Division du territoire des localités de la commune en plans d’aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE)

Le tissu bâti existant de la Commune de Colmar-Berg est divisé en plans d’aménagement particulier « quartiers existants ».

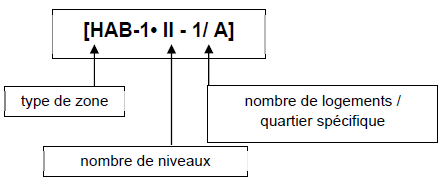
Les plans d’aménagement particulier « quartiers existants », appelés par la suite PAP QE sont subdivisés par type de zone, comme suit:

* PAP QE – Zone d’habitation 1 [HAB-1],
* PAP QE – Zone d’habitation 2 [HAB-2],
* PAP QE – Zone mixte villageoise [MIX-v],
* PAP QE – Zone mixte rurale [MIX-r],
* PAP QE – Zone de bâtiments et d’équipements publics [BEP],
* PAP QE – Zone spéciale – Château Grand-Ducal [SPEC-GD]
* PAP QE – Zone d’activités économiques communale type 1 [ECO-c1],
* PAP QE – Zone d’activités économiques communale type 2 [ECO-c2],
* PAP QE – Zone spéciale – centre de formation [SPEC-cf],
* PAP QE – Zone spéciale – circuit d’essai [SPEC-ce],
* PAP QE – Zone de sport et de loisir [REC],
* PAP QE – Zone de jardins familiaux [JAR].

**Représentation graphique des PAP QE**

Les PAP QE sont localisés sur les plans de repérage par localité, dressés sur les plans cadastraux numérisés (PCN), et représentés par un encadré définissant le type de zone ainsi que les spécificités de la zone. Ces plans font partie intégrante du présent dossier.

Exemple d’un encadré:



**PAP approuvés**

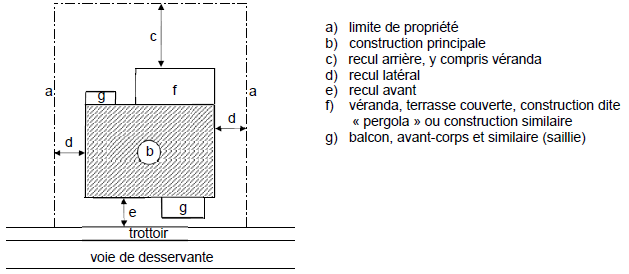
Les plans d’aménagement particulier (PAP), dûment approuvés par le Ministre de l’Intérieur, font partie du PAP QE respectif. Pour tout ce qui n'est pas règlementé dans la partie graphique et/ou la partie écrite du PAP approuvé et maintenu, les prescriptions du plan d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE) sont d'application.

Définition des dispositions et prescriptions dimensionnelles

# Art. 25 Marge de reculement

Les marges de reculement comprennent les espaces non bâtis, à l’exception de garage ou car-port, ainsi que des abris jardin et constructions similaires, d’un fond destiné à être maintenu entre l’alignement de la voie de desserte et la construction projetée, d’une part, et entre les limites latérales et postérieures du fond et la construction projetée, d’autre part.

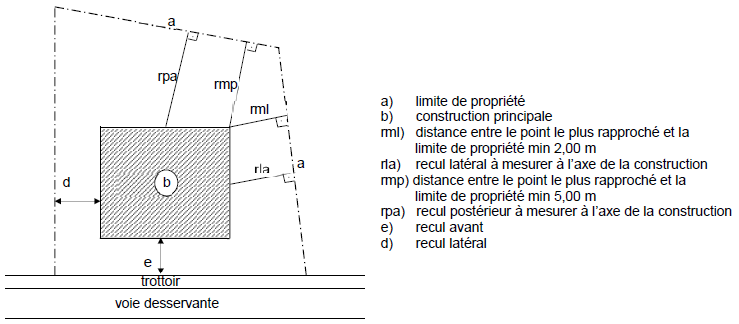
Les dimensions des marges de reculement du présent règlement sont mesurées perpendiculairement à ces limites et dès le nu extérieur de la façade, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des escaliers extérieurs, des rampes, des balcons, des arcs (fermés latéralement ou non) et autres installations semblables.



# Art. 26 Façade oblique

Lorsque la façade d'une construction se présente obliquement par rapport à la limite de propriété, les reculs des constructions sont mesurés à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à la limite.

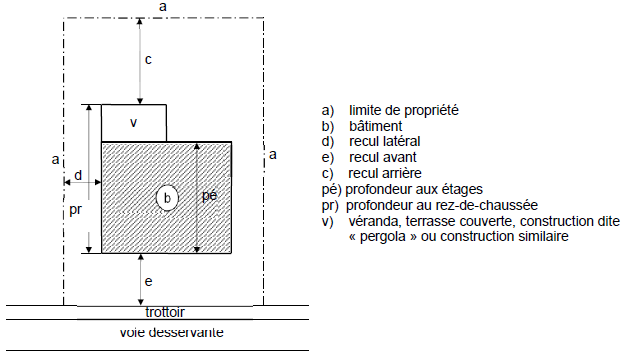
Au point le plus rapproché, le recul latéral des constructions ne peut être inférieur à 2,00 mètres et le recul arrière des constructions ne peut être inférieur à 5,00 mètres.

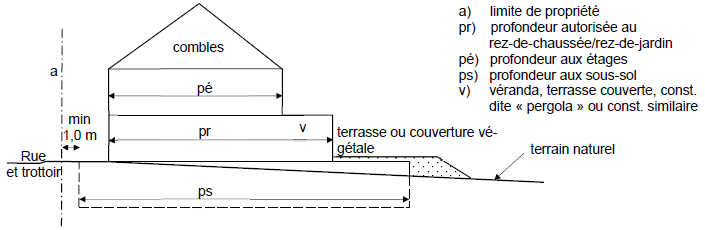


# Art. 27 Profondeur des constructions

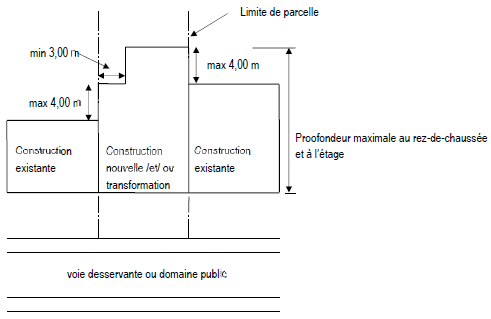
La profondeur des immeubles, au rez-de-chaussée et aux étages, compte pour tous les volumes couverts clos ou non clos, chauffés ou non chauffés. La profondeur est mesurée entre façades frontales opposées, sur le plan du niveau de plus grande surface (voir la profondeur spécifique par PAP QE).

