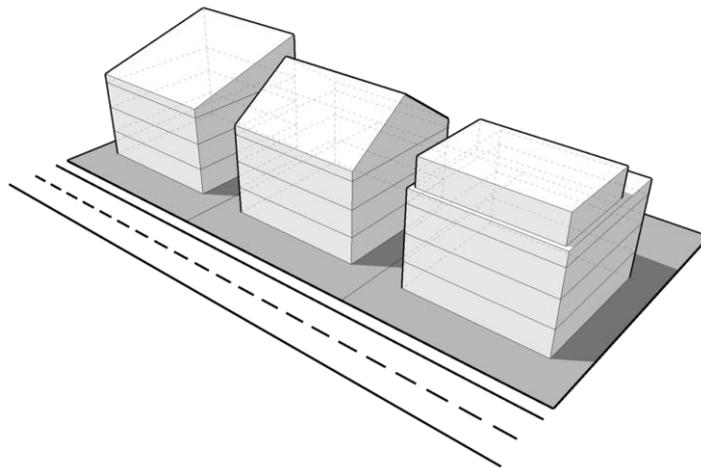
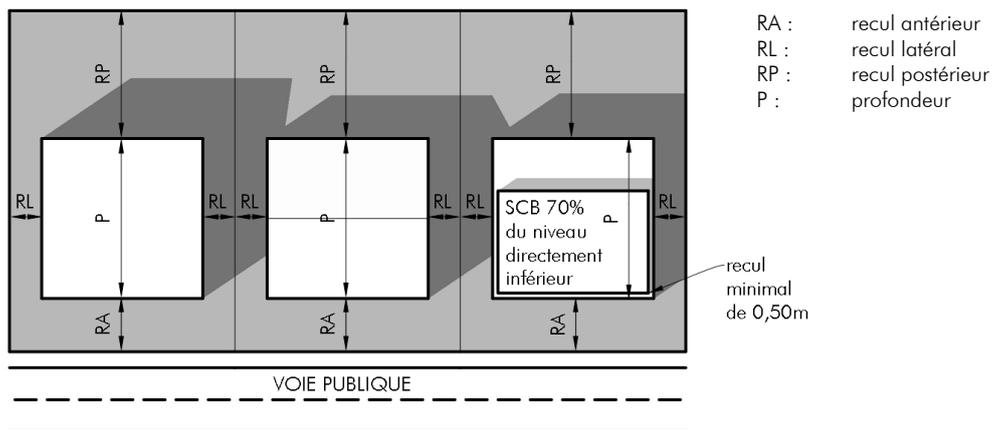
a. Niveaux dans les « QE - espace résidentiel 2a »

- Le nombre de niveaux hors sol est limité à 2 (deux).
- Le nombre de niveaux en sous-sol est limité à 1 (un).
- L'aménagement d'un niveau supplémentaire destiné au séjour prolongé de personnes est autorisé dans les combles ou en retrait.
- La surface construite brute de l'étage en retrait ne peut dépasser 70 pour cent de la surface construite brute de l'étage en dessous. L'étage en retrait doit observer un recul minimal de 0,50 mètre par rapport au nu extérieur des façades du niveau inférieur. L'étage en retrait est à munir d'une toiture plate.



b. Niveaux dans les « QE - espace résidentiel 2b »

- Le nombre de niveaux hors sol est limité à 3 (trois).
- 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 ou en retrait.
- La surface construite brute de l'étage en retrait ne peut dépasser 70 pour cent de la surface construite brute de l'étage en dessous. L'étage en retrait doit observer un recul minimal de 0,50 mètre par rapport au nu extérieur des façades du niveau inférieur. L'étage en retrait est à munir d'une toiture plate.



c. Hauteur dans les « QE - espace résidentiel 2a »

La hauteur des constructions principales est à fixer par référence aux hauteurs des constructions principales voisines sans pour autant pouvoir dépasser les hauteurs maximales définies ci-après :

- la hauteur maximale à la corniche est fixée à 6,50 mètres ;
- la hauteur maximale au faîte est fixée à 11 mètres ;
- la hauteur maximale à l'acrotère bas est fixée à 7,50 mètres ; les garde-corps peuvent dépasser cette hauteur maximale sous condition de ne pas dépasser d'un mètre le niveau fini de la terrasse ;
- la hauteur maximale à l'acrotère haut (acrotère de l'étage en retrait) est fixée à 10,50 mètres.

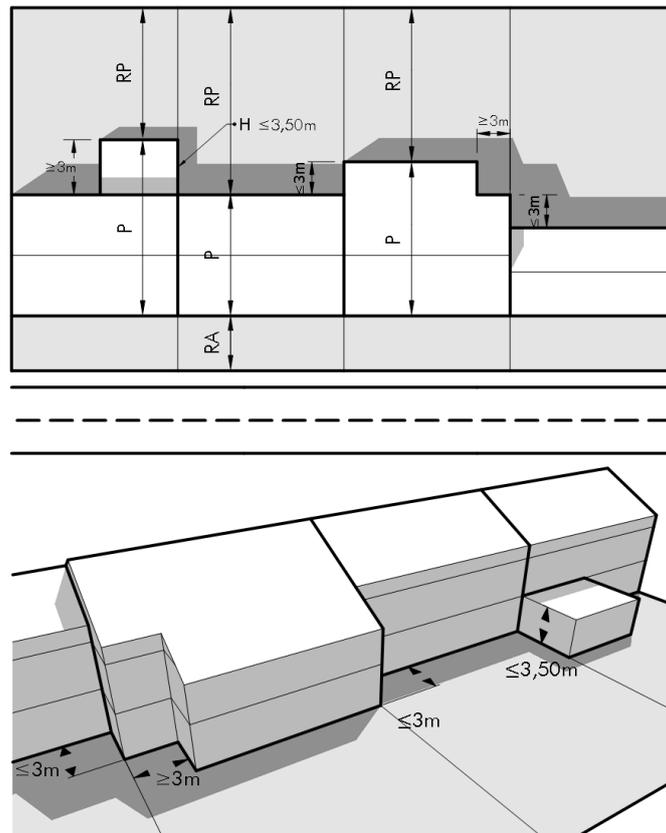
d. Hauteur dans les « QE-espace résidentiel 2b »

La hauteur des constructions principales est à fixer par référence aux hauteurs des constructions principales voisines sans pour autant pouvoir dépasser les hauteurs maximales définies ci-après :

- la hauteur maximale à la corniche est fixée à 9,50 mètres ;
- la hauteur maximale au faîte est fixée à 14 mètres ;
- la hauteur maximale à l'acrotère bas est fixée à 10,50 mètres ; les garde-corps peuvent dépasser cette hauteur maximale sous condition de ne pas dépasser d'un mètre le niveau fini de la terrasse ;
- la hauteur maximale à l'acrotère haut (acrotère de l'étage en retrait) est fixée à 13,50 mètres.

e. Profondeur

- La profondeur des constructions principales hors sol est limitée à 14 mètres.
- Des volumes secondaires, sur un niveau hors sol uniquement, peuvent être accolés aux constructions principales sous condition de ne pas dépasser, pour la construction principale et le volume secondaire, une profondeur totale maximale de 16 mètres.
- Pour les constructions principales en ordre contigu, les prescriptions supplémentaires suivantes sont à respecter :
 - les constructions peuvent dépasser la façade postérieure des constructions principales voisines existantes de 3 mètres au maximum sans devoir respecter de recul latéral. Si les constructions principales voisines ne présentent pas la même profondeur, le dépassement admis de 3 mètres doit être calculé par rapport à chaque construction voisine. Au-delà, un recul latéral d'au moins 3 mètres est à respecter ;
 - les volumes secondaires accolés aux constructions principales d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres peuvent être implantés sur la limite latérale. La hauteur du volume secondaire est mesurée dans l'axe de la construction sur la limite de propriété et par rapport au terrain naturel.



RA : recul antérieur
 RL : recul latéral
 RP : recul postérieur
 P : profondeur

- La profondeur des constructions en sous-sol peut dépasser la profondeur des constructions hors sol sous réserve de ne pas dépasser la bande de construction.

f. Largeur

Toute construction isolée doit avoir une largeur minimale de 8 mètres.

Toute construction jumelée doit avoir une largeur minimale de 7 mètres.

Toute construction érigée en ordre contigu doit avoir une largeur minimale de 6 mètres.

Art. 14 Scellement du sol

Le coefficient maximal de scellement du sol de la parcelle est fixé à 0,80.

C. Règles spécifiques applicables aux PAP « QE – espace urbain » (QE_EU)

Art. 15 Champ d'application

Les délimitations des PAP « QE – espace urbain » sont fixées dans la partie graphique.

Art. 16 Type des constructions

- a. Les « QE - espace urbain » sont réservés aux constructions isolées, jumelées ou érigées en ordre contigu ainsi qu'aux constructions, installations, aménagements et espaces libres qui leur sont complémentaires.
- b. Pour toute reconstruction, l'ordre contigu est obligatoire lorsque la(les) construction(s) d'origine répondai(en)t à ce type d'implantation.
- c. Les dépendances sont régies par l'Art. 63 du présent règlement.

Art. 17 Nombre de logements

- a. Sont autorisées des maisons unifamiliales, bifamiliales et plurifamiliales.
- b. Pour les maisons plurifamiliales au maximum un studio par tranche de 4 logements est autorisé. La surface habitable nette théorique moyenne des logements situés dans une maison plurifamiliale ne peut être inférieure à 80 mètres carrés par logement.

Art. 18 Implantation des constructions

a. Bande de construction

Les constructions principales sont à implanter dans une bande de construction de 40 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voirie.

Les constructions principales en deuxième ligne sont interdites, à l'exception des constructions destinées aux activités de commerce, aux activités artisanales, aux activités viticoles et/ou aux activités de loisirs.

Les constructions en deuxième ligne doivent disposer d'un accès imprenable à partir de la voie publique permettant le passage des services d'intervention urgente.

L'implantation des constructions en deuxième ligne est définie en fonction de la situation spécifique du terrain sans entraver l'utilisation du sol des terrains limitrophes.

b. Alignement

L'alignement des façades antérieures des constructions principales est à fixer par référence à l'implantation des constructions principales voisines, voire de l'environnement construit, sous condition que la visibilité des usagers de la voie publique soit garantie.

c. Recul antérieur

A défaut d'un alignement de référence, le recul minimum de toute nouvelle construction principale par rapport à l'alignement de la voirie est de 2 mètres, sous condition que la visibilité des usagers de la voie publique soit garantie.

d. Recul latéral

Les constructions principales peuvent être implantées sur la/les limite(s) latérale(s) à moins que des raisons tenant à la sécurité ou à la salubrité publiques ne s'y opposent.

Si une construction principale n'est pas implantée sur la limite latérale de la parcelle, il faut un recul égal ou supérieur à 3 mètres.

