



RÉISERBANN  
d'Réiser Gemeng

## PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER – QUARTIER EXISTANT (PAP-QE) PARTIE ÉCRITE

VERSION	SAISINE CE	AVIS MI	VOTE CC	ENTRÉE EN VIGUEUR
Réf : 17560/PA1/41C Modification C – PAP-QE partie écrite erreurs matérielles	02.05.2019	03.06.2019	15.07.2019	15.12.2019
Réf : 19153/41C Modification D – MOD PAG /PAP QE "PAP NQ en vigueur à abroger"	15.07.2021	20.09.2021	13.12.2021	15.05.2022

VERSION APPROUVÉE PAR LE MINISTRE DE L'INTÉRIEUR – FÉVRIER 2017



**zimplan s.à r.l.**  
Urbanisme & Aménagement du Territoire

**Auftraggeber**

ADMINISTRATION COMMUNALE DE ROESER

40, Grand-Rue  
L-3394 Roeser

Tel. 36 92 32 1 | Fax 36 92 32 219

www.roeser.lu



**Auftragnehmer**

zilmplän s.à r.l.

4, rue Albert Simon  
L-5315 Contern

Tel: +352 26 390-1

info@zilmplän.lu www.zilmplän.lu

**zilmplän s.à r.l.**

Urbanisme & Aménagement du Territoire



**Projektnummer**                      **20140526\_ZP\_ZILM**

Betreuung	Name	Datum
Erstellt von	Christine Jacobs, Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung	14/08/15
Geprüft von	Anita Baum, Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung	24/09/15

**Modifikationen**

Index	Beschreibung	Datum
A	Modifications selon les avis et les réclamations	01/06/2016
B	Adaptation Art. 8b Erreur matérielle pour MIX-v II, max. 2 niveaux pleins au lieu de 1	06/02/2017
C	Modification PAP QE partie écrite erreurs matérielles	Mai 2019
D	Modification PAP QE « PAP-NQ en vigueur à abroger » Adaptation art. 4	15/05/2022

"P:\LP-SC\2014\20140524-ZP\_PAG\_PAP-QE\_Roeser\G\_Version coordonnée\PAP-QE\PE\En vigueur\_04\_MODpe\_PAP-NQ\_a\_abroger\_ApprobMI\_ref\_19153-41C\_15.05.2022\20180025\_ModPAP-QEpe\_vc\_PAP-NQ\_a\_abroger20220601.docx"

Titelblatt: eigene Fotos und Gemeinde Roeser

## Table des matières

<b>Chapitre I</b>	<b>Dispositions générales.....</b>	<b>6</b>
Art. 1	Réglementation .....	6
Art. 2	Contenu .....	6
Art. 3	Champ d'application.....	6
Art. 4	Bâtiments et exploitations existants.....	6
Art. 5	Composition du PAP QE.....	7
<b>Chapitre II</b>	<b>Les règles applicables à toutes les zones d'habitation [HAB] et à toutes les zones mixtes [MIX].....</b>	<b>8</b>
Art. 6	Indications sur la partie graphique .....	8
Art. 7	Types et disposition des constructions principales.....	8
Art. 8	Hauteurs et nombre de niveaux des constructions principales .....	9
Art. 9	Largeur des constructions principales hors-sol et sous-sol.....	10
Art. 10	Profondeurs des constructions principales hors-sol et sous-sol .....	10
Art. 11	Reculs et distances .....	10
Art. 12	Constructions principales en deuxième position.....	11
Art. 13	Constructions principales servant à l'exercice d'une activité professionnelle ou de loisirs .....	12
Art. 14	Les bâtiments agricoles : constructions principales et dépendances.....	13
Art. 15	Les bâtiments artisanaux : Constructions principales et dépendances .....	13
Art. 16	Dérogations .....	13
Art. 17	Les constructions annexes.....	13
Art. 18	Dépendances : garages, car-ports, abris de jardins et autres.....	14
<b>Chapitre III</b>	<b>Les règles applicables à la zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP].....</b>	<b>16</b>
Art. 19	Types et disposition des constructions .....	16
Art. 20	Le nombre de logements par bâtiment .....	16
Art. 21	Hauteurs et nombre de niveaux des constructions .....	16
Art. 22	Largeur et profondeur des constructions hors-sol et sous-sol .....	17
Art. 23	Reculs et distances .....	17
<b>Chapitre IV</b>	<b>Les règles applicables à la zone spéciale [SPEC], à la zone commerciale [COM] et aux zones d'activités économiques communales type1 [ECO-c1] et type2 [ECO-c2].....</b>	<b>18</b>
Art. 24	Types et disposition des constructions .....	18
Art. 25	Prescriptions dimensionnelles .....	18
<b>Chapitre V</b>	<b>Les règles applicables à la zone de gares ferroviaires et routières [GARE].</b>	<b>21</b>
Art. 26	Types et disposition des constructions .....	21
Art. 27	Hauteur des constructions .....	21

Art. 28	Reculs et distances .....	21
<b>Chapitre VI</b>	<b>Prescriptions dimensionnelles et terminologie.....</b>	<b>22</b>
Art. 29	Niveaux.....	22
Art. 30	Hauteurs de construction .....	23
Art. 31	Dérogations aux hauteurs de construction pour terrain naturel en pente .....	25
Art. 32	Alignement de voirie.....	27
Art. 33	Alignement de façade .....	27
Art. 34	Recul .....	27
Art. 35	Implantation aux angles de voies.....	28
Art. 36	Façade oblique.....	29
Art. 37	Profondeur de construction.....	30
Art. 38	Distance entre constructions principales situées sur la même propriété .....	31
Art. 39	La construction de type jumelée ou en bande .....	31
Art. 40	. Construction .....	31
Art. 41	Construction principale.....	31
<b>Chapitre VII</b>	<b>Prescriptions relatives aux saillies sur les façades et aux superstructures</b>	<b>32</b>
Art. 42	Éléments techniques en façades .....	32
Art. 43	Les saillies fixes sur les façades .....	32
Art. 44	Terrasses.....	34
Art. 45	Les éléments techniques en toiture .....	36
Art. 46	Les ouvertures en toiture .....	37
<b>Chapitre VIII</b>	<b>Prescriptions relatives à l'aspect des constructions et à l'aménagement des terrains .....</b>	<b>39</b>
Art. 47	Volumétrie, aspect extérieur et éléments architecturaux.....	39
Art. 48	Types de toitures.....	40
Art. 49	Matériaux en toiture.....	41
Art. 50	Matériaux et teintes en façade.....	41
Art. 51	Les constructions jumelées ou en bande .....	42
Art. 52	Clôture .....	42
Art. 53	Les clôtures et garde-corps.....	42
Art. 54	Le remaniement du terrain naturel.....	42
Art. 55	Aménagements des marches de reculement. ....	43
Art. 56	Éléments de structure ou décoratifs .....	43
<b>Chapitre IX</b>	<b>Prescriptions relatives à la définition de l'espace-rue.....</b>	<b>44</b>
Art. 57	Les alignements obligatoires et limites de surfaces constructibles pour constructions principales.....	44
Art. 58	Les murets à conserver ou à construire.....	44
<b>Chapitre X</b>	<b>Servitudes de type urbanistique .....</b>	<b>46</b>

Art. 59	Servitude de type urbanistique « patrimoine bâti » .....	46
Art. 60	Servitude de type urbanistique « Nouvelle centralité» .....	51
Art. 61	Servitude de type urbanistique « Kockelscheuer » .....	51
Art. 62	La servitude de type urbanistique « quartier résidentiel » .....	53
<b>Annexes</b>	.....	<b>55</b>

## **Chapitre I Dispositions générales**

### **Art. 1 Réglementation**

Le plan d'aménagement particulier "quartier existant", par la suite dénommé PAP-QE, est établi conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 *concernant l'aménagement communal et le développement urbain*. Son contenu est arrêté par le *règlement grand-ducal du 28 juillet 2011*.

En cas de contradiction de la partie écrite du PAP-QE et du règlement grand-ducal en vigueur, le dernier fait foi. Les termes définis dans l'Annexe II : Terminologie du Règlement grand-ducal 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 et dans l'Annexe II : Terminologie du degré d'utilisation du sol du Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, font foi. Les définitions de ces termes sont reprises à titre informatif dans la présente partie écrite et mis entre guillemets.

Tout projet doit se conformer au Règlement sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites de la Commune de Roeser pour les aspects non définies par le présent PAP-QE.

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

### **Art. 2 Contenu**

Le PAP-QE exécute et précise les dispositions réglementaires relatives aux zones urbanisées arrêtées par le PAG de la Commune de Roeser. Il fixe les prescriptions réglementaires d'ordre urbanistiques servant à garantir l'intégration harmonieuse des constructions et aménagements futurs au niveau du tissu urbanisé et de l'environnement naturel existant.

### **Art. 3 Champ d'application**

Les dispositions du PAP-QE s'appliquent aux constructions et aux aménagements nouveaux, ainsi qu'aux agrandissements, aux transformations et à la rénovation de constructions existantes.

### **Art. 4 Bâtiments et exploitations existants**

a) Les bâtiments existants ne correspondant pas aux prescriptions dimensionnelles de la zone ou partie de zone concernées, jouissent d'une protection existentielle. Les mesures indispensables pour la remise en valeur et les extensions subordonnées sont admissibles. Tout projet de reconstruction devra respecter les prescriptions valables pour la zone.

b) Les constructions principales existantes, les annexes et les dépendances dont les dimensions ne respectent pas les minimas et maximas prescrits par le PAP QE, mais qui ont été autorisées sur base d'un plan d'aménagement approuvé et abrogé, disposent d'un droit acquis. Les extensions subordonnées, les annexes et les dépendances sont admissibles et peuvent être autorisées en respect des prescriptions du PAP QE.

c) Au niveau des d'exploitations agricoles ne peut être autorisée que l'extension d'exploitations agricoles existantes.

## **Art. 5 Composition du PAP QE**

Le PAP-QE se constitue d'une partie écrite et d'une partie graphique. La partie graphique est dressée sur un fond de plan cadastral numérisé à l'échelle 1 :1.000 et est composée de 10 plans de localités :

- 20140526-ZP\_ROES\_PAP\_QE\_01 : Localité de Roeser - Partie Nord
- 20140526-ZP\_ROES\_PAP\_QE\_02 : Localité de Crauthem - Partie Sud
- 20140526-ZP\_ROES\_PAP\_QE\_03 : Localité de Roeser / Crauthem - Centre
- 20140526-ZP\_ROES\_PAP\_QE\_04 : Localité de Peppange
- 20140526-ZP\_ROES\_PAP\_QE\_05 : Localité de Livange
- 20140526-ZP\_ROES\_PAP\_QE\_06 : Localité de Berchem - Partie Est
- 20140526-ZP\_ROES\_PAP\_QE\_07 : Localité de Bivange
- 20140526-ZP\_ROES\_PAP\_QE\_08 : Localité de Berchem - Partie Ouest et Aire de Berchem
- 20140526-ZP\_ROES\_PAP\_QE\_09 : Localité de Kockelscheuer - Partie Sud
- 20140526-ZP\_ROES\_PAP\_QE\_10 : Localité de Kockelscheuer - Partie Nord

Un plan d'ensemble dressé sur un fond de plan cadastral numérisé à l'échelle 1 :10000 renseigne sur la situation des plans de localités au niveau de territoire de la Commune :

- 20140526-ZP\_ROES\_PAP\_QE\_11 : Plan d'ensemble PAP-QE

## **Chapitre II Les règles applicables à toutes les zones d'habitation [HAB] et à toutes les zones mixtes [MIX]**

### **Art. 6 Indications sur la partie graphique**

Les zones d'habitations et les zones mixtes sont divisées en parties de zone selon le nombre de niveaux et le nombre de logements permis par bâtiment. Dans la partie graphique du PAP-QE les différentes zones et parties de zone sont délimitées et marquées par des vignettes, indiquant la zone, le nombre de niveaux et le nombre de logements relatifs, comme suit :

I, II, III = Nombre maximum de niveaux pleins

1L, 2L, ... x L= Nombre maximum de logements par bâtiment.

Au niveau des constructions principales de type unifamilial, la réalisation d'un logement intégré est autorisée. « 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. »

Les « bâtiments et gabarits à conserver », ainsi que les anciennes granges, peuvent être reconvertis pour recevoir des nouvelles affectations, telles que crèches, activités artisanales, activités de commerces ou autres, pour autant qu'elles soient compatibles avec la zone concernée. Pour les projets de reconversion en logements des « bâtiments et gabarits à conserver » et des anciennes granges, un nombre supérieur de logements à celui indiqué par la partie graphique du PAP-QE peut être autorisé sans néanmoins dépasser 10 logements par bâtiment. La taille minimale d'un logement sera alors de 50 mètres-carrés.

### **Art. 7 Types et disposition des constructions principales**

- a) La zone HAB-1 est principalement destinée aux maisons d'habitations unifamiliales et localement aux maisons d'habitations bi-familiales et plurifamiliales. Sont admis les bâtiments non-destinés au logement et les dépendances.

Les maisons plurifamiliales doivent être implantées de manière isolée ou jumelée et s'insérer de manière satisfaisante au niveau de l'environnement construit.

- b) La zone MIX-v est prioritairement destinée aux maisons plurifamiliales, aux activités artisanales, de commerce, de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des restaurants et des débits à boissons, des équipements de service public, ainsi que des activités de récréation. L'implantation de maisons unifamiliales et bi-familiales isolées, jumelées ou groupées en bande peut être autorisée à condition qu'elles s'insèrent de manière satisfaisante au niveau de l'environnement construit.

- c) La zone MIX-r est destinée aux exploitations agricoles, jardinières, maraîchères, viticoles, piscicoles, apicoles ainsi qu'aux centres équestres. Toute nouvelle construction principale doit s'insérer dans l'ensemble bâti existant de l'exploitation, de par son langage architectural et son gabarit.

Au niveau de la zone mixte rurale sont autorisées les habitations de type unifamilial et des constructions principales abritant des activités de commerce, artisanales, de loisirs et culturelles qui sont en relation directe avec la destination principale de la zone. Toute nouvelle construction principale doit s'insérer de manière satisfaisante au niveau de



l'environnement construit, du site et du paysage. L'implantation en ordre contigu peut être autorisée pour autant que le bon fonctionnement de l'entreprise agricole concernée l'exige et que l'accès pour les services de secours soit garanti.

## Art. 8 Hauteurs et nombre de niveaux des constructions principales

### a) Hauteurs et nombre de niveaux des constructions principales pour les zones d'habitations

		<b>HAB-1 II</b>	<b>HAB-1 III</b>	
Hauteur <b>min.</b> à la <b>corniche</b>		/	6,50m	
Hauteur <b>max.</b> à la <b>corniche</b>		6,50m	8,50m	
Hauteur <b>max.</b> au <b>faitage</b>		10,50m	12,50m	
Nombre <b>min.</b> de <b>niveaux pleins</b>		1	2	
Nombre <b>max.</b> de <b>niveaux pleins</b>		2	3	

### b) Hauteurs et nombre de niveaux des constructions principales pour les zones mixtes

	<b>MIX-v II</b>	<b>MIX-v III</b>	<b>MIX-v III+h</b>	<b>MIX-r II</b>
Hauteur <b>min.</b> à la <b>corniche</b>	4,50 m	6,50m	7,50m	/
Hauteur <b>max.</b> à la <b>corniche</b>	6,50m	8,50m	9,50m	6,50m
Hauteur <b>max.</b> au <b>faitage</b>	10,50m	12,50m	13,50m	10,50m
Nombre <b>min.</b> de <b>niveaux pleins</b>	1	2	2	1
Nombre <b>max.</b> de <b>niveaux pleins</b>	2	3	3	2

En MIX-v III+h un mètre en hauteur supplémentaire peut être autorisé au niveau des hauteurs maximales à la corniche et au faitage pour les bâtiments avec trois niveaux pleins intégrant une activité autre que le logement (usage commercial, restaurant, bureau etc.) en rez-de-chaussée, ainsi que pour la réalisation d'un socle en raison de la topographie et/ou de l'insertion au niveau de l'environnement construit.

