GEMENG
manternach
Administration Communale
de Manternach

3, Kierchewee
L-6850 Manternach
www.manternach.lu

Avis au public
en matière d'urbanisme

Il est porté à la connaissance du public que conformément à l'article 30 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le Ministre des Affaires intérieures a approuvé la délibération du conseil communal du 8 juillet 2026 portant approbation de la modification ponctuelle du plan d'aménagement particulier « Quartier existant » (PAP-QE), parties écrite et graphique de la commune de Manternach pour le compte de l'Administration communale de Manternach en date du 20 octobre 2026, réf. 20288/107C.
Le dossier est à la disposition du public à la maison communale à Manternach où il peut être consulté et/ou en être pris copie sans déplacement pendant les heures d'ouverture des bureaux.

La modification ponctuelle du plan d'aménagement particulier « Quartier existant » (PAP-QE) devient obligatoire trois jours après sa publication par voie d'affiches dans la commune de Manternach.

En exécution de l'article 13 de la loi modifiée du 21 juin 1999 portant règlement de procédure devant les juridictions administratives, un recours en annulation devant les juridictions de l'ordre administratif peut être introduite contre la présente approbation dans les trois mois qui suivent la notification de la décision aux parties intéressées ou le jour où ces derniers ont pu en prendre connaissance.

Manternach, le 30 octobre 2026.
pour le collège des bourgmestre et échevins
le bourgmestre, la secrétaire communale,

COMMUNE DE MANTERNACH

PLANS D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER
« QUARTIER EXISTANT »

PAP QE - PARTIE ÉCRITE

VERSION COORDONÉE – VC 4

Réf. n° : 17755/107C	
Approbation du Ministre ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions	04.05.2018



Modifications ponctuelles après approbation du PAP QE en date du 04.05.2018

Réf.n°	Approbation du MI
19163/107C	30.08.2022
19662/107C	12.12.2023
20094/107C	16.03.2026

Réf. N° : 20288/107C	
Avis de la Cellule d'Evaluation	07.05.2026
Vote du conseil communal	
Approbation du Ministre ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions	

CO3 s.à r.l.
3, bd de l'Alzette
L-1124 Luxembourg

Concepts, Conseil, Communication
en urbanisme, aménagement du territoire et
environnement

tel : 26.68.41.29
fax : 26.68.41.27
mail : info@co3.lu

TABLE DES MATIÈRES

TITRE I	**DISPOSITIONS GÉNÉRALES**	**1**
Art. 1	Structure du présent règlement	1
Art. 2	Portée du présent règlement	1
TITRE II	**RÈGLES APPLICABLES PAR PAP « QUARTIER EXISTANT »**	**3**
A.	**RÈGLES SPÉCIFIQUES APPLICABLES AU PAP « QE – ESPACE RÉSIDENTIEL »**	**3**
Art. 3	Champ d'application	3
Art. 4	Type des constructions	3
Art. 5	Nombre d'unités de logement	3
Art. 6	Implantation des constructions	3
Art. 7	Gabarit des constructions principales	4
Art. 8	Toitures	5
Art. 9	Scellement du sol	6
B.	**RÈGLES SPÉCIFIQUES APPLICABLES AU PAP « QE – ESPACE VILLAGEOIS »**	**7**
Art. 10	Champ d'application	7
Art. 11	Type des constructions	7
Art. 12	Nombre d'unités de logement	7
Art. 13	Implantation des constructions principales	7
Art. 14	Gabarit des constructions	9
Art. 15	Toitures	10
Art. 16	Constructions à usage agricole	11
Art. 17	Scellement du sol	12
C.	**RÈGLES SPÉCIFIQUES APPLICABLES AU PAP « QE – ÉQUIPEMENTS »**	**13**
Art. 18	Champ d'application	13
Art. 19	Type des constructions	13
Art. 20	Disposition des constructions	13
Art. 21	Gabarit des constructions	13
Art. 22	Toitures	14
D.	**RÈGLES SPÉCIFIQUES APPLICABLES AU PAP « QE – ÉQUIPEMENTS – AM ËNNESCHTE GRUMM » (E AM ËNNESCHTE GRUMM)**	**15**
Art. 23	Champ d'application	15
Art. 24	Type des constructions	15
Art. 25	Nombre d'unités de logement	15
Art. 26	Disposition des constructions	15
Art. 27	Gabarit des constructions	16
Art. 28	Toitures	16
Art. 29	Façades	16
Art. 30	Scellement du sol	16

Art. 31	Emplacement de stationnement	16
E.	**RÈGLES SPÉCIFIQUES APPLICABLES AU PAP « QE – ACTIVITÉS »**	**17**
Art. 32	Champ d'application	17
Art. 33	Type des constructions et installations	17
Art. 34	Disposition des constructions et installations	17
Art. 35	Gabarit des constructions	17
Art. 36	Toitures	17
Art. 37	Scellement du sol	18
F.	**RÈGLES SPÉCIFIQUES APPLICABLES AU PAP « QE – SPORTS ET LOISIRS »**	**19**
Art. 38	Champ d'application	19
Art. 39	Type des constructions et installations	19
Art. 40	Implantation des constructions	19
Art. 41	Gabarit des constructions	19
Art. 42	Toitures	19
Art. 43	Scellement du sol	19
TITRE III	**RÈGLES APPLICABLES À TOUT PAP « QUARTIER EXISTANT »**	**21**
Art. 44	Réaffectation de bâtiments	21
Art. 45	Éléments en retrait ou en saillie à l'intérieur de la surface maximale constructible	21
Art. 46	Éléments en saillie en dehors de la surface maximale constructible	22
Art. 47	Superstructures et infrastructures techniques	22
Art. 48	Isolation thermique	23
Art. 49	Esthétique des constructions	23
Art. 50	Travaux de terrassement / murs de soutènement	25
Art. 51	Stationnement et accès	25
Art. 52	Aménagement des espaces libres	26
Art. 53	Dépendances	26
Art. 54	Constructions en sous-sol	28
Art. 55	Angles de rue	28
Art. 56	Limite oblique ou irrégulière	28
Art. 57	Constructions sur plusieurs parcelles appartenant au même propriétaire	28
Art. 58	Terrains à forte pente	29
Art. 59	Dispositions dérogatoires	30
Art. 60	Habitations légères	32
TITRE IV	**DÉFINITIONS**	**35**
TITRE V	**PALETTES DES COULEURS DE FAÇADE**	**45**

TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les plans d'aménagement particulier « quartier existant » sont établis en application de la loi du 28 juillet 2011 modifiant la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ainsi que des règlements grand-ducaux portant exécution de ladite loi.

Les plans d'aménagement particulier « quartier existant » couvrant le territoire communal de Manternach comprennent une partie écrite et une partie graphique. La partie graphique sert uniquement à localiser les différents PAP « quartiers existants ».

La partie graphique est composée du plan suivant :

- 0522_pap-qe (plan de localisation)

Art. 1 Structure du présent règlement

Le présent règlement constitue la partie écrite des plans d'aménagement particulier « quartier existant » couvrant le territoire communal.

Il se compose des règles spécifiques applicables aux différentes zones soit :

A. Règles spécifiques applicables au PAP « QE – espace résidentiel »

B. Règles spécifiques applicables au PAP « QE – espace villageois »

C. Règles spécifiques applicables au PAP « QE – équipements »

D. Règles spécifiques applicables au PAP « QE – équipements – am ënneschte Grumm

E. Règles spécifiques applicables au PAP « QE – activités »

F. Règles spécifiques applicables au PAP « QE – sports et loisirs »

ainsi que des règles entièrement applicables à tout PAP QE et des définitions.

Art. 2 Portée du présent règlement

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à toute réalisation, transformation, changement du mode d'affectation, ou démolition d'une construction, ainsi que les travaux de remblais et de déblais 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 précisé par le plan d'aménagement particulier.

L'application de la partie réglementaire des plans d'aménagement particulier « quartier existant » ne peut porter préjudice aux lois et règlements en vigueur.

TITRE II RÈGLES APPLICABLES PAR PAP « QUARTIER EXISTANT »

A. Règles spécifiques applicables au PAP « QE – espace résidentiel »

Art. 3 Champ d'application

Les délimitations du plan d'aménagement particulier « quartier existant – espace résidentiel » (ER) sont fixées en partie graphique.

Art. 4 Type des constructions

a. Les quartiers existants « espace résidentiel » sont réservés aux bâtiments isolés et jumelés, ainsi qu'aux constructions, installations, aménagements et espaces libres qui leur sont complémentaires.

b. Sauf mention contraire, les dispositions qui suivent ne sont pas applicables aux dépendances. Un article spécifique est défini pour ce type de construction.

c. Les constructions à usage agricole ne sont pas autorisées. Les constructions à usage agricole existantes peuvent pourtant continuer leurs activités. Seule la rénovation de bâtiments agricoles existants est autorisée.

Art. 5 Nombre d'unités de logement

a. Le nombre d'unités de logement est limité à 1 (un) par bâtiment. Un logement intégré par maison unifamiliale est autorisé.

b. En cas de réaffectation de bâtiments ou gabarits protégés il peut être dérogé au nombre maximal d'unités de logement, ceci sous respect de l'Art. 44.

Art. 6 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.

b. Constructions en deuxième ligne

Les constructions principales en deuxième ligne sont interdites.

Cette interdiction vaut également pour les situations de mise en deuxième ligne d'une construction existante par l'implantation en première ligne d'une nouvelle construction.

c. Recul antérieur

Le recul de toute nouvelle construction par rapport à l'alignement de la voirie est au minimum de 5m.

En présence d'un alignement de référence (construction(s) existante(s) attenante(s)), le bourgmestre peut accepter des dérogations relatives au recul minimum, sous condition que la construction principale à ériger n'entrave pas la visibilité des usagers de la voie publique.

d. Recul latéral

Le recul de toute nouvelle construction par rapport à la limite latérale de propriété peut être soit nul, soit égal ou supérieur à 3 mètres.

Pour toute nouvelle construction principale projetée sur la limite latérale d'un terrain non construit, l'accord écrit du voisin concerné est de rigueur.

Cependant, l'implantation d'une construction principale sur la limite latérale est obligatoire si une construction principale existante sur le terrain adjacent n'accuse aucun recul sur ladite limite latérale et lorsque la construction projetée peut être adossée au pignon de la construction existante.

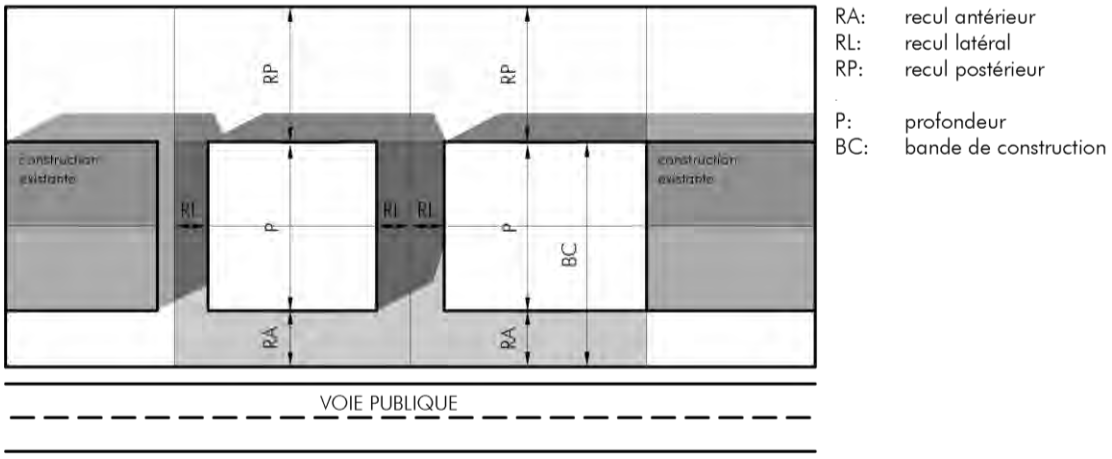
Si une construction existante sur le terrain adjacent accuse un recul sur la limite latérale, la construction projetée respectera un recul latéral égal ou supérieur à 3 mètres.

Le recul à respecter par rapport à la limite de la zone destinée à rester libre doit être de 1 mètre au minimum.

e. Recul postérieur :

Le recul de toute nouvelle construction principale par rapport à la limite postérieure de propriété doit être égal ou supérieur à 8 mètres.