Cependant, l'implantation d'une construction principale sur la/les limite(s) latérale(s) est obligatoire si une construction principale existante sur le terrain adjacent ou si les constructions principales existantes sur chacun des terrains adjacents à la parcelle concernée n'accuse(nt) aucun recul sur ladite/lesdites limite(s) latérale(s), ou encore en vue de la réalisation de constructions jumelées ou érigées en ordre contigu.

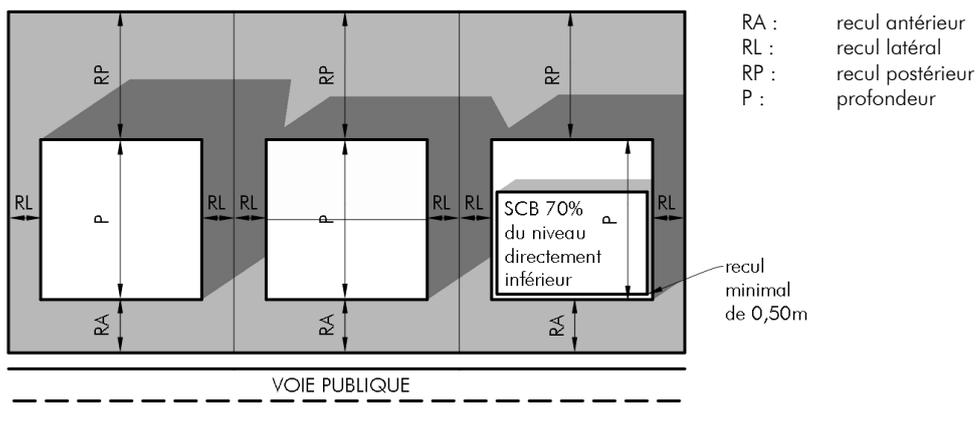
e. Recul postérieur

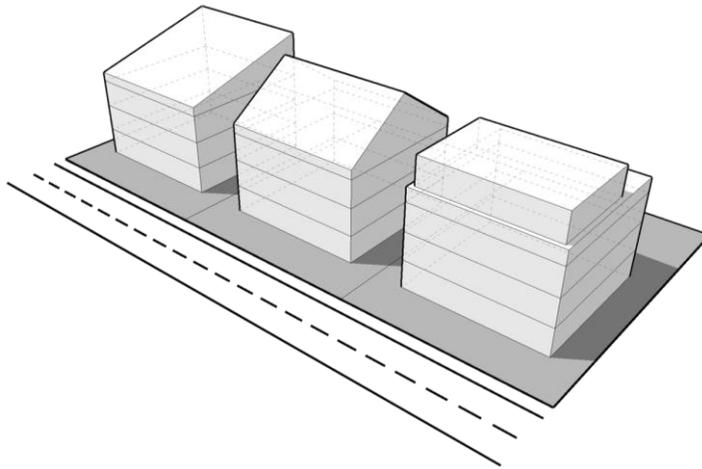
Le recul minimum de toute nouvelle construction principale par rapport à la limite postérieure est de 5 mètres.

Art. 19 Gabarit des constructions principales

a. Niveaux

- Le nombre de niveaux hors sol est limité à 3 (trois).
- 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 ou en retrait.
- La surface construite brute de l'étage en retrait ne peut dépasser 70 pour cent de la surface construite brute du niveau directement inférieur. L'étage en retrait doit observer un recul minimal de 0,50 mètre par rapport au nu extérieur des façades du niveau inférieur. L'étage en retrait est à munir d'une toiture plate.





b. Hauteur

La hauteur des constructions principales est à fixer par référence aux hauteurs des constructions principales voisines sans pour autant pouvoir dépasser les hauteurs maximales définies ci-après :

- la hauteur maximale à la corniche est fixée à 9,50 mètres ;
- la hauteur maximale au faîte est fixée à 14 mètres ;
- la hauteur maximale à l'acrotère bas est fixée à 10,50 mètres ; les garde-corps peuvent dépasser cette hauteur maximale sous condition de ne pas dépasser d'un mètre le niveau fini de la terrasse ;
- la hauteur maximale à l'acrotère haut (acrotère de l'étage en retrait) est fixée à 13,50 mètres.

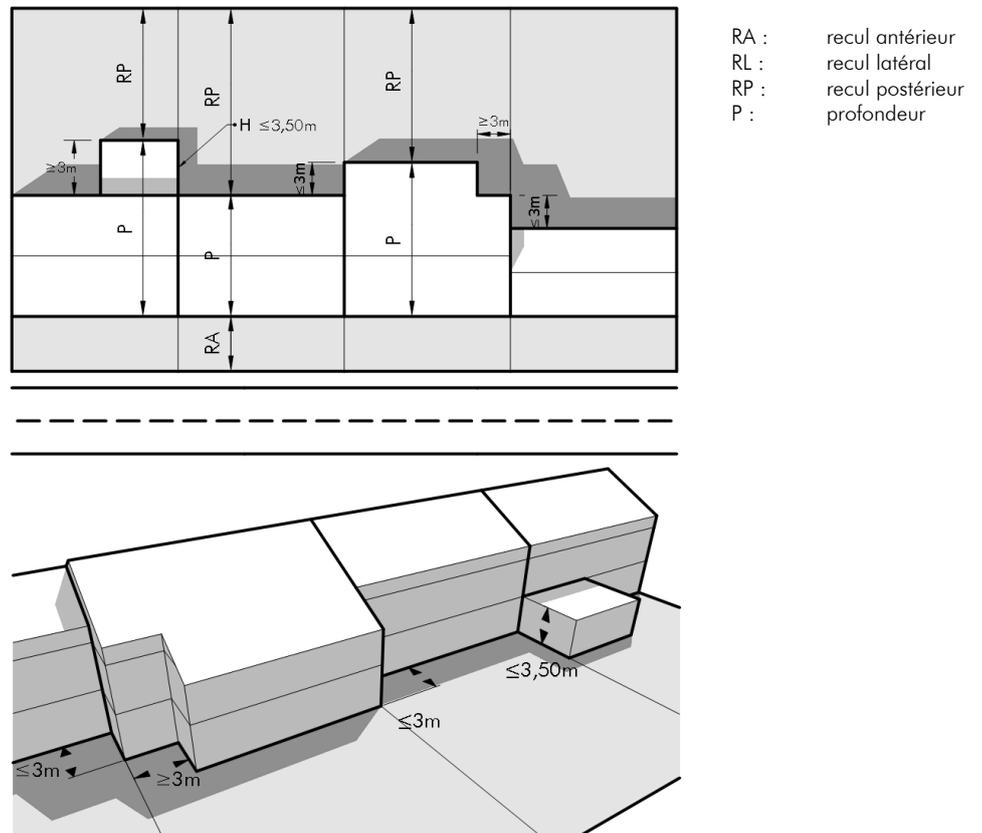
c. Profondeur

- La profondeur des constructions principales hors sol est limitée à 14 mètres.

Par dérogation à la phrase qui précède, il est possible d'augmenter :

- la profondeur à 18 mètres au maximum, pour les parkings à étages ;
 - la profondeur du rez-de-chaussée à 25 mètres au maximum, pour les services administratifs ou professionnels, les hôtels et restaurants, les débits de boissons et/ou les constructions, établissements, équipements ou aménagements d'intérêt général ;
 - la profondeur du rez-de-chaussée à 35 mètres au maximum, pour les activités de commerce, les activités artisanales, les activités viticoles et/ou les activités de loisirs ;
 - la profondeur du rez-de-chaussée à 16 mètres au maximum pour les logements.
- Pour les constructions principales en ordre contigu, les prescriptions supplémentaires suivantes sont à respecter :
 - les constructions peuvent dépasser la façade postérieure des constructions principales voisines existantes de 3 mètres au maximum sans devoir respecter de recul latéral. Si les constructions principales voisines ne présentent pas la même profondeur, le dépassement admis de 3 mètres doit être calculé par rapport à chaque construction voisine. Au-delà, un recul latéral d'au moins 3 mètres est à respecter ;
 - les volumes secondaires accolés aux constructions principales d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres peuvent être implantés sur la limite latérale. La hauteur du volume secondaire est mesurée dans l'axe de la construction sur la limite de propriété et par rapport au terrain naturel.

- La profondeur des constructions en sous-sol peut dépasser la profondeur des constructions hors sol sous réserve de ne pas dépasser la bande de construction.



Art. 20 Scellement du sol

Le coefficient maximal de scellement du sol de la parcelle est fixé à 0,80.

D. Règles spécifiques applicables aux PAP « QE – équipements » (QE_E)

Art. 21 Champ d'application

Les délimitations des PAP « QE – équipements » (E) sont fixées dans la partie graphique.

Art. 22 Type des constructions

Les « QE équipements » sont réservés aux constructions isolées, jumelées ou érigées en ordre contigu, ainsi qu'aux constructions, installations, aménagements et espaces libres qui leur sont complémentaires.

Art. 23 Nombre de logements

Le nombre de logements est défini par l'autorisation de construire par rapport au besoin concret de l'utilisation visée. Il est à justifier dans le cadre de la demande d'autorisation de construire.

Les logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire sont à intégrer dans le corps même des constructions. Leur surface nette habitable est limitée à 140 mètres carrés.

Art. 24 Implantation des constructions

a. Bande de construction

La bande de construction n'est pas réglementée.

b. Recul antérieur

Les nouvelles constructions principales ne doivent pas respecter de recul antérieur minimum par rapport à l'alignement de la voirie sous condition que la visibilité des usagers de la voie publique soit garantie.

c. Recul latéral

Le recul latéral de toute nouvelle construction principale doit être égal ou supérieur à 3 mètres.

Cependant, l'implantation d'une construction principale sur la/les limite(s) latérale(s) peut être autorisée si une construction principale existante sur le terrain adjacent ou si les constructions principales existantes sur chacun des terrains adjacents à la parcelle concernée n'accuse(nt) aucun recul sur ladite/lesdites limite(s) latérale(s).

Les constructions ou parties de constructions dont la hauteur est supérieure à 10 mètres doivent présenter un recul de 5 mètres au minimum sur les limites latérales.

Les petits équipements d'une hauteur hors tout inférieure à 3,50 mètres et d'une emprise au sol inférieure à 16 mètres carrés sont autorisés dans le recul latéral.

d. Recul postérieur

Le recul postérieur de toute nouvelle construction est égal ou supérieur à 0,5 fois la hauteur à la corniche ou à l'acrotère bas de la construction projetée, sans pour autant être inférieur à 5 mètres.

Les petits équipements d'une hauteur hors tout inférieure à 3,50 mètres et d'une emprise au sol inférieure à 16 mètres carrés sont autorisés dans le recul postérieur.

e. Plusieurs constructions principales sur une même parcelle

L'implantation de plusieurs constructions principales sur une même parcelle est autorisée pour autant qu'un accès carrossable imprenable permettant l'accès des véhicules d'intervention urgente aux diverses constructions soit assuré.