**Art. 9 Largeur des constructions principales hors-sol et sous-sol**

- a) Pour les maisons unifamiliales et bi-familiales isolées la largeur minimale est de 5,50 mètres et la largeur maximale est de 30 mètres.
- b) Pour les maisons unifamiliales et bi-familiales jumelées la largeur minimale par maison est de 5,50 mètres et la largeur maximale pour l'ensemble est de 30 mètres.
- c) Pour les maisons unifamiliales et bi-familiales groupées en bande de plusieurs unités, la largeur minimale par unité est de 5,50 mètres et la largeur maximale est de 10 mètres. Le nombre de maisons groupées est limité à 7 unités et la largeur additionnée de l'ensemble des maisons ne dépasse pas 60 mètres de façade principale avec au moins un décrochement des maisons en profondeur de 1,5 mètre à partir de 30 mètres.
- d) Pour les maisons plurifamiliales isolées ou jumelées, la largeur minimale par maison est de 12 mètres et la largeur maximale pour l'ensemble est de 30 mètres. La façade sur rue doit présenter au moins un décrochement en profondeur d'un minimum de 1,5 mètre et en largeur d'un minimum de 5 mètres.
- e) Le nombre de maisons plurifamiliales groupées en bande est limité à 3 unités et la largeur additionnée ne dépasse pas 60 mètres de façade sur rue. La façade sur rue doit présenter au moins un décrochement en profondeur d'un minimum de 1,5 mètre et en largeur d'un minimum de 5 mètres avec une même hauteur à la corniche et ce pour chaque tranche entamée de 30 mètres de façade.
- f) Les constructions en sous-sol peuvent dépasser la largeur maximale admise pour les constructions principales hors-sol. Les prescriptions relatives aux reculs et distances sont à respecter.
- g) Les constructions principales non-destinées à l'habitat auront une largeur et une façade sur rue de maximum 30 mètres.

**Art. 10 Profondeurs des constructions principales hors-sol et sous-sol**

- a) La profondeur des constructions principales hors-sol ne pourra excéder 15 mètres, sauf pour les bâtiments agricoles qui pourront avoir une profondeur hors-sol de 20 mètres. La profondeur des constructions en sous-sol ne pourra excéder 22 mètres.
- b) Au niveau des maisons unifamiliales isolées et jumelées, la profondeur de construction hors-sol peut être étendue à 20 mètres au niveau du rez-de-chaussée afin de permettre la construction d'annexes, telles : terrasses sur remblai, terrasses couvertes et vérandas, et ce sous condition de respecter les reculs et les prescriptions dimensionnelles pour annexes.

**Art. 11 Reculs et distances**

- a) Implantation par rapport aux voies desservantes:
  - Les constructions principales hors-sol et sous-sol sont implantées obligatoirement dans le plan d'alignement avant des constructions principales hors-sol voisines à moins que la partie graphique du PAP QE indique des alignements obligatoires et/ou des limites de surfaces constructibles.
  - En cas d'absence de constructions principales hors-sol existantes, la marge de reculement le long des voiries publiques, prise à partir de la limite extérieure du trottoir ou des

aménagements équivalents (rues résidentielles), sera le long de toute voie ouverte à la circulation au minimum 5 mètres et maximum 8 mètres.

b) Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et aux constructions principales existantes:

- La construction principale projetée est implantée obligatoirement en ordre contigu dans le cas où la construction principale existante sur le terrain voisin n'affiche pas de recul latéral et que son pignon présente ni d'ouvertures servant à l'éclairage ou à l'aération, ni de saillies.
- Les marges de recul sur les limites latérales sont obligatoires, si une construction principale existante sur un terrain attenant accuse un recul sur la limite latérale. Toute construction principale doit respecter un recul latéral égal ou supérieur à 3 mètres.
- Le recul sur la limite de propriété latérale est majoré de 10 centimètres pour chaque mètre de profondeur de la construction principale excédant 10 mètres et de 25 centimètres pour le troisième étage plein.
- Les constructions en sous-sol devront respecter les reculs latéraux valables pour les constructions principales hors-sol, exceptions faites pour la construction des accès pour garage souterrain et la réalisation d'un niveau souterrain commun à plusieurs maisons.
- La construction d'accès aux garages souterrains au niveau du recul latéral est autorisée sur un des deux côtés de la construction principale.
- La distance à observer entre constructions principales sises en première position sur une même propriété est égale ou supérieure à 6 mètres. Elles peuvent néanmoins être reliées au niveau du rez-de-chaussée et en sous-sol.
- La Commune peut prescrire l'implantation d'une construction principale sur la limite latérale commune, si une ou les deux parcelles concernées présentent une largeur sur rue inférieure à 12m et ce dans le but de garantir qu'elles restent constructibles.
- Si le bon fonctionnement de l'entreprise agricole concernée l'exige et sous réserve de la sauvegarde des intérêts publics et privés, le bourgmestre peut autoriser localement une réduction des reculs latéraux, jusqu'à planter la construction principale agricole sur la limite de propriété.

c) Implantation par rapport à la limite séparative arrière:

Toute construction principale hors-sol et en sous-sol doit respecter un recul arrière égal ou supérieur à 8 mètres.

Si le bon fonctionnement de l'entreprise agricole concernée l'exige et sous réserve de la sauvegarde des intérêts publics et privés, le bourgmestre peut autoriser localement une réduction du recul arrière, jusqu'à planter la construction principale agricole sur la ou au-dessus de la limite de propriété.

## **Art. 12 Constructions principales en deuxième position**

- a) Une construction principale peut-être implantée en deuxième position à une autre construction principale par rapport à la voie publique et ce sous conditions :
- que les constructions principales en première et deuxième position soient situées sur une même parcelle.

- que toutes les constructions principales situées sur la parcelle appartiennent au même propriétaire. La construction principale en deuxième position doit être subordonnée en surface construite brute à la construction en première position.

b) Reculs et distances

Les constructions en première et en deuxième position sont distantes entre-elles d'au minimum 16 mètres. Au niveau de la zone Mix-r, les constructions principales en première et en deuxième positions peuvent être construites en contigu si le bon fonctionnement de l'exploitation agricole l'exige et qu'il n'en résulte aucune gêne anormale pour les propriétés voisines. L'implantation en ordre contigu sur la même parcelle peut être autorisée pour une construction principale artisanale, pour autant que le bon fonctionnement de l'entreprise artisanale concernée l'exige, que l'accès pour les services de secours soit garanti et sous réserve de la sauvegarde des intérêts publics et privés.

Les constructions principales en première et en deuxième position peuvent être reliées au niveau du rez-de-chaussée et en sous-sol par une construction d'une largeur de maximum 3,5 mètres et respectant un recul latéral d'au moins 4 mètres.

La construction principale située en deuxième position respecte un recul latéral de minimum 4 mètres. Elle peut s'implanter sur la limite parcellaire commune s'il existe sur la parcelle adjacente des constructions principales situées en deuxième position et implantées sur la limite parcellaire commune et ce sur la longueur de la construction principale voisine.

Les constructions en deuxième position doivent respecter le recul arrière valable pour constructions principales.

c) Hauteurs et nombre de niveaux

Les hauteurs de construction pour les constructions principales situées en deuxième position par rapport à la voirie, sont mesurées à partir du niveau du sol naturel au milieu de la façade principale comportant l'entrée de la construction.

Les constructions principales en deuxième position auront une hauteur maximale à la corniche de 3,5 mètres et au faitage de 6,5 mètres, sauf pour les constructions principales agricoles qui sont soumises aux hauteurs de constructions valables pour constructions en première position.

La construction en deuxième position ne peut pas présenter de niveau souterrain.

### **Art. 13 Constructions principales servant à l'exercice d'une activité professionnelle ou de loisirs**

Une seule construction principale servant à l'exercice d'une activité professionnelle ou de loisirs peut être érigée en rapport avec une maison unifamiliale. Elle doit appartenir au, et être exploitée par le propriétaire de la maison unifamiliale. Le projet doit s'insérer de manière satisfaisante au niveau du tissu urbain environnant.

La surface construite brute du rez-de-chaussée de la construction principale servant à l'exercice d'une activité professionnelle ou de loisirs doit être subordonnée à celle du rez-de-chaussée de la maison unifamiliale, sans dépasser 100 mètres-carrés et 80 % de la surface construite brute destinée à l'habitation.

**Art. 14 Les bâtiments agricoles : constructions principales et dépendances**

Les bâtiments agricoles doivent être érigés en rapport avec une exploitation agricole existante. Ils doivent appartenir au -, et être exploités par le propriétaire de l'exploitation agricole. Le projet doit s'insérer au niveau du tissu urbain environnant.

Les dimensions au sol d'un bâtiment agricole correspondent à une base rectangulaire de maximum 20 mètres par 40 mètres de dimensions au sol.

Les silos existants peuvent être rénovés sans augmentation en hauteur. Les nouveaux silos doivent être érigés en dehors de la délimitation du PAP-QE.

**Art. 15 Les bâtiments artisanaux : Constructions principales et dépendances**

Au niveau des zones d'habitations et des zones mixtes, la réalisation de bâtiments artisanaux est autorisée en rapport direct avec une entreprise artisanale. Ils doivent appartenir au - et être exploitée par le propriétaire de l'entreprise artisanale. Le projet doit s'insérer au niveau du tissu urbain environnant.

Les places de stationnement relatives doivent être prévues au niveau du terrain privé.

Les dimensions au sol d'une nouvelle construction principale artisanale correspondent à une base rectangulaire de maximum 15 mètres par 20 mètres de dimensions au sol.

**Art. 16 Dérogations**

Des exceptions peuvent être accordées par le Bourgmestre aux dispositions ci-dessus concernant les reculs et les distances des constructions principales:

- Dans le cas de l'assainissement énergétique par une isolation extérieur de la façade d'une construction principale existante.
- Dans le cas de la transformation ou reconstruction d'un gabarit à conserver d'une construction existante, lorsque la configuration des lieux rendrait impossible le respect des prescriptions dimensionnelles.
- Pour l'implantation d'une maison à caractère unifamilial sur une parcelle non encore bâtie, ayant les qualités d'une place à bâtir mais ne permettant pas le respect, soit de la largeur minimale et d'une profondeur suffisante des constructions principales hors sol et sous-sol, soit des reculs prescrits y relatifs. Le Bourgmestre peut autoriser la réduction de la marge de reculement latéral à minimum 1,9 mètres et celle de reculement arrière à minimum 5 mètres

**Art. 17 Les constructions annexes**

Toute construction de type véranda, verrière, terrasse couverte, terrasse sur remblai ou similaire est considérée comme construction annexe et sera accolée à la façade arrière ou latérale de la construction principale. Elle devra respecter la largeur et profondeur de construction, ainsi que les reculs latéraux et arrière admissibles pour constructions principales. Dans le cas de construction jumelée ou en ordre contigu, le recul latéral prescrit doit être respecté ou les murs mitoyens être à exécuter en dur.

En cas de construction sur un terrain naturel plat, le développement est limité au niveau du terrain naturel ou du rez-de-chaussée. En cas de construction sur un terrain naturel en pente descendant à

la voirie, le développement est limité au niveau du rez-de-chaussée. En cas de construction sur un terrain naturel en pente ascendant à la voirie le développement est limité au niveau du terrain naturel.

La hauteur maximale de construction est 3,50 mètres. Elle est mesurée à partir de la face supérieure de la dalle du niveau auquel l'annexe se rapporte ou, pour le cas de la construction sur un terrain naturel en pente ascendant à la voirie, à partir du terrain naturel et au point le plus haut. Les toitures des annexes peuvent servir de terrasses et sont soumises aux prescriptions des terrasses d'un étage en retrait.

La profondeur de construction d'une annexe est mesurée perpendiculairement à la façade à laquelle elle se rapporte et est de maximum 5 mètres.

Au moins deux tiers de chacune des parois extérieures de la véranda seront translucides ou transparentes. Les toitures peuvent être opaques.

Une seule construction annexe est autorisée par construction principale.

#### **Art. 18 Dépendances : garages, car-ports, abris de jardins et autres**

a) « On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports. » Les dépendances citées au niveau du présent article ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation, à l'exercice d'une activité professionnelle, à l'exploitation agricole ou à un élevage d'animaux pour des besoins professionnels. Ils ne peuvent pas présenter de niveau souterrain.

b) Abris de jardins et autres :

La hauteur au faîtage d'une dépendance ne dépasse pas 2,70 mètres. Les dépendances doivent être agencées entre elles de manière à former un ensemble harmonieux. Sans préjudice d'autres dispositions légales en la matière, une dépendance par parcelle peut être accordée pour les constructions suivantes, sans que le nombre au total de dépendances par parcelle dépasse 3 unités :

- les abris de jardins et annexes pour outils, pour autant que leur superficie n'excède pas 12 mètres-carrés,
- les petites serres érigées en dehors de toute fin commerciale et professionnelle, pour autant que leur superficie n'excède pas 10 mètres-carrés et que ne soit édifiée qu'une petite serre par parcelle,
- les constructions destinées à abriter des animaux, tel les poulaillers, les volières; les colombiers et autres, pour autant que leur superficie n'excède pas 10 mètres-carrés,
- les saunas et jacuzzis, pour autant que leur superficie n'excède pas 12 mètres-carrés,
- les barbecues, fours à pizzas et cuisines en plein-air pour autant que leur superficie n'excède pas 2,5 mètres de longueur et 1 mètre de largeur et la hauteur d'une cheminée ne dépasse pas 2,7 mètres.

Les dépendances citées au présent paragraphe doivent être édifiées à l'arrière de la construction principale et être séparées d'elle d'au moins 3 mètres. Elles sont à édifier à plus de 1 mètre des propriétés voisines.

c) Garages et car-ports :

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. »

Du point de vue architectural, les garages et car-ports jumelés ou regroupés devront former un ensemble harmonieux : l'alignement, la hauteur à la corniche, la pente de la toiture, le jeu entre les pleins et les vides ainsi que la structure de façade devront être respectés.

Les toitures des garages et car-ports peuvent servir de terrasses, si les reculs aux limites de parcelles et la profondeur de construction prescrits sont respectés.

La hauteur à la corniche des garages et car-ports ne dépasse pas 3 mètres et celle au faîtage 5 mètres. Les hauteurs sont mesurées à partir du niveau du terrain naturel et au milieu de la façade principale comportant l'entrée de la construction.

La construction de garages et car-ports peut être refusée pour cause de terrain en pente supérieure à 15%.

