

Plan d'aménagement particulier

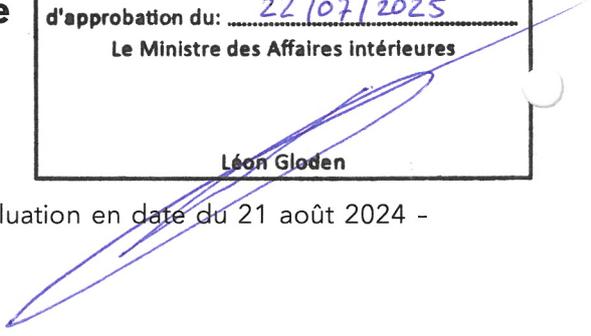
Quartier existant - Centre



Partie réglementaire

Février 2025

Référence: 19866/8C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 22/07/2025
Le Ministre des Affaires Intérieures


Léon Gloden

Version modifiée qui tient compte de l'avis de la Cellule d'évaluation en date du 21 août 2024 - 19866/8C

Référence ministérielle : 19866/8C

Délibération du Conseil communal	13.03.2024
Avis de la Cellule d'évaluation	21.08.2024
Vote du Conseil communal	
Approbation du ministre des Affaires Intérieures	

Table des matières

A.	<i>Dispositions générales</i>	5
Art. 1	5
Art. 2	Structure du présent règlement	5
B.	<i>Règles spécifiques au PAP QE - Centre</i>	5
Art. 3	Affectations	5
Art. 4	Patrimoine bâti.....	7
Art. 5	Nombre de logements par construction	9
Art. 6	Type des constructions	10
Art. 7	Disposition des constructions hors-sol	10
Art. 8	Gabarit des constructions principales.....	12
Art. 9	Constructions en sous-sol.....	13
Art. 10	Constructions annexes.....	13
Art. 11	Gabarit des constructions annexes	14
Art. 12	Toitures.....	14
Art. 13	Esthétique des constructions	15
Art. 14	Superstructures et infrastructures techniques.....	18
Art. 15	Déblais et remblais.....	18
Art. 16	Murs et clôtures	18
Art. 17	Stationnement	19
Art. 18	Dispositions transitoires et dérogatoires.....	19
	<i>Annexe 1 - Définitions</i>	21
	<i>Annexe 2 - Nuancier de couleurs de façade</i>	31
	<i>Annexe 3 - Nuancier de couleurs des encadrements, modénatures et socles</i>	33
	<i>Annexe 4 - Nuancier de couleurs des portails et des portes extérieures</i>	33



I. PARTIE REGLEMENTAIRE

A. Dispositions générales

Art. 1

Conformément à l'article 29 (1) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « *Le plan d'aménagement particulier « quartier existant » fixe les prescriptions urbanistiques servant à garantir l'intégration des constructions et aménagements dans les zones urbanisées* ».

Conformément à l'article 1^{er} du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune, le plan d'aménagement particulier « quartier existant » doit par ailleurs « *tenir compte des caractéristiques essentielles du tissu urbain existant du quartier* ».

Art. 2 Structure du présent règlement

Le présent règlement constitue la partie écrite du plan d'aménagement particulier « quartier existant - Centre » couvrant les fonds délimités en partie graphique. Les dispositions du présent règlement spécifient et complètent la partie graphique du plan d'aménagement particulier « quartier existant - Centre ».

B. Règles spécifiques au PAP QE - Centre

Art. 3 Affectations

Les parties de territoire couvertes par le projet d'aménagement particulier « quartier existant - Centre » se distinguent selon cinq types d'espaces publics et privés :

- les « espaces rue, places, esplanade »,
- le « bâti existant : construction principale et construction annexe » et « espaces constructibles, abords des constructions »,
- les « espaces verts »,
- les « espaces de détente ».

Ces espaces sont définis en partie graphique et leurs affectations sont déterminées comme suit.