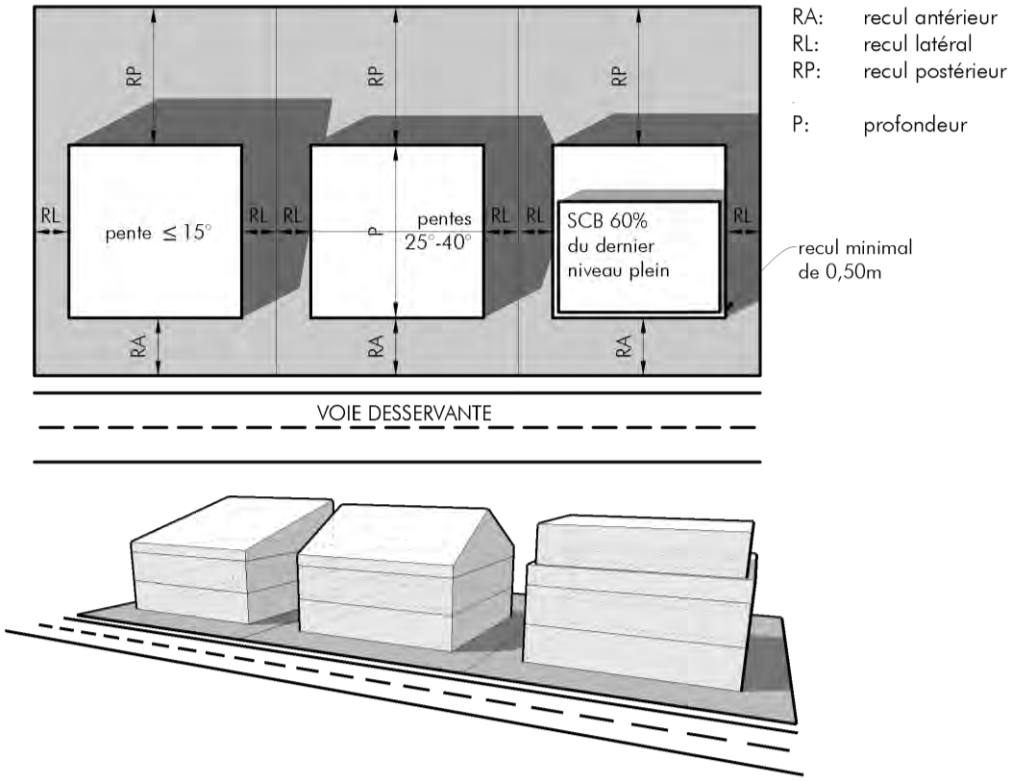
Le recul à respecter par rapport à la limite de la zone destinée à rester libre doit être de 1 mètre au minimum.



Art. 7 Gabarit des constructions principales

a. Niveaux

- le nombre de niveaux pleins est limité à 2 (deux);
- pour les toitures à un ou à deux versants, l'aménagement d'un (1) étage dans les combles est autorisé ;
- pour les toitures plates l'aménagement d'un (1) étage en retrait d'une surface construite brute inférieure ou égale à 60 pour cent de la surface construite brute du dernier niveau plein de la construction est autorisé ; l'étage en retrait observera un recul minimal de 0,50 mètre du nu extérieur des façades du niveau inférieur.
- pour les immeubles protégés le nombre de niveaux pleins doit être conservé.



b. Hauteur

- la hauteur maximale à la corniche est fixée à 7 mètres ;
- la hauteur maximale au faîte est fixée à 11 mètres ;
- la hauteur maximale à l'acrotère du dernier étage plein est fixée à 7,50 mètres ;
- la hauteur maximale à l'acrotère de l'étage en retrait est fixée à 10,50 mètres.

c. Profondeur

- la profondeur des constructions principales est limitée à 15 mètres.

d. Largeur

- la largeur minimale d'une construction principale isolée est de 8 mètres ;
- la largeur minimale d'une construction jumelée est de 7 mètres.

e. Surface au sol

- toute construction doit avoir une surface minimale au sol de 80 mètres carrés ;
- toute construction principale jumelée doit avoir une surface minimale au sol de 70 mètres carrés.

Art. 8 Toitures

a. Forme des toitures

Les constructions sont à couvrir soit :

- de toitures plates ;
- de toitures à un versant (pente maximale 15 degrés) ;

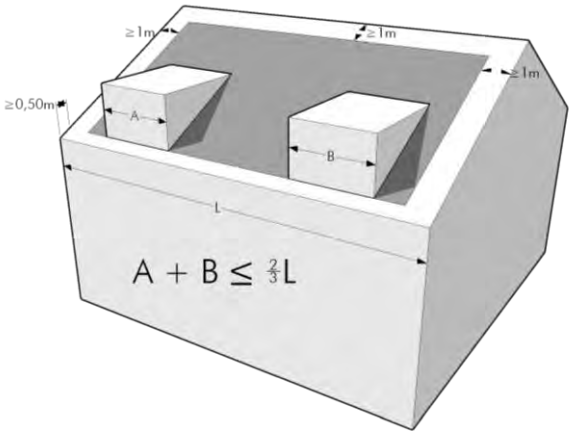
- de toitures à deux versants à pentes égales (pente minimale de 25 degrés et maximale de 40 degrés).

Les toitures plates peuvent être aménagées en toiture-terrasse ou toiture jardin sans préjudice d'autres dispositions légales.

Les toitures à la Mansart ainsi que toute autre toiture brisée sont interdites.

Pour les immeubles protégés la forme et la pente de la toiture de la construction principale doivent être conservées.

b. Ouvertures en toiture



Cet article concerne les lucarnes et les terrasses ouvertes dans les toitures à un ou à deux versants.

Les fenêtres de toit situées dans le plan de la toiture ne sont pas soumises aux prescriptions du présent article.

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 ouvertures en toiture sont à implanter à 0,50 mètre de recul sur l'alignement de la façade et avec un recul minimal de 1 mètre sur les limites latérales, les arêtes, les noues et le faîtage de la toiture.

Leur hauteur par rapport au plan de la toiture doit rester en tout point inférieure à 2 mètres.

La largeur cumulée des ouvertures en toiture ne dépassera pas deux tiers de la longueur de façade.

Pour les ouvertures en toiture des immeubles protégés les dispositions de la partie écrite du PAG relatives aux secteurs protégés de type environnement construit sont de rigueur.

c. Saillie des toitures

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

Les toitures couvrant les loggias situées à l'étage ne sont pas considérées comme saillies dans le sens du présent article.

Art. 9 Scellement du sol

Le coefficient maximal de scellement du sol de la parcelle est fixé à 0,50.

Pour tous travaux de transformations ou de rénovations portant sur un bâtiment existant non conforme aux prescriptions du présent article le bourgmestre peut accepter des dérogations par rapport au coefficient de scellement du sol.

B. Règles spécifiques applicables au PAP « QE – espace villageois »

Art. 10 Champ d'application

Les délimitations du plan d'aménagement particulier « quartier existant – espace villageois » sont fixées en partie graphique.

On distingue les « quartiers existants – espace villageois 1 » (EV-1) et « espace villageois 2 » (EV-2).

Art. 11 Type des constructions

a. Les quartiers existants « espace villageois » sont réservés aux bâtiments isolés, jumelés ou érigés 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 les bâtiments d'origine répondent à ce type d'implantation.

c. Les dispositions du PAP « QE-espace villageois » ne sont pas applicables aux constructions à usage agricole exclusif à l'exception de l'art. 16 ci-après qui fixe les prescriptions respectives spécifiques pour chacun de ces types de constructions.

Art. 12 Nombre d'unités de logement

a. Les terrains classés au plan d'aménagement général en zone mixte rurale ne peuvent accueillir que des constructions de type unifamilial.

b. En quartier existant – espace villageois 1(EV-1) le nombre d'unités de logement est limité à 5 (cinq) par bâtiment, exception faite des terrains classés au plan d'aménagement général en zone mixte rurale. Pour chaque cinq mètres de longueur de front de rue de la parcelle constructible, au maximum un logement est autorisé, sous réserve de ne pas dépasser les cinq unités de logement par bâtiment.

c. En quartier existant – espace villageois 2 (EV-2) le nombre d'unités de logement est limité à 2 par bâtiment. En cas de réaffectation de bâtiments ou gabarits protégés situés en zone mixte villageoise (PAG), il peut être dérogé au nombre maximal d'unités de logement, ceci sous respect de l'Art. 44.

Art. 13 Implantation des constructions principales

a. Bande de construction

Les constructions principales sont à implanter dans une bande de construction de 35 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voirie.

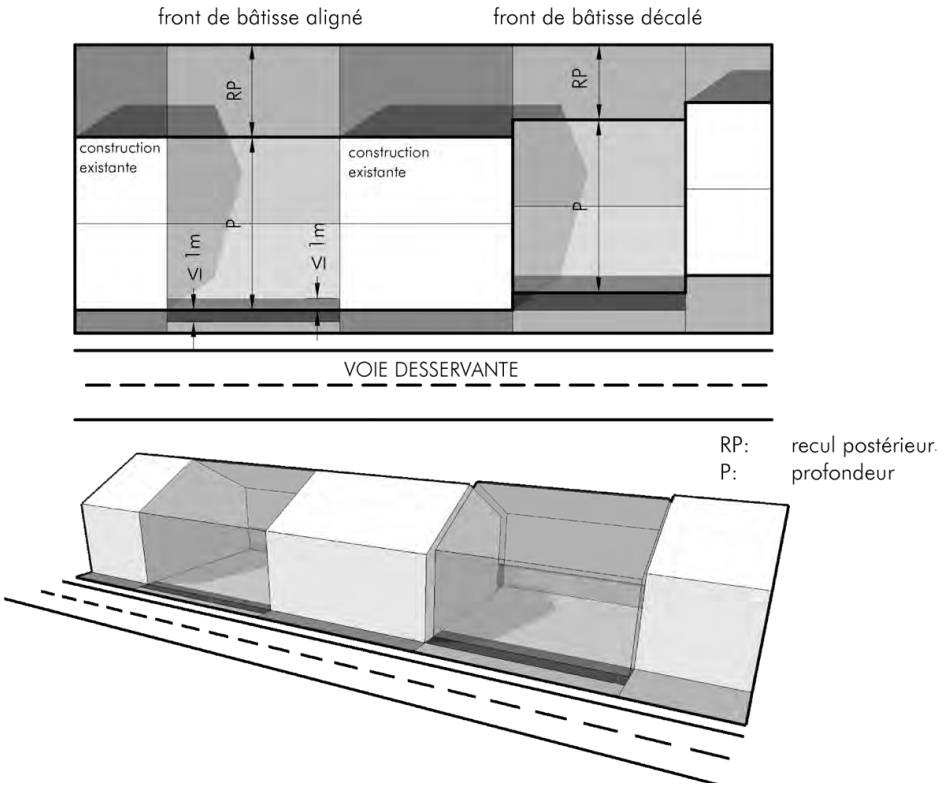
b. Constructions en deuxième ligne

Les constructions principales en deuxième ligne sont interdites.

Cette interdiction vaut également pour les situations de mise en deuxième ligne d'une construction existante par l'implantation en première ligne d'une nouvelle construction.

c. Alignement

L'alignement des façades antérieures des constructions principales est à fixer par référence à l'implantation des constructions principales de l'environnement construit, sous condition que la construction principale à ériger n'entrave pas la visibilité des usagers de la voie publique. Dans le cas d'un front de bâtisse droit de bâtiments adjacents, une tolérance de 1 mètre en plus ou en moins peut être toléré.



d. Recul antérieur

A défaut d'un alignement de référence tel que défini par les bâtiments voisins, le recul minimum de toute nouvelle construction par rapport à l'alignement de la voirie est de 2 mètres.

e. Recul latéral

Le recul de toute nouvelle construction par rapport à la limite latérale de propriété peut être soit nul, soit égal ou supérieur à 3 mètres.

Pour toute nouvelle construction principale projetée sur la limite latérale d'un terrain non construit l'accord écrit du voisin concerné est de rigueur.

Cependant, l'implantation d'une construction principale sur la limite latérale est obligatoire si une construction principale existante sur le terrain adjacent n'accuse aucun recul sur ladite limite latérale et lorsque la construction projetée peut être adossée au pignon de la construction existante.

Si une construction existante sur le terrain adjacent accuse un recul sur la limite latérale, la construction projetée respectera un recul latéral égal ou supérieur à 3 mètres.

Le recul à respecter par rapport à la limite de la zone destinée à rester libre doit être de 1 mètre au minimum.

f. Recul postérieur

Le recul de toute nouvelle construction par rapport à la limite postérieure de propriété doit être égal ou supérieur à 5 mètres.

Le recul à respecter par rapport à la limite de la zone destinée à rester libre doit être de 1 mètre au minimum.