Les travaux de remblais et déblais en relation avec la construction de garages ou car-ports ne peuvent pas dépasser 1 mètre, mesuré à partir du terrain naturel et au milieu de la construction.

La surface construite brute maximale d'un garage est de 35 mètres-carrés. La surface d'emprise au sol maximale d'un car-port est de 21 mètres-carrés. En rapport avec une construction principale ne peuvent être réalisés qu'un garage et un car-port.

La construction de garages et car-ports au niveau du recul latéral de la construction principale est limitée aux maisons unifamiliales et est soumise aux conditions suivantes:

- La construction est autorisée sur un côté seulement de la construction principale.
- Les garages et car-ports doivent occuper toute la largeur du recul latéral ou respecter le recul latéral prescrit.
- Les garages et car-ports peuvent dépasser la façade avant et arrière de la construction principale sous condition de respecter l'alignement de façade et la profondeur de construction prescrites.
- Un car-port doit garder au moins deux côtés ouverts. La fermeture des côtés restants moyennant une construction en dur est interdite. Il peut être muni d'une séparation non-étanche en bois ou matériau similaire ou être munis d'un grillage quelconque.

La construction de garages et car-ports au niveau du recul arrière de la parcelle est limitée aux maisons unifamiliales et est soumise aux conditions suivantes:

- Le garage ou car-ports doit soit respecter les reculs latéraux et arrière autorisés, soit s'implanter sur la limite de propriété.

Un garage est considéré comme construction en sous-sol si tout son volume se situe en-dessous du terrain naturel et doit se conformer aux prescriptions relatives aux constructions souterraines.

## Chapitre III Les règles applicables à la zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP]

### Art. 19 Types et disposition des constructions

Les zones de bâtiments et d'équipements publics sont réservées aux constructions et aménagements d'utilité publique et sont destinées à satisfaire des besoins collectifs.

Les constructions peuvent être implantées en ordre contigu si l'utilisation envisagée l'exige.

La construction en deuxième position est autorisée, si l'accès pour les services de secours est garanti.

### Art. 20 Le nombre de logements par bâtiment

Un logement de service par équipement est permis.

Le nombre de logement est déterminé par les autorités communales selon les exigences de l'utilisation envisagée.

### Art. 21 Hauteurs et nombre de niveaux des constructions

	<b>BEP</b>
Hauteur <b>min.</b> à la <b>corniche</b>	/
Hauteur <b>max.</b> à la <b>corniche</b>	/
Hauteur <b>max.</b> au <b>faitage</b>	13,50m
Nombre <b>min.</b> de <b>niveaux pleins</b>	1
Nombre <b>max.</b> de <b>niveaux pleins</b>	4
Nombre <b>max.</b> de <b>niveaux souterrains</b>	2

En cas d'équipements techniques d'utilité publique nécessitant des hauteurs plus élevées, tels les tours d'églises, les antennes, les châteaux d'eaux ou autres, la hauteur maximale au faitage autorisée peut-être adaptée à l'installation en question.

La hauteur est à mesurer à partir de l'axe de la voie desservante ou par rapport au terrain naturel.



### **Art. 22 Largeur et profondeur des constructions hors-sol et sous-sol**

Les prescriptions dimensionnelles relatives à la largeur et la profondeur des constructions seront déterminées par les autorités communales selon les exigences de l'utilisation envisagée et en rapport avec la configuration du terrain.

### **Art. 23 Reculs et distances**

Les reculs entre les constructions et les limites séparatives de terrains seront déterminés par les autorités communales selon les exigences de l'utilisation envisagée et en rapport avec la configuration du terrain.

Ils ne pourront néanmoins être inférieurs à 3 mètres pour les reculs latéraux et arrière. Ils devront se conformer au plan d'alignement des constructions voisines ou respecter un recul minimum de 5 mètres pour la façade donnant sur la voie publique. Les marges de reculement ne peuvent pas être utilisées comme dépôts de matériaux ou comme places de stationnement.

## Chapitre IV Les règles applicables à la zone spéciale [SPEC], à la zone commerciale [COM] et aux zones d'activités économiques communales type1 [ECO-c1] et type2 [ECO-c2]

### Art. 24 Types et disposition des constructions

L'implantation en ordre contigu ou en deuxième position sur la même parcelle peut être autorisée si le bon fonctionnement de l'entreprise concernée l'exige.

### Art. 25 Prescriptions dimensionnelles

#### a) Surface bâtie

Le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net est de 0,7.

#### b) Volume construit

Le rapport maximum entre le volume construit et la surface totale d'une parcelle est de 4,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Par volume construit, il faut comprendre la surface bâtie multipliée par la hauteur effective des différents corps des bâtisses mesurée à partir du niveau du terrain naturel actuel.

#### c) Hauteurs

- Au niveau des zones COM, ECO-c1 et ECO-c2, la hauteur maximale admissible des constructions est mesurée à partir du niveau du terrain naturel.
- Au niveau de la zone SPEC, la hauteur maximale au faîtage autorisée des constructions est mesurée à partir de la voie desservante.

	COM	ECO-c1	ECO-c2	SPEC
Hauteur <b>min.</b> à la <b>corniche</b>	/	/	/	/
Hauteur <b>max.</b> à la <b>corniche</b>	10 m	10 m	10 m	10,50m
Hauteur <b>max.</b> au <b>faîtage</b>	12 m	12 m	12 m	10,50m
Nombre <b>min.</b> de <b>niveaux pleins</b>	1	1	1	1
Nombre <b>max.</b> de <b>niveaux pleins</b>	2	2	2	2
Nombre <b>max.</b> de <b>niveaux souterrains</b>	1	1	1	1

- En cas d'équipements techniques nécessitant des hauteurs plus élevées, la hauteur maximale au faîtage autorisée peut-être adaptée à l'installation en question, sous condition que le propriétaire en question peut établir que les besoins particuliers de l'établissement l'exigent (cheminées, ascenseurs, etc.) et si les constructions n'entraînent aucun préjudice pour le voisinage.

d) Marge de reculement pour construction hors-sol et en sous-sol.

- La marge de reculement des constructions sur les limites de propriété sera égale ou supérieure à la hauteur des constructions avec un minimum de 6 mètres sur un alignement de voie publique et un minimum de 4 mètres sur les autres limites.
- La marge de reculement entre constructions situés sur une même parcelle est de 6 mètres.
- Ces reculs peuvent être exceptionnellement dépassés pour des constructions spéciales, sous condition que le propriétaire en question peut établir que les besoins particuliers de l'établissement l'exigent (cheminées, ascenseurs, etc.) et si les constructions n'entraînent aucun préjudice pour le voisinage.

e) Nombre de logements

Au niveau des zones ECO-c1, ECO-c2 et SPEC est admis un logement de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Mise à part une éventuelle loge pour gardien à l'entrée du site, le logement unifamilial devra être nécessairement intégré dans le bâtiment principal.

f) Revêtements de sol et plantations

- Rideau vert (à l'intérieur des lots)

Une superficie égale à au moins 15% de la superficie de chaque parcelle devra être aménagée en surface verte à l'intérieur des lots et être entretenue comme telle. Ces surfaces devront obligatoirement être pourvues de plantations d'espèces indigènes et se trouveront à la périphérie de la parcelle. Leur largeur ne sera pas inférieure à 2,5 mètres.

Lors de l'établissement de l'autorisation à bâtir, une garantie d'achèvement sera demandée afin d'assurer l'exécution des plantations susvisées.

La bande du rideau de verdure fera l'objet d'une autorisation du bourgmestre sur avis d'un bureau compétent en la matière.

L'exécution des travaux de plantation doit être terminée après l'achèvement des travaux de construction.

Ces surfaces ne pourront en aucun cas être utilisées comme dépôts de matériaux, ni comme place de stationnement.

Les plantations comprendront des arbres et arbustes à feuillage, indigènes, dont un tiers seront des arbres à haute tige d'un diamètre de 8 à 10 centimètres mesuré à 1,30 mètres à partir du sol au moment de la plantation.

Une liste d'espèces indigènes est annexée.

- Le revêtement des aires de stationnement au niveau des zones ECO-c1 et ECO-c2 sont à réaliser par un matériel perméable, sauf indication contraire et justement motivée.

g) Profilage du terrain

Tout remaniement et profilage du terrain devra faire l'objet d'une autorisation du Bourgmestre. Des remblais ou déblais importants de plus de 1,50 mètre ne pourront être autorisés que si le site et le projet l'exigent expressément.

## **Chapitre V Les règles applicables à la zone de gares ferroviaires et routières [GARE]**

### **Art. 26 Types et disposition des constructions**

En général les constructions doivent être implantées de manière isolée.

L'implantation en ordre contigu ou en deuxième position sur la même parcelle peut être autorisée si le bon fonctionnement des activités ferroviaires et routières l'exige. L'accès pour les services de secours doit être garanti.

L'implantation est établie en collaboration avec la Commune par rapport à l'environnement construit existant et à un parti urbanistique motivé.

### **Art. 27 Hauteur des constructions**

La hauteur hors tous des constructions, mesurée à partir du niveau du terrain naturel ou du niveau de la voie de déserte, ne peut pas dépasser 8 mètres.

En cas d'équipements techniques nécessitant des hauteurs plus élevées, la hauteur maximale au faîtage autorisée peut être adaptée à l'installation en question, sous conditions que les besoins particuliers de l'établissement l'exigent (cheminées, ascenseurs, etc.) et les constructions n'entraînent aucun préjudice pour le voisinage.

### **Art. 28 Reculs et distances**

Les reculs entre les constructions et les limites séparatives de terrains ne pourront être inférieurs à 3 mètres pour les reculs latéraux et arrière. Ils devront respecter un recul minimum de 5 mètres pour la façade avant. Les marges de reculement ne peuvent pas être utilisées comme dépôts de matériaux ou comme places de stationnement.

## Chapitre VI Prescriptions dimensionnelles et terminologie

### Art. 29 Niveaux

#### a) Niveau naturel du terrain

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

Le terme niveau naturel du terrain équivaut au terme terrain naturel.

#### b) 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 sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel. »

#### c) Niveau plein

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

#### d) Niveau souterrain

« Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel. »

##### - Cave ou sous-sol :

On entend par cave ou sous-sol, les niveaux souterrains sis en dessous du rez-de-chaussée et au minimum à moitié de leur hauteur en dessous du niveau du terrain naturel ou aménagé.

##### - Construction en sous-sol :

On entend par construction en sous-sol, les niveaux souterrains sis entièrement en-dessous du terrain naturel ou remanié. Le niveau fini de la dalle de plafond de la construction en sous-sol est recouvert d'une couche de terre végétale d'au moins 50 cm d'épaisseur. L'aménagement alternatif en terrasse, en terrasse sur remblais, en surface de jeux ou de verdure, ainsi qu'en places de stationnement est autorisé selon les prescriptions du présent règlement et du RBVS.

La réalisation d'un seul niveau souterrain est permise, à l'exception des zones HAB-1 et MIX-v où deux niveaux souterrains peuvent être autorisés pour les maisons plurifamiliales. L'habitation est interdite dans les niveaux souterrains, sauf pour les maisons unifamiliales dans les conditions prévues par le « RBVS ».

#### e) Niveau en toiture

On entend par niveaux en toiture, les niveaux situés au moins à moitié au-dessus de la ligne de corniche ou de l'acrotère. Ils ne sont pas considérés comme niveau plein.

L'aménagement des combles ou la réalisation d'un étage en retrait est possible sur un seul niveau en toiture. La surface construite brute doit être située entre minimum 50% et maximum 70% de la surface construite brute du dernier niveau plein.

- Étage en retrait :

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

Un logement peut être limité à la surface de l'étage en retrait.

- Comble

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

L'aménagement des combles doit se faire à l'intérieur de la toiture existante ou projetée. Il ne doit entraîner aucune modification du contour apparent de la toiture, sauf pour des strictes raisons d'éclairage ou de ventilation.

Un logement ne peut pas être limité à la surface dans les combles : Au maximum 50% de la surface habitable d'un logement peut se trouver dans les combles.

### Art. 30 Hauteurs de construction

a) Entrée principale

L'entrée principale d'un bâtiment est située au minimum à même et au maximum à 1,50 mètre au-dessus du niveau de l'axe de la voie desservante.

b) Rez-de-chaussée:

Le rez-de-chaussée est situé au minimum à même et au maximum à 1,50 mètre au-dessus du niveau de l'axe de la voie desservante, la hauteur étant mesurée au milieu de la façade sise sur l'alignement de la construction. Lorsque la cote du rez-de-chaussée n'est pas la même sur toute la longueur des façades, les hauteurs du plancher le plus élevé et le plus bas sont déterminantes.

c) Hauteur du socle

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

d) Hauteur à la corniche

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

e) Hauteur à l'acrotère

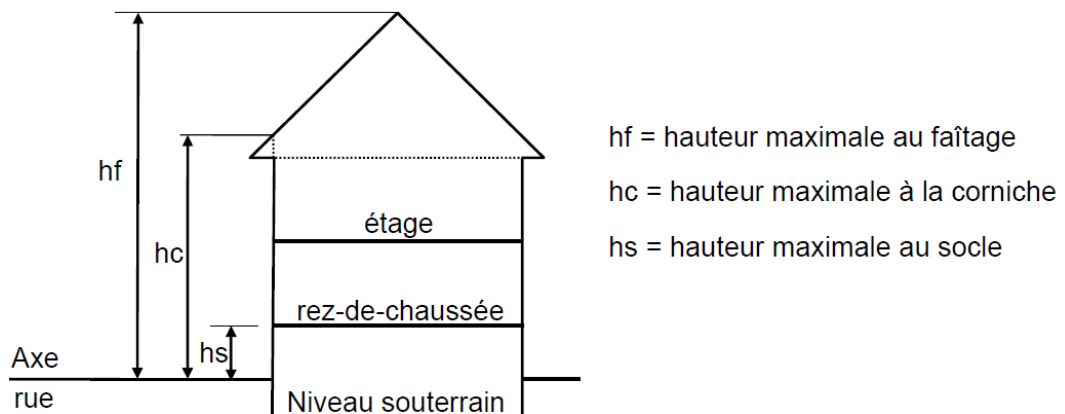
« On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie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

La hauteur maximale indiquée à la corniche correspond à la hauteur maximale de l'acrotère.

f) Hauteur au faîtage

On entend par hauteur au faîtage la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et la cote mesurée au milieu du faîtage de la construction principale et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

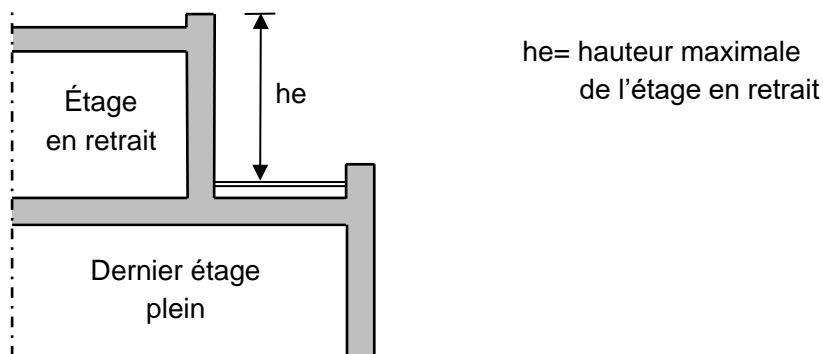
Lorsque la toiture présente des décrochements en hauteur le long de la ligne d'intersection des versants ou si la ligne d'intersection des versants ne correspond pas au point le plus élevé de la toiture (superstructures exclues), ce dernier est à prendre en considération. Lorsque la construction est située le long d'une voie desservante en pente, le point le plus bas de son axe et le point le plus élevé de la toiture sont à prendre en considération.





g) Hauteur de l'étage en retrait :

On entend par hauteur de l'étage en retrait la différence d'altitude entre le niveau fini du dernier étage plein (toutes finitions comprises : isolation, dallage de la terrasse, etc. La remontée de l'acrotère du dernier niveau plein n'est pas prise en compte.) et la corniche, r ou de l'acrotère de l'étage en retrait. La hauteur maximale d'un étage en retrait est de 3,2 mètres. Lorsque la hauteur de l'étage en retrait n'est pas la même sur toute la longueur d'une façade, le point le plus important est déterminant.