Art. 25 Gabarit des constructions principales

a. Niveaux

Le nombre de niveaux n'est pas réglementé.

b. Hauteur

La hauteur des constructions principales doit garantir une intégration harmonieuse dans l'environnement bâti sans pour autant pouvoir dépasser une hauteur hors tout de 16 mètres. Le bourgmestre peut accorder une dérogation à cette hauteur maximale si des raisons techniques dûment justifiées l'exigent (tel que pour un château d'eau par exemple).

Art. 26 Forme de toitures, ouvertures en toiture

Toutes formes de toitures et ouvertures en toiture sont autorisées.

Art. 27 Scellement du sol

Le coefficient maximal de scellement du sol de la parcelle est fixé à 0,90.

E. Règles spécifiques applicables aux PAP « QE – activités » (QE_A)

Art. 28 Champ d'application

Les délimitations des PAP « QE – activités » sont fixées dans la partie graphique.

Art. 29 Type des constructions

- a. Les « QE - activités » sont réservés aux constructions isolées, jumelées ou érigées en ordre contigu ainsi qu'aux constructions, installations, aménagements et espaces libres propres aux activités de la zone.
- b. Les constructions à usage d'habitation ne sont pas autorisées en QE_A.

Art. 30 Nombre de logements

Les logements sont interdits, à l'exception des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance de l'entreprise concernée. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions. Leur surface nette habitable est limitée à 140 mètres carrés.

Au maximum un logement de service est autorisé par construction et entreprise.

Si plusieurs entreprises occupent une même construction, seul un logement de service est autorisé par construction. Si une entreprise occupe plusieurs constructions, au maximum un logement de service est autorisé par entreprise.

Art. 31 Implantation des constructions

a. Bande de construction

La bande de construction n'est pas réglementée.

b. Recul antérieur

Le recul minimum de toute nouvelle construction principale par rapport à l'alignement de la voirie est de 6 mètres sous condition que la visibilité des usagers de la voie publique soit garantie.

c. Recul latéral

Le recul latéral de toute nouvelle construction principale doit être égal ou supérieur à 4 mètres.

Cependant, l'implantation d'une construction principale sur la/les limite(s) latérale(s) peut être autorisée si une construction principale existante sur le terrain adjacent ou si les constructions principales existantes sur chacun des terrains adjacents à la parcelle concernée n'accuse(nt) aucun recul sur ladite/lesdites limite(s) latérale(s).

d. Recul postérieur

Le recul minimum de toute nouvelle construction principale par rapport à la limite postérieure est de 6 mètres.

e. Plusieurs constructions principales sur une même parcelle

L'implantation de plusieurs constructions principales sur une même parcelle est autorisée pour autant qu'un accès carrossable imprenable permettant l'accès des véhicules d'intervention urgente aux diverses constructions soit assuré.

Art. 32 Gabarit des constructions principales

a. Niveaux

- Le nombre de niveaux hors sol n'est pas réglementé.
- Le nombre de niveaux en sous-sol est limité à 2 (deux).

b. Hauteur

La hauteur maximale hors tout des constructions principales est fixée à 14 mètres.

c. Profondeur

La profondeur maximale des constructions principales n'est pas réglementée.

d. Dérogations

Pour les équipements purement techniques propres à l'activité exercée, le bourgmestre peut accorder une dérogation aux dispositions de cet article si des raisons techniques dûment justifiées l'exigent.

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 si le site de construction se trouve à proximité de pièces destinées au séjour prolongé de personnes.

Art. 33 Forme des toitures

Les formes de toitures suivantes sont admises :

- les toitures plates ;
- les toitures à versants avec une pente inférieure ou égale à 12°.

Art. 34 Scellement du sol

Le coefficient maximal de scellement du sol de la parcelle est fixé à 0,90.

F. Règles spécifiques applicables aux PAP « QE – commerce » (QE_COM)

Art. 35 Champ d'application

Les délimitations des PAP « QE – commerce » sont fixées dans la partie graphique.

Art. 36 Type des constructions

Dans le « QE - commerce », seules sont autorisées la rénovation, la réaffectation et/ou la reconstruction de constructions existantes.

Par dérogation à la phrase qui précède, la construction d'annexes aux constructions principales existantes et/ou de volumes de raccordement entre constructions principales existantes est possible, sans pour autant pouvoir augmenter ni l'emprise au sol des constructions existantes ni la surface construite brute des constructions existantes de plus de 5 pour cent. La station-service existante peut être maintenue, rénovée ou reconstruite, sans pouvoir être relocalisée.

Art. 37 Nombre de logements

Les logements sont interdits, à l'exception des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance de l'entreprise concernée. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions. Leur surface nette habitable est limitée à 140 mètres carrés.

Au maximum un logement de service est autorisé par construction et entreprise.

Si plusieurs entreprises occupent une même construction, seul un logement de service est autorisé par construction. Si une entreprise occupe plusieurs constructions, au maximum un logement de service est autorisé par entreprise.

Art. 38 Implantation des constructions

Toute reconstruction du bâti existant doit se situer à l'intérieur de la zone d'implantation des constructions existantes. Les reculs des constructions existantes sur les limites sont à respecter.

Par dérogation à la phrase qui précède, la construction d'annexes aux constructions principales existantes et/ou de volumes de raccordement entre constructions principales existantes est possible, sans pour autant pouvoir augmenter l'emprise au sol des constructions existantes de plus de 5 pour cent.

Art. 39 Gabarit des constructions principales

Toute reconstruction du bâti existant doit se situer à l'intérieur du gabarit des constructions existantes.

Par dérogation à la phrase qui précède, la construction d'annexes aux constructions principales existantes et/ou de volumes de raccordement entre constructions principales existantes est possible, sans pour autant pouvoir augmenter la surface construite brute des constructions existantes de plus de 5 pour cent.

Art. 40 Forme des toitures

Les formes des toitures existantes peuvent être maintenues. En cas de modification des formes des toitures, seules les toitures plates sont autorisées.

Pour les annexes aux constructions principales existantes et les volumes de raccordement entre constructions principales existantes, seules les toitures plates sont autorisées.

Art. 41 Parking

Le réaménagement du parking existant est autorisé.

En cas de réaménagement, l'intégration d'éléments verts ainsi qu'une reperméabilisation partielle du sol est exigée. Un arbre à haute tige est à planter par tranche de 6 emplacements de stationnement.

Art. 42 Scellement du sol

Le coefficient maximal de scellement du sol de la parcelle est fixé à 0,70.

G. Règles spécifiques applicables aux PAP « QE – stations-service » (QE_SS)

Art. 43 Champ d'application

Les délimitations des PAP « QE – stations-service » sont fixées dans la partie graphique.

Art. 44 Type des constructions

- a. Les « QE - stations-service » sont réservés aux constructions isolées, jumelées ou érigées en ordre contigu.
- b. Pour toute reconstruction, l'ordre contigu est obligatoire lorsque la(les) construction(s) d'origine répondai(en)t à ce type d'implantation.

Art. 45 Nombre de logements

Aucun logement ni logement de service n'est autorisé en QE_SS.

Art. 46 Implantation des constructions

a. Bande de construction

La bande de construction n'est pas réglementée.

L'implantation de plusieurs constructions principales sur une même parcelle est autorisée pour autant qu'un accès carrossable imprenable permettant l'accès des véhicules d'intervention urgente aux diverses constructions soit assuré.

b. Recul antérieur

- Le recul minimum de toute nouvelle construction fermée par rapport à l'alignement de la voirie est de 4 mètres, sous condition que la visibilité des usagers de la voie publique soit garantie.
- Le recul minimum de toute nouvelle construction légère (auvent, etc.) par rapport à l'alignement de la voirie est de 0,50 mètre, sous condition que la visibilité des usagers de la voie publique soit garantie.

c. Recul latéral

Le recul latéral de toute nouvelle construction principale doit être égal ou supérieur à 3 mètres.

Cependant, l'implantation d'une construction principale sur la/les limite(s) latérale(s) peut être autorisée si une construction principale existante sur le terrain adjacent ou si les constructions principales existantes sur chacun des terrains adjacents à la parcelle concernée n'accuse(nt) aucun recul sur ladite/lesdites limite(s) latérale(s).

d. Recul postérieur

Le recul minimum de toute nouvelle construction y compris les constructions légères par rapport à la limite postérieure est de 5 mètres.

Art. 47 Gabarit et esthétique des constructions

a. Niveaux

- Le nombre de niveaux hors sol est limité à 2 (deux).
- Le nombre de niveaux en sous-sol est limité à 1 (un).

b. Hauteur

La hauteur maximale hors tout des nouvelles constructions y compris les constructions légères est fixée à 7 mètres.

c. Profondeur

La profondeur maximale des constructions n'est pas réglementée.

d. Esthétique des constructions

En cas de reconstruction, nouvelle construction ou rénovation, les matériaux, couleurs et textures doivent s'intégrer harmonieusement dans l'environnement urbain. Un soin particulier est à apporter à l'esthétique et à l'unité architecturale de l'ensemble bâti.

Art. 48 Forme des toitures

Les nouvelles constructions sont à couvrir de toitures plates.

Art. 49 Scellement du sol

Le coefficient maximal de scellement du sol de la parcelle est fixé à 0,90.

H. Règles spécifiques applicables aux PAP « QE – Sports et Loisirs » (QE_L 1, L 2)

Art. 50 Champ d'application

Les délimitations des PAP « QE – sports et loisirs » sont fixées dans la partie graphique.

Les PAP « QE – sports et loisirs » sont subdivisés en « QE – loisirs L1 (Moselufer) » et en « QE – loisirs L2 (Camping) ».

Art. 51 Type des constructions

- a. Tout « QE - sports et loisirs » peut accueillir des aménagements, y compris des petits équipements, propres aux activités de plein air, sport, promenade, pique-nique et jeux. Sont également admis les emplacements de stationnement à ciel ouvert.
- b. Les « QE sports et loisirs L1 » peuvent accueillir des infrastructures, installations et constructions légères relatives aux activités de loisirs, telles qu'auvents, stèles, mobilier urbain.
- c. Les « QE sports et loisirs L 2 » peuvent accueillir des logements mobiles ou fixes servant au séjour temporaire, occasionnel ou saisonnier de personnes ainsi que les installations sanitaires et techniques y compris les structures d'accueil y relatives.

Art. 52 Nombre de logements

Aucun logement ni logement de service n'est autorisé en « QE - sports et loisirs L1 ».

En « QE - sports et loisirs L2 » les logements permanents sont interdits, à l'exception du logement de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des activités y autorisées. Leur surface nette habitable est limitée à 140 mètres carrés.

Art. 53 Implantation des constructions

Les nouvelles constructions sont à implanter à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites.