Art. 14 Gabarit des constructions

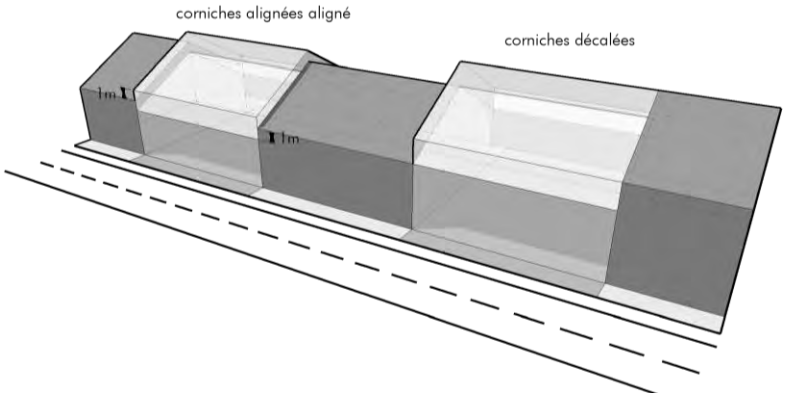
a. Niveaux

- sans préjudice des hauteurs maximales fixées ci-après, le nombre de niveaux pleins des constructions principales ne peut être inférieur à 2 (deux) ;
- pour les immeubles protégés le nombre initial de niveaux pleins doit être conservé.

b. Hauteur

La hauteur des constructions est à fixer en référence aux hauteurs des bâtiments voisins :

- soit en continuité avec les bâtiments adjacents avec une tolérance de 1 mètre en plus ou en moins sans pour autant dépasser les hauteurs maximales définies ci-après ;
- soit de façon à établir la liaison entre deux bâtisses de hauteur différente ;



A défaut de bâtiments voisins, les hauteurs maximales admissibles sont fixées comme suit :

- la hauteur maximale à la corniche est fixée à 7,50 mètres ;
- la hauteur maximale au faîte est fixée à 11,50 mètres ;
- la hauteur maximale à l'acrotère du dernier étage plein est fixée à 7 mètres ;

Le bourgmestre peut accepter des dérogations à la présente disposition en cas de construction, de reconstruction ou de transformation d'un bâtiment appartenant à un même ensemble contigu afin de le raccorder aux bâtiments adjacents.

c. Profondeur

La profondeur des constructions principales est limitée à 15 mètres.

Un rez-de-chaussée ayant une affectation non résidentielle peut être prolongé jusqu'à une profondeur maximale de 20 mètres.

d. Largeur

- la largeur minimale d'une construction principale isolée est de 8 mètres ;
- la largeur minimale d'une construction principale jumelée est de 7 mètres ;
- la largeur minimale d'une construction principale en bande est de 6 mètres.

e. Surface au sol

- toute construction principale isolé avoir une surface minimale au sol de 80 mètres carrés ;
- toute construction principale jumelée doit avoir une surface minimale au sol de 70 mètres carrés ;
- toute construction principale en bande doit avoir une surface minimale au sol de 60 mètres carrés.

Art. 15 Toitures

a. Forme des toitures

Les constructions sont à couvrir de toitures à deux versants à pentes égales, avec ou sans croupes ou demi-croupes. Les pentes de toiture seront comprises entre 30 degrés minimum et 40 degrés maximum. La longueur du faitage ne peut pas être inférieur à moitié de la longueur de la façade.

Les toitures plates ou à un seul versant (pentes de toiture limitées à 15 degrés) sont autorisées dans les cas suivants :

- pour les volumes secondaires ;
- pour les volumes de raccordement.

Les toitures plates peuvent être aménagées en toiture terrasse ou toiture jardin sans préjudice d'autres dispositions légales.

Les toitures à la Mansart ainsi que toute autre toiture brisée sont interdites à l'exception des toitures existantes qui peuvent être maintenues, rénovées ou remplacées.

Pour tous travaux concernant les bâtiments protégés la forme et la pente de la toiture de la construction principale doit être conservée.

b. Ouvertures en toiture

Cet article concerne les lucarnes et les terrasses ouvertes dans les toitures à un ou à deux versants.

Les fenêtres de toit situées dans le plan de la toiture ne sont pas soumises aux prescriptions du présent article.

Sont interdites :

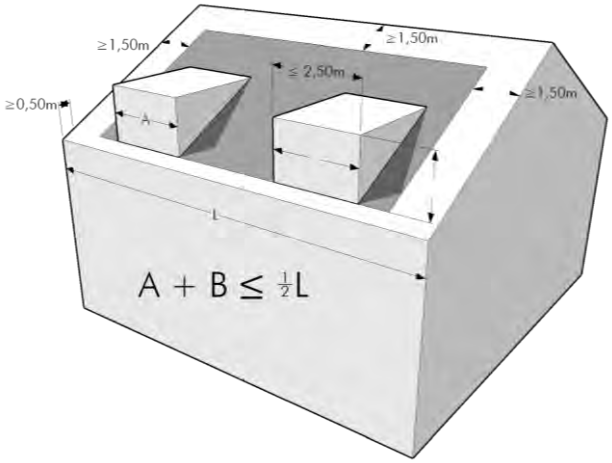
- les lucarnes jumelées ;
- les terrasses ouvertes en toiture donnant sur rue.

Les ouvertures en toiture 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.

Leur hauteur par rapport au plan de la toiture doit rester en tout point inférieure à 2 mètres.

La largeur de chaque lucarne est limitée à 2,50 mètres maximum.

La largeur cumulée des ouvertures en toiture ne dépassera pas la moitié de la longueur de façade.



c. Saillie des toitures

La saillie maximale des corniches par rapport aux façades est limitée à 0,50 mètre, celle des rives de toiture à 0,30 mètre, égout de toiture non compris.

Les toitures couvrant les loggias situées à l'étage ne sont pas considérées comme saillies dans le sens du présent article.

Art. 16 Constructions à usage agricole

a. En zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, les constructions à usage agricole exclusif ne sont autorisées que dans les espaces classés au plan d'aménagement général en zone mixte rurale.

b. Les constructions à usage agricole exclusif observeront les reculs suivants :

- antérieur : égal ou supérieur à 5 mètres par rapport à la limite de voirie ;
- latéraux : égaux ou supérieurs à 3 mètres par rapport à la limite de propriété ;
- postérieur : égal ou supérieur à 5 mètres par rapport à la limite de propriété.

c. La hauteur au faîte des constructions à usage agricole exclusif est limitée à 9 mètres.

d. La dimension maximale des constructions à usage agricole est de 40 mètres de largeur sur 60 mètres de longueur.

e. Les constructions à usage agricole exclusif sont à couvrir :

- de toitures à deux versants, les pentes de toiture devant être comprises entre 15 degrés et 25 degrés ;
- de toitures à un versant avec une pente maximale de 15 degrés.

Celles-ci seront recouvertes d'ardoises, de tôles non brillantes ou de zinc dont la teinte sera une nuance de gris ou de noir.

f. Les constructions à usage agricole exclusif dont la largeur excède 15 mètres et/ou dont la longueur excède 25 mètres sont à habiller de bardages en bois sur au moins 65 pour cent de leurs façades.

g. Les constructions à usage agricole exclusif sont à habiller de bardages en bois, de crépis ou d'éléments de façade décoratifs en béton.

Art. 17 Scellement du sol

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

C. Règles spécifiques applicables au PAP « QE – équipements »

Art. 18 Champ d'application

Les délimitations des plans d'aménagement particulier « quartier existant – équipements » (E) sont fixées en partie graphique.

Art. 19 Type des constructions

Les quartiers existants « équipements » sont réservés aux bâtiments isolés ou érigés en ordre contigu, ainsi qu'aux constructions, infrastructures, aménagements et espaces libres qui leur sont complémentaires.

Art. 20 Disposition des constructions

a. Recul antérieur :

Le recul minimum de toute nouvelle construction par rapport à l'alignement de la voie publique est de 0 mètre, sous condition que la construction principale à ériger n'entrave pas la visibilité des usagers de la voie publique.

b. Recul latéral :

Le recul de toute nouvelle construction par rapport à la limite latérale de propriété est de 0 mètre au minimum.

Le recul à respecter par rapport à la limite de la zone destinée à rester libre doit être de 1 mètre au minimum.

c. Recul postérieur :

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

Le recul à respecter par rapport à la limite de la zone destinée à rester libre doit être de 1 mètre au minimum.

Art. 21 Gabarit des constructions

a. Niveaux

- le nombre de niveaux pleins est limité à trois (3) ;
- pour tous travaux relatifs aux bâtiments protégés le nombre de niveaux doit être conservé.

b. Hauteur

La hauteur des constructions sera définie en fonction des besoins de l'utilisation visée. La hauteur des constructions doit garantir une intégration harmonieuse dans l'environnement bâti sans pour autant pouvoir dépasser une hauteur hors tout de 13 mètres.

Art. 22 Toitures

Toutes les formes de toitures sont admises.

Pour tous travaux relatifs aux bâtiments protégés la forme et la pente de la toiture de la construction principale doit être conservée.

D. Règles spécifiques applicables au PAP « QE – équipements – am ënneschte Grumm » (E am ënneschte Grumm)

Art. 23 Champ d'application

Les délimitations des plans d'aménagement particulier « quartier existant – équipements – am ënneschte Grumm » (E am ënneschte Grumm) sont fixées en partie graphique.

Art. 24 Type des constructions

Les quartiers existants « équipements am ënneschte Grumm » sont réservés aux bâtiments isolés ou érigés en ordre contigu.

Seules sont autorisées :

- la construction d'un centre pour pompiers y compris les infrastructures, aménagements et espaces libres complémentaires
- la construction d'une centrale de production de chaleur y compris les infrastructures, aménagements et espaces libres complémentaires
- la construction d'un réservoir d'eau enterré

Art. 25 Nombre d'unités de logement

Les logements sont interdits.

Art. 26 Disposition des constructions

a. Bande de construction

Les constructions principales hors sol sont à implanter dans une bande de construction de 45 mètres mesurée à partir de l'alignement du CR 137 (Schoullstrooss).

b. Implantation et recul des constructions

Les constructions principales hors sol sont à implanter parallèlement au CR 137 (Schoullstrooss).

Le recul minimum de toute nouvelle construction hors sol par rapport aux limites de parcelles et de 5 mètres.

c. Distance entre constructions

La distance entre deux constructions situées sur le même fonds doit être égale ou supérieure à 6 mètres.

La distance entre constructions est mesurée à partir du milieu d'une des façades, perpendiculairement à l'autre. Au point le plus rapproché, la distance entre les constructions ne peut pas être diminuée de plus de 1 mètre.

Art. 27 Gabarit des constructions

d. Niveaux

- le nombre de niveaux pleins est limité à deux (2).
- les niveaux en sous-sol sont proscrits.

e. Hauteur

La hauteur maximale à l'acrotère du bâtiment administratif est fixée à 9,20 mètres.

La hauteur maximale à l'acrotère du hall véhicules est fixée à 8,20 mètres.

La hauteur maximale à l'acrotère de la centrale de production de chaleur est fixée à 7 mètres.

La hauteur maximale hors tout des éléments techniques en relation avec la centrale de production de chaleur est fixée à 8 mètres.

La hauteur est mesurée en milieu de façade par rapport au terrain aménagé.

f. Profondeur

La profondeur maximale des constructions est fixée à 16 mètres.

Art. 28 Toitures

Seules sont autorisées les toitures plates.

Art. 29 Façades

Les constructions sont à habiller de bardages de bois à l'état naturel sur au moins 65 pour cent de leurs façades.

Art. 30 Scellement du sol

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

Les emplacements de stationnement sont, dans la mesure du possible, à aménager sous forme de parkings écologiques (surfaces filtrantes, intégration d'éléments végétaux, arbres, arbustes).

Art. 31 Emplacement de stationnement

Le nombre minimum d'emplacements de stationnement requis est de vingt (20) emplacements.

E. Règles spécifiques applicables au PAP « QE – activités »

Art. 32 Champ d'application

Les délimitations du plan d'aménagement particulier « quartier existant – activités » sont fixées en partie graphique.

Art. 33 Type des constructions et installations

Les quartiers existants « activités » sont réservés aux bâtiments érigés en ordre non contigu, et aux constructions, infrastructures, aménagements et espaces libres propres aux activités de la zone.

Art. 34 Disposition des constructions et installations

a. Implantation des constructions et installations

Les constructions y compris les niveaux en sous-sol sont à implanter à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites de propriété.

Les constructions en seconde position sont admises pour autant qu'un accès carrossable imprenable soit assuré.

Le recul à respecter par rapport à la limite de la zone destinée à rester libre doit être de 1 mètre au minimum.

b. Distance entre constructions

La distance entre deux constructions situées ou non sur le même fonds doit être égale ou supérieure à 5 mètres.

Art. 35 Gabarit des constructions

a. Niveaux

Le nombre de niveaux pleins est limité à 3.

b. Hauteur

La hauteur maximale hors tout des constructions est fixée à 12 mètres.

c. Profondeur

La profondeur maximale des constructions y compris les niveaux en sous-sol est fixée à 40 mètres.

Art. 36 Toitures

Les formes de toitures suivantes sont admises:

- toitures à deux versants de pentes comprises entre 15 degrés et 20 degrés ;
- toitures à un versant de pente inférieure à 15 degrés ;

- toitures plates, les toitures plates peuvent être aménagées en toiture-terrasse ou toiture jardin sans préjudice d'autres dispositions légales.

Des dérogations aux présentes dispositions peuvent être autorisées dans le cas d'une transformation d'une construction existante avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

Pour tous travaux relatifs au patrimoine bâti la forme et la pente des toitures sont à conserver.

Art. 37 Scellement du sol

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

F. Règles spécifiques applicables au PAP « QE – sports et loisirs »

Art. 38 Champ d'application

La délimitation du plan d'aménagement particulier « quartier existant – sports et loisirs » (L) est fixée en partie graphique.