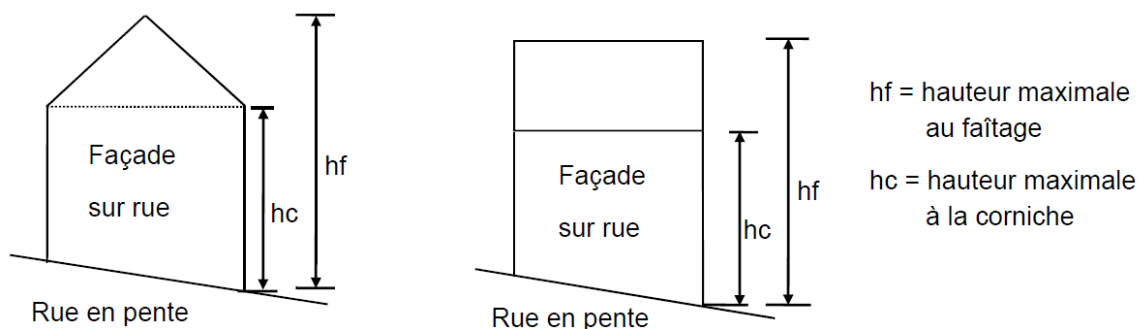


**Art. 31 Dérogations aux hauteurs de construction pour terrain naturel en pente**

a) Le bourgmestre peut autoriser une augmentation ou imposer une diminution des hauteurs de construction maximales dans le cas où la construction est implantée dans un terrain naturel en pente théorique supérieure à 10 degrés (18 pourcents) et ce comme suit :

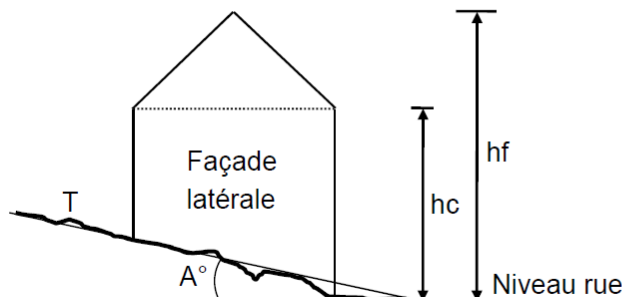
- Pente parallèle à la voirie

En cas de construction sur un terrain naturel en pente parallèle à la voirie, les hauteurs de construction les plus importantes sont déterminantes et les hauteurs maximales de construction pourront être dépassées de maximum 1 mètre. La différence de hauteur doit être réalisée au niveau de la cave ou du sous-sol.



- Pente perpendiculaire et en descente à la voirie

En cas de construction sur un terrain naturel en pente perpendiculaire et en descente à la voirie, les hauteurs maximales de construction pourront être dépassées de maximum 1,5 mètre. La différence de hauteur doit être réalisée au moins à 2/3 au niveau de la cave ou du sous-sol.



hc = hauteur maximale à la corniche

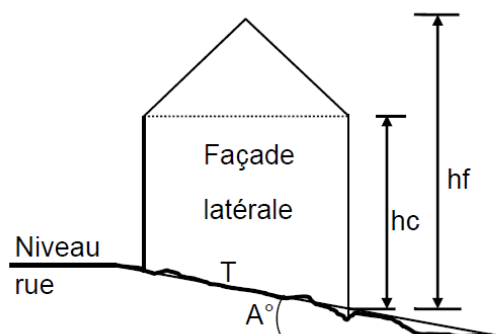
hf = hauteur maximale au faîtage

A = Angle théorique de 10 degrés

T = Terrain naturel

- Pente perpendiculaire et ascendante à la voirie

En cas de construction sur un terrain naturel en pente perpendiculaire et ascendante à la voirie, les hauteurs de construction les plus élevées, mesurées à partir du terrain naturel, sont déterminantes. Les hauteurs maximales de construction pourront être dépassées de maximum 1,5 mètre. La différence de hauteur doit être réalisée au niveau de la cave ou du sous-sol.



hc = hauteur maximale à la corniche

hf = hauteur maximale au faîtage

A = Angle théorique de 10 degrés

T = Terrain naturel

- Les augmentations et les diminutions des hauteurs de construction citées au niveau du présent article ne peuvent pas être cumulées.
- Le bourgmestre peut imposer des augmentations et diminutions des hauteurs de construction moins hautes que les valeurs maximales citées au niveau du présent article et ce pour des raisons d'adaptation aux constructions voisines et d'insertion au niveau du tissu urbain environnant.
- En cas de construction sur un terrain en pente, la surface aménageable ne pourra pas dépasser celle autorisée en terrain plat.
- Le terrain naturel pourra être réaménagé de sorte que le sous-sol ou la cave corresponde toujours à la définition de niveau souterrain et ce dans le respect des prescriptions du présent règlement et du « RBVS ».

### Art. 32 Alignement de voirie

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

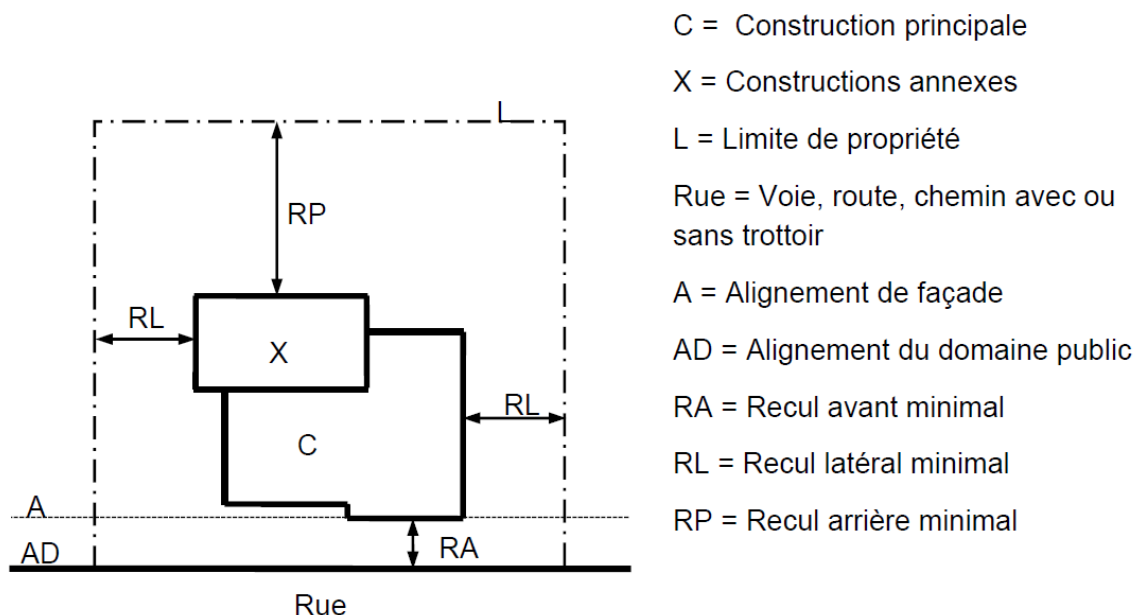
### Art. 33 Alignement de façade

On entend par alignement de façade l'espace non bâti à respecter entre l'alignement de voirie et la construction.

### Art. 34 Recul

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

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



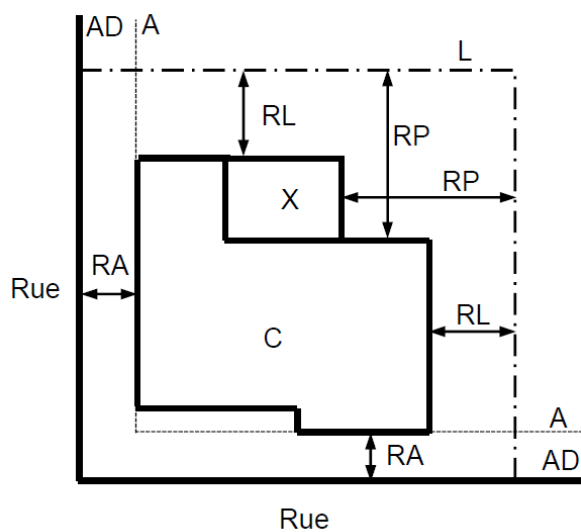
- f) Lorsque les façades sont constituées de plusieurs pans, les reculs sont mesurés au milieu de chaque pan.
- g) Tout pignon nu sur la limite de parcelle oblige le constructeur d'adosser la nouvelle construction au pignon existant. Ce pignon ne doit pas être percé d'ouvertures servant à l'éclairage ou à l'aération de la construction existante ni avoir de saillies.
- h) Implantation par rapport aux voies desservantes :

Toute construction nouvelle ou transformation, ainsi que tout agrandissement d'une construction existante doit respecter l'alignement de voirie et l'alignement de façade des constructions voisines à moins que la partie graphique du PAP QE indique un alignement obligatoire ou des limites de surfaces constructibles pour constructions principales. Le cas échéant, le recul réglementaire à l'alignement de voirie valable pour la zone doit être respecté.

- i) Les reculs réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- Toute construction nouvelle ou transformation ainsi que tout agrandissement d'une construction existante doivent respecter les reculs réglementaires par rapport aux limites séparatives valables pour la zone.
  - Les reculs réglementaires entre une construction et les limites séparatives doivent se trouver sur le bien-fonds de la construction à laquelle ils se rapportent.

### Art. 35 Implantation aux angles de voies

- a) Pour les constructions érigées aux angles de voies, des conditions spéciales, notamment pans coupés, angles arrondis ou retraits sur les alignements, peuvent être imposées dans l'intérêt de la sécurité de la circulation et de définition de l'espace-rue, sans que ces conditions puissent donner droit à une indemnité quelconque.
- b) Le recul avant d'une construction située à l'angle de deux voies doit s'apprécier par rapport à chaque voie.
- c) La construction principale doit laisser libre à l'arrière de la propriété au moins un carré dont les côtés correspondent chacun au recul arrière minimal.



C = Construction principale

X = Constructions annexes

L = Limite de propriété

Rue = Voie, route, chemin avec ou sans trottoir

A = Alignement de façade

AD = Alignement du domaine public

RA = Recul avant minimal

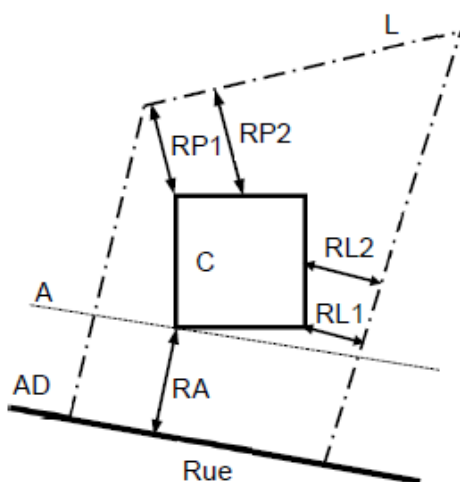
RL = Recul latéral minimal

RP = Recul arrière minimal

### Art. 36 Façade oblique

Lorsque la façade d'une construction se présente obliquement par rapport à une limite de propriété, le recul des constructions est mesuré perpendiculairement à partir de la limite de propriété au milieu de la façade.

- Recul latéral : le point le plus rapproché de la construction ne peut être distant de moins de 1,90 mètre de la limite latérale.
- Recul arrière : le point le plus rapproché de la construction ne peut être distant de moins de 5 mètres de la limite arrière.
- Recul avant : le point le plus rapproché de la construction ne peut être distant de moins de 5 mètres de la voie de desserte. La construction ne pourra dépasser l'alignement de façade prescrit.



C = Construction principale

L = Limite de propriété

Rue = Voie, route, chemin avec ou sans trottoir

A = Alignement de façade

AD = Alignement du domaine public

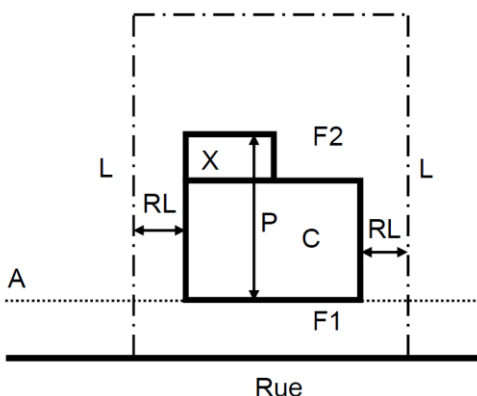
RA = Recul avant minimal pour façade oblique 5 mètres

RL 1 = Recul latéral minimal pour façade oblique 1,90 mètre

RL 2 = Recul latéral autorisé pris au milieu de la façade

**Art. 37 Profondeur de construction**

- a) « 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. »
- b) Lorsque la profondeur de construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, si par exemples les façades opposées d'un bâtiment ne sont pas parallèles ou présentent des décrochements, la profondeur la plus importante est déterminante.
- c) La profondeur de constructions prend en compte les avant-corps fermés, les balcons, les annexes et les dépendances accolées.
- d) Si la profondeur de construction se présente parallèlement et la largeur de construction perpendiculairement à la voirie, la construction ne pourra dépasser ni en volume ni en surface aménageable, une construction implantée de manière inverse et suivant les reculs prescrits par le présent règlement. En conséquence, le recul sur la limite de propriété latérale sera majoré selon les dispositions de l'article 11 (b).



**Profondeur perpendiculaire à la rue**

C = Construction principale

P = Profondeur

L = Limite de propriété

Rue = Voie, route, chemin avec ou sans trottoir.

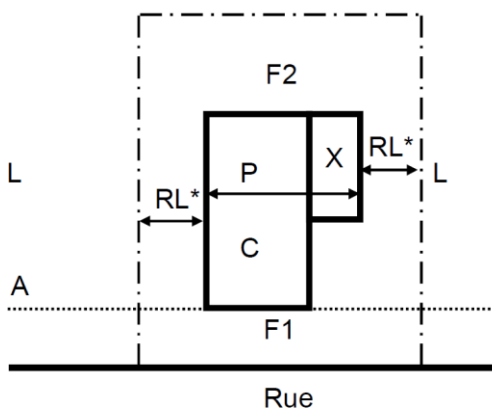
X = Construction annexes

A = Alignement de façade

F1 = Façade avant

F2 = Façade arrière

RL = Recul latéral



**Profondeur parallèle à la rue**

C = Construction principale

P = Profondeur

L = Limite de propriété

Rue = Voie, route, chemin avec ou sans trottoir.