Les terrasses non couvertes, les balcons, les avant-corps et les saillies ne sont pas pris en compte dans le calcul de la profondeur.





Les constructions jumelées ou en bande doivent former une unité harmonieuse. La hauteur de la corniche et la pente de la toiture doivent être respectées et former ainsi un ensemble harmonieux. Une construction ultérieure doit s'adapter à celle(s) existante(s). La profondeur totale de la nouvelle construction peut dépasser celle de la construction existante attenante de 4,00 m. Toutes les dalles ainsi que les murs contigus entre les maisons et les appartements doivent être séparés par un joint de dilatation d'au moins 2 cm d'épaisseur.

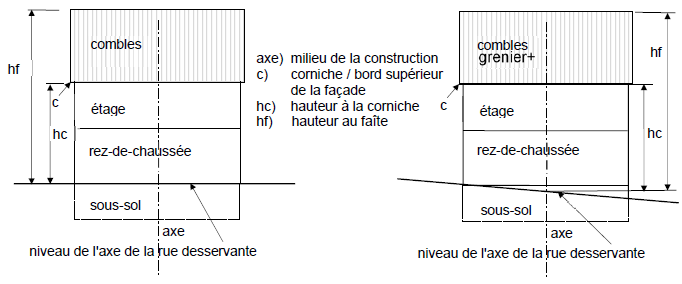


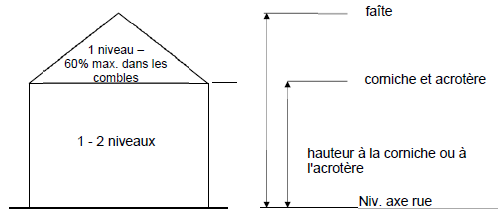
# Art. 28 Hauteur des constructions

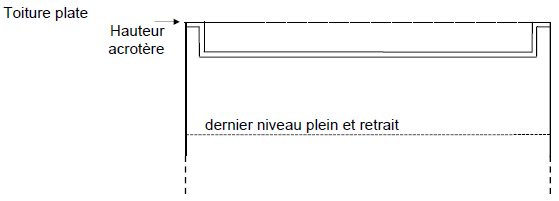
1. Pour les constructions situées sur un terrain en pente inférieure à 12%, La hauteur est mesurée par rapport au niveau de l'axe la voie desservante.

La hauteur à la corniche des constructions est la différence entre le niveau de l'axe de la voie desservante et le niveau de la corniche principale ou du bord supérieur de la façade. Elle est mesurée au milieu de chaque façade.

La hauteur au faîte est la différence entre la corniche et le faîte. Elle est mesurée au milieu de chaque façade.







1. Pour les constructions agricoles, artisanales ou similaires non adjacentes à la voie desservante, la hauteur est définie comme la différence moyenne entre le niveau du terrain naturel et le niveau de la corniche et du faîte, mesuré dans l’axe de la façade frontale.

Pour les garages, abri jardin et similaire, la hauteur est définie comme la différence moyenne entre le niveau du terrain naturel et le niveau de la corniche et du faîte, mesuré dans l’axe de la façade frontale.

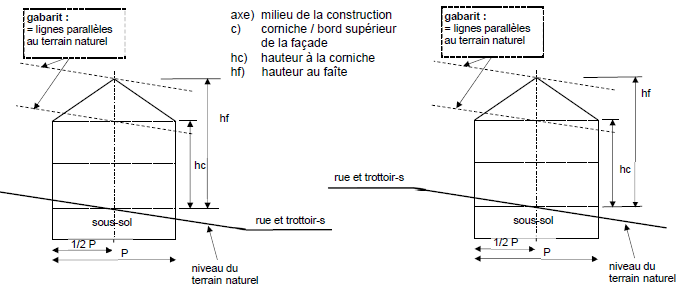
1. Pour les constructions situées sur un terrain avec une pente moyenne supérieure à 12%, et implantées à au moins 10,00 mètres de la limite de la voie desservante, la hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel.

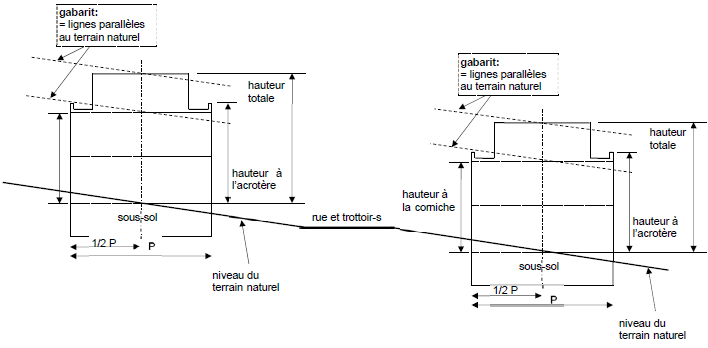
Est à considérer comme « pente moyenne », la valeur absolue du rapport entre la différence d’hauteur du terrain naturel et la partie de la profondeur du terrain à bâtir à prendre en compte. Cette partie est mesurée à partir de la limite de la parcelle avec le domaine public et l’alignement de façade arrière et/ou la profondeur maximale admissible. Elle est à mesurer perpendiculairement à la limite parcellaire entre le terrain à bâtir et la voie desservante à partir du milieu de cette même limite.