Art. 39 Type des constructions et installations

a. Les quartiers existants « sports et loisirs » situés en zone REC sont réservés aux activités de plein air. Sont autorisés les aménagements, y compris les petits équipements, propres aux activités de la zone.

b. Les places de stationnement seront exclusivement à ciel ouvert, aménagées sous forme de parkings écologiques (surfaces filtrantes, intégration maximale d'éléments végétaux, arbres, arbustes ou haies).

Art. 40 Implantation des constructions

Les constructions sont à implanter à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites de propriété.

Le recul à respecter par rapport à la limite de la zone destinée à rester libre doit être de 1 mètre au minimum.

Art. 41 Gabarit des constructions

La hauteur hors tout des constructions est limitée à 4 mètres.

Art. 42 Toitures

Toutes les formes de toitures sont admises.

Art. 43 Scellement du sol

Le coefficient maximal de scellement du sol des zones REC est fixé à 0,20.

TITRE III RÈGLES APPLICABLES À TOUT PAP « QUARTIER EXISTANT »

Art. 44 Réaffectation de bâtiments

Les dispositions du présent article ne concernent que les gabarits protégés et les bâtiments protégés au niveau communal et national, ainsi que l'ensemble bâti dans lequel ils sont éventuellement situés.

a. Sans préjudice des prescriptions de la partie écrite du PAG, la réaffectation de bâtiments est autorisée à l'intérieur du gabarit d'origine du bâtiment réaffecté. Toute extension du gabarit d'origine du bâtiment réaffecté est soumise aux mêmes dispositions réglementaires qu'une nouvelle construction.

b. L'organisation en maison bi-familiale ou plurifamiliale dans le cadre d'une réaffectation de bâtiment n'est admise que si aucune autre solution technique, architecturale ou urbanistique valable ne peut être développée et à condition de ne porter aucun préjudice aux dispositions légales ou réglementaires applicables, notamment en matière de protection du patrimoine bâti.

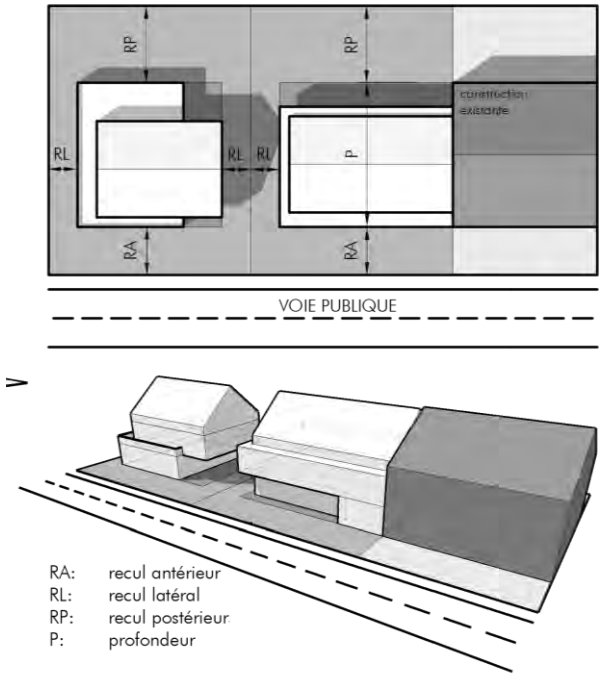
c. La réaffectation d'un bâtiment existant en maison bi-familiale ou plurifamiliale est de plus soumise aux restrictions suivantes :

- une seule maison bi-familiale ou plurifamiliale est admise dans le cadre de la réaffectation d'un ensemble bâti ;
- toute extension du gabarit d'origine du bâtiment réaffecté est soumise aux mêmes dispositions réglementaires qu'une nouvelle construction ;
- le nombre maximum de logements par bâtiment est de 5 (cinq) ;
- la surface construite brute est en moyenne de minimum 80 mètres carrés par logement.

Art. 45 Éléments en retrait ou en saillie à l'intérieur de la surface maximale constructible

Toute saillie et tout retrait est autorisé à l'intérieur de la surface maximale constructible définie par les reculs antérieurs, latéraux et postérieurs, sous respect des alignements de référence et des profondeurs admissibles.

En secteur protégé de type environnement construit les façades à rue et les façades latérales sont exclues de l'application de cet article. Seules sont autorisées les entrées en retrait d'une largeur maximale de 2 mètres ainsi que les avant-toits, auvents, escaliers, enseignes, luminaires et seuils n'excédant pas une saillie de 1,20 mètre.



Art. 46 Éléments en saillie en dehors de la surface maximale constructible

Exception faite des avant-toits, auvents, escaliers et seuils, toute saillie est interdite dans le recul latéral.

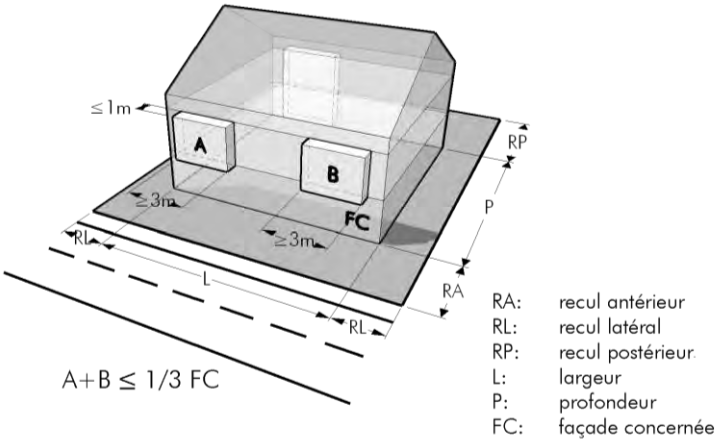
Les éléments en saillie sur la voirie publique sont interdits.

En secteur protégé de type environnement construit, les avant-corps fermés et les balcons en saillie sont interdits en façade principale.

Les saillies sont autorisées dans le recul antérieur et postérieur des constructions, sous respect des prescriptions suivantes :

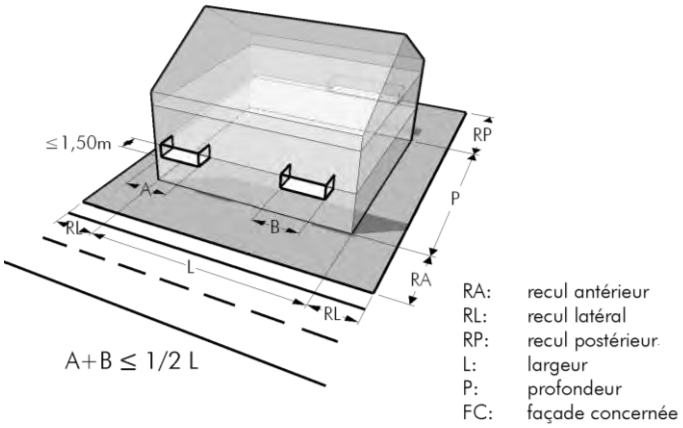
a. Les avant-corps fermés

- ils ne peuvent dépasser de plus de 1 mètre la limite de la surface maximale constructible ;
- leur surface ne peut pas couvrir plus du 1/3 de la surface de la façade réelle et hors sol concernée ;
- leur largeur doit être de 3 mètres au minimum.



b. Les balcons

- ils ne peuvent dépasser de plus de 1,50 mètre la limite de la surface maximale constructible ;
- leur largeur ne peut pas dépasser la moitié de la largeur de la façade réelle concernée ;
- pour les constructions en bande le recul sur la limite latérale doit être égal ou supérieur à 1,90 mètre sauf accord écrit entre voisins.



- ils ne sont pas autorisés au niveau des combles.

Art. 47 Superstructures et infrastructures techniques

a. Superstructures

A l'exception des souches de cheminée et conduits de ventilation, les superstructures doivent être intégrées au volume principal des constructions ou sont à installer hors de la vue depuis le domaine public.

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 le domaine public, et à condition de ne pas dénaturer l'aspect général du bâtiment. 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.

En principe, l'installation d'un seul système d'antennes est autorisée par construction à caractère unifamilial ou collectif.

c. Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

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

En zone de secteur protégé de type environnement construit l'installation de capteurs solaires ou photovoltaïques est exclusivement autorisée en toiture, ceci, en principe, exclusivement pour les besoins propres de la construction voire de l'ensemble bâti.

Les capteurs et panneaux en toiture doivent épouser la pente de la toiture et être disposés par formes régulières. Ils seront de teinte mate, leur couleur se rapprochera le plus possible de la couleur de la toiture.

Exception faite de la zone de secteur protégé de type environnement construit, il est admis d'augmenter la pente des capteurs et panneaux solaires dans le cas de toitures plates.

Les capteurs et panneaux en façade pourront être utilisés comme éléments structurant la façade. Ils seront de teinte mate et disposés par formes régulières de manière à ne pas nuire à l´harmonie de la façade respective, voire de l'ensemble bâti. Ils seront installés de façon non visible du domaine public.

Pour toutes nouvelles constructions ou rénovations de constructions existantes, l'installation de capteurs solaires est recommandée.

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.

Par dérogation au paragraphe précédent, les appareils techniques, tels que pompes à chaleur, appareils de ventilation et de climatisation peuvent être installés dans le recul antérieur et/ou latéral, sous condition d'être habillés par une menuiserie décorative en bois et/ou métal.

Le recul latéral à respecter est de minimum 2 mètres.

Art. 48 Isolation thermique

Afin de garantir l'isolation thermique des constructions existantes, le bourgmestre peut permettre de déroger aux prescriptions concernant l'alignement, les reculs et les hauteurs, l'empiétement autorisé correspondant à la couche isolante et au parachèvement.

L'empiétement de l'isolation thermique sur la voie publique est interdit.

Art. 49 Esthétique des constructions

a. Lors de constructions, de transformations ou de rénovations, tout élément nouveau dont la création contribue d'une façon notable à l'aspect extérieur d'un bâtiment doit être soumis à l'approbation du bourgmestre. Il s'agit notamment des couleurs extérieures utilisées en façade. Les dossiers de demande d'autorisation de construire devront comporter les indications concernant les matériaux et teintes utilisés.

Le choix des matériaux et des couleurs est effectué sur base d'un échantillon soumis au service technique communal avant la réalisation des travaux.

b. Pour les opérations de transformations ou rénovations des bâtiments protégés, les matériaux, couleurs et textures doivent s'intégrer au patrimoine bâti existant.

c. Les couleurs principales admises et définies dans le système NCS, sont énumérées dans le TITRE V Palettes des couleurs de façade. Les couleurs criardes sont interdites pour les menuiseries et ferronneries extérieures.

d. Façades

La façade principale d'une construction doit présenter une unité architecturale, tant au niveau de la répartition des ouvertures qu'au niveau des matériaux et teintes utilisés.

Les façades sont à recouvrir d'enduits traditionnels (enduits de parement hydrauliques : enduit brut de projection, enduit rustique écrasé, enduit gratté, enduit taloché-feutré).

A l'exception des encadrements de baies, des modénatures ou des socles, les façades en polychromie sont interdites.

Les bardages de bois de teinte naturelle de même que les bardages d'apparence mate sont autorisés pour les projets d'extension ou de constructions de bâtiments, les transformations de bâtiments non soumis à des mesures de protection, les dépendances ainsi que pour les constructions à usage agricole. Tout autre bardage est interdit.

Sont interdits par ailleurs :

- les maisons de type « chalet suisse » ou « blockhaus canadien » ;
- les parements de briques et de carrelages ;
- tout parement en matériaux réfléchissant ou brillants ;
- l'emploi à nu de matériaux destiné à être enduits ou recouverts (parpaings, briques…) ;
- l'emploi de bardages métalliques (Zinc, Corten) ;
- tout usage de couleurs vives ou criardes qui pourraient nuire au bon aspect de l'environnement direct.

Pour des constructions jumelées ou en bande, les teintes de façade sont à harmoniser entre les différents bâtiments.

e. Toitures

- Pour les toitures à 2 pentes est autorisé : l'utilisation de l'ardoise naturelle ou artificielle, l'usage de matériaux d'aspect similaire, de tuiles de teinte anthracite ou noires mates et de zinc prépatiné. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit.
- Pour les toitures à pente unique, l'utilisation de zinc prépatiné est recommandée. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit.
- Les toitures plates peuvent être aménagées en toiture-terrasse ou toiture jardin sans préjudice d'autres dispositions légales.
- Pour des constructions jumelées ou en bande, les formes et les matériaux / teintes de toiture sont à harmoniser entre les différents bâtiments.
- L'utilisation de tuiles rouges mates ne sera autorisée que pour la rénovation ou la transformation de bâtiments dont la toiture en est déjà couverte.

- Pour la couverture des toitures des constructions principales situées en secteur protégé de type environnement bâti, l'utilisation de l'ardoise naturelle ou artificielle est de rigueur.