X = Construction annexes

A = Alignement de façade

F1 = Façade avant

F2 = Façade arrière

RL\* = Recul latéral majoré

**Art. 38 Distance entre constructions principales situées sur la même propriété**

La distance entre constructions principales sises sur la même propriété est calculée selon les prescriptions dimensionnelles de la zone concernée ou le cas échéant :

- pour constructions principales situées l'une à côté de l'autre par rapport à la voirie, en additionnant les reculs latéraux réglementaires des constructions principales sur les limites de propriété.
- pour constructions principales situées l'une derrière l'autre par rapport à la voirie, en multipliant le recul arrière réglementaire par deux.

**Art. 39 La construction de type jumelée ou en bande**

L'ensemble des constructions de type unifamiliales ou bi-familiales jumelées ou en bande doit être constitué d'entités séparées pour leur distribution intérieure. Les constructions plurifamiliales jumelées ou en bande peuvent disposer de niveaux souterrains en commun.

**Art. 40 . Construction**

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

**Art. 41 Construction principale**

On entend par construction principale tout volume accolé ou isolé, destiné au séjour prolongé de personnes et plus précisément à l'habitation, à l'exercice d'une activité professionnelle ou aux administrations et équipements publics.

## **Chapitre VII Prescriptions relatives aux saillies sur les façades et aux superstructures**

### **Art. 42 Éléments techniques en façades**

Les éléments techniques en façade, tels les caissons de climatisation et les antennes paraboliques, doivent être placés de manière à ce qu'elles ne soient pas visibles du domaine public. Ils ne peuvent pas être montés sur les façades sur rue.

Les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques ne peuvent pas être placés en façade.

La construction massive de cheminées ou le montage de tubes en acier inoxydable sont interdits sur les façades sur rue.

Les gouttières et descentes verticales doivent être réalisées en zinc ou en cuivre. Les descentes d'eau se feront en ligne droite verticale et ce partir de 0,5 mètre en dessous de l'avant-toit. Elles sont installées en rapport avec les façades principales et non les saillies tels les avant-corps, les balcons ou autres.

### **Art. 43 Les saillies fixes sur les façades**

- a) Les perrons, les escaliers extérieurs et les rampes.

Le perron est un petit escalier extérieur se terminant par une plate-forme de plain-pied en rapport avec une porte d'entrée.

Les perrons, les escaliers extérieurs et les rampes piétonnes pourront avoir une saillie maximale de 1,50 mètre sur l'alignement de façade.

En général, ils devront se trouver à minimum 1,9 mètre de distance des limites de propriété latérales, sauf pour les maisons en bande et jumelées. Au niveau de ces dernières, ils peuvent être construits à la limite latérale commune.

Ils se trouvent à minimum 8 mètres de la limite de propriété arrière.

- b) L'avant-toit.

On entend par avant-toit, le devancement de la toiture sur la façade en dessous du niveau de la corniche. L'avant-toit peut avoir une saillie maximale de 0,70 mètre en façade.

- c) Les auvents.

« 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. »

L'auvent sera discret par rapport à la façade à laquelle il se rapporte.

Les auvents pourront avoir une saillie maximale de 0,70 mètre sur l'alignement de façade.

En général, ils devront se trouver à minimum 1,9 mètre de distance des limites de propriété latérales, sauf pour les maisons en bande et jumelées. Au niveau de ces dernières, ils peuvent être construits à la limite latérale commune.



## d) Avant-corps

« On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres. »

Les avant-corps devant l'alignement de façade ne sont pas admis.

Les avant-corps ne peuvent dépasser ni la profondeur, ni la largeur maximale admissibles pour la construction principale en question.

Ils respecteront les reculs latéraux et arrière valables pour la construction principale.

Les avant-corps ne peuvent pas être devancés d'un balcon.

## e) 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. »

Au niveau des façades sur rue, la longueur maximale des balcons par niveau plein ne dépasse pas un tiers de la longueur de la façade.

Les balcons peuvent être réalisés uniquement en rapport avec les niveaux pleins.

Un balcon ne pourra pas dépasser l'alignement de façade et la profondeur de construction maximale admissible pour la construction en question.

Un balcon a une saillie maximale de 1,5 mètre.

Au niveau de la construction non-contiguë, le balcon devra se trouver à minimum 1,9 mètre de distance des limites de propriété latérales.

En général, ils devront se trouver à minimum 1,9 mètre de distance des limites de propriété latérales, sauf pour les maisons en bande et jumelés. Au niveau de ces dernières, ils peuvent être construits à la limite latérale commune, moyennant la construction d'un mur pare-vue sur une hauteur de 2,5 mètres. Au niveau d'une maison plurifamiliale, les balcons peuvent être construits en contigu moyennant des murs par-vue opaques, de construction légère et d'une hauteur de 2,5 mètres.

La fermeture latérale des balcons est uniquement admise entre balcons construits en contigu.

## f) 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. »

## g) Les cours anglaises

Les cours anglaises peuvent avoir une saillie en façade de 70 centimètres et doivent respecter un recul de 1,90 mètre par rapport aux limites parcellaires latérales.

## h) Murs pare-vue

Les murs-par-vue doivent respecter un recul de 1,90 mètre par rapport aux limites parcellaires latérales. Au niveau de la construction en contiguë, ils peuvent être construits à la limite latérale commune. Leur hauteur est limitée à maximum 2,5 mètres.

Ils ne peuvent pas dépasser l'alignement de façade et la profondeur de construction maximale admissible pour la construction en question.

## Art. 44 Terrasses

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

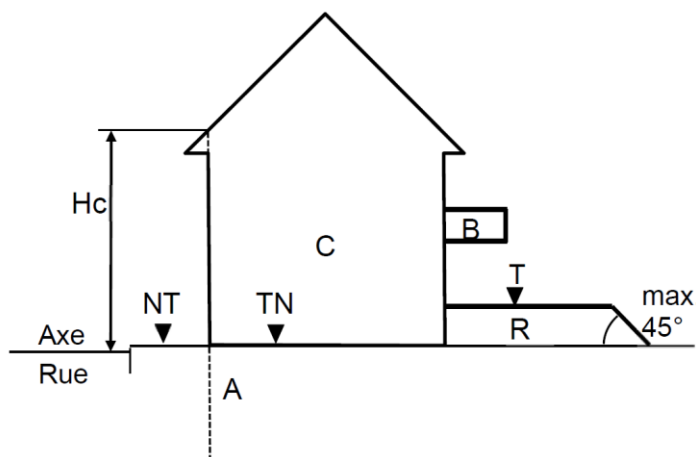
On distingue:

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

### a) Terrasse sur remblai

La profondeur des terrasses sur remblai, est limitée à la profondeur maximale admissible pour la construction. Le remblai de terre aura une hauteur maximale de 1 mètre par rapport au terrain naturel et au maximum un angle de 45 degrés autour de la terrasse.

Au niveau de la construction non-contiguë, une terrasse sur remblai devra se trouver à minimum 1,9 mètre de distance des limites de propriété latérales. Au niveau des maisons en bande et jumelées, elle peut être construite à la limite latérale commune, moyennant la construction d'un mur pare-vue sur une hauteur de 2,5 mètres.



### Terrasse sur remblai

C = Construction

B = Balcon

A = Alignement de façade

Hc = Hauteur corniche

NT = Niveau Trottoir

TN = Terrain naturel

R = Remblai

T = Terrasse

b) Terrasse d'un étage en retrait

Au niveau de la construction en contiguë et des maisons plurifamiliales, les terrasses aménagées en rapport avec un étage en retrait et situées en rapport avec un niveau plein doivent présenter un mur par-vue sur la limite latérale commune et ceci sur une hauteur de 2,5 mètres.

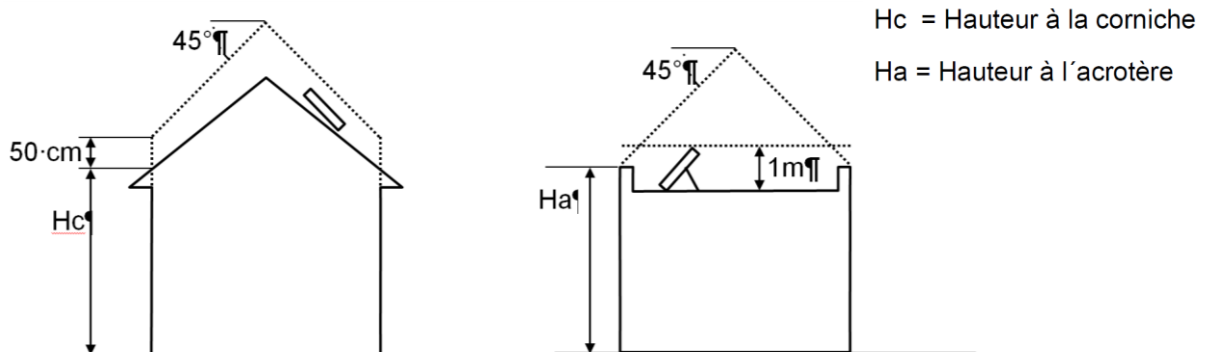
Au niveau de la construction en contiguë et des maisons plurifamiliales, les terrasses aménagées en rapport avec un étage en retrait et situées en rapport avec un niveau plein, les éventuels murs par-vues doivent être réalisés à l'intérieur du gabarit théorique de 45 degrés.

#### Art. 45 Les éléments techniques en toiture

- a) A l'exception des souches de cheminées et des ventilations, tous les éléments techniques en toiture, notamment les cabanons d'ascenseur, les équipements de conditionnement d'air, d'approvisionnement d'eau et les paraboles devront se trouver à l'intérieur d'un gabarit théorique de 45 degrés établi à 50 centimètres au-dessus de la corniche. Ils doivent être placés en respect de la composition de la façade et de la toiture et, dans la mesure du possible, sur les versants arrière ou peu-visibles du domaine public.
- b) Les sorties de cheminées peuvent dépasser le sommet du bâtiment. Elles doivent se situer à proximité de la faitière.
- c) Les souches de ventilation sont à regrouper.
- d) Les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques sont à installer à un angle proche à celui du versant de toiture en question. Ils doivent être disposés en respect de la composition de la façade et de la toiture. Ils doivent s'intégrer par leur coloris au niveau de la toiture.

Au niveau des toitures plates, les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques doivent se trouver à l'intérieur d'un gabarit théorique de 45 degrés établi à partir de la corniche. Ils ne dépasseront pas une hauteur de 1m mesurée à partir de la face supérieure de la dalle de plafond du dernier niveau plein.

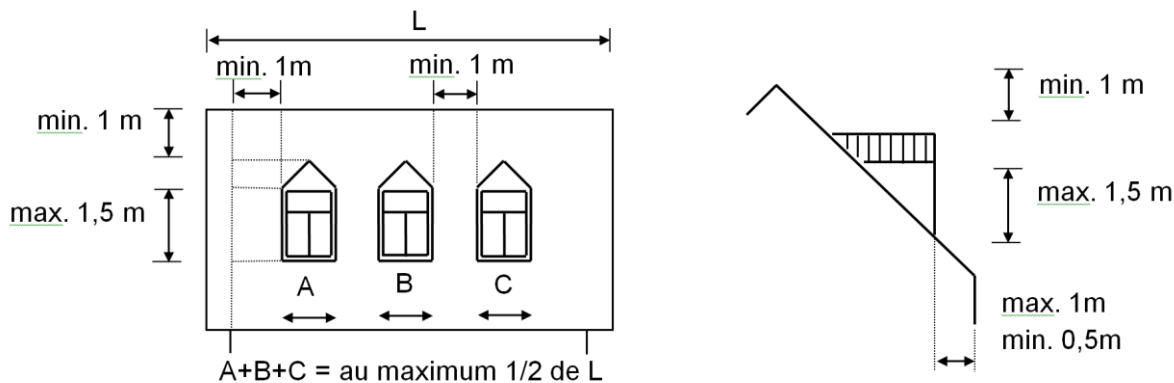
- e) Les antennes paraboliques reprendront les couleurs de la toiture. Au niveau des maisons plurifamiliales projetées, l'installation d'une antenne doit se faire en copropriété, afin d'éviter l'enlaidissement des façades par des antennes paraboliques individuelles. Toute installation d'antenne de réception de signaux radioélectriques est soumise à l'approbation du Bourgmestre. Pour des raisons d'esthétique, de sécurité et de salubrité des restrictions, relatives aux dimensions ou à la conception, pourront être imposées.



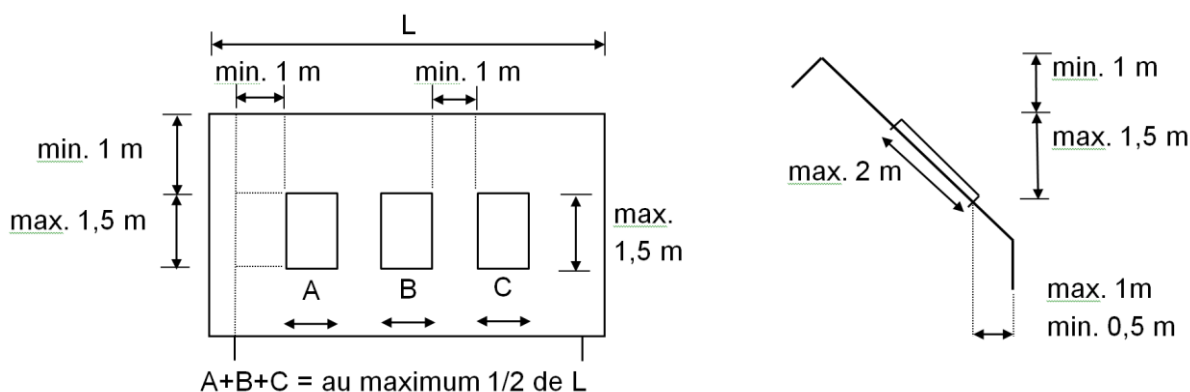
**Art. 46 Les ouvertures en toiture**

- a) Les ouvertures en toiture font l'objet d'une composition équilibrée, respectent la position et les proportions des ouvertures en façade et sont adaptées à la forme de la toiture. Elles doivent s'insérer de manière satisfaisante au niveau de l'environnement construit.
- b) Les ouvertures en toiture sont autorisées sur un niveau, exception faite des ouvertures nécessaires à la ventilation des combles.
- c) Les types d'ouvertures autorisés sont les suivants:

Les lucarnes



Les châssis rampants (dans le plan de la pente de la toiture)



- Dans tous les cas, la largeur additionnée des constructions logeant les lucarnes ou châssis rampants ne pourra excéder 50% de la longueur de la toiture.
- La hauteur verticale d'un châssis rampant ne dépassera pas 1,50 mètre au maximum et sa longueur ne dépassera pas 2 mètres. La hauteur de la partie inférieure de la lucarne ne dépassera pas 1,50 mètre au maximum. La hauteur de la partie supérieure de la lucarne et donc sa toiture ne dépassera pas la moitié de la hauteur de la partie inférieure de la lucarne.
- Les ouvertures en toiture ne peuvent pas être placées à l'aplomb de la corniche ou de l'acrotère. Elles se situent en plan au moins à 0,50 mètre et au maximum à 1 mètre de distance de la façade. Elles sont distantes d'au moins 1 mètre des pignons de façades, mesurée au niveau de la corniche théorique entre les deux pignons et se situent au minimum à une distance en hauteur de 1 mètre du faîtage. La distance entre ouvertures en toiture ne pourra être inférieure à 1 mètre.