La hauteur à la corniche ou à l’acrotère des constructions est la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau de la corniche principale ou du bord supérieur de la façade. Elle est mesurée au milieu de chaque façade.

La hauteur au faîte ou la hauteur totale est la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du faîte principal. Elle est mesurée au milieu de chaque façade.

Les hauteurs de la corniche et du faîte sont à mesurer par rapport au niveau du terrain naturel et sur la base d'un levé topographique de la situation existante. Un gabarit théorique parallèle au niveau du terrain naturel doit être établi conformément au dessin ci-après, dans lequel chaque construction ou partie de construction doit s'intégrer. Le nombre maximal des niveaux compte pour chacune des façades.





# Art. 29 Rez-de-chaussée et rez-de-jardin

1. Le niveau du rez-de-chaussée du côté rue est mesuré au milieu de la façade et par rapport à la cote de l’axe de la voie desservante. Le niveau du rez-de-jardin est défini par rapport au terrain naturel.

Le niveau moyen du rez-de-chaussée ne peut être ni inférieur ni supérieur à 1,00 mètre.

Lorsque la cote du rez-de-chaussée n’est pas la même sur toute la longueur des façades, le plancher le plus élevé est déterminant.

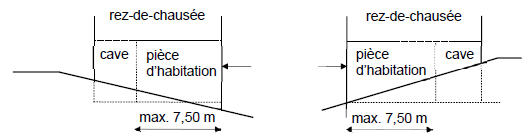
Dans le cas de terrains en forte pente, supérieure à 12%, ou pour des besoins d’assainissement (canalisations), le bourgmestre pourra accorder une dérogation à la présente prescription.

Le bourgmestre peut déroger aux dimensions ci-dessus, pour des raisons urbanistiques, topographiques et s’il s’avère que la limitation en question rend impossible le raccordement au réseau de canalisation existant. Toutefois, la hauteur maximale à la corniche ne peut pas être dépassée.

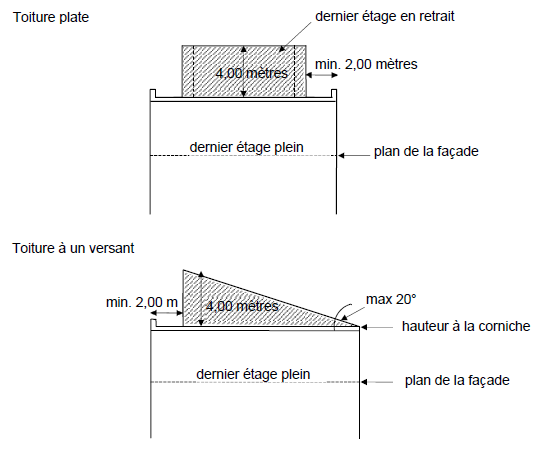
1. L'installation de logements ou de pièces d'habitation en sous-sol est interdite, sauf pour les constructions dans les terrains à pente dont une façade au moins, située en dessous de l'axe desservante, est visible et complètement dégagée.

Sont considérés comme logements en sous-sol, les logements dont le sol est situé à plus de 0,50 mètre en dessous de l'axe de la rue desservante.

La profondeur des locaux d'habitation en contrebas du rez-de-chaussée, mesurée perpendiculairement à la façade postérieure, ne peut être supérieure à 7,50 mètres. L'éclairage de ces locaux doit être assuré par la disposition judicieuse de fenêtres suffisamment grandes.



# Art. 30 Étage supérieur en retrait



L'étage supérieur en retrait a une toiture plate ou inclinée, avec une pente maximale de 20 degrés pour la toiture à un versant, sans dépasser la hauteur totale de 4,00 mètres, mesurée à partir du plancher sur la dalle du dernier étage, y compris l'acrotère. Une toiture-terrasse y est interdite.

Le retrait a au moins 2,00 mètres, mesuré à partir du plan de la façade respective, à l'exception du côté latéral accolé à une autre construction ou implanté en limite de parcelle. Ces retraits peuvent être aménagés en toiture-terrasse sans préjudice d'autres dispositions légales. Le garde-corps d'une toiture-terrasse peut dépasser la hauteur de l'acrotère. Aucune saillie n'est autorisée, ni sur l'acrotère, ni sur le plan de la façade.

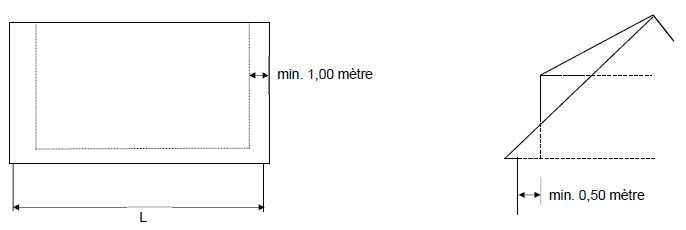
# Art. 31 Toiture et ouvertures dans la toiture

1. Les ouvertures, lucarnes, loggias, fenêtres rampantes (type « Velux ») ou ouvertures similaires dans la toiture en vue d’une meilleure exploitation fonctionnelle des combles sont autorisées. Ces ouvertures doivent être implantées dans la toiture de manière à s’intégrer harmonieusement dans le tissu bâti existant.

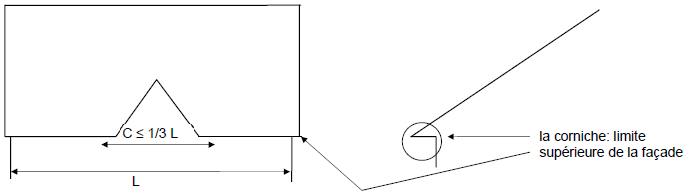
Elles sont implantées avec un recul minimal de 1,00 mètre des limites latérales, des arêtes et des noues de la toiture. Les toitures des lucarnes peuvent être prolongée jusqu’au faîte.

La corniche et l’acrotère peuvent être interrompus sur 1/3 de la longueur de la façade concernée. La corniche et l'acrotère ont une saillie de 0,50 mètre au maximum, y sont interdits toutes saillies, telle que balcon et similaire. Les terrasse et balcon sont interdits dans la toiture (comble) et sur le dernier étage ayant une toiture plate.