Art. 50 Travaux de terrassement / murs de soutènement

a. Le terrain naturel est à conserver, dans la mesure du possible, dans son état naturel. Tous les travaux de déblai et/ou de remblai peuvent être interdits s'ils risquent de gêner le voisinage ou l'aspect du quartier ou du site

b. En cas de construction ou de reconstruction, le bourgmestre peut exiger que la configuration du terrain soit sauvegardée ou modifiée 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 déroger à cette prescription dans le cas de terrains ou parties de terrains à forte pente.

d. La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1,50 mètre. 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, sans préjudice d'autres dispositions d'ordre esthétique, ou encore administratives ou réglementaires.

e. Le type, la hauteur et l'implantation des murs de soutènement doivent s'accorder avec les aménagements extérieurs avoisinants.

f. Les murs de soutènement et les aménagements extérieurs en pente pourront faire l'objet de prescriptions destinées à assurer leur intégration au paysage et au site et de les doter d'une certaine esthétique. L'usage de matériaux naturels (maçonnerie traditionnelle, maçonnerie en pierres sèches, gabions) ou d'enduits traditionnels peut être imposé par le bourgmestre. Il est par ailleurs interdit de laisser les parois cloutées ou murs de soutènement en béton projeté apparents.

g. Le long de la voirie publique la hauteur des murs de soutènement est limitée à 1 mètre. Le bourgmestre peut autoriser exceptionnellement une hauteur supérieure à 1 mètre pour des raisons techniques ou pour les terrains en forte pente, sans préjudice d'autres dispositions d'ordre esthétique, ou encore administratives ou réglementaires.

Art. 51 Stationnement et accès

a. Les emplacements de stationnement pourront être aménagés soit sous forme de garages (dépendances ou intégrés dans la construction principale), 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 à l'article 12 de la partie écrite du PAG.

c. Tout emplacement de stationnement est proscrit dans le recul postérieur des bâtiments.

d. 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).

Cette mesure devient obligatoire pour tout emplacement de stationnement, y compris son accès, aménagé dans les situations suivantes :

- en zone à risque d'inondation ;
- dans les espaces classés au plan d'aménagement général en « zone REC ».

L'utilisation de produits issus des hauts-fourneaux est interdite.

Art. 52 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.).

b. Les bâchages, lestages minéraux et le gazon artificiel sont interdits sur les abords donnant sur la voie publique.

c. 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 2 mètres sur les limites est à respecter. Ce recul doit également être observé par tout aménagement en relation directe avec la piscine ou l'étang ainsi que par toute installation technique y relative.

Art. 53 Dépendances

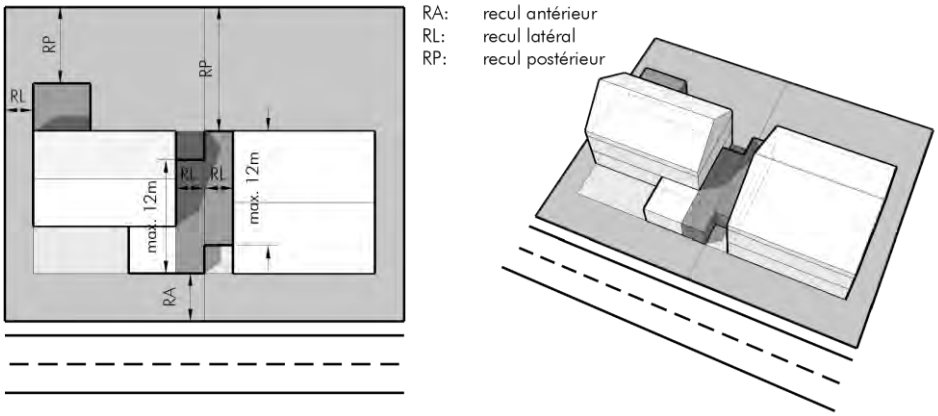
a. Sont à considérer comme dépendances dans le cadre du présent règlement les volumes accolés ou isolés occupés par les fonctions suivantes : garages, car-ports, pergolas, abris de jardin, piscines couvertes.

b. Les dépendances ne peuvent être destinées au séjour prolongé de personnes ou à une activité professionnelle.

c. La construction de dépendances accolées d'une profondeur maximale de 12 mètres est admise dans l'un des deux reculs latéraux réglementaires moyennant un accord écrit entre voisins concernés. Cependant elles ne dépasseront pas la bande de construction définie pour la zone concernée.

L'accord entre voisins confère aux différentes parties ayant conclu l'accord les mêmes droits et droits de réciprocité, sauf si une autre forme de compromis est explicitement stipulée. Une dérogation à cet accord écrit entre voisins peut être octroyée s'il existe, sur un terrain voisin, une dépendance en limite de propriété. Le requérant pourra édifier une dépendance sur la même emprise qu'occupe la dépendance existante sur la limite de propriété.

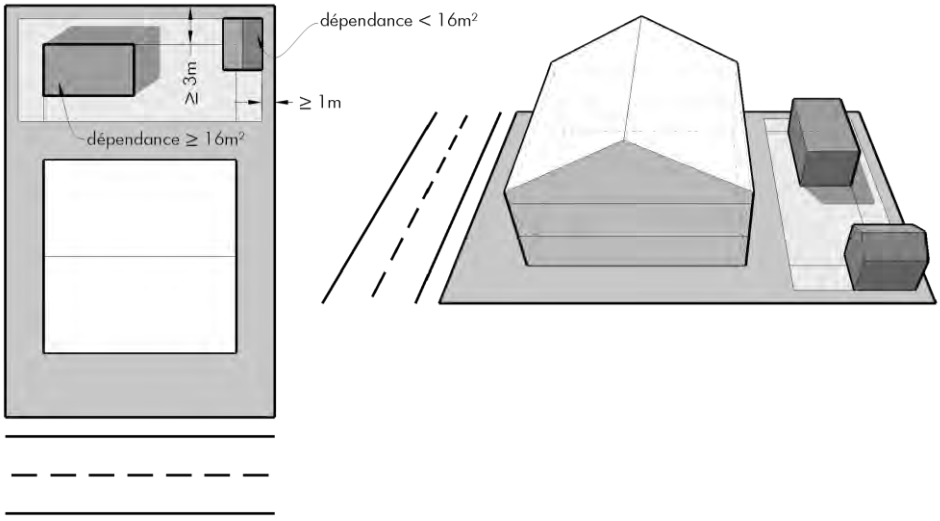
d. Pour les dépendances fermées accolées à la construction principale, pour autant que les reculs réglementaires sur les limites de propriété définis pour la zone concernée soient respectés, la profondeur cumulée est limitée à 16 mètres. Il est toujours possible d'accoler une pergola d'une profondeur maximale de 4 mètres à une construction principale existante, sous condition d'observer un recul postérieur minimal de 3 mètres. Les pergolas ne peuvent pas dépasser la largeur de la façade principale sur laquelle elle est accolée.



e. Les dépendances isolées d'une surface d'emprise au sol inférieure à 16 mètres carrés sont autorisées à l'arrière des constructions dans les reculs latéraux et postérieurs sous condition de respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites latérales et postérieures.

f. Les dépendances isolées d'une surface d'emprise au sol égale ou supérieure à 16 mètres carrés sont autorisées à l'arrière des constructions dans le recul postérieur sous condition de respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite postérieure. Le recul latéral de 3 mètres est à respecter.

Le recul à respecter par rapport à la limite de la zone destinée à rester libre doit être de 1 mètre au minimum.



g. Les dépendances isolées ne pourront avoir une surface d'emprise au sol supérieure à 30 mètres carrés.

h. Les dépendances sont interdites à l'avant des constructions, exception faite des abris poubelles, des rangements à vélos et des boites aux lettres d'une surface au sol maximale cumulée de 4 mètres carrés. Leur hauteur hors tout est limitée à 2,20 mètres.

i. Les dépendances sont à couvrir soit de toitures à deux versants, soit de toitures à pente unique, soit de toitures plates. Les toitures plates peuvent être végétalisées. L'aménagement de terrasses sur les toitures des dépendances est interdit.

j. La hauteur maximale des dépendances est mesurée par rapport au niveau du terrain aménagé :

- 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.

Art. 54 Constructions en sous-sol

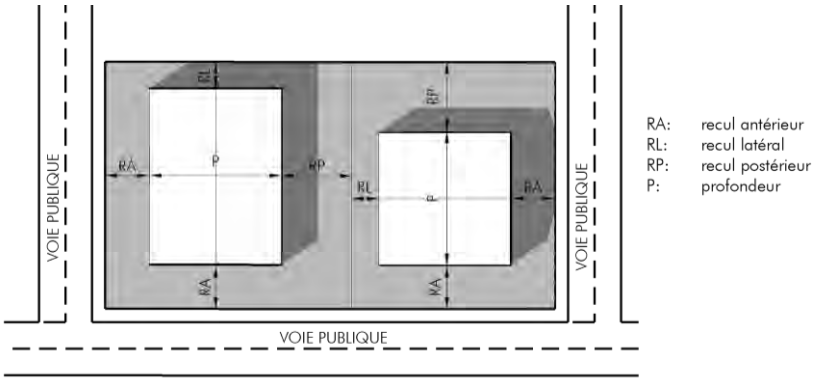
Les constructions en sous-sol ne peuvent pas dépasser l'emprise au sol des constructions hors sol.

La profondeur maximale du sous-sol d'une maison plurifamiliale est de 20 mètres, sous condition d'être complètement enterré et de respecter les reculs imposés. Exceptionnellement pour des terrains à forte pente, le sous-sol peut dépasser le terrain naturel de 1 mètre au maximum.

Le dépassement du sous-sol au-delà de la profondeur du rez-de-chaussée doit être recouvert d'une couverture végétale d'une épaisseur minimale de 0,30 mètre, à l'exception de l'aménagement d'un toit-terrasse.

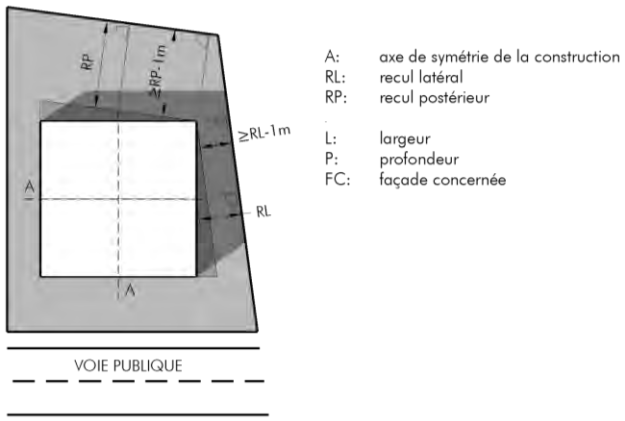
Art. 55 Angles de rue

Pour les constructions érigées aux angles de deux ou plusieurs rues, les limites avec le domaine public (rues concernées) sont considérées comme des limites antérieures de propriété. Au moins l'un des autres reculs sur les limites de propriété sera à considérer comme recul postérieur. Le recul restant est à considérer comme recul latéral.



Art. 56 Limite oblique ou irrégulière

Lorsque la façade d'une construction se présente obliquement par rapport à une des limites de propriété, 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.



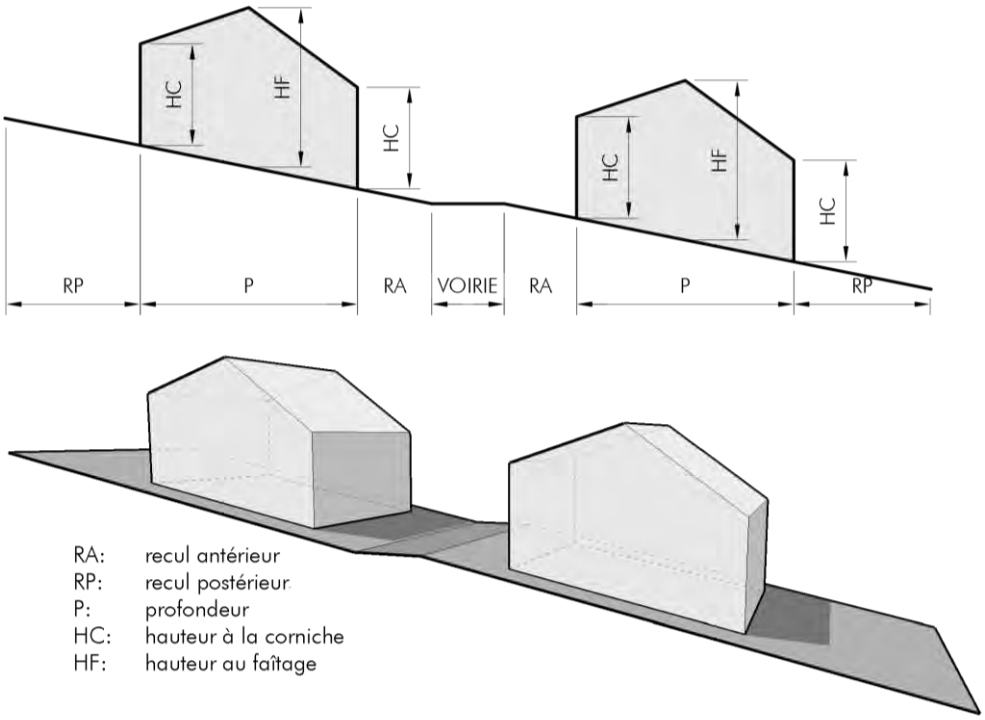
Art. 57 Constructions sur plusieurs parcelles appartenant au même propriétaire