- Une lucarne peut être située dans le prolongement de la façade comme pour le chien assis à foin traditionnel. Dans ce cas, elle reprend obligatoirement pour les côtés debout les matériaux de la façade et sa toiture sera de forme identique à celles des autres lucarnes du pan de toiture. L'avant-toit ne pourra être interrompu que sur une largeur maximale de 2,50 mètres mais, dans tous les cas, inférieure au 1/3 de la longueur de la façade. Ce type de lucarne est autorisé à maximum une par façade avant et une par façade arrière. Elle devra s'insérer de manière harmonieuse au niveau de la composition architecturale de la construction et au niveau de l'environnement construit.
- Les détails tels les avant-toits exagérés et les gouttières sont défendues au niveau des lucarnes, les eaux pluviales devront se déverser sur les pans de toitures principales.
- Les ouvertures aux angles latéraux des toitures et au niveau des pans de toiture en croupette sont interdites.
- Les ouvertures en toiture ne peuvent pas être situées en retrait par rapport au pan de toiture, la formation de niches dans le pan de toiture étant interdite.

#### d) Vitrage de grande dimension

Un vitrage de grande dimension peut être autorisé par le Bourgmestre par construction et sous conditions :

- De se placer à fleur du pan de toiture.
- De s'intégrer de manière harmonieuse au niveau de la toiture et de la construction de par sa disposition, sa forme et son coloris.
- De ne pas dépasser un cinquième de la surface totale du pan de toiture. La surface maximale du vitrage de grande dimension par construction est limitée à 6 mètre-carrés.
- De respecter la largeur additionnée, ainsi que les distances minimales et maximales aux limites de toitures valables pour les lucarnes.
- Les vitrages de grande dimension en pyramide ou autre forme de fantaisie peuvent être autorisés. Elles seront de dimension discrètes et peu visibles à partir du domaine public.

#### e) Terrasses dans le gabarit des toitures

L'intégration de terrasses dans le gabarit des toitures est interdite sauf en rapport avec les étages en retrait.

## **Chapitre VIII Prescriptions relatives à l'aspect des constructions et à l'aménagement des terrains**

Des prescriptions relatives à l'aspect des constructions et à l'aménagement des terrains sont établies dans le but d'assurer l'aspect d'ensemble d'une localité et une certaine esthétique aux sites et aux voies publiques.

### **Art. 47 Volumétrie, aspect extérieur et éléments architecturaux**

- a) Toute nouvelle construction, reconstruction ou transformation doit s'insérer de manière harmonieuse au niveau du site, de l'environnement construit ou d'un ensemble de bâtiments en termes de volumétrie et aspect extérieur afin d'éviter l'enlaidissement du territoire communal.
- b) Les pastiches et imitations d'une architecture étrangère à la région, tels les chalets rustiques en bois, les maisons de type scandinave et autres sont interdits.
- c) Les tours ou tourelles sont autorisées uniquement pour les constructions et équipements d'utilité publique.
- d) Les décrochements et les ouvertures en façade et en toiture, ainsi que les éléments architecturaux, tels que les balcons, loggias, avant-corps, auvents, colonnes, lucarnes du type chien assis à foin traditionnel et autres, doivent faire partie d'une composition architecturale équilibrée entre pleins et vides. Ils doivent s'intégrer de manière harmonieuse au niveau de la volumétrie et du langage architecturale d'une construction, d'un ensemble de constructions et de l'environnement construit. La prolifération des éléments de composition architecturale n'est pas admise.
- e) Les pignons sur rue doivent s'insérer de manière harmonieuse au niveau de l'environnement construit.
- f) Les nouveaux bâtiments ou les transformations en rapport avec des bâtiments situés aux angles de rue, doivent s'insérer de manière harmonieuse au niveau de l'environnement construit. Dans ce contexte, le bourgmestre peut imposer que la composition architecturale et la volumétrie d'une construction soit modifiée.
- g) Les matériaux et les teintes en façade et en toiture doivent s'accorder entre eux.
- h) Les vitres au niveau des zones d'habitations et des zones mixtes doivent être transparentes et incolores.
- i) Les vitres de grande surface en façade et les parois extérieures vitrées sont autorisées sous conditions de s'insérer de manière satisfaisante au niveau de l'environnement construit et naturel. Elles ne peuvent pas être localisées au niveau des espaces de circulation commune des maisons plurifamiliales.

**Art. 48 Types de toitures**

- a) Le toit à double ou quatre versants, traditionnel de la région, ainsi que le toit plat, sont autorisés. La pente d'une toiture à deux ou quatre versants doit se situer entre 35 degrés et 42 degrés. Les pentes opposées de la toiture seront à angles égaux. Les pignons avec croupette sont autorisés : la hauteur de la croupette fait au maximum un tiers de la hauteur totale de la toiture. La croupette doit avoir la même pente que les autres pans de toiture.

- b) L'étage en retrait est autorisé.

Le volume de l'étage en retrait doit afficher un recul minimum de 2 mètres sur au moins une des façades latérales ou avant au niveau des bâtiments présentant une hauteur à la corniche inférieure à 6,5 mètres. Il doit obligatoirement respecter un recul de 2 mètres sur la façade sur rue au niveau de la zone MIX-v, ainsi qu'au niveau des bâtiments dépassant une hauteur à la corniche de 6,5 mètres.

L'étage en retrait peut être couronné par un toit à double ou quatre pentes à maximum 25 degrés ou par un toit plat.

Le garde-corps cadrant le recul pris par l'étage en retrait est soit constitué par l'acrotère, soit par un garde-corps de composition discrète et ne devant pas la façade. L'évacuation des eaux de pluie de la terrasse doit être raccordée à celle de la toiture, le nez de la terrasse ne pouvant pas être longé de gouttière pour des raisons esthétiques.

- c) Les toitures à une seule pente et les toitures courbes ou bombées sont autorisées uniquement pour les constructions annexes et les extensions de dimensions réduites, les bâtiments publics et dans les zones d'activités et commerciales. Ces types de toitures doivent s'insérer de manière satisfaisante au niveau de l'environnement construit.

- d) Le toit à double pente brisée de style mansardé n'est pas autorisé. Les toits existants de ce type peuvent être rénovés en conservant les proportions d'origine.

- e) Les toitures au niveau de la construction en contigu :

Les toitures au niveau de la construction en ordre contigu doivent s'insérer de manière satisfaisante au niveau des toitures des constructions voisines en termes de hauteurs à la corniche, à l'acrotère et au faîtage, ainsi que par la forme de toiture.

- f) Le bourgmestre peut déroger aux dispositions du présent article pour des raisons de raccordement à des constructions voisines existantes.



**Art. 49 Matériaux en toiture**

- a) Les matériaux et teintes en toiture doivent être en harmonie avec ceux de la façade et de l'environnement construit immédiat.
- b) Les toits seront couverts d'ardoises naturelles anthracite non-brillantes, d'un matériel qui imite la couleur, forme et la texture de ces dernières ou de tuiles de couleur naturelle.
- c) La couverture non-brillante en métal, zinc naturel et zinc prépatiné peut être autorisée.
- d) Les toits en tôle peuvent être autorisés dans le cadre de la réparation ou rénovation de constructions agricoles existantes.
- e) Les revêtements autorisés des lucarnes sont :
  - Au niveau des constructions présentant uniquement un niveau plein, les côtés debout des lucarnes pourront reprendre les matériaux de la façade.
  - Au niveau des autres constructions, les lucarnes devront faire partie intégrale de la toiture et donc reprendre les matériaux admissibles pour et en harmonie avec la couverture de la toiture.
- f) Les toits verts couverts de plantes sont admis uniquement pour les toits plats.

**Art. 50 Matériaux et teintes en façade**

- a) Les matériaux et teintes en façade doivent être en harmonie avec ceux de la toiture et de l'environnement construit immédiat. Les teintes de façades au niveau d'une construction sont limitées à deux teintes compatibles. On utilisera pour les façades les couleurs traditionnelles pour la région. Les couleurs vives et foncées qui nuisent au bon aspect du lieu peuvent être interdites.
- b) Les façades principales et les pignons seront de teintes identiques.
- c) Les façades des constructions principales sont à exécuter en crépis à grain moyen ou fin.
- d) Les façades réalisées entièrement ou partiellement en bois, en métal, en ardoise naturel, en terre cuite, en béton architectural, en briques rouges rejointoyées, en pierres taillées de grès typique de la région ou tout autre matériau non-brillant peuvent être permises sous conditions:
  - De ne pas porter atteinte à l'environnement construit.
  - De faire partie d'un concept architectural rigoureux et contemporain.
  - Que le vieillissement du matériau se fasse de manière esthétiquement acceptable au niveau de toutes les façades.
- e) L'utilisation du bois ou du métal comme élément de structure apparent est admise pour les constructions de petites dimensions, tels les auvents, les car-ports, les abris de jardins ou les terrasses couvertes.
- f) L'utilisation de matières plastiques en façade est prohibée à l'exception de ceux des vérandas.
- g) Au niveau des constructions privées, les dessins géométriques, les tableaux muraux, les graffitis et les cadrans solaires sont interdits sur les façades visibles à partir du domaine public.

**Art. 51 Les constructions jumelées ou en bande**

- a) Au niveau des constructions jumelées ou en bande la hauteur à la corniche et au faîtage, la forme et la pente de la toiture, le jeu entre les pleins et les vides, ainsi que la structure et l'aspect de la façade doivent former une unité harmonieuse du point de vue architectural.
- b) Toute nouvelle construction, reconstruction, ou transformation faisant partie d'un ensemble de maisons existantes doit s'intégrer harmonieusement dans l'ensemble quant à l'alignement, la hauteur à la corniche et au faîtage, la forme et la pente de la toiture, le jeu entre les pleins et les vides, ainsi que la structure et l'aspect de la façade.

**Art. 52 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 (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies). »

**Art. 53 Les clôtures et garde-corps**

Les clôtures sur la limite avant de la propriété, ainsi que les garde-corps autour des balcons et des étages en retrait, visibles de l'espace-rue, sont de composition discrète.

**Art. 54 Le remaniement du terrain naturel**

Les remblais de terre végétale ne pourront dépasser le terrain naturel que d'un mètre.

Le remaniement du terrain naturel par des travaux de déblai ou remblai peut être prohibé s'il en résulte une gêne pour la vue des voisins ou s'il compromet l'aspect de l'environnement construit. Dans le cadre de tout projet de construction ou de transformation, le Bourgmestre pourra exiger que la configuration du terrain naturel soit sauvegardée ou pourra imposer des gabarits obligatoires pour le terrain.

**Art. 55 Aménagements des marches de reculement.**

- a) Les marges de reculement avant et latérales devront être aménagées en jardins d'agrément plantés à l'exception des chemins d'accès nécessaires, des places de stationnement autorisées et des terrasses.
- b) Les chemins d'accès devront être exécutés en dur et les places de stationnement de préférence en matériaux perméables.
- c) Les chemins d'accès pour véhicules aux garages individuels sont à inclure dans le calcul du nombre de places.

La réalisation de places de stationnement au niveau des marges de reculement avant des maisons plurifamiliales est limitée à deux places ou 1/3 de la longueur de façade. Les chemins d'accès pour véhicules aux garages individuels sont à inclure dans le calcul du nombre de places.

- d) Les perrons, les escaliers extérieurs et les rampes démesurés sont interdits. Ils devront épouser, dans la mesure du possible, la configuration du terrain naturel ou remanié.
- e) Au niveau de la construction non-contiguë, une terrasse non-couverte devra se trouver à minimum 1,9 mètre de distance des limites de propriété latérales. Au niveau des maisons en bande et jumelées, elle peut être construite à la limite latérale commune, moyennant la construction d'un mur par-vue sur une hauteur de 2,5 mètres.
- f) Une terrasse devra se trouver à 1,9 mètre de la limite de propriété arrière.

**Art. 56 Eléments de structure ou décoratifs**

Tous les éléments de structure, tels les garde-corps des balcons et des terrasses, les pergolas, les arcades, les stores, les voiles d'ombrages et les pavillons d'ombrage ou de plaisance, visibles du domaine public seront de composition sobre et discrète.

Tous les éléments décoratifs au niveau des jardins privés et visibles du domaine public, tel les puits décoratifs, les nains de jardins, les œuvres d'arts de toute sortes et autres, seront de proportions discrètes. Aucune gêne anormale pour les mœurs, les propriétés voisines ou pour l'image d'ensemble d'une rue ne peut en résulter.

Le bourgmestre peut imposer l'enlèvement d'un l'élément de structure ou décoratif démesuré ou outrageant.

## Chapitre IX Prescriptions relatives à la définition de l'espace-rue

### Art. 57 Les alignements obligatoires et limites de surfaces constructibles pour constructions principales

a) Alignement obligatoire:

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

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

b) Limite de surface constructible:

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

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

c) Les alignements obligatoires et limites de surfaces constructibles pour constructions principales ne peuvent pas être devancés.

d) Les alignements obligatoires et limites de surfaces constructibles pour constructions principales indiqués localement dans la partie graphique du PAP QE se placent au-dessus des prescriptions relatives à l'alignement de façade et aux marges de reculement.

e) Le bourgmestre peut exiger que l'alignement obligatoire soit respecté sur la totalité de la surface de la façade sur rue.

### Art. 58 Les murets à conserver ou à construire

Les murs participent de manière considérable à la définition de l'espace-rue des villages. Les murets à conserver sont indiqués dans la partie graphique du PAP QE.

a) Les murets à conserver peuvent être interrompus par des ouvertures supplémentaires à celles déjà existantes afin de rendre possible l'accès aux parcelles concernées. Les ouvertures sont soumises à certaines conditions :

- Le règlement grand-ducal en vigueur concernant l'accès aux chemins repris doit être respecté.
- Des portes métalliques ou clôtures peuvent être imposées afin de conserver le muret dans sa qualité de définition de l'espace-rue et de garantir la continuité visuelle du muret.
- Le muret peut être interrompu par une ouverture par parcelle et sur maximum 30% de la longueur du muret.

- La largeur maximale par ouverture est 3,5 mètres pour un accès carrossable et 1,2 mètre pour un accès piéton.
- Le bourgmestre peut imposer l'emplacement, la taille et le regroupement des ouvertures dans le cas de développement de parcelles juxtaposées.
- La fermeture d'ouvertures existantes ou la réfection du muret doit se faire avec les mêmes matériaux et techniques adoptés pour le muret original.

b) Autorisation et avis

Tous les travaux en rapport avec les murets à conserver sont soumis à l'autorisation du bourgmestre.

## Chapitre X Servitudes de type urbanistique

### Art. 59 Servitude de type urbanistique « patrimoine bâti »

La servitude de type urbanistique « patrimoine bâti » précise les prescriptions générales du secteur protégé d'intérêt communal « environnement construit » du PAG de la Commune de Roeser à travers le biais de prescriptions d'ordre urbanistique, architectural et esthétique. Ces prescriptions viennent compléter les prescriptions des zones inférieures. En cas de contradiction les prescriptions du présent chapitre font foi.

La servitude de type urbanistique « patrimoine bâti » marque les parties du territoire de la Commune qui disposent d'éléments bâtis à conserver et constituent, entre autres, les anciens noyaux de village, des fermes isolées ou des anciens lieux de productions.