1. L’implantation des ouvertures dans les toitures avec pentes est illustrée dans le dessin ci-après, à l’intérieur de la ligne pointillée:

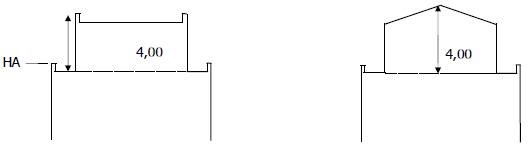


1. Pour les toitures à un ou plusieurs versants, la corniche peut être interrompue sur 1/3 de la longueur de la façade (L) au maximum. Dans les maisons en bande d’une largeur inférieure à 8,00 mètres, cette interruption peut atteindre la moitié de la longueur de la façade.



La saillie de la corniche principale (et acrotère, non représenté) a 0,50 mètre au maximum.

1. A l’exception des conduits de cheminée et de ventilation, ainsi que des dispositifs permettant l’installation d’un échafaudage mobile pour l’entretien des façades, les superstructures pour les ascenseurs et les équipements de conditionnement d’air et autres installations techniques, doivent se trouver à l’intérieur du gabarit du toit. Pour des raisons techniques, de telles superstructures peuvent dépasser le toit de 1,50 mètre.
2. Dans les toitures plates et à une pente des coupoles et des lanterneaux sont autorisés.
3. L'étage supérieur en retrait a une toiture à deux pentes, plate ou à une pente de 20 degrés au maximum. L’étage en retrait et la toiture peuvent avoir une hauteur totale maximum de 4,00 mètres, acrotère compris, mesurée à partir du plancher sur la dalle du dernier étage.



Les retraits peuvent être aménagés en toiture-terrasse sans préjudice d'autres dispositions légales. Le garde-corps d'une toiture-terrasse doit être de style léger et peut dépasser la hauteur de l'acrotère tout en se situant à l’arrière de l’acrotère. La hauteur totale est fixée à 1.20 mètre au maximum à mesurer depuis le niveau fini de la toiture. Aucune saillie n'est autorisée, ni sur l'acrotère, ni sur le plan de la façade. Une toiture-terrasse en limite doit avoir obligatoirement une séparation légère (pare-vues) sur la limite latérale de la propriété d'une hauteur minimale de 1,80 mètre.

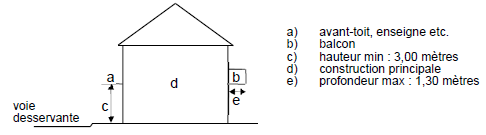
# Art. 32 Saillies sur les façades

Les saillies définies ci-dessus peuvent être autorisées sous les conditions suivantes:

1. Les escaliers extérieurs et rampes non carrossables et balcons peuvent avoir une saillie maximale de 1,30 mètre.
2. Les auvents et avant-toits peuvent avoir une saillie maximale de 1,00 mètre.
3. Les balcons dans les reculs minimaux sont admis uniquement sur les façades avant et postérieure, à l’exception du Secteur protégé de type « environnement construit – C ». Ils peuvent avoir une surface égale au dixième de la surface de la façade et leur saillie ne peut pas dépasser 1,30 mètre au maximum.

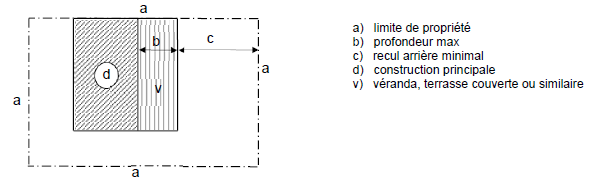
Les balcons ne peuvent pas dépasser la limite de la voie publique ni entrer dans les reculs latéraux minimaux.

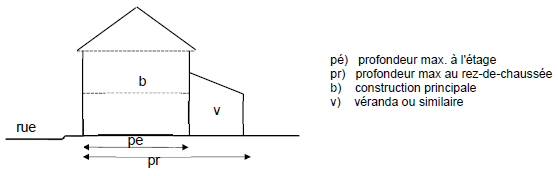
1. Les avant-corps dans les reculs minimaux sont admis uniquement sur les façades avant et postérieure, avec une saillie maximale de 1,00 mètre et une longueur maximale, mesurée en façade, de 2,00 mètres. Ils peuvent dépasser les reculs avant et arrière postérieurs minimaux fixés d’au maximum 0,50 mètre; sans pour autant empiéter sur le domaine public ou une propriété voisine. Les avant-corps dans les reculs latéraux minimaux ne sont pas autorisés.



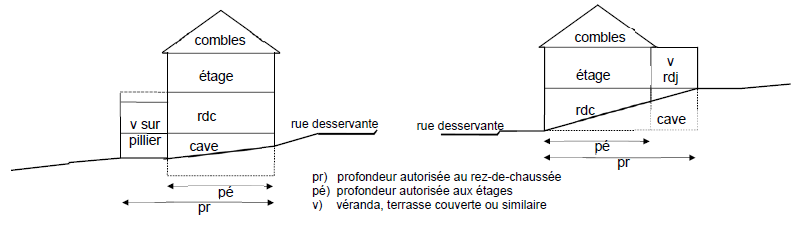
# Art. 33 Véranda et construction similaire

Une véranda, verrière, terrasse couverte ou construction similaire en extension de la construction principale peut être érigée sur un niveau au rez-de-chaussée (rez-de-jardin) du côté arrière. Elle a une profondeur maximale de 4,00 mètres et est accolée à la construction principale. La profondeur totale de la construction principale et de la véranda et construction similaire ne dépasse pas la profondeur totale autorisée dans la zone respective et devra respecter les reculs minimaux. La hauteur maximale est de 3,50 mètres et ne peut dépasser la corniche de la construction principale. Les parois et la toiture de la véranda seront à 75% translucide.





En cas de terrain en pente, la véranda peut, exceptionnellement, être aménagée au 1er étage du côté jardin sur pilier ou sur cave.