L'implantation de plusieurs constructions sur une même parcelle est autorisée pour autant qu'un accès carrossable imprenable permettant l'accès des véhicules d'intervention urgente aux diverses constructions soit assuré.

Art. 54 Gabarit des constructions

La hauteur hors tout des constructions fermées est limitée à 8 mètres.

Art. 55 Forme des toitures

Toutes les formes de toitures sont admises.

Art. 56 Scellement du sol

Le coefficient maximal de scellement du sol de la parcelle est fixé à 0,30.

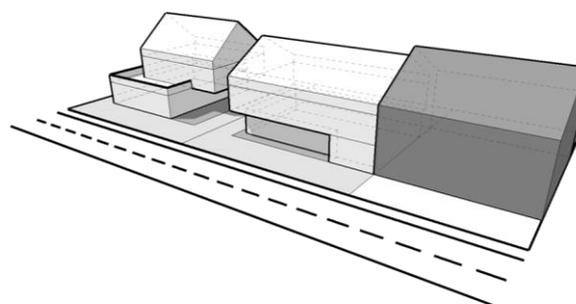
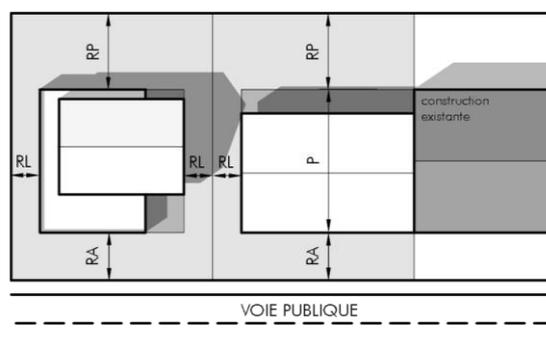
TITRE III RÈGLES APPLICABLES AUX PAP « QE ESPACE RÉSIDENTIEL ET ESPACE URBAIN » (QE_ER 1A, 1B, 2A, 2B, QE_EU)

Art. 57 Éléments en retrait ou en saillie à l'intérieur du gabarit maximal

Toute saillie et tout retrait est autorisé à l'intérieur du gabarit maximal.

Dans les secteurs protégés de type environnement construit, les balcons et les surfaces closes en saillie sont interdits sur la ou les façade(s) orientées vers la voie publique.

RA : recul antérieur
 RL : recul latéral
 RP : recul postérieur
 P : profondeur



Art. 58 Éléments en saillie en dehors du gabarit maximal

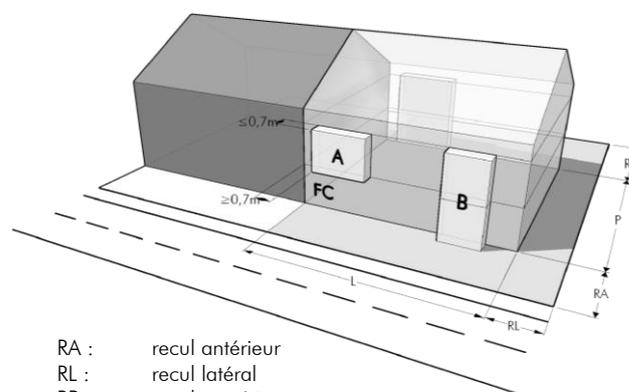
À l'exception des avant-toits, auvents, escaliers et seuils, **toute saillie est interdite dans le recul latéral réglementaire.**

Dans les secteurs protégés de type environnement construit, les avant-corps fermés et les balcons en saillie sont interdits sur les façades orientées vers le domaine public.

Les saillies sont autorisées dans le recul antérieur et postérieur des constructions sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

a. Avant-corps fermés

- ils ne peuvent pas dépasser de plus de 0,70 mètre la limite de la façade concernée projetée ou existante hors sol ;
- leur surface ne peut pas couvrir plus de 1/3 de la surface de la façade concernée projetée ou existante hors sol ;
- pour les constructions érigées en ordre contigu, le recul à respecter par l'avant-corps fermé à la limite latérale est égal ou supérieur à la saillie.



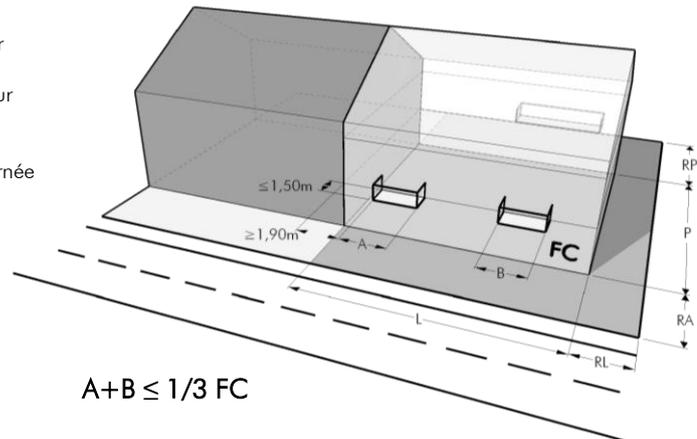
RA : recul antérieur
 RL : recul latéral
 RP : recul postérieur
 P : profondeur
 L : largeur
 FC : façade concernée

$$A+B \leq 1/3 FC$$

b. Balcons

- Les balcons peuvent dépasser la limite de la façade projetée ou existante concernée de 1,50 mètres au maximum sous condition de s'intégrer dans l'ensemble bâti.
- Pour chaque niveau, la largeur cumulée des différents balcons ne peut pas dépasser un tiers (1/3) de la largeur de la façade projetée ou existante concernée.
- Pour les constructions érigées en ordre contigu, le recul latéral à respecter pour le balcon ne peut être inférieur à 1,90 mètres.

RA : recul antérieur
 RL : recul latéral
 RP : recul postérieur
 P : profondeur
 L : largeur
 FC : façade concernée



Art. 59 Toitures

a. Forme des toitures

Les formes de toitures doivent s'intégrer harmonieusement dans l'environnement construit.

Pour les reconstructions ou transformations de maisons en ordre contigu, la cohérence de l'ensemble bâti doit être garantie.

Les constructions principales 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, avec ou sans croupes, dont les pentes sont comprises entre 25° et 35° hors secteurs protégés de type environnement construit ;
- de toitures à deux versants, avec ou sans croupes, dont les pentes sont comprises entre 30° et 38° dans les secteurs protégés de type environnement construit.

Les toitures plates peuvent être aménagées en toiture-terrasse ou toiture jardin.

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.

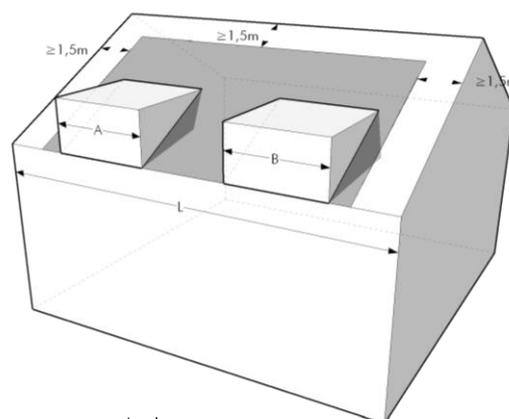
b. Ouvertures en toiture hors secteurs protégés de type environnement construit

Les ouvertures en toiture sont à implanter de façon à contribuer à l'unité architecturale de l'ensemble bâti, ceci tant au niveau de leur répartition qu'au niveau des matériaux utilisés.

Les lucarnes sont à implanter à 1,50 mètre de recul sur les limites latérales, les arêtes, les noues et le faîtage de la toiture.

La largeur cumulée des lucarnes et des terrasses ouvertes en toitures ne peut dépasser deux tiers de la largeur de la façade.

L'interruption de la corniche est autorisée.



L : largeur

$$A+B \leq 2/3 L$$

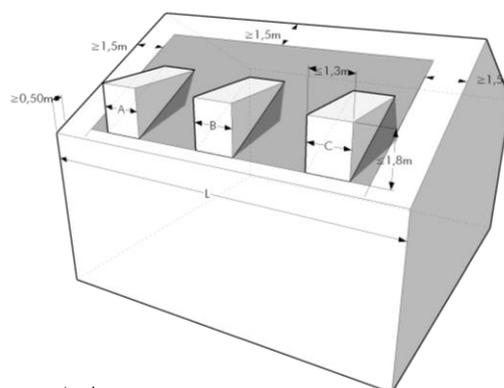
c. Ouvertures en toiture dans les secteurs protégés de type environnement construit

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 matériaux de couverture des lucarnes sont soit l'ardoise naturelle ou artificielle, soit le zinc.

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.



L : largeur

$$A+B+C \leq 1/2 L$$

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 la moitié 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.

d. Saillie des toitures hors secteurs protégés de type environnement construit

La saillie maximale des corniches et rives de toiture par rapport aux **façades** est limitée à 0,50 mètre, égout de toiture non compris.

e. Saillie des toitures dans les secteurs protégés de type environnement construit

La saillie maximale des corniches et rives de toiture par rapport aux façades est limitée à 0,20 mètre, égout de toiture non compris.

Art. 60 Esthétique des constructions

- a. Tout projet qui ne respecte pas une volumétrie simple et adaptée aux gabarits de son environnement urbain peut être refusé.
- b. Pour les opérations de transformation ou de rénovation de bâtiments protégés ainsi que pour tous travaux de construction dans les secteurs protégés de type environnement construit, les matériaux, couleurs et textures doivent s'intégrer au patrimoine bâti existant. Les couleurs admissibles pour les façades enduites qui sont définies dans le système NCS ou autre système similaire, sont énumérées dans le TITRE VI « Palettes des couleurs de façade ».

Toute couleur ne figurant pas au TITRE VI « Palette 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 VI.

- c. Toute couleur ne s'intégrant pas de façon harmonieuse dans son environnement construit est interdite.

d. Façades

La ou les façades orientées vers la voie publique doivent présenter une unité architecturale, tant au niveau de la répartition des ouvertures qu'au niveau des matériaux et teintes utilisés.

Les types de façade suivants sont autorisés :

- enduits de façade (minéraux, organiques, siliconés) ;
- bardages en bois de teinte naturelle ;
- bardages et parements d'apparence mate ;
- socles en pierres de la région ;
- façades végétalisées.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts ;
- l'emploi de revêtements de façade brillants ou réfléchissants (acier inox, verre, etc.) ;
- l'emploi de plus de deux 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 ou de briquettes.

L'emploi de parements en briques peut être autorisé à titre exceptionnel afin de favoriser une expression architecturale contemporaine.

Pour des constructions jumelées ou érigées en ordre contigu, les teintes de façade sont à harmoniser entre les différentes constructions de façon à assurer une intégration harmonieuse de l'ensemble dans son environnement bâti.

e. Toitures

- Pour la couverture des toitures des constructions principales situées dans les secteurs protégés de type environnement construit, ne sont autorisées que l'utilisation de l'ardoise naturelle ou artificielle, de tuiles de teinte uniforme rouge, anthracite ou noires mates.