Elle fixe des prescriptions supplémentaires visant l'insertion des nouvelles constructions et transformations au niveau de l'environnement construit de ces parties du territoire.

En cas de contradiction, les prescriptions applicables à la servitude de type urbanistique « patrimoine bâti » viennent supplanter les autres prescriptions du « PAP QE ».

Chaque projet doit être basé sur un concept architectural et esthétique cohérent

La servitude de type urbanistique « patrimoine bâti » est marquée dans la partie graphique du « PAP QE » par une hachure oblique et l'abréviation « PB », cernée d'un cercle.

#### a) Implantation

L'implantation d'une nouvelle construction doit s'inspirer de l'environnement construit existant et plus particulièrement des bâtiments voisins ; à moins que le PAP QE indique un alignement obligatoire ou des limites de surfaces constructibles.

#### b) Typologie

La typologie des bâtiments anciens au niveau des noyaux de village a été formée par leur fonction et le site. Les nouvelles constructions doivent s'inspirer de la typologie existante. La proportionnalité traditionnelle entre les façades des corps de logis et des granges doit être sauvegardée.

#### c) Intégration au site

Les nouvelles constructions doivent s'insérer au niveau du site en respectant la configuration du terrain naturel. Le remaniement du terrain naturel est à limiter à des travaux de remblai et déblais minimes.

#### d) Gabarit : Volume, profondeur et largeur de construction, hauteur à la corniche et hauteur au faitage.

Le gabarit des nouvelles constructions ou extensions doit s'aligner sur les constructions voisines sans dépasser les valeurs maximales définies pour la zone.

#### e) Types de toitures

- La forme de toitures traditionnelle de la région – le toit à double versant avec ou sans croupettes - est autorisées. Les pentes opposées de la toiture seront à angles égaux et de longueurs identiques.

- La toiture à double pente brisée ou à comble brisé, dit mansardée n'est pas autorisée au niveau du secteur protégé d'intérêt communal, exception faite pour les bâtiments et gabarits à sauvegarder présentant une telle toiture d'origine.
- Les toitures à pente unique ou plate sont prohibées pour les corps de bâtiments principaux. Elles peuvent être autorisées pour les extensions nouvelles ou les constructions de raccord faisant le lien entre deux corps de bâtiments principaux. Une dérogation peut être accordée pour les bâtiments publics dont les toitures deviendraient trop importantes par les pentes imposées.
- Les toitures bombées ne sont pas autorisées.
- La construction d'un étage en retrait en rapport avec les niveaux en toiture n'est pas autorisée.

f) Matériaux en toiture :

Les tuiles doivent être en terre cuite non-vernies, de forme et de couleur traditionnelles et sont autorisées uniquement pour les immeubles anciens dont une toiture ainsi recouverte est historiquement transmise.

La couverture en métal, zinc naturel et zinc prépatiné gris, ainsi que les toitures plates plantées, peuvent être admises sous condition de s'insérer de manière satisfaisante au niveau de l'environnement construit.

L'installation de nouveaux épis de faîtage ou tout autre élément décoratif en toiture est interdite. Les épis de faîtage et éléments décoratifs d'époque peuvent être restaurés.

g) Ouvertures en toiture

Les lucarnes ne sont pas autorisées en rapport avec les toitures couvertes de tuiles.

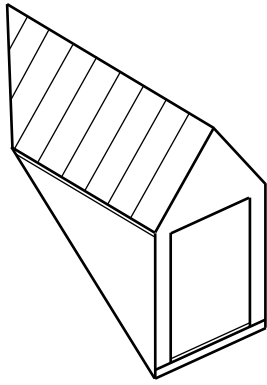
Les fenêtres en toiture sont discrètes par rapport à la toiture. Elles sont de proportions verticales, donc la hauteur ou longueur est supérieure à la largeur. Les proportions sont inférieures à celles des ouvertures en façade. Les ouvertures en toiture sont à disposer de manière régulière, et doivent respecter de la position des ouvertures en façade ou l'axe de composition de la façade. Elles ne peuvent pas être disposées de manière jumelée.

Un seul type d'ouverture est autorisé par versant de toiture, exception faite des châssis rampants nécessaires à la ventilation des combles non-aménagés. Ces derniers seront à implanter en petit nombre.

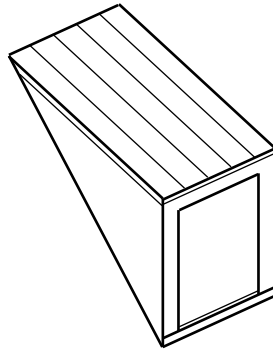
Les lucarnes sont des ouvrages de charpente et font partie intégrale de la toiture et non de la façade. Elles devront reprendre les matériaux admissibles pour et en harmonie avec la couverture de la toiture. Seule la face avant des lucarnes peut être vitrée.

Les lucarnes pouvant être autorisées sont:

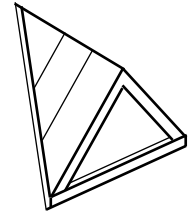
- **Le chien assis**, composé d'une baie verticale présentant une toiture à deux pentes identiques (32-42 degrés) et une faîtière horizontale.
- **Le chien couché** est composé d'une baie verticale présentant une toiture à versant unique en pente légère mais dans le même sens que celle du toit principal. Le chien couché est limité à trois unités par pan de toiture.
- **Les outeaux triangulaires** sont de construction simple et ont une superficie de maximum 0,5 mètres-carrés. Les outeaux triangulaires sont limités à trois unités par pan de toiture.



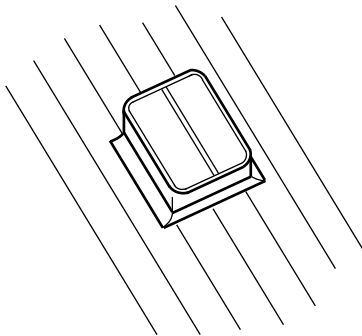
Le chien assis



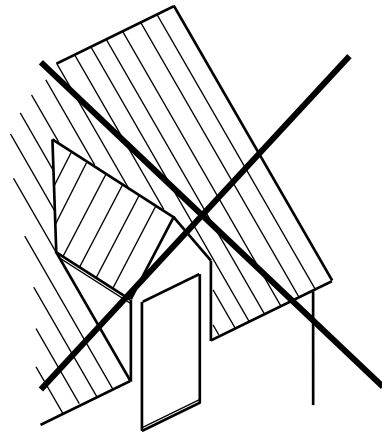
Le chien couché



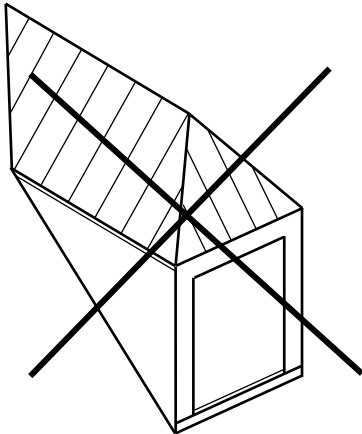
L'outeau triangulaire



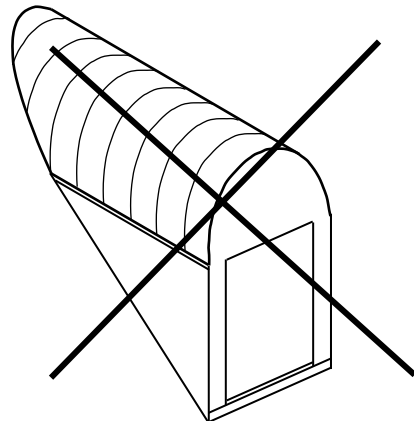
La tabatière traditionnelle



Le chien assis à foin traditionnel



La lucarne capucine



La lucarne à toit courbe



Les fenêtres en surface de toiture autorisées sont:

- **La fenêtre en surface** de toiture (dit velux) est autorisée. Elle sera installée à un angle égal à celui de la toiture.
- **Les tabatières traditionnelles** servent à éclairer ou ventiler les combles et les dépendances et ont une superficie de maximum 0,4 mètres-carrés. Elles sont à implanter en petit nombre, à environ une par 20 mètres-carrés.
- **Les verrières ou vitrages de grande dimension** peuvent être autorisées sur les pans de toiture peu visible du domaine public. Les formes de fantaisie ne sont pas autorisées.

Ne sont pas autorisés :

- Les lucarnes capucines, les lucarnes à toiture courbe, les lucarnes cadrées de maçonnerie, les lucarnes et fenêtres en surface au niveau des pans de toiture en croupette, ainsi que l'intégration de terrasses dans le gabarit des toitures.

#### h) L'avant-toit

La forme et les proportions de l'avant-toit s'inspirent de l'environnement construit immédiat et plus particulièrement des éléments bâtis à sauvegarder.

Elle doit être réalisée en pierre naturelle ou artificielle, en zinc ou en bois peint non verni, de couleur neutre et non brillante. L'habillage avec des ardoises ou autres matériaux est défendu.

L'interruption de l'avant-toit n'est pas autorisée. Les pignons en façade et les lucarnes du type « chien assis à foin traditionnel » existants, peuvent être rénovés en conservant les proportions d'origine.

#### i) Protections solaires

Au niveau des pans de toiture visibles du domaine public, les protections solaires extérieures sont défendues au niveau des lucarnes. Les protections solaires seront discrètes au niveau des fenêtres en surface et formeront une surface plane avec eux.

#### j) Matériaux et teintes en façade

Les teintes des façades sont guidées par la peinture traditionnelle de la région.

L'utilisation de matériaux non-brillants et autres que l'enduit minéral, peut être autorisée pour les dépendances, pour les annexes et extensions de taille subordonnée, ainsi que pour les façades non-visibles de l'espace public, pour autant que les matériaux s'insèrent de manière satisfaisante au niveau de l'environnement construit.

Les revêtements accolés aux façades reproduisant un faux appareillage de pierre sont interdits.

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

#### k) Ouvertures en façade

La proportionnalité entre les surfaces pleines et les ouvertures, ainsi que la configuration même des ouvertures en façade, caractéristiques des bâtiments anciens du secteur, sont à respecter. Les façades et ouvertures de nouvelles constructions ou de transformations doivent s'intégrer de manière harmonieuse au niveau de l'environnement construit.

l) Saillies

Les avant-corps, balcons et loggias sont interdits au niveau des façades sur rue. Les garde-corps des balcons et loggias seront de composition sobre : Ils seront exécutés de barres verticales en métal non-brillant ou peint, de panneaux en verre transparent ou constitués par des acrotères massifs.

Les auvents doivent être en harmonie avec la composition architecturale du bâtiment et discret au niveau de l'environnement construit.

Les saillies mobiles, les enseignes et les installations assimilables doivent s'intégrer de manière satisfaisante et discrète au niveau de l'environnement construit.

m) Accès aux bâtiments

La configuration des accès de garages et des entrées aux nouvelles constructions, extensions ou transformations, doit s'inspirer de la configuration traditionnelle du secteur, à savoir :

- un accès au garage ou à la dépendance est situé au même niveau que le trottoir ou la cour. Le cas échéant les rampes extérieures seront implantées de manière discrète.
- les entrées de maisons sont devancées d'un nombre réduit de marches. Les perrons et escaliers extérieurs exagérés sont interdits. Le niveau de l'entrée ne peut pas dépasser celui des constructions typiques de l'environnement construit.

**Art. 60 Servitude de type urbanistique « Nouvelle centralité »**

La servitude de type urbanistique « Nouvelle centralité » précise les prescriptions générales du secteur protégé d'intérêt communal « environnement construit » du PAG de la Commune de Roeser à travers le biais de prescriptions d'ordre urbanistique, architectural et esthétique. Ces prescriptions viennent compléter les prescriptions des zones inférieures. En cas de contradiction les prescriptions du présent chapitre font foi.

La servitude de type urbanistique « Nouvelle centralité » marque les parties du territoire de la Commune qui disposent d'éléments bâtis à sauvegarder, d'un grand nombre d'équipements publics ou/et de la desserte ferroviaire et sont situées au niveau de la jonction des localités Roeser et Crauthem, ainsi que Bivange et Berchem.

Elle fixe des prescriptions supplémentaires visant le développement concerté de ces parties du territoire.

En cas de contradiction, les prescriptions applicables à la servitude de type urbanistique « Nouvelle centralité » viennent supplanter les autres prescriptions du « PAP QE ».

La servitude de type urbanistique « Nouvelle centralité » est marquée dans la partie graphique du « PAP QE » par une hachure oblique et l'abréviation « NC », cernée d'un cercle.

Prescriptions supplémentaires :

- a) Tout projet de construction et d'aménagement devra :
  - tenir compte de la situation particulière de cette partie du territoire.
  - tenir compte des éléments bâtis à sauvegarder, de la proximité des équipements publique et de la gare.
  - être basé sur un concept urbain et architectural cohérent et motivé. Une architecture contemporaine de qualité est de mise pour toute nouvelle construction.

**Art. 61 Servitude de type urbanistique « Kockelscheuer »**

La servitude de type urbanistique « Kockelscheuer » fixe des prescriptions supplémentaires visant l'insertion des nouvelles constructions et transformations au niveau de l'environnement construit d'une partie de la Kockelscheuer.

En cas de contradiction, les prescriptions applicables à la servitude de type urbanistique « Kockelscheuer » viennent supplanter les autres prescriptions du « PAP QE ».

La servitude de type urbanistique « Kockelscheuer » est marquée dans la partie graphique du « PAP QE » par une hachure oblique et l'abréviation « K », cernée d'un cercle.

Prescriptions supplémentaires :

- a) Types des constructions principales et disposition :

Ne sont autorisées que les maisons d'habitations unifamiliales isolées.
- b) Hauteurs et nombre de niveaux des constructions :

Le rez-de-chaussée est situé au minimum à même et au maximum à 1,25 mètre au-dessus du niveau de l'axe de la voie desservante.

La corniche est située au maximum à 4,50 mètres au-dessus du niveau de l'axe de la voie desservante.

c) Taille des terrains :

Les parcelles constructibles auront une surface de minimum 1000 mètres-carrés.

d) Emprise au sol :

L'emprise maximale au sol totale des constructions est limitée à 35 pourcents de la surface de la parcelle.

e) Largeur et profondeur des constructions principales hors-sol et sous-sol :

Il n'existe pas de restriction quant à la profondeur et largeur de construction pour constructions principales.

f) Reculs et distances en sous-sol et hors-sol.

Les constructions principales, les dépendances et aménagements architecturaux respecteront :

- Un recul latéral et postérieur de minimum 5 mètres.
- L'alignement de façade des constructions voisines ou le cas échéant un recul de 10 mètres sur l'alignement de voirie.

g) Matériaux en toiture

Les toitures recouvertes de tuiles ne sont pas autorisées.

h) Matériaux en façade

- Les couleurs et matériaux des façades doivent être en harmonie avec ceux de l'environnement construit et naturel immédiat, ainsi qu'avec les matériaux en toiture.
- L'habillage ou la réalisation des façades en bois, en métal, en ardoise naturel, en terre cuite, en béton architectonique, en briques rouges rejointoyées, en pierres taillées de grès typique de la région ou tout autre matériau non-brillant est admise pour des surfaces inférieures à 25 pourcents de la surface totale de la façade.

i) Aménagement des terrains et remaniement du terrain naturel.