# Art. 34 Emplacement de stationnement, accès, garage et car-port

## Art. 34.1 Généralités

1. Les emplacements peuvent être aménagés soit sous forme de garage, de car-port ou sous forme d’emplacements de stationnement, dans la construction principale, au rez-de-chaussée, au sous-sol ou à ciel ouvert. Le nombre minimal d’emplacements de stationnement et les prescriptions y liées sont définis dans partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG).
2. La construction de stationnements ou garages est autorisée à l'intérieur du gabarit autorisé pour la construction principale et en dehors des marges de reculements minimaux. La largeur maximale d’une porte de garage est de 5,00 mètres. Par façade, la largeur totale des portes de garages ne peut pas dépasser deux tiers de la longueur de la façade concernée.
3. Pour les maisons plurifamiliales au moins 2/3 des emplacements de stationnement doivent être aménagés à l’intérieur de la construction et de préférence au sous-sol.

L’aménagement d’emplacements de stationnement est interdit dans les marges de reculement avant et latérales, sauf pour les besoins, notamment les visiteurs des commerces, services et affectations similaires. L’aménagement d’emplacements de stationnement est interdit dans le recul postérieur.

Au rez-de-chaussée des maisons plurifamiliales, au maximum 50% de la surface peuvent être dédiés à des fins de stationnement. Le bourgmestre peut accorder une dérogation pour des raisons urbanistiques ou topographiques.

1. Aucun accès à un garage n’est autorisé dans la façade postérieure de la construction, à l’exception des parcelles dont le recul postérieur est adjacent à la voie ferrée ou au talus, p. ex. du côté est de la Rue Gordon Smith.
2. La construction d’un car-port, en dehors la construction principale, est admise dans un des reculs latéraux, sans dépasser ni la façade arrière de la construction principale, ni la profondeur maximale admissible.
3. Les accès carrossable:

Pour une maison unifamiliale, un seul accès à un stationnement, à un garage ou à un car-port d’une largeur maximale de 3,50 mètres, est autorisé.

Sous condition de ne pas se faire au détriment d’emplacement de stationnement et/ ou d'un arbre sur le domaine public un accès de 5,00 mètres ou 2 accès de 3,00 mètres à un stationnement, un garage ou un car-port est autorisé.

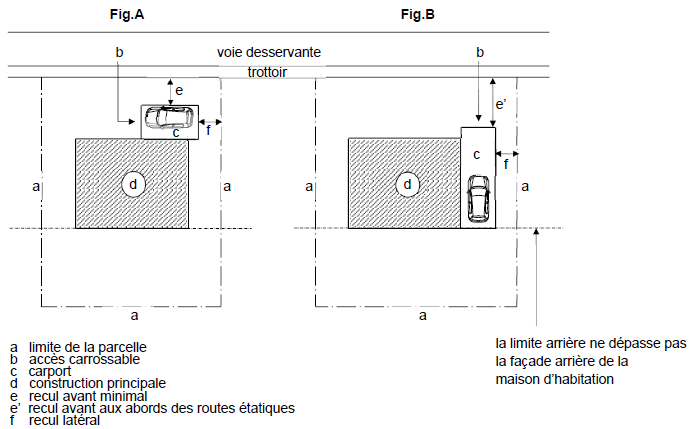
Pour les maisons plurifamiliales les accès aux terrains privés aux stationnements doivent se faire par un accès carrossable d'une largeur maximale de 5 00 mètres ou par deux accès carrossables de 3.00 mètres et sont mesurés en limite de la parcelle bordant le domaine public.

La largeur de chaque accès est mesurée en limite de la parcelle bordant le domaine public.

Au-delà de l’ouverture de l’accès carrossable et de l’accès piétonnier, une bordure infranchissable est obligatoire. L’ouverture de l’accès carrossable et de l’accès piétonnier ne peuvent être cumulée. Un objet ou une bordure infranchissable doit séparer ces deux ouvertures.

## Art. 34.2 Car-port en dehors du gabarit de la construction principale

L’aménagement de car-port en dehors du gabarit autorisé pour la construction principale est admis sous le respect des prescriptions du présent article.



Un car-port avec au maximum deux emplacements peut être aménagé dans le recul avant et/ou latéral (voir Fig. A) des constructions isolées, jumelées ou groupées en bande, en respectant les conditions suivantes:

* la construction est ouverte sur tous les côtés sauf le côté accolé à la construction principale, le cas échéant, a une toiture plate ou légèrement inclinée, peut être végétalisé » dans le recul avant si l’accès est direct et perpendiculaire, la distance minimale de l’abord de la voie desservante (e) est de 2,00 mètres dans le cas de la voirie communale et de 5,00 mètres dans le cas de la voirie de l’Etat;
* si l’accès est indirect et non perpendiculaire, une distance d’au moins 2,00 mètres de l’abord de la voie desservante (e) est à observer,
* la limite arrière ne dépasse pas la façade arrière de la construction principale,
* la hauteur maximale à la corniche ou à l’acrotère est de 3,00 mètres au maximum, elle est mesurée par rapport au terrain naturel, la largeur maximale et de 5,00 mètre et l’emprise au sol 30 m2.

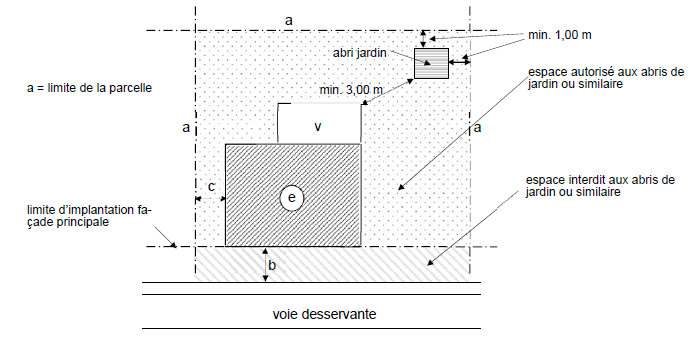
# Art. 35 Abris de jardin et construction similaire

1. Un abri jardin et construction similaire sont autorisés dans le recul arrière des constructions.

La surface constructible maximale est de 16,00 m2. L’abri de jardin et construction similaire ne peut pas être implanté dans le recul avant. Il doit avoir un recul d’au moins 3,00 mètres par rapport à la construction principale et d'au moins 1,00 mètre sur les limites de la parcelle.