- Pour la couverture des toitures à pente des constructions à usage d'habitation situé hors des secteurs protégés de type environnement construit, ne sont autorisées que l'utilisation de l'ardoise naturelle ou artificielle, de tuiles de teinte uniforme rouge, brun foncé, anthracite ou noires mates et de zinc prépatiné.
- Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit.
- Les toitures plates peuvent être aménagées en toiture-terrasse, toiture-jardin ou toiture végétale.
- Pour des constructions jumelées ou en ordre contigu, les formes, les matériaux et les teintes de toiture sont à harmoniser entre les différentes constructions.
- 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 dûment justifiées tenant à la forme et/ou au degré d'inclinaison de la toiture l'exigent.

Art. 61 Clôtures et murs

- a. Les limites entre domaines public et privé et entre domaines privés peuvent être clôturées par des socles ou des murets, par des écrans brise-vue, par des haies ou par des clôtures légères ou ajourées.
- b. Les matériaux et teintes des 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.

L'usage de matériaux naturels tels que maçonneries traditionnelles, maçonneries en pierres sèches ou d'enduits traditionnels est obligatoire pour la rénovation et pour la prolongation de murs existants présentant de telles caractéristiques.

- c. **Clôtures légères ou ajourées**

La hauteur des clôtures légères ou ajourées est limitée à 1,50 mètres mesurée par rapport au terrain aménagé.

- d. **Clôtures massives ou opaques**

- Murets
 - La hauteur des murets formant soubassement est limitée à 0,80 mètre. Si le muret se situe en limite avec l'espace public, sa hauteur est mesurée par rapport au niveau du trottoir ; sur toute autre limite la hauteur du muret est mesurée par rapport au terrain aménagé.
 - 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.
 - A l'exception des murs de soutènement, toute construction de clôture massive sous forme d'un mur est interdite.
 - Le bourgmestre peut accorder une dérogation aux dispositions qui précèdent pour des raisons architecturales, dans le cas où l'environnement construit le justifie ou pour des raisons de destination du terrain dûment justifiées.
- Brise-vues
 - Les brise-vues en bandes PVC sont interdites.

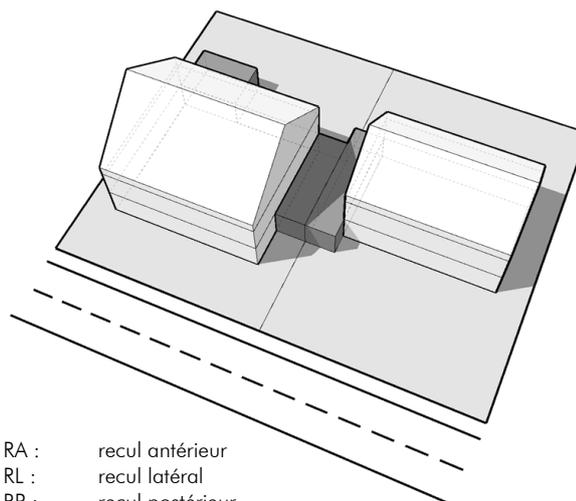
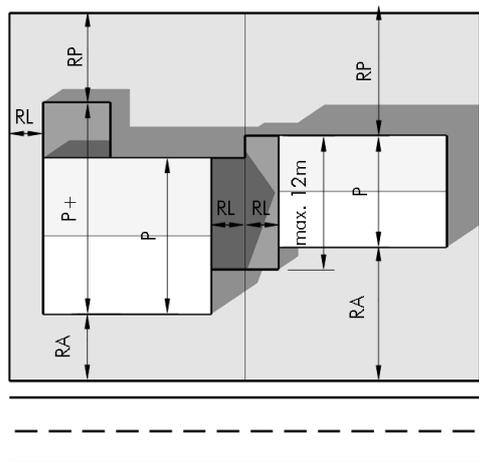
- Les brise-vues ne peuvent être implantés que sur la limite latérale entre domaines privés ou avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite latérale.
- Leur hauteur est limitée à 2 mètres mesurée par rapport au terrain aménagé.
- Dans le cas de murs de soutènement surmontés d'un écran brise-vue la hauteur cumulée totale mesurée par rapport au terrain aménagé ne peut dépasser 2 mètres.
- Leur longueur est limitée à 4 mètres.
- Ils sont interdits dans les reculs réglementaires postérieur et avant.
- Le bourgmestre peut accorder une dérogation aux dispositions qui précèdent pour des raisons architecturales, dans le cas où l'environnement construit le justifie ou pour des raisons de destination du terrain dûment justifiées.

Art. 62 Aménagement des espaces libres

- a. Les espaces libres en dehors des accès, des emplacements de stationnement, des dépendances, des terrasses et autres aménagements similaires, sont à aménager sous forme d'espaces verts (jardin d'agrément, potager, verger, etc.). Dans les reculs antérieurs, l'aménagement d'espaces minéraux est limité aux accès, aux emplacements de stationnement et aux terrasses.
- b. L'aménagement de piscines non couvertes et d'étangs est uniquement autorisé à l'arrière ou à côté des constructions principales. Un recul minimum de 1,90 mètre sur les limites est à respecter.

Art. 63 Dépendances

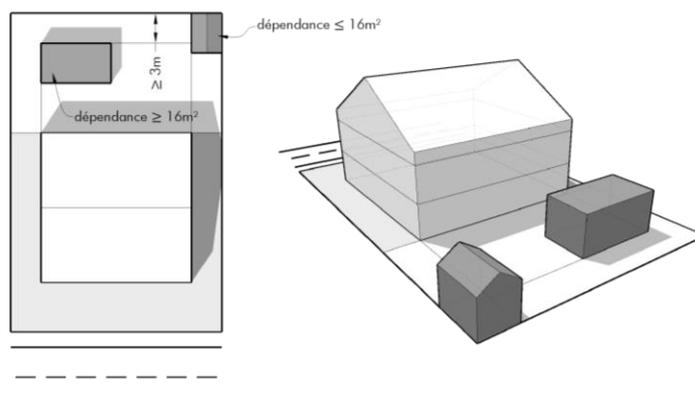
- a. Exception faite des garages et car-ports, la construction de dépendances est autorisée en dehors de la bande de construction. Les garages et car-ports implantés à l'arrière des constructions principales sont interdits.
- b. Les dépendances d'une profondeur maximale de 12 mètres sont admises dans les reculs latéraux, sans pour autant pouvoir dépasser la façade arrière de la construction principale adjacente sur la même parcelle de plus de 3 mètres.
- c. Pour les dépendances accolées à l'avant ou à l'arrière de la construction principale, pour autant que les reculs réglementaires sur les limites définis pour la zone concernée soient respectés, la profondeur cumulée est limitée à 16 mètres.



RA : recul antérieur
 RL : recul latéral
 RP : recul postérieur
 P : profondeur
 P+ : profondeur cumulée max 16m.

- d. A l'arrière des constructions principales, les dépendances isolées d'une surface d'emprise au sol inférieure ou égale à 16 mètres carrés sont autorisées dans les reculs latéraux et postérieurs.

A l'arrière des constructions principales, les dépendances isolées d'une surface d'emprise au sol supérieure à 16 mètres carrés sont autorisées dans le recul postérieur sous condition de respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites postérieure et latérales.



- e. Dans les secteurs protégés de type environnement construit, les dépendances sont interdites à l'avant des constructions, exception faite des rangements à vélos et des abris poubelles.
- f. Les dépendances sont à couvrir soit de toitures à deux versants, soit de toitures à pente unique, soit de toitures plates. Si les dépendances se situent dans les reculs latéraux ou postérieur réglementaires, l'aménagement de terrasses en toiture est interdit. Les toitures vertes sont autorisées.
- g. La hauteur maximale des dépendances situées à l'arrière des constructions principales est mesurée par rapport au niveau du terrain aménagé :
- la hauteur maximale à la corniche est fixée à 3 mètres ;
 - la hauteur maximale au faite est fixée à 4 mètres ;
 - la hauteur maximale hors tout d'une dépendance à toit plat est fixée à 3,50 mètres.

- h.** La hauteur maximale des dépendances dans le recul latéral ou dans le recul avant est mesurée au milieu de la façade donnant sur la voie publique et perpendiculairement à l'axe de la voie publique :
- la hauteur maximale à la corniche est fixée à 3 mètres ;
 - la hauteur maximale au faîte est fixée à 4 mètres ;
 - la hauteur maximale hors tout d'une dépendance à toit plat est fixée à 3,50 mètres.
- Pour les terrains en forte pente, les hauteurs maximales admissibles sont mesurées suivant l'Art. 69.

Art. 64 Stationnement et accès

- a.** 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.
- b.** Le nombre minimal d'emplacements de stationnement est défini dans la partie écrite du PAG.
- c.** Les accès aux garages et car-ports sont considérés comme emplacement de stationnement, sous condition que leur pente ne dépasse pas 6 pour cent.
- d.** La largeur maximale cumulée de l'ouverture des accès carrossables sur la voie publique est limitée à 6 mètres par parcelle constructible. Le/les accès est/sont à aménager de sorte à condamner le moins d'emplacements de stationnement sur la voie publique possible.
- e.** Dans les PAP « QE Espace résidentiel », l'aménagement d'emplacements de stationnement est interdit à l'arrière des constructions.
- f.** Exception faite des PAP « QE Espace résidentiel », les emplacements de stationnement à ciel ouvert, situés à l'arrière des constructions, doivent respecter un recul latéral de 1,50 mètres au minimum et un recul postérieur de 3 mètres au minimum.
- g.** La pente des accès carrossables ne peut dépasser 12 pour cent.
- h.** 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).
- i.** 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.
- j.** A l'exception des portes de garage, les accès collectifs et les passages ne peuvent être pourvus de portails opaques.

TITRE IV RÈGLES APPLICABLES À TOUT PAP QE

Art. 65 Superstructures et installations 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.

c. Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

L'installation de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée en toiture et en façade.

Dans les secteurs protégés de type environnement construit, l'installation de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est exclusivement autorisée en toiture.

Les panneaux photovoltaïques en toiture doivent épouser la pente de la toiture et être disposés par formes simples et régulières. Ils doivent être d'aspect mat. Dans les secteurs protégés de type environnement construit, ils doivent être d'aspect mat et de couleur / type « full black ».

Il est admis d'augmenter la pente des capteurs et panneaux solaires dans le cas de toitures plates, ceci jusqu'à 35° par rapport à l'horizontale.