3.1. Espaces rue, places, esplanade

Les « espaces rue, places, esplanade » peuvent être de statut public, collectif ou privé. Ils sont réservés aux infrastructures de circulation (mobilité motorisée et mobilité douce), aux aires de rassemblement, de rencontre ou de loisirs (places, terrasses Horeca, esplanade) ou encore à leurs abords (stationnement, accès aux constructions, cours, plantations). Ils sont également destinés à recevoir des équipements d'utilité publique (réseaux de distribution ou d'assainissement, autres infrastructures techniques ou de transport public, mobilier urbain, sanitaires, kiosques, aubettes, parkings, débarcadères).

Les « espaces rue, places, esplanade » classés au plan d'aménagement général en zone spéciale « Esplanade » peuvent en outre accueillir des activités, aménagements et constructions à vocation récréative ou touristique.

Les dispositions de l'Art. 5 à l'Art. 11 (inclus) du présent règlement ne sont pas applicables aux « espaces rue, places, esplanade ».

3.2. Le bâti existant - construction principale et construction annexe, espaces constructibles, abords des constructions

Le « bâti existant » ainsi que les « espaces constructibles, abords des constructions » sont destinés aux constructions pouvant accueillir, en fonction de leur localisation et de leur vocation, des habitations, des activités ou des équipements ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Les activités autres que l'habitat¹ y sont admises en fonction des affectations et du degré de mixité tels que fixés au plan d'aménagement général, et sont précisées comme suit :

- en zone mixte urbaine, les rez-de-chaussée et jusqu'à 50% de la surface construite brute totale des niveaux supérieurs peuvent être réservés aux commerces et aux services professionnels², à l'exception : des bâtiments propriété communale, des hôtels, des parkings publics et des constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 60m², pour lesquels ce maximum peut être dépassé ;
- des rues suivantes où l'affectation principale des rez-de-chaussée est exclusivement réservée aux commerces, aux activités Horeca ou aux services professionnels, excepté pour les bâtiments propriété communale qui peuvent déroger:
 - Esplanade du numéro 1 au numéro 11 / Quai de la Moselle / rue du Camping,
 - place du Marché ;
- en zone d'habitation 1, au maximum un niveau par construction peut être exploité à d'autres fins que l'habitat à concurrence d'une surface construite brute maximale de 100m² par construction.

Y sont autorisés, dans les limites du présent règlement, les constructions et aménagements suivants :

- les constructions principales,
- les constructions annexes,
- les accès aux bâtiments,
- les espaces de stationnement,
- les stockages dépendant d'une activité commerciale ou artisanale, ne présentant pas de nuisance pour l'habitat,
- les cours et terrasses,
- les jardins, potagers, vergers, plantations.

3.3. Espaces verts

Les « espaces verts » sont réservés aux jardins, potagers, vergers et autres plantations. N'y sont admis que :

- les constructions annexes telles que définies à l'Art. 10,
- les aménagements et installations légers (talus, murets, rampes ou escaliers, terrasses, chemins, jeux d'enfants, piscines temporaires restant installées durant moins de 3 mois).

Y sont interdits :

- les nouvelles terrasses dont la surface (surface cumulée le cas échéant) est supérieure à 20m² par unité foncière,

¹ Par habitat est également entendu le stationnement ainsi que les locaux techniques directement liés à la fonction résidentielle.

² Par service professionnel, il faut comprendre les activités de service et activités artisanales en rapport direct avec les besoins quotidiens de la population et ne lui occasionnant pas de nuisances.

- tout local à usage de logement ou professionnel, même à titre temporaire,
- le stationnement de véhicules, le stockage et tout autre aménagement non précisé.

3.4. Espaces de détente

Les « espaces de détente » sont réservés aux infrastructures et installations de sports, de loisirs et touristiques ainsi qu'aux espaces verts à vocation paysagère. Y sont également autorisés des aménagements en rapport direct avec la destination de la zone, tels que kiosques, glorieuses, blocs sanitaires, plaines de jeux ou cheminements, y compris le stationnement exclusivement réservé à l'usage de ces fonctions.