- Dans une zone s'étendant sur une profondeur de 2 mètres à l'intérieur des limites de la parcelle, le niveau du terrain ne doit pas être surélevé, Le niveau du trottoir doit être respecté sur une profondeur de 2 mètres à l'intérieur des parcelles.

j) Dérogations

- Les bâtiments existants ne correspondant pas aux prescriptions dimensionnelles de la servitude de type urbanistique « Kockelscheuer », jouissent d'une protection existentielle. Les mesures indispensables pour la remise en valeur et les extensions subordonnées sont admissibles, sous condition que l'état d'origine n'ait pas changé essentiellement.
- Les parcelles non-bâties, existantes au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement et ne correspondant pas aux prescriptions dimensionnelles de la servitude de type urbanistique « Kockelscheuer », jouissent d'une protection existentielle. Elles peuvent être construites en respectant les reculs réglementaires et l'emprise maximale au sol.

**Art. 62 La servitude de type urbanistique « quartier résidentiel »**

La servitude de type urbanistique « quartier résidentiel » fixe des prescriptions supplémentaires concernant les extensions, les transformations et les rénovations de constructions situées dans les quartiers résidentiels formant une unité urbanistique et architecturale. Elle est marquée dans la partie graphique du « PAP QE » par une hachure délimitée d'une ligne et superposée de l'abréviation « QR », cernée d'un cercle.

En cas de contradiction, les prescriptions applicables à la servitude de type urbanistique « quartier résidentiel » viennent supplanter les autres prescriptions du « PAP QE ».

Tout projet, telles les constructions nouvelles, les transformations et les rénovations de constructions existantes, doit s'insérer de manière harmonieuse au niveau de l'environnement construit de la servitude de type urbanistique « quartier résidentiel ».

Tous les travaux de façade et de toiture, tels la rénovation énergétique, la mise en couleur, le revêtement en façade, le remplacement des fenêtres et des portes, le recouvrement de la toiture, l'installation de capteurs solaires et autres sont soumis à l'autorisation du bourgmestre.

Prescriptions supplémentaires suivant quartiers résidentiels :

- a) À Crauthem : « Cité Crauthem », composée des rues A. Schintgen, E. Barthel et Paul Goedert :
- Les matériaux originaux en toiture sont à respecter.
  - La couleur en façade est à choisir en fonction des couleurs des constructions voisines afin de garantir l'homogénéité esthétique d'une rangée de maisons et du quartier.
  - Les menuiseries extérieures, la porte d'entrée et la porte de garage seront de couleur identique au niveau d'un bâtiment et en harmonie avec la teinte de l'enduit de façade.
  - La transformation du gabarit d'une construction est interdite. Des dérogations minimales peuvent être accordées en rapport avec la rénovation énergétique. Elles ne pourront être autorisées qu'en harmonie avec toutes les constructions appartenant à une rangée de maisons et se fera de manière concertée avec la Commune.
  - La construction d'une annexe peut être autorisée à l'arrière des constructions principales sous condition de s'insérer de manière harmonieuse et discrète au niveau d'une rangée de maisons et du quartier. Elle aura une profondeur de maximum 3,5 mètres.
- b) À Berchem : « Cité Kopecht » : composée des rues Hans Adam, et Oscar Romero :
- Les matériaux originaux en toiture sont à respecter.
  - La couleur en façade est à choisir en fonction des couleurs des constructions voisines afin de garantir l'homogénéité esthétique d'une rangée de maisons et du quartier.
  - Les menuiseries extérieures, la porte d'entrée et la porte de garage seront de couleur identique au niveau d'un bâtiment et en harmonie avec la teinte de l'enduit de façade.
  - La transformation du gabarit d'une construction est interdite. Des dérogations minimales peuvent être accordées en rapport avec la rénovation énergétique. Elles ne pourront être autorisées qu'en harmonie avec toutes les constructions appartenant à une rangée de maisons et se fera de manière concertée avec la Commune.
  - La construction d'une annexe peut être autorisée à l'arrière des constructions principales sous condition de s'insérer de manière harmonieuse et discrète au niveau d'une rangée de maisons et du quartier. Elle aura une profondeur de maximum 3,5 mètres.

- Les garde-corps et barres d'appui seront en acier peint, de composition simple et de couleur neutre.
- Les limites de propriété seront plantées de haies vives et une clôture en treillis plastifiée de couleur verte pourra être érigée en plus des végétaux. Les murets pour séparer les rampes de garage seront en rondins de béton.
- L'aménagement extérieur piétonnier et carrossable est à traiter comme un tout et doit reprendre les pavés identiques à ceux des trottoirs du domaine public.

## **Annexes**

Annexe 1: Liste d'espèces indigènes pour plantations

Annexe 2: Terminologie du règlement grand-ducal 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

**Annexe 1 - Liste d'essences indigènes**

Nom Latin	Nom Français	Nom Allemand
<i>Acer campestre</i>	érable champêtre	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	érable sycomore	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	érable plane	Spitzahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	aulne noir	Schwarzerle
<i>Betula pendula</i>	bouleau verruqueux	Hängebirke
<i>Carpinus betulus</i>	charme	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	cornouiller sanguin	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	noisetier	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	aubépine à un style	Eingrifflicher Weissdorn
<i>Crataegus oxycantha</i>	aubépine à deux styles	Zweigrifflicher Weissdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	fusain d'europe	Pfaffenhütchen
<i>Fagus sylvatica</i>	hêtre	Rotbuche
<i>Frangula alnus</i>	bourdaine	Faulbaum
<i>Fraxinus excelsior</i>	frêne commun	Gemeine Esche
<i>Hedera helix</i>	lierre	Efeu
<i>Lonicera periclymenum</i>	chèvrefeuille des bois	Waldgeissblatt
<i>Lonicera xylosteum</i>	camérisier	Heckenkirsche
<i>Ligustrum vulgare</i>	troène	Liguster
<i>Malus domestica</i>	pommier	Gartenapfel
<i>Malus sylvestris</i>	pommier sauvage	Holzapfel
<i>Populus tremula</i>	peuplier tremble	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	mérisier	Süsskirsche
<i>Prunus padus</i>	cerisier à grappes	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	prunellier	Schlehe
<i>Pyrus communis</i>	poirier cultivé	Gartenbirne
<i>Pyrus pyraster</i>	poirier sauvage	Wildbirne
<i>Quercus robur</i>	chêne pédonculé	Stieleiche
<i>Quercus petraea</i>	chêne sessile	Traubeneiche
<i>Rhamnus frangula</i>	bourdaine	Faulbaum
<i>Rhamnus cathartica</i>	nerprun purgatif	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	rose sauvage	Hundsrose
<i>Rubus caesius</i>	ronce bleue	Kratzbeere
<i>Rubus fruticosus</i>	mûre	Brombeere
<i>Salix alba</i>	saule blanc	Silberweide
<i>Salix aurita</i>	saule à oreillettes	Ohrweide
<i>Salix cinerea</i>	saule cendré	Aschweide
<i>Salix caprea</i>	saule marsault	Salweide
<i>Salix fragilis</i>	saule fragile	Bruchweide



Salix triandra	saule à trois étamines	Mandelweide
Salix purpurea	saule pourpre	Purpurweide
Salix viminalis	saule des vanniers	Korbweide
Sambucus nigra	sureau noir	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	sureau rouge	Trauben (Roter) Holunder
Sorbus aria	alouchier	Mehlbeerbaum
Sorbus aucuparia	sorbier des oiseleurs	Eberesche
Sorbus domestica	sorbier domestique	Speierling
Sorbus torminalis	alisier	Elsbeere
Tilia cordata	tilleul à petites feuilles	Winterlinde
Ulmus laevis	orme lisse	Flatterulme
Viburnum opulus	viorne obier	Gemeiner Schneeball

Ansprüche der Baum- und Straucharten (nach OBERDORFER, 1983)

1. Acer Campestre :

- frische, nährstoff- und basenreiche Lehmböden
- etwas wärmeliebend
- Halbschatten
- ausschlagfähig (Heckenpflanze)

2. Acer pseudoplatanus :

- sickerfrische bis feuchte, nährstoff- und basenreiche, mittel- bis tiefgründige Lehmböden (Steinschuttböden)
- Tiefwurzler (Bodenbefestiger)
- Schatten bis Halbschattenpflanze

3. Acer platanoïdes :

- sicker bis feuchte, nährstoff- und basenreiche, lockere Lehm- oder Steinschuttböden
- Tiefwurzler (jedoch flacher als Acer pseudoplatanus)
- Halbschattenpflanze
- Allee- und Straßenbaum

4. Alnus glutinosa :

- sicker- oder staunasse, z.T. zeitweilig überschwemmte, nährstoffreiche Kies-, Sand- und Tonböden oder Bruchtorfböden

- Tief- und Intensivwurzler
- Halbschattenholz
- Uferbefestiger entlang von stehenden und fließenden Gewässern

5. *Betula pendula* :

- mäßig nährstoffreiche und basenarme, meistens mehr oder weniger saure, humose Böden aller Art; sandbevorzugend
- Lichtholz
- Flach- und Intensivwurzler, Bodenbefestiger

6. *Carpinus betulus* :

- frische bis mäßig trockene, humose, tiefgründige Sand- und Lehmböden
- Tiefwurzler, Bodenschutzholz
- Schatten- und Halbschattenpflanze
- ausschlagfähig (Schnitthecke)

7. *Cornus sanguinea* :

- frische bis mäßig trockene, nährstoff- und basenreiche, humose Ton- und Lehmböden
- ausschlagfähige Pionierpflanze und Bodenbefestiger
- Zier- und Nutzstrauch (Schnitthecke)

8. *Corylus avellana*

- auf sicker- oder grundfrischen, nährstoffreichen Stein- und Lehmböden
- ausschlagfähige Pionierpflanze (Hecken)
- Licht- und Halbschattenpflanze

9. *Crataegus monogyna*

- auf trockenen bis frischen, basenreichen, steinigen oder reinen Lehmböden
- Tiefwurzler
- Licht- und Halbschattenpflanze
- ausschlagfähig (Schnitthecken)

10. *Crataegus laevigata*

- frische, nährstoffreiche und basenreiche, tiefgründige Lehmböden, feuchtigkeitsbedürftiger als *Crataegus monogyna*

- Tiefwurzler

- Halbschatten- und Lichtpflanze

#### 11. *Euonymus europaeus*

- frische, nährstoffreiche und basenreiche, tiefgründige Ton- und Lehmböden

- dichtes Wurzelwerk

- ausschlagfähig

- Halbschatten- bis Lichtpflanze

#### 12. *Fraxinus excelsior*

- Auen und Schluchtwälder

- sickerfeuchte, nährstoff- und basenreiche, lockere Ton- und Lehmböden

- Intensiv- und Herzwurzler

- Pionierbaum

- ausschlagfähig

- Halbschattenholz

#### 13. *Lonicera periclymenum*

- mäßig frische bis feuchte, nährstoffarme, mehr oder weniger basenreiche, sandige Lehmböden

- Tiefwurzler

- Halbschatten- bis Lichtpflanze

#### 14. *Populus nigra*

- Auenwälder

- feuchte bis wechsellasse, periodisch überschwemmte, nährstoff- und basenreiche, gut durchlüftete, tiefgründige Sand- und Lehmböden, Sand und Kies bevorzugend

- Pionierpflanze mit Wurzelsprossen

- Nutz- und Zierholz

15. *Populus tremula*

- grund- oder sickerfrische, nährstoff- und basenreiche, lockere Stein- oder bindige Sand-, Löß- und Lehmböden
- Rohbodenbesiedler
- bodenbereitend
- herdenbildend durch Wurzelbrut

16. *Prunus avium*

- frische, sickerfeuchte, nährstoff- und basenreiche, mitteltiefgründige Lehmböden
- Herzwurzler
- Halbschattenholz

17. *Quercus robur*

- mäßig frische, grundfeuchte, tiefgründige Lehm und Tonböden
- Tiefwurzler
- Lichtholzart

18. *Rhamnus frangula*

- staufeuchte bis nasse oder in der Tiefe zeitweilig feuchte, tiefgründige, mehr oder weniger magere Lehm- und Tonböden, auch Sand- und Torfböden
- Halbschatten- bis Lichtpflanze

19. *Salix alba*

- Auenwald-Säumen gegen Altwässer, Ströme, Bäche, Seen
- auf nassen, periodisch überschwemmten, nährstoff- und basenreichen, sandig- kiesigen Tonböden oder reinen Schlickböden
- Zier- und Nutzbaum

20. *Salix aurita*

- Flach- und Quellmoore, Moorwiesen, Bruchwälder
- auf stau- und sickernassen, mäßig nährstoff- und basenreichen, humosen oder torfigen Sand- und Tonböden.

21. *Salix cinerea*

- Moorwiesen, Moorränder, Gräben, Bachufer, Quellsümpfe

- sicker- und staunasse, mäßig nährstoff- und basenreiche, humose oder torfige Sand- und Tonböden (Gleyböden)

22. *Salix caprea*

- Waldränder, Steinbrüche, Schuttplätze
- grundfrische bis feuchte, nährstoffreiche Lehmböden
- Rohbodenpionier

23. *Salix fragilis*

- an Bächen, Ufern, an Gräben
- sickernasse, zeitweilig überschwemmte, nährstoff- und basenreiche Kies-, Sand- oder Lehmböden
- Bodenbefestiger mit intensivem Wurzelwerk
- ausschlags- und bewurzlungsfähig; Kopfweiden

24. *Salix viminalis*

- an Fluß und Bachufern
- sickernasse, periodisch überschwemmte, nährstoff- und basenreiche, vorwiegend tonige, auch sandig-kiesige Rohböden
- Pionierpflanze
- ausschlagfähig; Kopfweiden

25. *Salix triandra*

- Fluß- und Bachufer
- sickernasse, periodisch überschwemmte, nährstoff- und basenreiche, rohe Tonböden
- Pionierpflanze
- Bodenbefestiger

26. *Salix purpurea*

- Ufer
- zeitweilig überschwemmte, nährstoffreiche, tonige Kies- und Sandböden oder reine Schlickböden
- Pionierpflanze
- Bodenbefestiger

27. *Sambucus nigra*

- feuchte Wälder, Hecken, Schuttplätze
- frische, nährstoffreiche, tiefgründige Ton- und Lehmböden
- Flachwurzler
- ausschlagfähig

28. *Tilia cordata*

- frische bis mäßig trockene, basenreiche, tiefgründige sandig-steinige Lehm-, Löß- oder Tonböden
- Tiefwurzler (Bodenbefestiger)
- ausschlagfähig
- Halbschatten- bis Schattenpflanze
- Zierbaum

29. *Ulmus laevis*

- nährstoff- und basenreiche, sandige oder reine Lehm- und Tonböden
- Tiefwurzler
- Allee- und Straßenbaum

30. *Viburnum opulus*

- Wald- und Bachränder, Hecken
- sickerfeuchte, nährstoff- und basenreiche Lehm- und Tonböden
- Intensiv- und Flachwurzler
- großes Auschlagsvermögen
- Halbschatten- bis Lichtpflanze

Literaturhinweis :

OBERDORFER, E. (1983) Pflanzensoziologische Exkursionsflora  
Ulmer, Stuttgart, 1051 S