Les capteurs et panneaux en façade peuvent être utilisés comme éléments structurant la façade. Ils doivent être de teinte mate et disposés par formes simples et régulières de manière à ne pas nuire à l'harmonie de la façade respective ou de l'ensemble bâti.

d. Appareils techniques

Les appareils techniques, tels que pompes à chaleur, appareils de ventilation et de climatisation sont à installer à l'arrière des constructions, en façade arrière ou en toiture, à l'emplacement le moins préjudiciable au voisinage et à la vue depuis le domaine public. Leur installation à l'avant des constructions est interdite. Leur installation dans le recul latéral est autorisée sous condition d'être implantés avec un recul de 5 mètres au minimum par rapport à l'alignement de la façade antérieure.

Dans tous les cas, un recul minimal de 1,90 mètre par rapport aux limites de propriétés est à respecter.

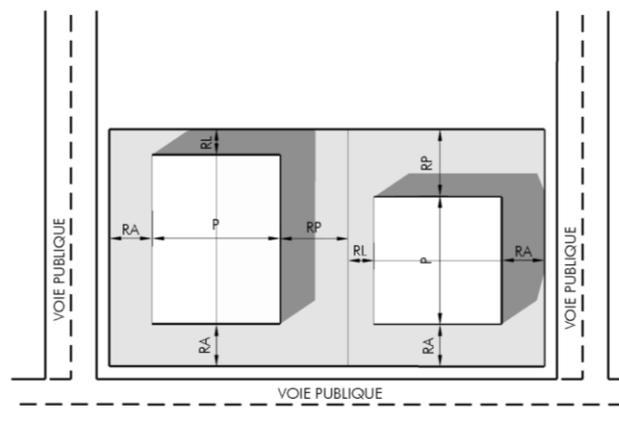
Art. 66 Travaux de terrassement / murs de soutènement

- a. Le terrain naturel est à conserver dans la mesure du possible.
- b. 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.
- c. Les déblais et remblais supérieurs à 1,50 mètre par rapport au terrain naturel sont interdits. Le bourgmestre peut accorder une dérogation à cette prescription dans le cas de terrains ou parties de terrains à forte pente.
- d. 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.
- e. En cas de construction de plusieurs murs de soutènement en rangées successives, la distance minimale entre 2 rangées doit être égale ou supérieure à la hauteur du mur de soutènement le plus haut.
- f. Le type, la hauteur et l'implantation des murs de soutènement doivent s'accorder avec les aménagements extérieurs avoisinants.
- g. Les murs de soutènement et les aménagements extérieurs en pente doivent, d'un point de vue esthétique, s'intégrer au paysage et au site.

Art. 67 Angles de rue

Pour les constructions érigées aux angles de deux ou plusieurs rues, les limites avec la voie publique sont considérées comme des limites antérieures. Au moins l'un des autres reculs sur les limites est à considérer comme recul postérieur. Le recul restant est à considérer comme recul latéral.

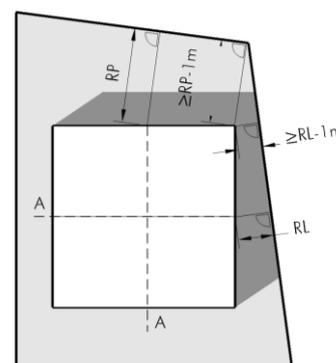
Le bourgmestre peut, pour des raisons d'ordre urbanistiques, définir la localisation des reculs postérieur et latéral.



- RA : recul antérieur
 RL : recul latéral
 RP : recul postérieur
 P : profondeur

Art. 68 Limite oblique ou irrégulière

Lorsque la façade d'une construction se présente obliquement par rapport à une des limites, le recul des constructions est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à la limite. Au point le plus rapproché, le recul des constructions ne peut pas être diminué de plus de 1 mètre.

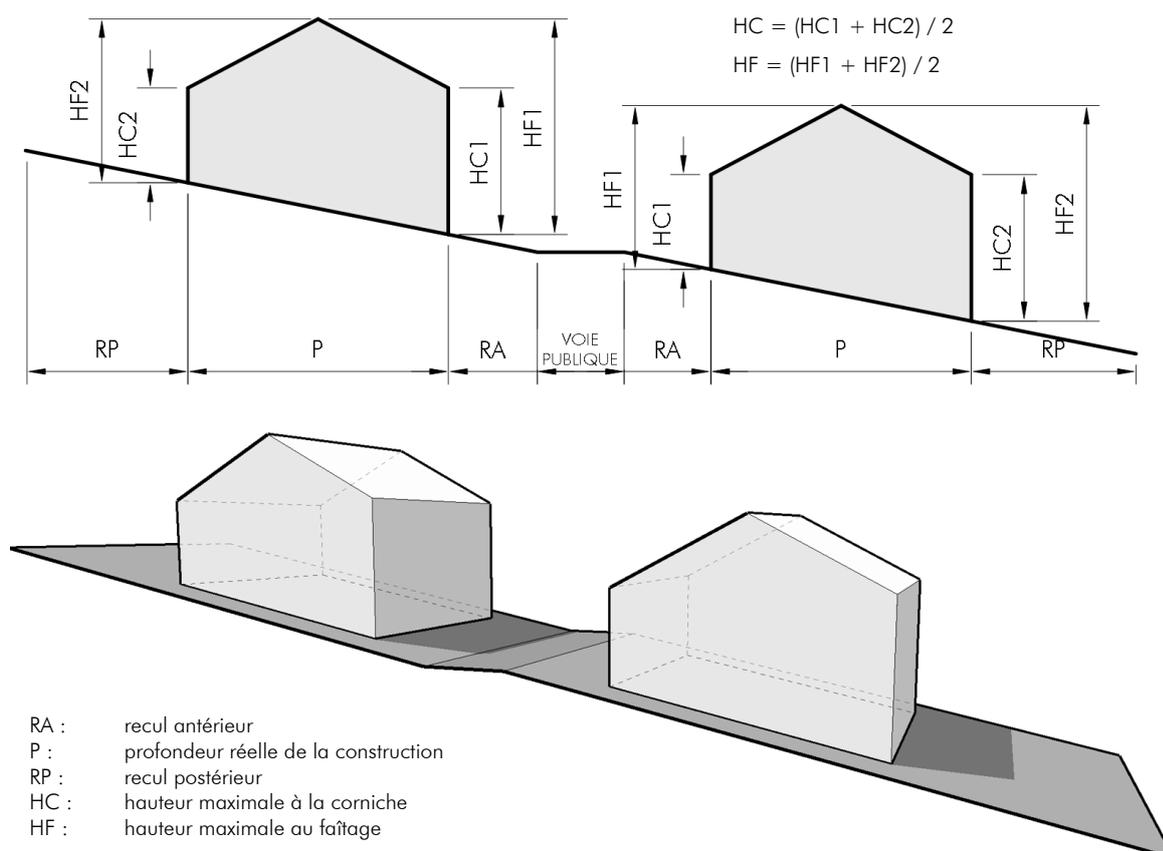


RL : recul latéral
 RP : recul postérieur
 A : axe de symétrie de la construction

Art. 69 Hauteur des constructions sur terrains à forte pente

a. Toitures à versants dont le faîtage est orienté parallèlement par rapport à la voie publique (mur gouttereau)

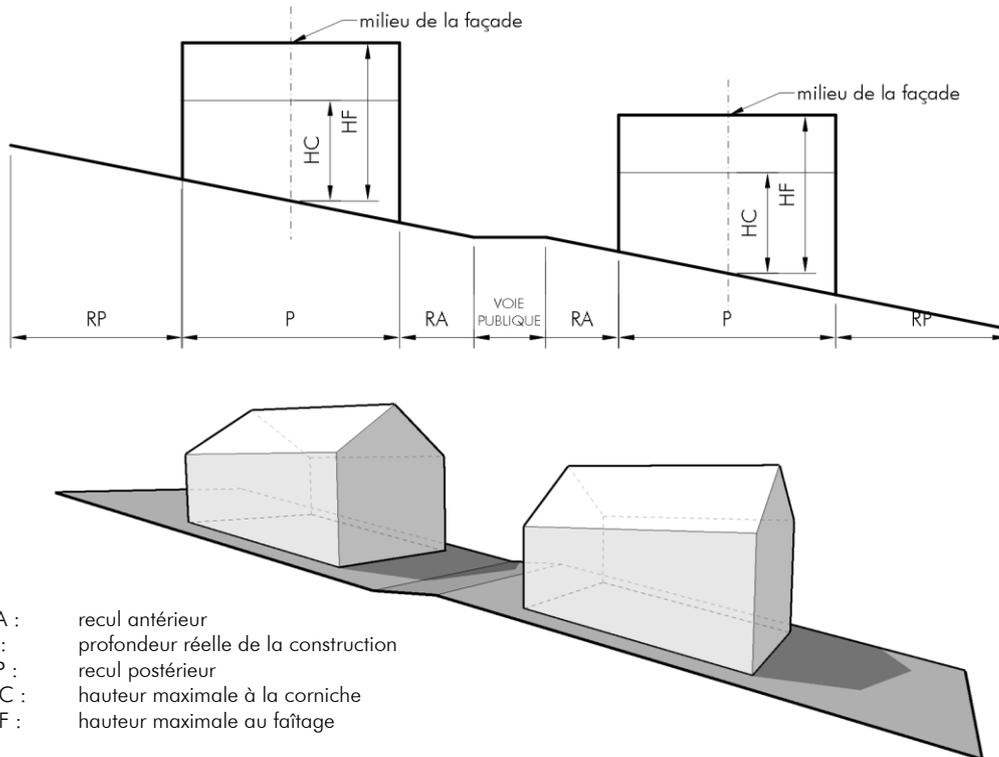
La hauteur des constructions (hauteur à la corniche, hauteur au faîtage) est à mesurer par rapport au terrain naturel au droit des façades orientées en amont et en aval de la forte pente. La moyenne arithmétique des valeurs mesurées doit être inférieure ou égale aux hauteurs maximales réglementaires respectives.