Les dispositions de l'Art. 5 à l'Art. 11 (inclus) du présent règlement ne sont pas applicables aux « espaces de détente ».

Art. 4 Patrimoine bâti

Les éléments identifiés comme « patrimoine bâti » en partie graphique sont à sauvegarder. Ils sont soumis au respect de prescriptions spécifiques définies ci-après et relèvent des catégories suivantes :

- les « constructions à conserver »,
- le « petit patrimoine à conserver »,
- les « gabarits d'une construction existante à préserver »,
- les « alignements d'une construction existante à préserver »,
- les « murs à conserver ».

4.1 Prescriptions spécifiques relatives aux « constructions à conserver »

Sont autorisés les travaux de restauration, de rénovation, de réhabilitation ou de réaffectation de bâtiments. Pour toute intervention portant sur une « construction à conserver » doivent être garanties la conservation et la mise en valeur des caractéristiques structurelles et architecturales originelles typiques du bâtiment, à savoir l'implantation, le gabarit (longueur façade, hauteur aux corniches et faitage, profondeur), les formes de toitures, les structures portantes, l'ordonnement des façades et les proportions des baies, les modénatures, les éléments décoratifs qui caractérisent ledit bâtiment, les portes et portails historiques, les escaliers de l'entrée d'un bâtiment, les châssis, les matériaux, revêtements et teintes traditionnels.

La préservation du caractère originel typique n'exclut pas l'intégration d'éléments contemporains pour autant que ces éléments s'intègrent et mettent en valeur l'ensemble bâti. Toute intervention contemporaine ne peut cependant compromettre la cohérence ni dénaturer le caractère originel typique des bâtiments ; en ce sens, elle ne peut être ni majeure, ni dominante. La construction d'extension est autorisable, côté reculement postérieur uniquement, sous condition qu'elle reste visible comme ajout tardif, adopte un langage architectural contemporain, crée une composition harmonieuse avec la construction originelle et qu'il n'y aura pas de destruction de caractéristiques ou d'éléments à conserver et à mettre en valeur.

Toute intervention ou démolition affectant partiellement ou entièrement le caractère originel typique d'une « construction à conserver » est interdite.

Par dérogation aux règles énoncées précédemment, le percement d'une façade pour l'aménagement d'un garage est autorisable.

La démolition totale d'une « construction à conserver » est proscrite, à l'exception des cas d'urgence prononcés pour raisons d'insalubrité irrécupérable ou de sécurité lorsque l'état de vétusté d'une construction est tel qu'il représente un danger avéré pour ses occupants ou la sécurité publique. L'état de vétusté, d'insalubrité irrécupérable et le cas d'urgence doivent être attestés par un homme de l'art spécialisé en la matière. Le cas échéant, les projets de reconstruction doivent respecter l'implantation, les gabarits et le caractère architectural originels ainsi que les dispositions fixées ci-après pour les « gabarits d'une construction existante à préserver ».

4.2 Prescriptions spécifiques relatives au « petit patrimoine à conserver »

Les travaux de restauration doivent se faire dans les règles de l'art.

Les croix de chemin peuvent être déplacées au voisinage de leur lieu d'implantation d'origine pour des raisons d'aménagement des fonds limitrophes, de redressement de voirie ou toute autre intervention d'intérêt général.

4.3 Prescriptions spécifiques relatives aux « gabarit d'une construction existante à préserver »

Le gabarit à préserver est constitué par le ou les bâtiments traditionnels d'origine, non par les volumes et éléments secondaires atypiques ni par les modifications atypiques du volume principal. Est considéré par la protection l'ensemble des dimensions principales propres au bâtiment existant, à savoir :

- la largeur ;
- la profondeur ;
- la hauteur à la corniche ;
- la hauteur au faîtage ;
- la pente et forme de la toiture.