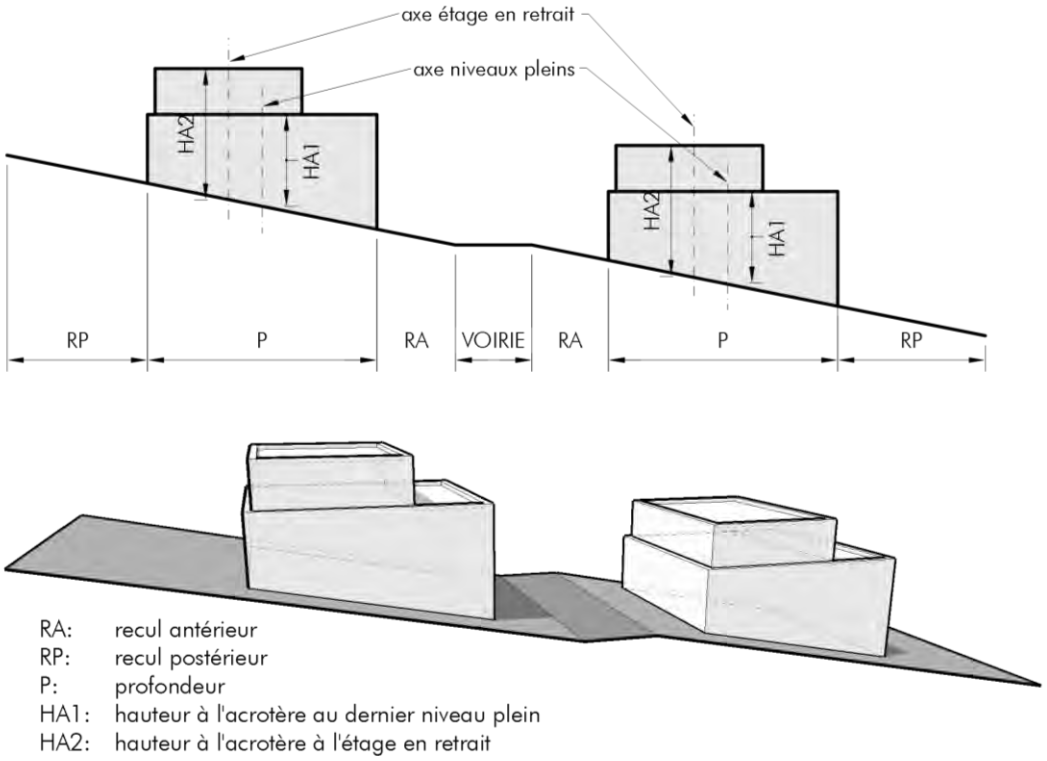
L'implantation de constructions principales empiétant sur une ou plusieurs parcelles est interdite ; un remembrement préalable est de rigueur.

Art. 58 Terrains à forte pente

Est à considérer comme terrain à forte pente dans le cadre du présent règlement toute partie de terrain urbanisé ou destiné à être urbanisé, dont la pente moyenne de la bande de construction, calculée entre le point le plus élevé et le point le plus bas, est supérieure ou égale à 12 pour cent.

Pour les bâtiments érigés sur des terrains à forte pente, les hauteurs sont à mesurer par rapport au terrain naturel. Les bâtiments projetés se situeront dans un gabarit théorique établi conformément aux schémas suivants :





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

Art. 59 Dispositions dérogatoires

a. Le bourgmestre peut accorder des dérogations relatives à l'implantation, l'alignement et les reculs des constructions :

- pour des raisons techniques (dont le raccordement à la canalisation) et urbanistiques (dont la configuration et la topographie du terrain ainsi que l'environnement construit) 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 aux reculs prescrits ;
- pour tous travaux de transformation, de rénovation ou de reconstruction à l'intérieur d'un gabarit existant portant sur une construction existante non conforme à l'implantation, l'alignement et les reculs des constructions prescrits avec le présent règlement ;
- pour la construction de cages d'ascenseur, à l'arrière de construction existantes ;
- pour le recul des parties de la construction avec accès carrossable ;
- pour le recul postérieur, si la profondeur d'une parcelle déterminée ne permet pas l'implantation d'une construction respectant la surface au sol minimale imposée avec le recul postérieur minimal prescrit pour la zone, la construction principale peut être implantée à 3m au minimum de la limite postérieure sous condition qu'un recul latéral égal ou supérieur à la distance du recul postérieur minimal prescrit pour la zone soit respecté sur un des côtés latéraux.

- 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, à la hauteur, à la profondeur ainsi qu'à la surface bâtie des constructions :

- pour des raisons techniques (dont le raccordement à la canalisation) et urbanistiques (dont la configuration et la topographie du terrain ainsi que l'environnement construit) 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, de réaffectation et/ou de reconstruction à l'intérieur d'un gabarit existant portant sur une construction existante non conforme au gabarit, à la hauteur, à la profondeur ainsi qu'à la surface bâtie des constructions prescrits avec le présent règlement ;
- pour la construction de cages d'ascenseur, à l'arrière de construction existantes ;
- 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 ;
- sous condition que l'augmentation de la hauteur soit inférieure ou égale à 1 mètre ;
- sous condition que l'augmentation de la profondeur soit inférieure ou égale à 2 mètres.

c. Le bourgmestre peut accorder des dérogations relatives à la forme de toitures :

- en cas de rénovation d'une toiture, charpente comprise, pour la reconstruction de celle-ci telle quelle, même si elle ne répond pas aux prescriptions de la zone.

d. Le bourgmestre peut accorder des dérogations relatives au scellement du sol :

- pour tous travaux de transformation, reconstruction, rénovation ou réaffectation portant sur une construction existante, au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement, non conforme au coefficient de scellement du sol en vigueur pour les fonds concernés ;
- pour toute parcelle autrement non constructible au sens des Art. 7.d et Art. 7.e. et Art. 14.d et Art. 14.e.

e. Le bourgmestre peut accorder une dérogation aux prescriptions relatives aux matériaux utilisés pour la couverture de toitures :

- 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.

f. 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.

g. Sans préjudice du paragraphe précédent, dans le cas d'une transformation, rénovation, réaffectation 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, de la rénovation, de la réaffectation ou de l'agrandissement doivent être conformes aux dispositions du présent règlement.

h. La construction de dépendances conformément à l'art. ~~53~~ du présent règlement est autorisée même si les bâtiments ou parties de bâtiments existants situés sur la même parcelle / les mêmes parcelles et appartenant au même propriétaire ne sont pas conformes aux dispositions du présent règlement.

i. 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 une parcelle libre ou occupée considérée comme place à bâtir ou dans le but de garantir l'assainissement énergétique de constructions existantes. Aucun empiétement sur le domaine public n´est cependant autorisé.

j. 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 construit peuvent être exigées.

Art. 60 Habitations légères

a. La réalisation d'une habitation légère est exclusivement admise sur une parcelle sur laquelle une maison unifamiliale est autorisée ou réalisée.

b. Une seule habitation légère est autorisée par maison unifamiliale autorisée ou réalisée.

c. Les habitations légères sont à implanter de manière isolée.

d. Les habitations légères en seconde position sont interdites.

e. Les habitations légères sont à raccorder à la canalisation.

f. Bande de construction :

Les habitations légères sont à implanter dans une bande de construction de 35m mesurée à partir de l'alignement de la voirie.

g. Marges de reculement :

- les habitations légères doivent respecter le recul antérieur réglementaire ;
- le recul latéral est de 3m au minimum ;
- le recul postérieur est de 5m au minimum ;
- l'habitation légère doit respecter une distance minimum de 4m par rapport à toute autre construction destinée au séjour prolongé de personnes implantée sur la même parcelle.

h. La réalisation de sous-sols est interdite.

i. Seuls sont admis comme travaux de consolidation le compactage des terres et la couverture du sol de roche concassé. Les fondations de type radiers coulés en béton ou semelles filantes sont interdites, à l'exception des fondations ponctuelles n'excédant pas une profondeur d'un mètre.

j. Les habitations légères sont à couvrir soit de toitures à deux versants, soit de toitures à pente unique, soit de toitures plates.

k. La hauteur maximale des habitations légères hors tout, mesurée par rapport au niveau du terrain naturel, est fixée à 4,50m.

TITRE IV 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. accord écrit entre voisins

Accord amiable écrit entre les parties concernées (deux ou plusieurs personnes) selon les modalités suivantes:

- l'accord sera formalisé sur les plans de demande d'autorisation de bâtir déposés à la commune ;
- les parties concernées doivent être clairement identifiées en lettres imprimées sur chaque plan (nom, prénom, adresse, n° cadastral et adresse de la parcelle concernée ainsi que la qualité du signataire par rapport à celle-ci) ;
- L'accord sera enregistré à l'administration.

3. alignement de voirie

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

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. bande de construction

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

8. 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.

9. clôture

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

10. 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.

Les aménagements extérieurs perméables posés sur un stabilisé (sans béton) sont prises en compte à 50 pour cent de leur surface.

11. comble

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

12. construction

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

13. 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.

14. construction principale

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

15. construction à usage exclusivement agricole

On entend par construction à usage exclusivement agricole toute construction telle qu'une étable, une écurie, un hangar, un silo, etc.

16. décrochement de façade

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

17. ensemble bâti

Ensemble de bâtiments, accolés intégralement ou partiellement, voire non accolés entre eux, situés sur une même parcelle ou sur plusieurs parcelles, et construits à l'origine pour constituer une unité fonctionnelle, un ensemble fonctionnel cohérent, indissociable.

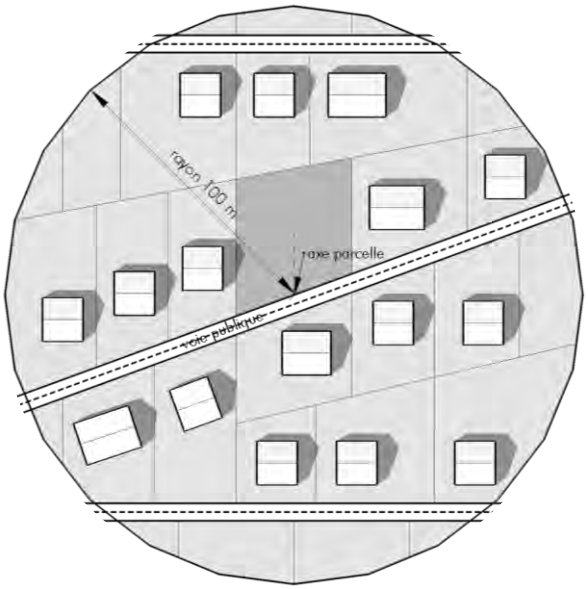
Les différents volumes composant un ensemble bâti sont à considérer comme des parties d'un même ensemble bâti. Dès lors, la clause limitant le nombre de logements par bâtiment ne s'applique pas individuellement à chaque élément composant l'ensemble bâti, mais bien globalement à tout l'ensemble bâti.

Le cas le plus typique d'un ensemble bâti en milieu rural est l'ensemble bâti d'une ferme. L'unité fonctionnelle d'un ensemble bâti transparaît notamment au travers d'une composition architecturale homogène d'implantation cohérente et fonctionnelle par rapport à l'espace-rue.

18. environnement construit

On entend par environnement construit les parcelles construites situées dans un rayon de 100 mètres mesurés à partir de l'axe de la parcelle du côté de la voie publique où est mesuré le recul antérieur de la construction.

Priorité est donnée aux constructions érigées sur la (les) même(s) voie(s) publique(s) que celle(s) de la parcelle concernée.



19. 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.

20. gabarit

Limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée.

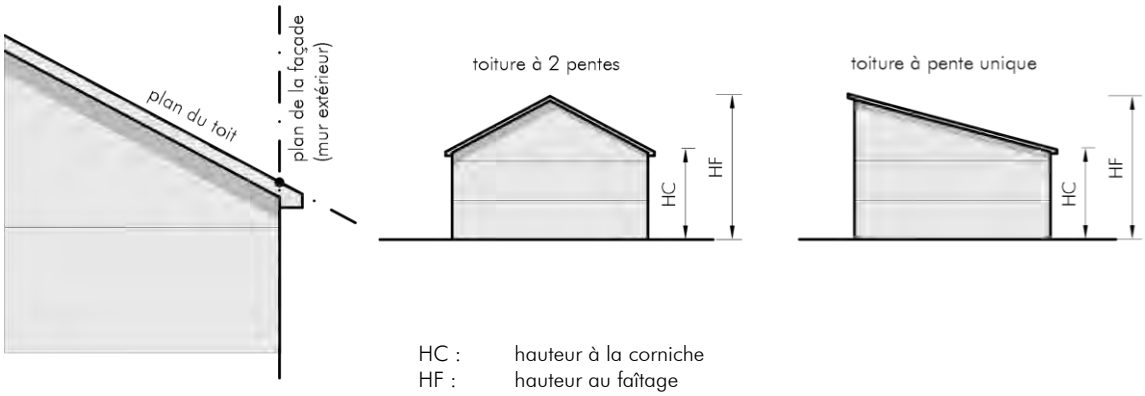
Gabarit existant : forme et dimensions d'un bâtiment existant.