L’implantation sur la limite de la parcelle peut être autorisée sous condition que deux projets comportant deux constructions adjacentes accolées sur la limite cadastrale latérale commune soient présentés simultanément.

La hauteur totale maximale est de 3,00 mètres, elle est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel.



1. En plus d'un abri de jardin ou similaire, sont autorisées:

* une petite serre – érigée sans fin commerciale ni professionnelle – à condition qu'elle soit édifiée à plus de 2,00 mètres des limites de la parcelle et de 3,00 mètres au moins de la construction principale, que sa surface n'ait pas plus de 10,00 m2, que sa hauteur ne dépasse pas 2,70 mètres,

et

* une piscine ou aménagement similaire non couvert avec la hauteur totale maximale de 0,50 mètre, remblai compris et un recul latéral minimal de 3,00 mètres, dont la construction ainsi que les remblais et déblais s’intègrent harmonieusement dans le terrain naturel et sous condition que leurs équipements techniques soient enterrés ou réalisés de façon à ne pas causer de nuisances sonores pour le voisinage.

Les dépendances visées par le présent article ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation, à l'exercice d'une activité professionnelle ou au stationnement de voitures.

La forme de la toiture est libre. L'aménagement d'un toit-terrasse est interdit. Les hauteurs sont mesurées par rapport au terrain naturel.

# Art. 36 Équipements techniques fixes

1. Les équipements techniques fixes, tels que les conditionnements d’air, les systèmes de ventilation et les pompes à chaleur, y inclus les éléments d’une pompe à chaleur aérothermique (air/eau) placés à l’extérieur, sont à intégrer dans le gabarit maximal théorique de la construction principale.
2. Les éléments extérieurs d’une pompe à chaleur aérothermique (air/eau) sont admis dans le recul arrière ou latéral de la construction principale, sous condition de respecter un recul minimal de 2,00 mètres de la limite de la parcelle.

Si l’implantation dans le recul arrière ou latéral n’est pas possible pour des raisons techniques ou topographiques, ceux-ci peuvent être aménagés dans le recul avant, sous condition de respecter un recul minimal de 2,00 mètres de la limite de la parcelle.

1. Une dérogation relative aux reculs minimas du point b) peut être accordée, sous condition qu’une attestation délivrée par un expert en la matière, dont la profession est définie par la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d’architecte et d’ingénieur-conseil, démontre la conformité de l’installation aux prescriptions relatives à la protection contre le bruit fixées dans le Règlement sur les Bâtisses, les Voies Publiques et les Sites.

# Art. 37 Espaces libres et jardins privés

1. Au moins 50% de la surface totale des marges de reculement avant, arrière et latérales est à aménager en tant qu’espace vert, tel que jardin d'agrément et/ou potager et/ou verger, à l'exception des chemins d'accès nécessaires et des dépendances visées par l’Art. 34.

Une dérogation peut être accordée pour des parcelles ayant une contenance inférieure à 300 m2, sans toutefois dépasser un degré de scellement maximal de 40%.

1. Ne sont pas considérés en tant qu’espace vert dans le sens du présent article:

* toute surface couverte par un revêtement de sol minéral, y inclus les jardins de graviers et les dalles de gazon;
* toute surface couverte par des escaliers;
* les chemins, terrasses, escaliers et murs;
* les dépendances;
* les piscines.

1. Les accès des constructions, les cours et les terrasses, peuvent être exécutés en dur.

Les emplacements pour voitures sont à aménager avec un matériel perméable. En outre, les surfaces exécutées en dur (béton, béton asphaltique, dallage etc.) sont à réduire au minimum.

1. Les terrasses sont à aménager avec un recul minimal de 1,90 mètre des limites de propriétés, à l’exception des terrasses de constructions jumelées.
2. Les installations de panneaux solaires ont un recul d’au moins 2,00 mètres sur les limites de la parcelle et un ou plusieurs réservoir(s) pour la collecte des eaux de pluies peuvent être implantés sans recul.

# Art. 38 Travaux de déblai et remblai

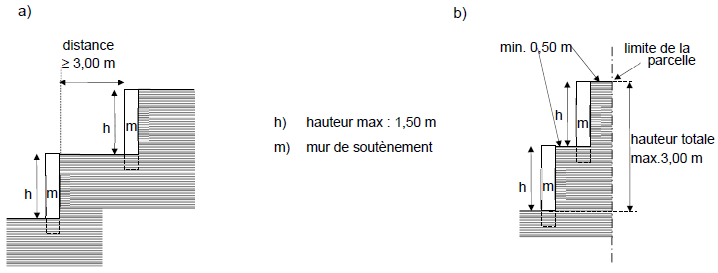
En général le terrain naturel est à sauvegarder. Toutefois il est loisible au bourgmestre de définir sous certaines conditions un remblai de terre jusqu'à 1,00 mètre au-dessus ou un déblai jusqu'à 1,00 mètre en dessous du terrain naturel, avec un recul d'au moins 1,00 mètre des limites de propriété et avec une pente de maximum de 45 degrés.

Un remblai de terre peut être aménagé sans recul, sous condition qu’il soit aménagé de part et d'autre de la limite de propriété ou si le niveau du terrain est adapté au niveau du terrain existant ou projeté sur la parcelle voisine.

# Art. 39 Clôture et mur de soutènement

Dans les zones de bâtiments et d'équipements publics ainsi que les zones d'activités, des exceptions aux prescriptions du présent article peuvent être accordées.