Pour toute intervention sur un « gabarit à préserver », est prioritaire la rénovation et/ou la transformation plutôt que la reconstruction.

Pour toute intervention, y compris les travaux de reconstruction, l'ensemble des dimensions principales propres au bâtiment existant - et en conséquence l'implantation générale - sont à respecter. La construction d'extension est admise, côté reculement postérieur, sous condition qu'elle reste visible comme ajout tardif, adopte un langage architectural contemporain et crée une composition harmonieuse avec le « gabarit à préserver ».

Sous réserve de ne pas entraver la circulation sur le domaine public, des adaptations mineures de gabarit sont tolérées, sans que cela ne dépasse 50cm, en vue de l'amélioration de la sécurité et de la salubrité de bâtiments existants, ce uniquement pour la mise en œuvre de mesures d'ordre technique (statique, performance énergétique, étanchéité ou sécurité des constructions) lorsque le gabarit existant ne convient pas à l'exécution des améliorations visées.

4.4 Prescriptions spécifiques relatives aux « alignements d'une construction existante à préserver »

Des adaptations mineures d'alignement sont tolérées, aux fins précisées ci-après, sous réserve de respecter les caractéristiques générales traditionnelles d'implantation (organisation du bâti, configuration de l'espace-rue), de ne pas affecter les caractéristiques architecturales originelles typiques du patrimoine bâti, de ne pas porter préjudice aux bâtiments existants sur les terrains voisins, de ne pas entraver la circulation sur le domaine public. Ces adaptations mineures s'appliquent :

- pour des raisons d'ordre urbanistique, technique ou découlant de textes législatifs ou réglementaires en vigueur, ainsi que pour l'amélioration de la sécurité de la circulation automobile, cycliste et piétonne ;
- pour l'amélioration de la sécurité et de la salubrité de bâtiments existants, uniquement pour la mise en œuvre de mesures d'ordre technique (statique, performance énergétique, étanchéité ou sécurité des constructions) lorsque la situation existante ne convient pas à l'exécution des améliorations visées ;
- pour l'aménagement des entrées et des vitrines commerciales, les retraits de façade par rapport aux alignements à préserver sont autorisés sans que ces parties en retrait ne dépassent un maximum de 25% de la surface de la façade concernée.

Ainsi, sous réserve de ce qui précède, une marge maximale de 0,50m par rapport à l'alignement principal existant ou défini est tolérée, uniquement pour la mise en œuvre de mesures d'ordre technique (statique, performance énergétique, étanchéité ou sécurité) lorsque la situation existante ne convient pas à l'exécution des améliorations fixées. Cette mesure n'est toutefois pas applicable aux alignements qui concernent une « construction à conserver ».

4.5 Prescriptions spécifiques relatives aux « murs à conserver »

Les « murs à conserver » sont à remettre en état ; l'usage de la pierre régionale ou d'enduits traditionnels est obligatoire.

Art. 5 Nombre de logements par construction

5.1 Constructions en zone mixte urbaine

A l'exception des cas qui suivent (art. 5.2 à 5.5), un logement par tranche de 130m² de surface construite brute dédiée à l'habitat³ est admis par construction.

Pour toute construction érigée dans les rues où l'affectation principale des rez-de-chaussée est exclusivement réservée aux commerces, aux activités Horeca ou aux services professionnels (cf. art. 3.2), la surface du rez-de-chaussée n'entre pas dans le calcul du nombre de logements par construction.

Dans le cas où l'application des présentes dispositions aboutit à une surface construite brute restante comprise entre 70 et 129m², une seule unité de logement supplémentaire exclusivement est autorisable par construction.

5.2 Constructions en zone d'habitation 1

Lorsque la surface construite brute dédiée à l'habitat⁴ est égale ou inférieure à 200m², au maximum un logement est admis par construction.

Lorsque la surface construite brute dédiée à l'habitat est supérieure à 200m², au maximum deux logements sont admis par construction.

³ Surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles non comprises (par habitat est également entendu le stationnement ainsi que les locaux techniques directement liés à la fonction résidentielle).

⁴ Surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles non comprises (par habitat est également entendu le stationnement ainsi que les locaux techniques directement liés à la fonction résidentielle).

5.3 Bâtiments protégés au niveau national

Les prescriptions énoncées à l'art. 5.2 ne s'appliquent pas, pour tout bâtiment protégé au niveau national et/ou un bâtiment ayant un lien fonctionnel avec un immeuble protégé au niveau national.

5.4 Bâtiments destinés au logement abordable et bâtiments propriété communale

Les prescriptions énoncées à l'art. 5.2 ne s'appliquent pas pour les bâtiments destinés au logement abordable et étant la propriété communale.

5.5 Constructions principales en seconde ligne

Le nombre maximal de logements par construction est fixé à 1, à l'exception des constructions visées aux articles 5.3 et 5.4 qui peuvent déroger à la présente disposition.

Art. 6 Type des constructions

6.1 Ordre contigu (constructions principales)

Pour toute reconstruction, l'ordre contigu est obligatoire lorsque le bâtiment d'origine répond à ce type d'implantation, sans préjudice d'autres dispositions définies au présent règlement.

6.2 Rythme du parcellaire et volumes

Le rythme d'origine du parcellaire est à respecter. La combinaison de plusieurs volumes est possible pour autant que soient maintenus les alignements à préserver. Les nouvelles constructions doivent constituer des volumes simples.

Par dérogation à ce qui précède, le parcellaire d'origine doit être visible au travers de l'architecture par l'agencement des volumes, le rythme des façades et des ouvertures en toiture. Afin de matérialiser ce rythme, chaque volume doit être défini par un des éléments suivants :

- soit être traité par un coloris de façade différent,
- soit par le placement des tuyaux de descente d'eaux pluviales,
- soit par un traitement des ouvertures en façade différente, respectivement par leur forme, le coloris des châssis et/ou leur dimension tout en garantissant la verticalité.

Ces conditions peuvent être cumulatives.

Art. 7 Disposition des constructions hors-sol

Les prescriptions qui suivent sont applicables sans préjudice des dispositions relatives aux constructions à conserver et aux gabarits d'une construction existante à préserver.

7.1. Implantation des constructions

Les constructions principales sont à implanter dans le « bâti existant : construction principale » ainsi que dans les « espaces constructibles, abords des constructions » définis en partie graphique sans préjudice des dispositions afférentes au patrimoine bâti.

Les constructions en seconde position sont interdites sauf :

- s'il s'agit de la rénovation, de la transformation ou de la reconstruction dans le gabarit existant d'immeubles définis comme constructions principales en partie

graphique, pour autant qu'un accès minimal auxdits immeubles soit assuré, notamment pour les services de secours ;

- s'il s'agit de constructions en lien avec des constructions protégées au niveau national et / ou communal et / ou appartenant au domaine public communal ;
- s'il s'agit de constructions annexes ;
- s'il s'agit d'infrastructures d'utilité publique.

7.2. Alignement des constructions

Les constructions sont à implanter sur les alignements à préserver définis en partie graphique. À défaut, leur alignement est fixé en référence à l'implantation des constructions voisines :

- soit dans le prolongement du front de bâtisse des immeubles adjacents ;
- soit de façon à établir la liaison entre deux fronts de bâtisses décalés.