RA : recul antérieur
 P : profondeur réelle de la construction
 RP : recul postérieur
 HC : hauteur maximale à la corniche
 HF : hauteur maximale au faîtage

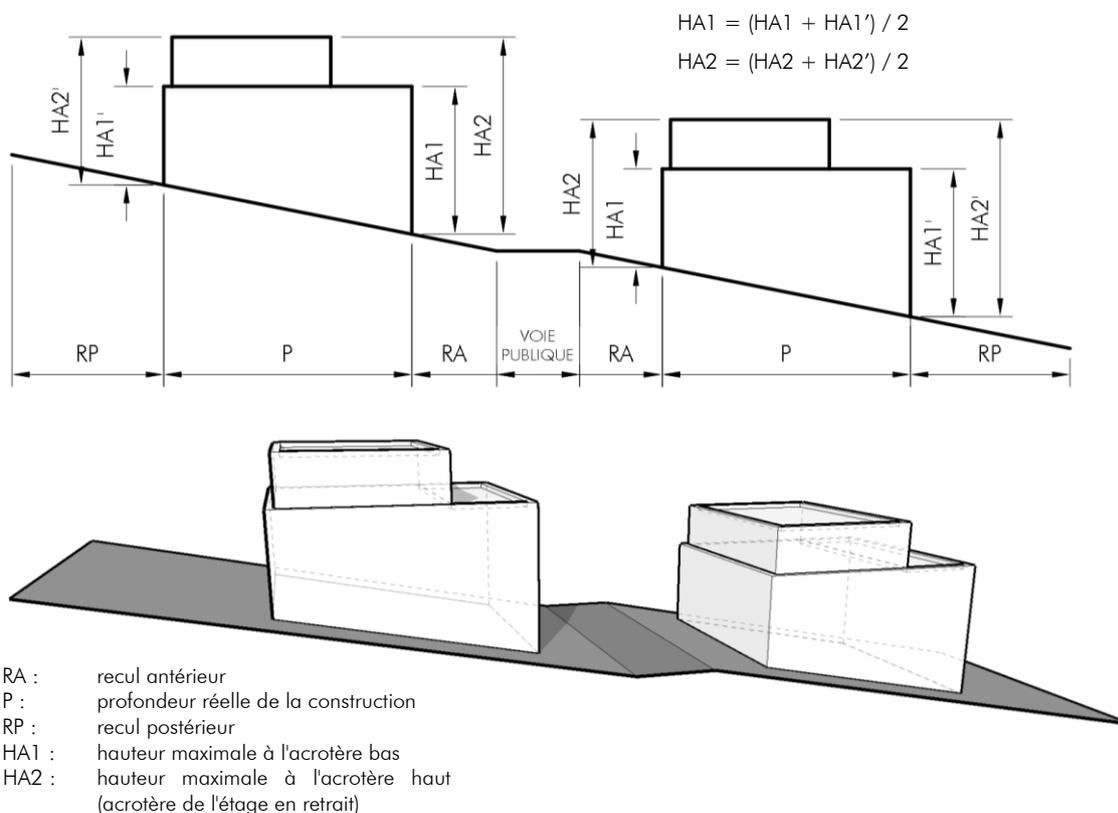
b. Toitures à versants dont le pignon est orienté vers la voie publique

La hauteur à la corniche et la hauteur au faîtage sont à mesurer par rapport au terrain naturel au droit des façades orientées perpendiculairement à la voie publique. Les valeurs mesurées doivent être inférieures ou égales aux hauteurs maximales réglementaires.



c. Toitures plates

La hauteur des constructions (hauteur à l'acrotère bas, hauteur à l'acrotère haut) est à mesurer par rapport au terrain naturel au droit des façades orientées en amont et en aval de la forte pente. La moyenne arithmétique des valeurs mesurées doit être inférieure ou égale aux hauteurs maximales réglementaires respectives.



d. Dépendances

Pour les dépendances érigées sur des terrains à forte pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel au droit de chaque façade. Ce niveau est calculé à partir de la moyenne des niveaux du terrain naturel mesurés aux extrémités de la dépendance projetée.

Art. 70 Cession d'emprises

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. 71 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 tous travaux portant sur l'extension de constructions existantes situées hors bande de construction sous condition de respecter les reculs réglementaires ;
 - 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 sur le domaine public n'est autorisée.
- 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 sur le domaine public n'est autorisée.
- 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 desdites 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 conformément à l'art. 63 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 empiètement 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 V 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. combles

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

10. construction

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

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. 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.

15. 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...

16. 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.

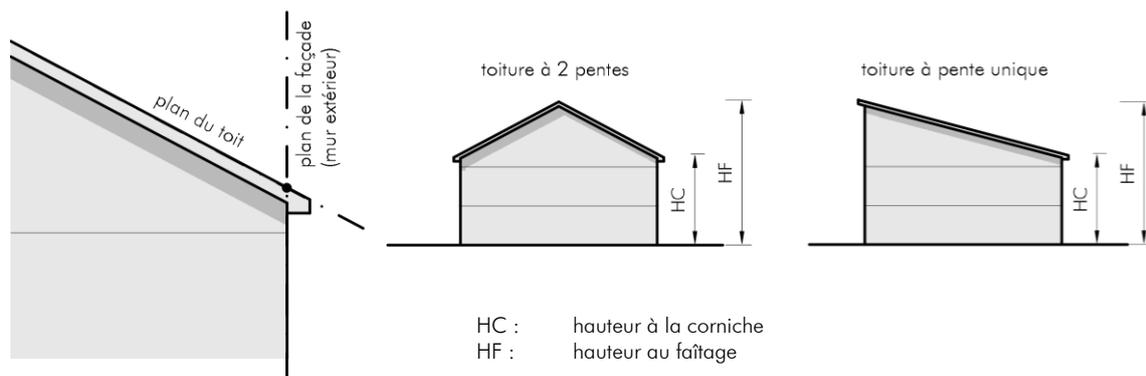
17. gabarit

Limites de dimensions que doivent respecter les constructions dans un quartier existant donné.

Gabarit existant : forme et dimensions d'une construction existante.

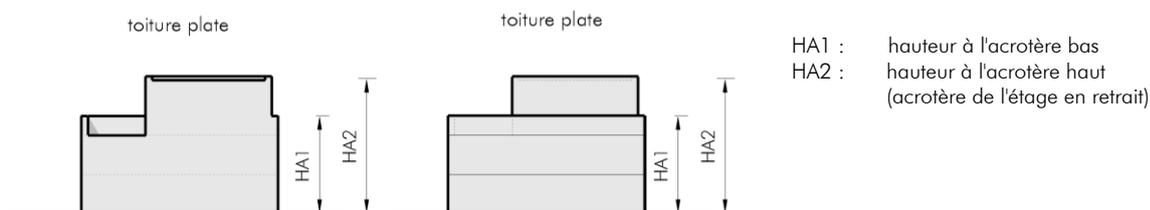
18. hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie publique 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 publique et perpendiculairement à l'axe de la voie publique. 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.



19. hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie publique 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 publique et perpendiculairement à l'axe de la voie publique. 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.



20. habitation

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

21. 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.

22. 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.

23. 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.

24. 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.

25. maison bi-familiale

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

26. maison jumelée

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

27. maison plurifamiliale

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

28. 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.

29. muret

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

30. 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.

31. 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.

32. 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.

33. perméabilité

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

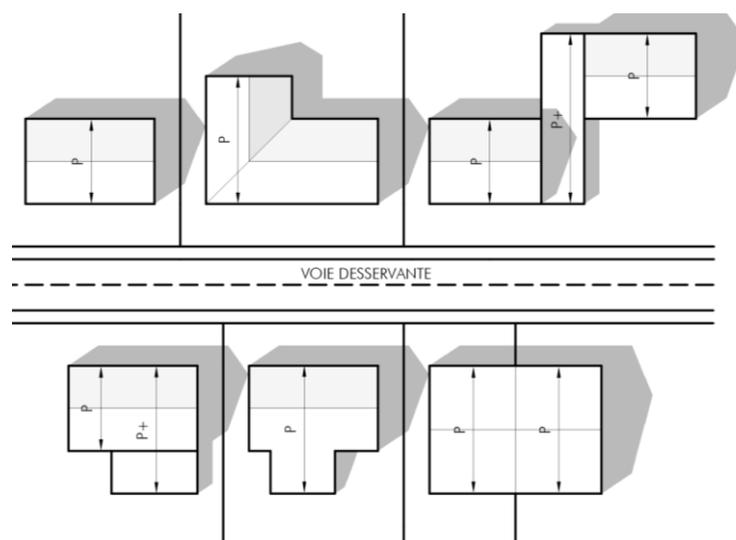
A titre d'exemple, sont considérés comme perméables les revêtements suivants : gravier rond, gravier concassé, gravier gazon (gravier concassé incluant 10 à 30 pour cent de terre végétale), dalles alvéolées, pavés en pierre naturelle ou en béton (avec joints larges), écorces, copeaux de bois, etc.

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

34. 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.



35. 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.

36. 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.

37. 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 la transformation d'un immeuble d'habitation unifamilial en immeuble d'habitation de deux logements ou plus.

38. reconstruction

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

39. 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.

40. rive de toit

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

41. 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.

42. 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.

43. 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.

44. 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.

45. 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.

46. surface habitable nette

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

47. 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.

48. terrain à forte pente

Est à considérer comme terrain à forte pente toute partie de terrain urbanisé ou destiné à être urbanisé, considérée entre l'alignement de la voirie et la façade arrière de la construction projetée, dont la pente calculée entre le point le plus élevé et le point le plus bas, est supérieure ou égale à 12 pour cent.

49. 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.

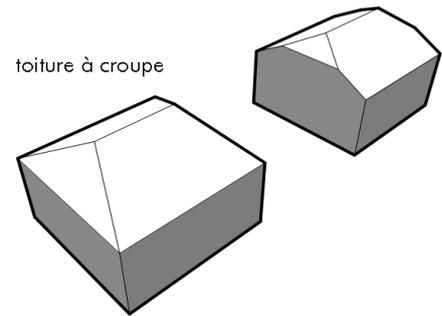
En présence d'un terrain modifié par une construction existante, le niveau du terrain naturel pourra être déterminé par une ligne droite tracée perpendiculairement dans l'axe de la zone constructible, reliant la limite du domaine public avec la limite arrière de la bande de construction ou du terrain,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

50. 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.

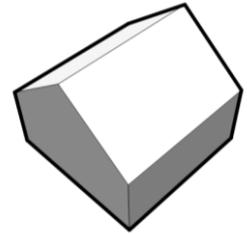
Demi-croupe : croupe d'une toiture dont l'égout descend nettement moins bas que l'égout des pans de toiture.

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



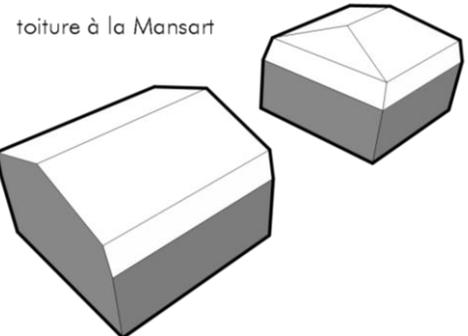
51. toiture à deux versants

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.



52. 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.

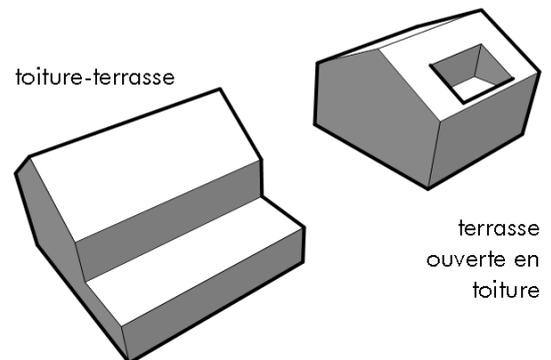


53. toiture plate

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

54. toiture-terrasse

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



55. 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.