1. Pour des raisons d’hygiène et/ou de sécurité de la circulation, le bourgmestre peut ordonner le clôturage de parcelles construites ou non construites, situées en bordure des voies publiques et en définir la nature.
2. Les limites entre domaines publics et privés (avant) peuvent être clôturés par des socles ou des murets d’une hauteur moyenne inférieure à 0,50 mètre, par des haies vives ou par des grillages, dont la hauteur totale ne peut pas dépasser 1,50 mètre mesurée par rapport au niveau du domaine public.
3. Les limites de propriété latérales et postérieures peuvent être clôturées par des grillages translucides, avec une hauteur maximale de 1,50 mètre et/ou une haie vive avec une hauteur maximale de 2,00 mètres. La hauteur des murs en limite de parcelle est limitée à 0,50 mètre.
4. La hauteur maximale des murs de séparation à établir sur la ligne séparatrice entre deux constructions jumelées ou groupées (maisons unifamiliales) – entre cour ou terrasse – derrière la façade postérieure des constructions est fixée à 2,00 mètres au maximum. Cette hauteur peut être dépassée avec l’accord réciproque du voisin. La longueur du mur de séparation ne peut excéder 3,00 mètres.
5. Des murs de soutènement d’une hauteur maximale de 1,50 mètre sont autorisés fig. a). Entre deux murs de soutènement, une distance d’au moins 3,00 mètres est à respecter ; le terrain remanié, aménagé comme espace vert, entre les murs ou en limite de parcelle est plat. Un mur de soutènement peut être implanté sur la limite de la parcelle.



1. Sur les terrains avec une pente moyenne de plus de 12% (*Est à considérer comme « pente moyenne » la valeur absolue du rapport entre la différence d’hauteur du terrain naturel et la profondeur du terrain à bâtir. La profondeur maximale du terrain à bâtir à prendre en compte est de 30,00 mètres. Elle est à mesurer perpendiculairement à la limite parcellaire entre le terrain à bâtir et la voie desservante à partir du milieu de cette même limite et le cas échéant perpendiculairement aux limites latérales.*), fig. b), exceptionnellement plusieurs murs de soutènement peuvent être groupés avec un recul minimal entre deux murs de 0,50 mètre; sous condition que la hauteur totale cumulative des murs n’excède pas 3,00 mètres et que le recul entre les murs soit aménagé en tant qu’espace vert. La distance entre un tel groupe de murs et un autre mur de soutènement isolé ou groupé est d’au moins 1,50 mètre.
2. Exceptionnellement les murs de soutènement implantés dans le recul latéral et délimitant une rampe d'accès peuvent être réalisés en un seul mur et être implanté sur la limite de la parcelle. La hauteur totale n’excède pas 3,00 mètres.
3. Les murs de soutènement et les aménagements extérieurs en pente sont soumis à une autorisation du bourgmestre. Les murs de soutènement sont en pierres naturelles du pays, en béton "L" de couleur grise, gabions, enduit d’un crépi, plaquettes de parement, ou similaire. Ils peuvent, en outre, faire l'objet de prescriptions destinées à assurer leur intégration au paysage et à les doter d'une certaine esthétique.

L’emploi de bac à fleurs en béton préfabriqué et empilable est interdit pour la construction de murs de soutènement. Les éléments, tel que gabions, plantés/comprenant des plantes grimpantes ou pendantes, constituant un « mur vert » peuvent être acceptés.

1. Les clôtures, haies ou autre plantation et murets des parcelles situées aux angles de rues ne doivent en aucun cas entraver la bonne visibilité.

# Art. 40 Couleurs

Toutes les couleurs sont définies dans la charte de couleurs en annexe.

À titre indicatif: les couleurs du système « Natural Colour System » (NCS)







# Art. 41 Glossaire

Sources

1 Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d’aménagement général d’une commune - Annexe II: Terminologie du degré d'utilisation du sol.

2 Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d’aménagement particulier « quartier existant » et du plan d’aménagement particulier « nouveau quartier » - Annexe II: Terminologie.

3 Art. 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

4 Art. 37 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

5 Ministère de l'Intérieur Règlement-type sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites (RTBVS) du 20 décembre 2018.

6 Art 2 de la loi du 2 septembre 2011 concernant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.

**Acrotère2**

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

**Alignement de voirie2**

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

**Alignement obligatoire2**

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

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

**Auvent2**

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.

**Avant-corps2**

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 présente une surface inférieure à un tiers de la largeur de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètre

**Balcon2**

On entend par balcon, une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant de 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.

**Car-port2**

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.

**Changement du mode d’affectation5**

Changement complet ou partiel de la destination d’une construction. Sont considérées comme destination d’une construction notamment les fonctions d’habitat, de commerce, d’artisanat, de service, d’industrie, d’agriculture et de service public.

**Clôture2**

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

On distingue trois types de clôtures:

* les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
* les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
* les clôtures végétales (p.ex. haies).

**Coefficient d’occupation du sol [COS]1**

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

**Coefficient d’utilisation du sol [CUS]1**

On entend par coefficient d’utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d’étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d’étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d’étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

**Coefficient de scellement du sol [CSS]1**

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

**Comble2**

On entend par comble, le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture d’un bâtiment.

**Conservation**

On entend par conservation les travaux ayant comme but la sauvegarde historique.

**Construction2**

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

**Corniche**

On entend par corniche une/la partie saillante qui couronne et protège une façade.

**Cote de niveau2**

On entend par cote de niveau, l’indication de la position verticale d’un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

**Densité de logement [DL]1**

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d’unités de logement et le terrain à bâtir brut exprimé en hectares.

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

**Dépendance2**

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

**Dépendance agricole**

On entend par dépendance agricole, tout volume accolé ou isolé ayant un lien direct avec une exploitation agricole, qui n’est ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à des services administratifs et professionnels ou à des activités de sports et de loisirs.

**Domaine public5**

Fonds servant à la viabilisation des terrains à bâtir, conformément aux articles 23 et 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l’aménagement communal et le développement urbain.

**Enseigne5**

Inscription, forme ou image apposées sur un immeuble et relative à une activité qui s’y exerce.

Ne peut être assimilée à une enseigne, une mention profitant à des tiers, telle que l’indication d’une marque ou de leurs produits.