21. habitation légère

Une habitation légère est une construction amovible ou démontable, réalisée ni en maçonnerie ni en béton, constituant une seule unité de logement et présentant une surface construite brute inférieure à 50m².

22. hauteur à la corniche

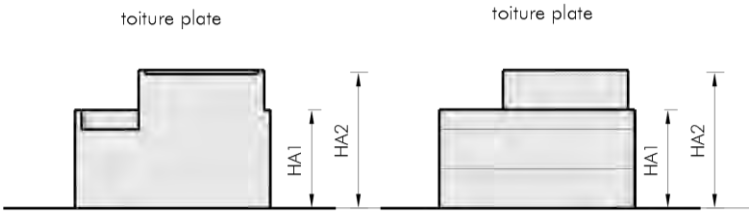
On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie de desserte et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie de desserte et perpendiculairement à l'axe de la voie de desserte. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.



HC : hauteur à la corniche
HF : hauteur au faîtage

23. hauteur à l'acrotère

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



HA1 : hauteur à l'acrotère bas
HA2 : hauteur à l'acrotère haut
(acrotère de l'étage en retrait)

24. habitation

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

25. 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.

26. 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.

27. 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.

28. 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.

29. maison bi-familiale

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

30. maison en bande

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

31. maison jumelée

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

32. maison plurifamiliale

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

33. maison unifamiliale

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.

34. niveau naturel du terrain

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

Les cas échéant, niveau déterminé par la 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.

35. niveau plein

On entend par niveau plein 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.

Niveau disposant d'une hauteur libre sous plafond et/ou faux-plafond de 2,50 m minimum.

36. niveau souterrain ou niveau en sous-sol

On entend par niveau souterrain ou niveau en sous-sol tout niveau entièrement enterré ou au minimum à plus de la moitié de sa hauteur (>50 pour cent) en dessous du terrain naturel.

37. nombre de niveaux

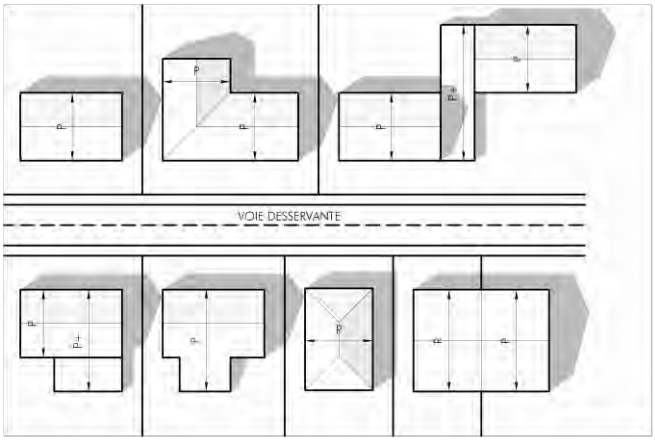
On entend par nombre de niveaux le nombre d'espaces entre planchers et plafonds pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence de niveau d'altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent. Est considéré comme niveau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

38. Pergola ou « pergola bioclimatique »

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.

39. profondeur de construction

On entend par profondeur de construction, 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.



40. recul

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle.

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.

41. réaffectation / changement d'affectation ou de destination

On entend par réaffectation le changement d'usage ou de fonction de tout ou partie d'immeuble, y compris la transformation d'un immeuble d'habitation unifamilial en immeuble d'habitation de deux logements ou plus.

42. reconstruction

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

43. 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, ainsi que la modification des cloisonnements (murs porteurs exceptés) et de la distribution intérieure des locaux. La rénovation sous-entend le maintien de l'affectation antérieure de la construction.

44. rive de toit

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

45. 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.

Corps de bâtiment en avancée sur l'alignement d'une façade, pouvant aussi être un simple décrochement de façade en avancée sur l'alignement principal.

46. surface construite brute (RGD)

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.

47. surface d'emprise au sol (RGD)

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

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

48. surface scellée

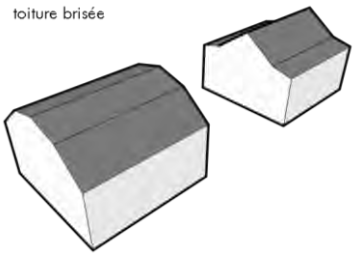
Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

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

49. toiture brisée / bris de toiture ou ligne de brisure

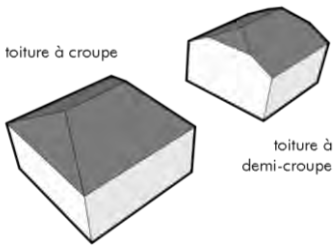
On entend par toiture brisée une toiture présentant deux pentes différentes sur le même versant, le bris de toiture ou ligne de brisure constituant la rupture de pente.



50. toiture à croupe / toiture à demi-croupe

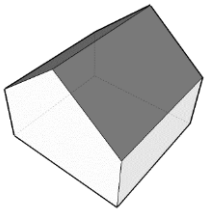
Croupe : pan de toiture oblique à l'extrémité d'un comble, délimité par deux arêtes de toiture et un égout.

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



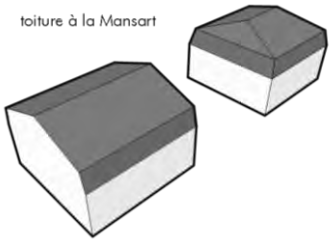
51. toiture à deux versants

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 horizontales 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 l'élément inférieur est constitué d'une oblique ne dépassant pas une longueur de 3 mètres, inclinée entre 70 degrés et 75 degrés à partir d'une horizontale tracée à la naissance du niveau représentant la corniche, et dont l'élément supérieur est constitué d'une oblique inclinée entre 20 degrés et 30 degrés à partir du sommet de la première oblique et se prolongeant jusqu'au niveau du faîte.

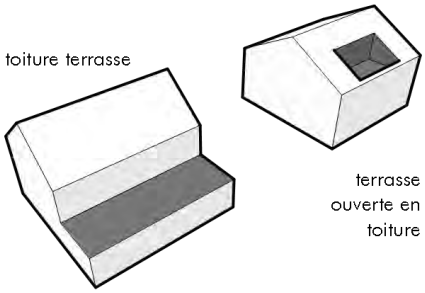


53. toiture plate

On entend par toiture plate une toiture à pente nulle ou faiblement inclinée, éventuellement végétalisée.

54. toiture terrasse

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



55. transformation de bâtiment

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

TITRE V PALETTES DES COULEURS DE FAÇADE

1. COULEURS PRINCIPALES

a. LES COULEURS PURES

- GRIS

NCS S 0300-N

NCS S 1500-N


NCS S 3000-N


NCS S 4500-N

NCS S 0500-N


NCS S 2000-N


NCS S 3500-N


NCS S 5000-N

NCS S 1000-N

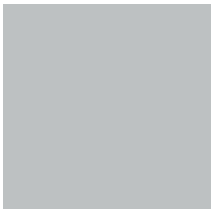

NCS S 2500-N


NCS S 4000-N

- BLEU

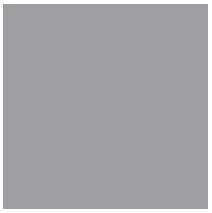
NCS S 1002-B

NCS S 1010-B


NCS S 2002-B

NCS S 1005-B

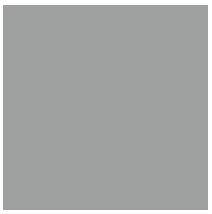
NCS S 1502-B


NCS S 3502-B

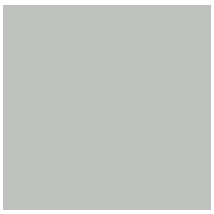
- VERT

NCS S 1002-G

NCS S 1502-G


NCS S 3502-G

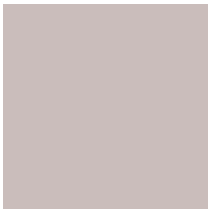
NCS S 1005-G


NCS S 2002-G

- ROUGE

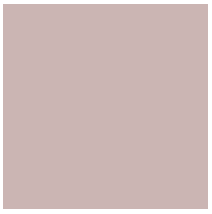
NCS S 0502-R

NCS S 1005-R

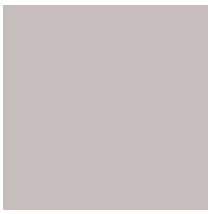

NCS S 2005-R

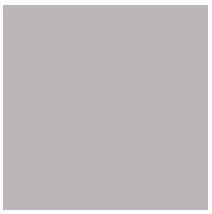
NCS S 0505-R

NCS S 1502-R


NCS S 2010-R

NCS S 1002-R


NCS S 2002-R


NCS S 2502-R

- JAUNE

NCS S 0502-Y

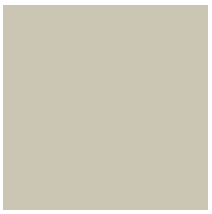
NCS S 1002-Y

NCS S 1005-Y

NCS S 1010-Y

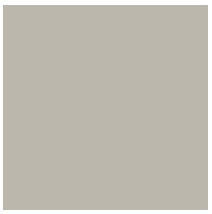
NCS S 1015-Y

NCS S 1505-Y

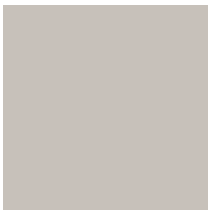

NCS S 2005-Y

NCS S 1020-Y

NCS S 1510-Y


NCS S 2502-Y

NCS S 1502-Y


NCS S 2002-Y


NCS S 3502-Y

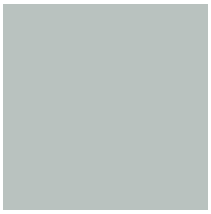
b. LES COULEURS DECLINEES

- BLEU

NCS S 0502-B50G

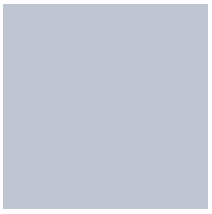
NCS S 1005-R80B

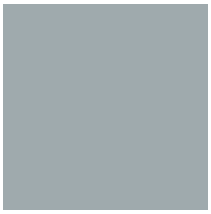
NCS S 1502-B50G


NCS S 2005-B80G

NCS S 0505-R90B

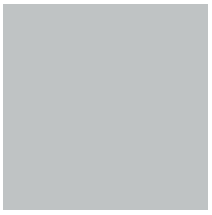
NCS S 1005-R90B

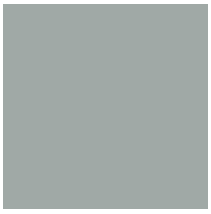

NCS S 1510-R80B


NCS S 3005-B20G

NCS S 1002-B

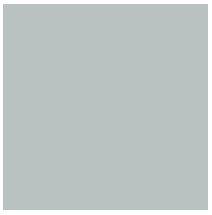
NCS S 1005-B20G


NCS S 2002-B50G


NCS S 3005-B80G

NCS S 1002-B50G

NCS S 1010-R80B


NCS S 2005-B50G

- VERT

NCS S 0804-G60Y

NCS S 1005-G10Y

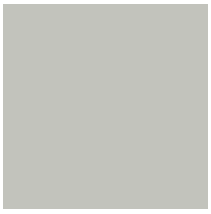
NCS S 1005-G60Y

NCS S 1502-G50Y

NCS S 1002-G50Y

NCS S 1005-G30Y

NCS S 1005-G70Y


NCS S 2002-G50Y

NCS S 2005-G10Y

NCS S 2005-G40Y

NCS S 2005-G70Y

NCS S 3005-G80Y

NCS S 2005-G20Y

NCS S 2005-G50Y

NCS S 2010-G70Y

NCS S 3005-G20Y

NCS S 2005-G30Y

NCS S 2005-G60Y

NCS S 3010-Y10R

NCS S 3005-G50Y

- ROUGE

NCS S 0502-R50B

NCS S 0505-R40B

NCS S 0505-Y80R

NCS S 0507-R60B

NCS S 0505-R10B

NCS S 0505-R50B

NCS S 0505-Y90R

NCS S 0510-R50B

NCS S 0505-R20B

NCS S 0505-R60B

NCS S 0507-R20B

NCS S 0510-Y80R

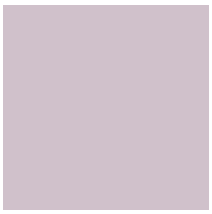
NCS S 0505-R30B

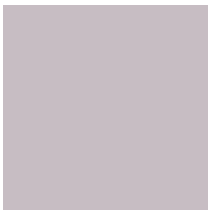
NCS S 0505-R70B

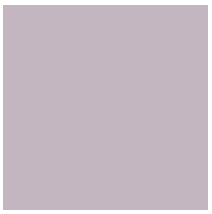
NCS S 0507-R40B

NCS S 0603-R20B

NCS S 0603-R40B
NCS S 0804-Y90R
NCS S 1005-R10B
NCS S 1005-Y80R
NCS S 0603-R60B
NCS S 0907-R10B
NCS S 1005-R20B
NCS S 1005-Y90R
NCS S 0603-Y80R
NCS S 0907-R30B
NCS S 1005-R30B
NCS S 1020-Y50R
NCS S 0804-R10B
NCS S 0907-R50B
NCS S 1005-R40B
NCS S 1020-Y70R
NCS S 0804-R30B
NCS S 0907-R70B
NCS S 1005-R50B
NCS S 1502-R50B
NCS S 0804-R50B
NCS S 0907-Y90R
NCS S 1005-R60B
NCS S 1505-Y80R
NCS S 0804-R70B
NCS S 1002-R50B
NCS S 1005-R70B
NCS S 1505-Y90R