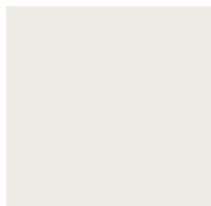
56. volume secondaire

On entend par volume secondaire, un volume contigu à la construction principale qui forme une unité fonctionnelle avec celle-ci.

Le volume secondaire est subordonné au volume principal en surface et en hauteur.

TITRE VI PALETTES DES COULEURS DE FAÇADE

▪ BLANC-CASSÉ



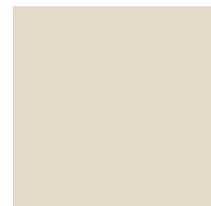
NCS S 0500-N



NCS S 0505-Y30R



NCS S 1000-N



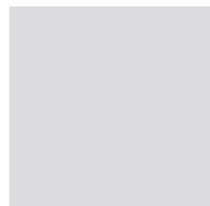
NCS S 1005-Y10R



NCS S 0502-Y



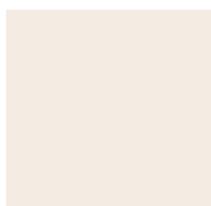
NCS S 0505-Y40R



NCS S 1002-B



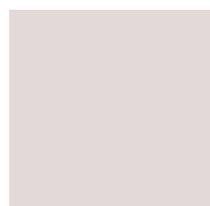
NCS S 1005-Y40R



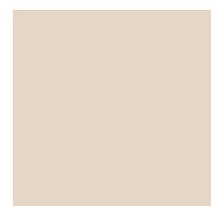
NCS S 0502-Y50R



NCS S 0603-G80Y



NCS S 1002-R



NCS S 1005-Y50R



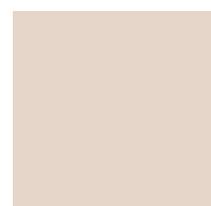
NCS S 0505-Y10R



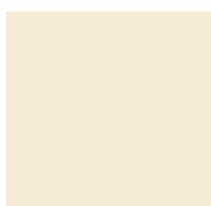
NCS S 0804-G60Y



NCS S 1002-Y



NCS S 1005-Y60R



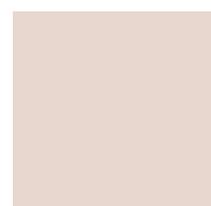
NCS S 0505-Y20R



NCS S 0804-Y30R



NCS S 1002-Y50R



NCS S 1005-Y70R

■ OCRE



NCS S 0510-Y10R



NCS S 1010-Y10R



NCS S 1015-Y40R



NCS S 2020-Y20R



NCS S 0510-Y20R



NCS S 1010-Y20R



NCS S 1020-Y10R



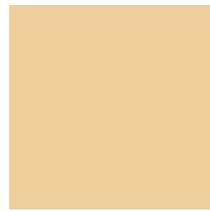
NCS S 2040-Y10R



NCS S 0510-Y30R



NCS S 1015-Y10R



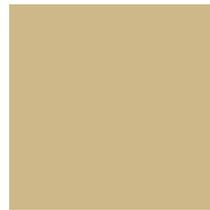
NCS S 1020-Y20R



NCS S 0515-Y20R



NCS S 1015-Y20R



NCS S 2020-Y10R

■ BEIGE



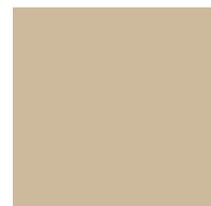
NCS S 0505-Y20R



NCS S 1005-Y20R



NCS S 1510-Y30R



NCS S 2010-Y20R



NCS S 0507-Y40R



NCS S 1010-Y10R



NCS S 1510-Y40R



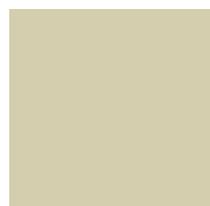
NCS S 2010-Y30R



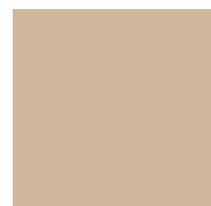
NCS S 0804-Y50R



NCS S 1010-Y40R



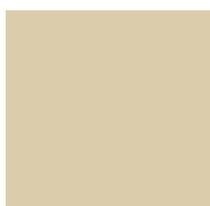
NCS S 1510-G90Y



NCS S 2010-Y40R



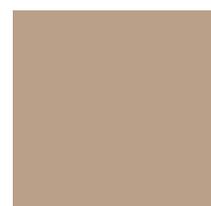
NCS S 0907-Y10R



NCS S 1510-Y10R



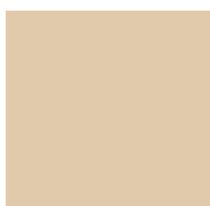
NCS S 2005-Y10R



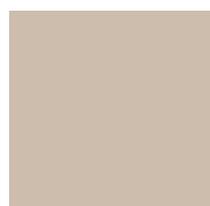
NCS S 3010-Y40R



NCS S 1005-Y10R



NCS S 1510-Y20R



NCS S 2005-Y40R

- VERT



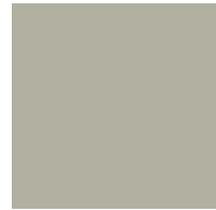
NCS S 1010-Y



NCS S 1515-G90Y



NCS S 2005-Y10R



NCS S 3005-G80Y



NCS S 1010-Y10R



NCS S 2005-G60Y



NCS S 2010-G70Y



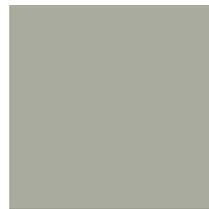
NCS S 3010-Y10R



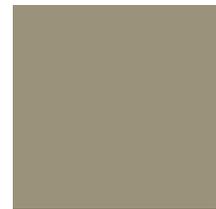
NCS S 1510-G90Y



NCS S 2005-G90Y



NCS S 3005-G50Y



NCS S 4010-G90Y

- GRIS CHAUD



NCS S 1005-G60Y



NCS S 1505-Y



NCS S 2002-Y50R



NCS S 2005-G90Y



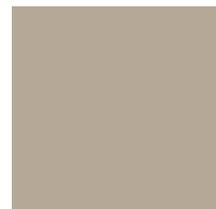
NCS S 1502-Y50R



NCS S 2002-R



NCS S 2005-G40Y



NCS S 3005-Y20R

■ GRIS FROID



NCS S 1502-G50Y



NCS S 2002-Y



NCS S 2502-R



NCS S 3000-N



NCS S 1500-N



NCS S 2500-N



NCS S 2502-Y

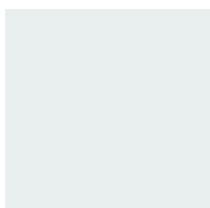


NCS S 3502-Y



NCS S 2000-N

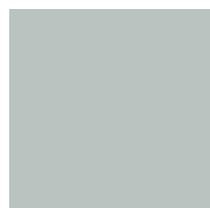
■ BLEU



NCS S 0502-B50G



NCS S 1510-R80B



NCS S 2005-B80G



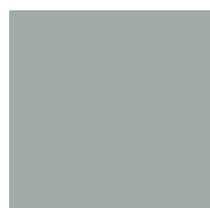
NCS S 3005-R80B



NCS S 1010-R80B



NCS S 2002-G50Y

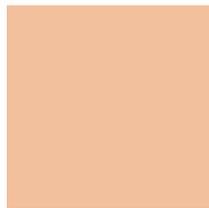


NCS S 3005-B80G

■ ROUGE



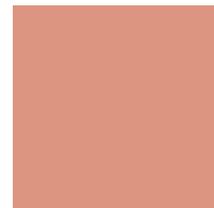
NCS S 0510-Y80R



NCS S 1020-Y50R



NCS S 1515-Y40R



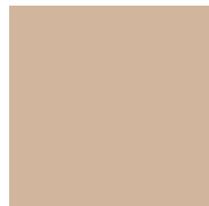
NCS S 2030-Y70R



NCS S 0907-Y50R



NCS S 1020-Y70R



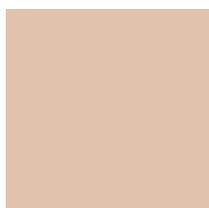
NCS S 2010-Y40R



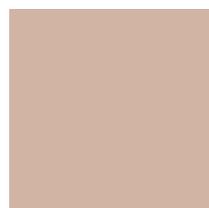
NCS S 3010-Y50R



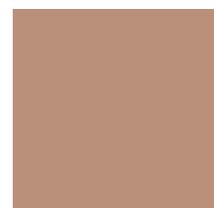
NCS S 1010-Y50R



NCS S 1510-Y50R



NCS S 2010-Y60R



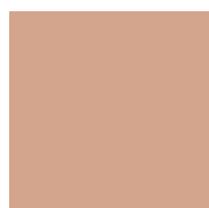
NCS S 3020-Y60R



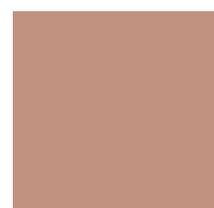
NCS S 1010-Y60R



NCS S 1510-Y60R



NCS S 2020-Y60R

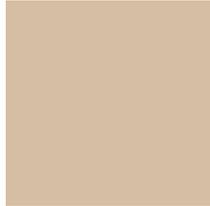


NCS S 3020-Y70R

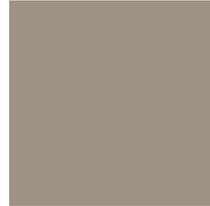
■ PIERRE



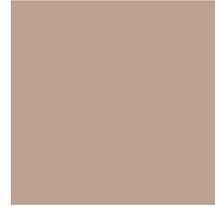
NCS S 1015-Y20R



NCS S 2010-Y30R



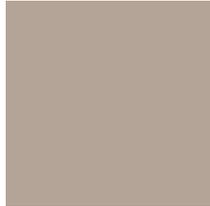
NCS S 4005-Y50R



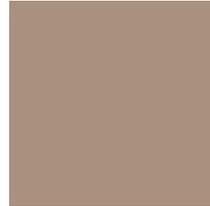
NCS S 3010-Y50R*



NCS S 1505-Y10R



NCS S 3005-Y50R



NCS S 4010-Y50R



NCS S 4005-Y50R*



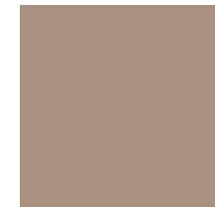
NCS S 1510-G90Y



NCS S 3010-Y10



NCS S 4020-Y70R



NCS S 4010-Y50R*



NCS S 2005-G90Y



NCS S 3010-Y20R



NCS S 5500-N



NCS S 5500-N*



NCS S 2010-Y10R



NCS S 3010-Y40R