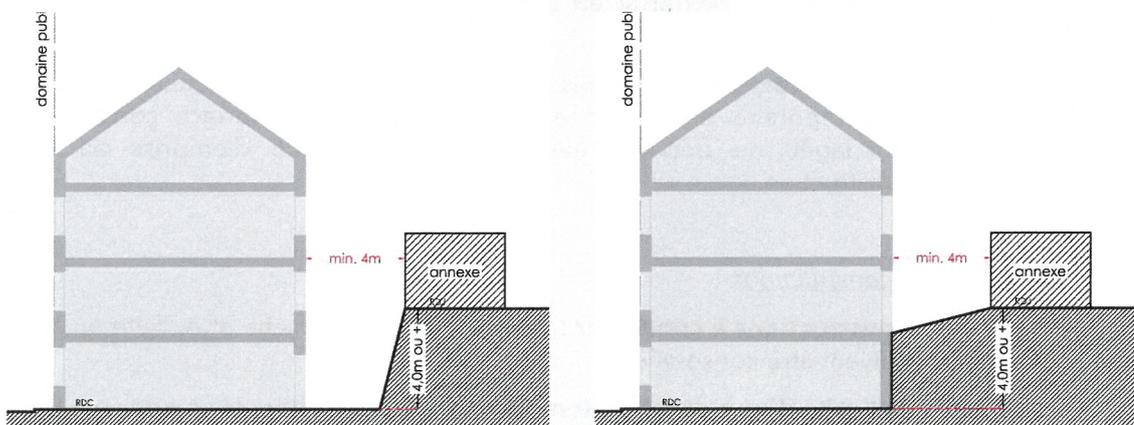
7.3. Reculs sur les limites de propriété et distance entre constructions

Les règles suivantes concernent toute nouvelle construction, à l'exception des cas de reconstruction pour lesquels l'ordre contigu est à maintenir si le bâtiment d'origine répond à ce type d'implantation.

Le recul sur la limite latérale de propriété peut être soit nul, soit égal ou supérieur à 2,5m.

Le recul sur la limite postérieure de propriété doit être égal ou supérieur à 4m. Ne sont pas concernés par la présente disposition les constructions annexes, ni les projets de rénovation, transformation ou reconstruction dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation d'emprise au sol ou de volume.

Doit être nulle, égale ou supérieure à 4m, la distance entre une construction principale et une construction annexe lorsque cette dernière est implantée à l'arrière et en contrehaut de la construction principale, avec un décalage d'au moins 4m entre niveaux finis (rez-de-chaussée de la construction principale - rez-de-jardin de la construction annexe).



7.4. Profondeur de construction

Sans préjudice des dispositions applicables aux bâtiments ou gabarits protégés, à l'exception des bâtiments publics ainsi qu'à l'exception des projets de rénovation, transformation ou reconstruction dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation d'emprise au sol ou de volume :

- la profondeur des constructions principales est limitée à 12m ;
- la profondeur d'un rez-de-chaussée d'affectation commerciale, artisanale ou réservé aux activités Horeca est limitée à 20m.

Art. 8 Gabarit des constructions principales

8.1 Nombre de niveaux

- **Constructions à conserver** : le nombre de niveaux pleins doit être conservé.
- **Gabarits d'une construction existante à préserver** : le nombre de niveaux pleins doit être conservé.
- **Autres bâtiments et nouvelles constructions** : sans préjudice des hauteurs maximales fixées ci-après, le nombre de niveaux pleins :
 - peut varier entre 3 au minimum et 4 au maximum pour les constructions sises :
 - Quai de la Moselle,
 - place du Marché,
 - rue Foascht (de la rue du Pont à la rue St. Cunibert),
 - rue Enz (et la montée de la Chapelle),
 - rue de l'Hospice,
 - est obligatoirement fixé à 3 pour les constructions sises :
 - Esplanade (de la rue du Pont à la rue St. Nicolas),
 - rue du Pont,
 - rue Foascht (de la rue St. Cunibert à la rue St. Nicolas)
 - rue St. Nicolas (de l'Esplanade à la rue Wenkel),
 - rue Wenkel (du numéro 1 aux numéros 20 et 21, ces derniers non compris),
 - rue de Macher (entre la place du Marché et la rue du Camping),
 - rue du Camping,
 - peut varier entre 2 au minimum et 3 au maximum pour les constructions situées partout ailleurs.
- **Construction existante en seconde ligne** : le nombre de niveau existant ne peut pas être augmenté.
- Dans les **combles**, est admis au maximum un niveau destiné au séjour prolongé ou temporaire de personnes pour autant que la surface construite brute y aménagée ne dépasse pas 80% de la surface d'emprise au sol de la construction.