**Etage en retrait2**

On entend par étage en retrait, le niveau dont le plan d’au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

**Faîte/Faîtage2**

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.

**Hauteur à l’acrotère2**

On entend par hauteur à l’acrotère, la différence d’altitude entre l’axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l’acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l’axe de la voie desservante. 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.

**Hauteur à la corniche2**

On entend par hauteur à la corniche, la différence d’altitude entre l’axe de la voie desservante et le point d’intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l’axe de la voie desservante.

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.

**Hauteur du socle2**

On entend par hauteur du socle, la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l’axe de la voie desservante. Lorsque la cote du socle n’est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

**Ilot2**

On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

**Limite de surface constructible2**

On entend par limite de surface constructible, soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

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

**Logement2**

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.

**Logement de type collectif2**

On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

**Logement intégré2**

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.

**Loggia2**

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.

**Lot2**

On entend par lot, une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

**Lotissement3**

On entend par lotissement de terrains, la répartition d'une ou plusieurs parcelles en un ou plusieurs lots, en vue de leur affectation à la construction.

**Lucarne**

On entend par lucarne une ouverture aménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l’air aux locaux sous les combles.

**Maison bi-familiale2**

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

**Maison en bande2**

On entend par maison en bande, toute construction faisant partie d’un ensemble de minimum trois maisons accolées.

**Maison jumelée2**

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

**Maison plurifamiliale2**

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

**Maison unifamiliale2**

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

**Niveau5**

Plan horizontal d’une construction ou altitude d’un point par rapport à un plan horizontal de référence.

**Niveau en sous-sol2**

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.

**Niveau fini du plancher5**

Cote du sol du niveau en question, compte tenu des diverses couches isolantes, de la chape et des divers revêtements, mesurée à partir du niveau 0.00 m de référence.

**Niveau fini sous dalle5**

Le niveau fini sous dalle définit la cote inférieure d’un plafond compte tenu des divers isolations et revêtements, à partir du niveau 0.00 m de référence.

**Niveau naturel du terrain2**

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

**Niveau plein2**

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l’acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

**Nombre d’étages2**

On entend par nombre d’étages, le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

**Nombre de niveaux2**

On entend par nombre de niveaux, le nombre d’espaces entre planchers et plafonds pour lesquels il n’y a pas ou peu de différence de niveau d’altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu’ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel.

**Nu (de la façade)**

Le nu sert de référence aux cotes d’épaisseur des éléments en saillie, ainsi qu’aux cotes de profondeur des éléments en retrait

**Pente moyenne**

Est à considérer comme pente moyenne, la valeur absolue du rapport entre la différence d’hauteur du terrain naturel et la profondeur du terrain à bâtir. La profondeur maximale du terrain à bâtir à prendre en compte est de 30,00 mètres. Elle est à mesurer perpendiculairement à la limite parcellaire entre le terrain à bâtir et la voie desservante à partir du milieu de cette même limite.

**Parcelle2**

On entend par parcelle, une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

**Profondeur de construction2**

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

**Recul2**

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

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

**Rénovation**

On entend par rénovation les travaux ayant le but la remise en état des parties de l’immeuble.

**Restauration**

On entend par restauration les travaux dans le but de redonner à l’immeuble son architecture originale.

**Revêtement perméable5**

Revêtement permettant le passage naturel des eaux pluviales vers le sol.

**Saillie5**

Elément débordant par rapport à un autre. On distingue:

* les saillies fixes, notamment les enseignes, corniches, acrotères, auvents, balcons et
* les saillies mobiles, notamment les volets, battants de porte, marquises de devanture.

**Studio5**

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.

**Surface construite brute1**

On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre obtenue d’un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

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

**Surface d’emprise au sol1**

On entend par surface d’emprise au sol la surface hors oeuvre 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.

**Surface de vente6**

La surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas compris dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production et aux dépôts de réserve pour autant qu'ils sont nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur et, en ce qui concerne les dépôts de réserve et les ateliers de production, pour autant qu'ils ne sont pas accessibles au public. Toute autre construction ou tout édifice couvert, incorporé ou non au sol, construit ou non en dur est considéré comme surface bâtie.

**Surface habitable nette5**

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

**Surface hors oeuvre1**

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

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

**Surface non aménageable1**

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

a. hauteur des locaux:

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

b. affectation des locaux:

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

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

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

c. Solidité et géométrie des locaux:

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

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

**Surface scellée1**

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l’aménagement ne permet pas l’infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

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

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

**Terrain à bâtir brut1**

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

**Terrain à bâtir net1**

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

**Terrasse2**

On entend par terrasse, une surface stabilisée à l’air libre, communiquant avec les pièces d’habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue:

* la terrasse accolée à un bâtiment;
* la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d’un étage par rapport à l’étage inférieur;
* le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

**Toit à la Mansart**

toit dont chaque versant est formé de deux pans, le terrasson et le brisis, et dont les pentes sont différentes.

**Transformation d’une construction5**

Travaux qui ont pour conséquence d’altérer les structures portantes, respectivement le gros-œuvre et l’aspect extérieur des constructions.

**Travaux de remblai et de déblai5**

Modification apportée au niveau d’un terrain, dépassant soit une différence de hauteur de 1,00m, soit un mouvement de terrain supérieur à 10 m3.

**Trottoir5**

Partie de la voirie publique ou privée, en saillie ou non par rapport à la chaussée, spécifiquement aménagée pour la circulation des piétons, revêtue de matériaux en dur et séparée clairement des autres parties de la voirie par quelque dispositif que ce soit.

**Véranda**

Galerie légère, vitrée, adossée à la façade d'une maison (le petit Robert)

Construction vitrée accolée à la façade du bâtiment principal

**Voie carrossable5**

Voie ou place publique ou privée et ouverte au public, entièrement ou temporairement accessible aux véhicules motorisés.

**Voie desservante2**

On entend par voie desservante, toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle, à un lot ou à une construction.

**Voie publique2**

On entend par voie publique, les voies appartenant à l’Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.