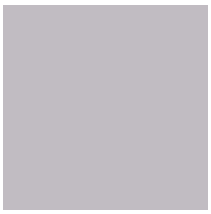

NCS S 1510-R40B

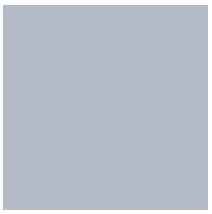

NCS S 2005-R40B

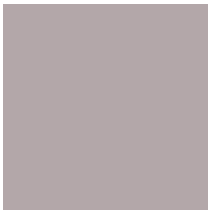

NCS S 2010-R40B

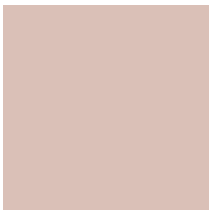

NCS S 2030-Y70R

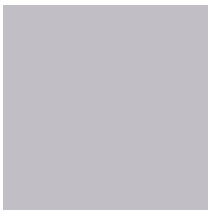
NCS S 1510-R60B


NCS S 2005-R50B

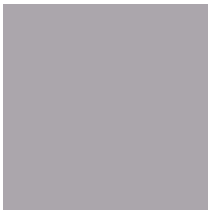

NCS S 2010-R70B

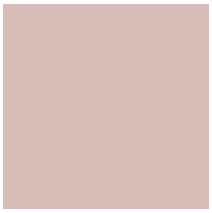

NCS S 3005-R20B

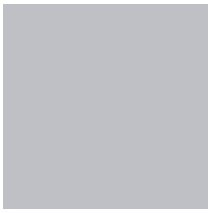

NCS S 1510-Y80R

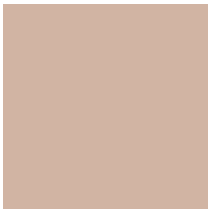

NCS S 2005-R60B

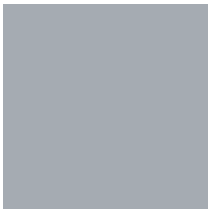

NCS S 2010-Y40R


NCS S 3005-R50B

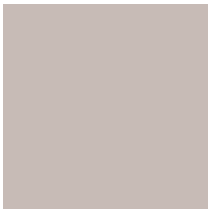

NCS S 1510-Y90R


NCS S 2005-R70B


NCS S 2010-Y60R

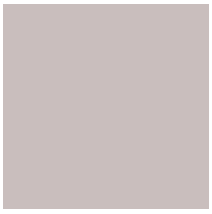

NCS S 3005-R80B

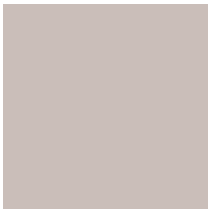

NCS S 2002-R50B

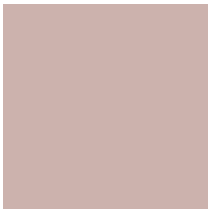

NCS S 2005-Y80R

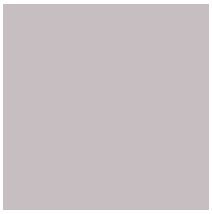

NCS S 2010-Y80R

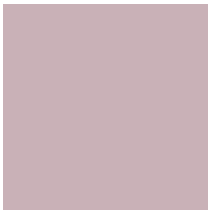

NCS S 3020-Y60R


NCS S 2005-R10B


NCS S 2005-Y90R


NCS S 2010-Y90R


NCS S 2005-R30B


NCS S 2010-R20B


NCS S 2020-Y60R

- JAUNE

NCS S 0502-Y50R
NCS S 0505-Y70R
NCS S 0510-Y40R
NCS S 0515-Y70R
NCS S 0505-Y10R
NCS S 0507-Y20R
NCS S 0510-Y50R
NCS S 0603-Y20R
NCS S 0505-Y20R
NCS S 0507-Y40R
NCS S 0510-Y60R
NCS S 0603-Y40R
NCS S 0505-Y30R
NCS S 0507-Y60R
NCS S 0510-G80Y
NCS S 0603-Y60R
NCS S 0505-Y40R
NCS S 0510-Y10R
NCS S 0515-Y10R
NCS S 0603-G80Y
NCS S 0505-Y50R
NCS S 0510-Y20R
NCS S 0515-Y20R
NCS S 0804-Y10R
NCS S 0505-Y60R
NCS S 0510-Y30R
NCS S 0515-Y40R
NCS S 0804-Y50R

NCS S 0804-Y70R
NCS S 1002-Y50R
NCS S 1005-Y70R
NCS S 1010-Y50R
NCS S 0804-G90Y
NCS S 1005-Y10R
NCS S 1005-G80Y
NCS S 1010-Y60R
NCS S 0907-Y10R
NCS S 1005-Y20R
NCS S 1005-G90Y
NCS S 1015-Y10R
NCS S 0907-Y30R
NCS S 1005-Y30R
NCS S 1010-Y10R
NCS S 1015-Y20R
NCS S 0907-Y50R
NCS S 1005-Y40R
NCS S 1010-Y20R
NCS S 1015-Y30R
NCS S 0907-Y70R
NCS S 1005-Y50R
NCS S 1010-Y30R
NCS S 1015-Y40R
NCS S 0907-G90Y
NCS S 1005-Y60R
NCS S 1010-Y40R
NCS S 1015-Y50R

NCS S 1015-Y60R

NCS S 1505-Y10R

NCS S 1505-G90Y


NCS S 1510-Y70R

NCS S 1015-Y70R

NCS S 1505-Y20R

NCS S 1510-Y10R

NCS S 1510-G90Y

NCS S 1020-Y10R

NCS S 1505-Y30R

NCS S 1510-Y20R

NCS S 1515-Y40R

NCS S 1020-Y20R

NCS S 1505-Y50R

NCS S 1510-Y30R

NCS S 1515-G90Y


NCS S 1020-Y60R

NCS S 1505-Y60R

NCS S 1510-Y40R


NCS S 2002-Y50R

NCS S 1502-Y50R

NCS S 1505-Y70R

NCS S 1510-Y50R


NCS S 2005-Y10R

NCS S 1505-Y40R

NCS S 1505-G80Y

NCS S 1510-Y60R


NCS S 2005-Y20R

NCS S 2005-Y30R

NCS S 2010-Y20R

NCS S 3010-Y40R

NCS S 3020-Y70R

NCS S 2005-Y40R

NCS S 2010-Y30R

NCS S 3005-Y20R

NCS S 4005-Y50R

NCS S 2005-Y50R

NCS S 2010-Y40R

NCS S 3005-Y50R

NCS S 4010-Y50R

NCS S 2005-Y60R

NCS S 2020-Y10R

NCS S 3005-Y80R

NCS S 4020-Y70

NCS S 2005-Y70R

NCS S 2020-Y20R

NCS S 3010-Y10R

NCS S 2005-G90Y

NCS S 2040-Y10R

NCS S 3010-Y20R

NCS S 2010-Y10R

NCS S 3010-Y30R

NCS S 3010-Y50R

ADMINISTRATION COMMUNALE DE MANTERNACH

MODIFICATION PONCTUELLE DU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT »

« PARTIE ECRITE »

ARGUMENTAIRE JUSTIFIANT L'INITIATIVE

Réf.n°	
Avis de la Cellule d'Evaluation	07.05.2026
Vote du Conseil Communal	
Approbation du Ministre ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ces attributions	

COMMUNE DE MANTERNACH

MAI 2026

CO3 s.à r.l.
3, bd de l'Alzette
L-1124 Luxembourg

Concepts, Conseil, Communication en urbanisme, aménagement du territoire et environnement

tel : 26.68.41.29
fax : 26.68.41.27
mail : info@co3.lu

Modifications selon l'avis de la Cellule d'Évaluation et des Réclamations du PAG

Entsprechend der PAP-Prozedur wurde für die vorliegende punktuelle Änderung ein Avis bei der „Cellule d'Évaluation" angefragt, dieses ist auf den 7. Mai 2026 datiert (Ref-N° 20288/107C). Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung der punktuellen PAP QE-Änderung gingen keine Reklamationen ein.

Aufgrund der Stellungnahme der „Cellule d'Évaluation" wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Übernahme der Definition der „bande de construction" aus der Terminologie des RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier „quartier existant" et du plan d'aménagement particulier „nouveau quartier".

Uta Truffner

DESS – Maîtrise d'ouvrage – projet urbain; Diplôme Européen en Sciences de l'Environnement

TABLE DES MATIERES

1. INTRODUCTION 1
2. OBJET DE LA MODIFICATION PONCTUELLE 3
3. PARTIE ÉCRITE 5

1. INTRODUCTION

La présente modification ponctuelle du PAP « Quartier existant » de la commune de Manternach concerne uniquement la Partie Ecrite. Elle a pour objectif d'adapter certaines prescriptions afin de permettre une densification adaptée du tissu urbain.

Le PAG de la commune de Manternach a été établi sur base de la « loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain », telle que modifiée, et a été élaboré conformément aux dispositions du « RGD du 19 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune ».

Le PAG actuellement en vigueur de la commune de Manternach a été approuvé le 04 mai 2018 par le ministre de l'Intérieur et le 1er février 2018 par le MDDI, différentes modifications ponctuelles ont eu lieu depuis.

Le PAP « Quartier existant » actuellement en vigueur, élaboré conformément aux dispositions du « RGD du 28 juillet 2011 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 », a été élaboré et approuvé en même temps que le PAG, à savoir le 04 mai 2018 par le ministre de l'Intérieur. Une mise à jour conséquente de la partie écrite du PAP QE a eu lieu en 2023. Deux autres modifications ponctuelles ont été approuvées en 2022 et en 2025.

2. OBJET DE LA MODIFICATION PONCTUELLE

La présente modification ponctuelle de la Partie Ecrite du PAP « quartier existant » de la commune de Manternach vise à faciliter une densification adaptée du tissu urbain.

Les articles concernés par des modifications de contenu sont les suivants (numérotation des parties en fonction du projet de la partie écrite) :

- Titre II – Chapitre A, Art. 6a : Bande de construction
- Titre II – Chapitre B, Art. 12c : Nombre d'unités de logement
- Titre II – Chapitre B, Art. 13a : Bande de construction
- Titre IV – Définitions – 7. Bande de construction

3. PARTIE ECRITE

Les modifications apportées à la partie écrite du PAP "Quartier existant" sont indiquées ci-dessous en *rouge italique* (ajout) ou en ~~*rouge italique barré*~~ (suppression) :

[…]

A. Règles spécifiques applicables au PAP « QE – espace résidentiel »

Art. 6 Implantation des constructions

a. Bande de construction

Les constructions principales sont à implanter dans une bande de construction de ~~*20*~~ *30* mètres mesurée à partir de l'alignement de la voirie.

[…]

B. Règles spécifiques applicables au PAP « QE – espace villageois »

Art. 12 Nombre d'unités de logement

a. Les terrains classés au plan d'aménagement général en zone mixte rurale ne peuvent accueillir que des constructions de type unifamilial.

b. En quartier existant – espace villageois 1(EV-1) le nombre d'unités de logement est limité à 5 (cinq) par bâtiment, exception faite des terrains classés au plan d'aménagement général en zone mixte rurale. Pour chaque cinq mètres de longueur de front de rue de la parcelle constructible, au maximum un logement est autorisé, sous réserve de ne pas dépasser les cinq unités de logement par bâtiment.

c. En quartier existant – espace villageois 2 (EV-2) le nombre d'unités de logement est limité à ~~*1*~~ *2* par bâtiment. ~~*Un logement intégré par maison unifamiliale est autorisé.*~~ En cas de réaffectation de bâtiments ou gabarits protégés situés en zone mixte villageoise (PAG), il peut être dérogé au nombre maximal d'unités de logement, ceci sous respect de l'Art. 35.

Art. 13 Implantation des constructions principales

a. Bande de construction

Les constructions principales sont à implanter dans une bande de construction de ~~*25m*~~ *35* mètres mesurée à partir de l'alignement de la voirie.

[…]

TITRE IV DÉFINITIONS

[…]

7. bande de construction

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

[…]