8.2 Hauteur des constructions

- **Constructions à conserver** : les hauteurs à la corniche et au faîte ou à l'acrotère doivent être conservées.
- **Gabarits d'une construction existante à préserver** : les hauteurs à la corniche et au faîte ou à l'acrotère doivent être conservées (tolérance admise aux conditions énoncées au plan d'aménagement général).
- **Autres bâtiments** : les hauteurs à la corniche et au faîte ou à l'acrotère ne peuvent varier de plus d'un mètre des hauteurs existantes. Cette disposition ne vaut pas pour l'immeuble au 1, rue Enz, dont la hauteur devra s'adapter au bâtiment situé au 2, Place du Marché.

- **Nouvelles constructions** (non compris les projets de reconstruction) : sans pour autant dépasser les hauteurs des constructions principales contiguës ou voisines (ou de la construction principale contiguë ou voisine amont pour les rues en pente), les hauteurs maximales à la corniche et au faîte ou à l'acrotère, sont respectivement fixées :
 - à 13m et 17m pour les constructions érigées sur 4 niveaux pleins,
 - à 10m et 15m pour les constructions érigées sur 3 niveaux pleins,
 - à 7m et 12m pour les constructions érigées sur 2 niveaux pleins.
- **Construction existante en seconde ligne** : les hauteurs à la corniche et au faîte ou à l'acrotère ne peuvent pas être augmentées.

Art. 9 Constructions en sous-sol

- 9.1 Les constructions en sous-sol sont autorisées et limitées à deux niveaux, excepté pour les constructions situées en zone inondable - HQ100 pour lesquelles seul un niveau en sous-sol est admis. Par dérogation à ce qui précède, pour les zones définies au PAG en « zone de bâtiments et d'équipements publics » ces limites peuvent être dépassées.
- 9.2 Les constructions en sous-sol sont admises jusqu'en limites latérales de propriété. Elles doivent en revanche respecter un recul minimal de 2m sur la limite postérieure.
- 9.3 La profondeur des constructions en sous-sol est limitée à 20m excepté pour les zones définies au PAG en « zone de bâtiments et d'équipements publics » pour lesquelles cette limite peut être dépassée.

Art. 10 Constructions annexes

10.1. Généralités

Les constructions annexes peuvent se localiser soit dans les « espaces bâtis », soit dans les « espaces constructibles, abords des constructions », soit dans les « espaces verts », tels que définis en partie graphique.

Dans les « espaces verts », ne sont toutefois admis que :

- les constructions annexes existantes, rénovées ou transformées, sans augmentation ni d'emprise au sol ni de volume,
- les constructions annexes légères en relation directe avec la destination de la zone (serres, pavillons et abris de jardin, tonnelles, pergolas, grills), d'une hauteur totale maximale de 3,5m par rapport au point le plus élevé du terrain aménagé attenant, d'une emprise au sol maximale par propriété foncière de 40m² et jusqu'à 10% au maximum de la superficie des terrains concernés (emprise au sol cumulée le cas échéant),
- un abri de jardin par propriété foncière, d'une emprise au sol maximale de 12m².

Les constructions annexes ne peuvent en aucun cas constituer un logement indépendant ni être affectées à une fonction sans lien avec la destination de la construction principale.

10.2. Disposition des constructions annexes

Les constructions annexes peuvent être accolées aux constructions principales ou détachées de celles-ci de façon à préserver un espace de cours ou de jardins d'une profondeur minimale de 3m par rapport à la façade arrière de la construction principale.

La profondeur maximale des constructions annexes est fixée à 8m, à concurrence d'un cumul de profondeurs (constructions principales et constructions annexes) limité à :

- 16m lorsque la construction annexe est accolée à l'avant ou à l'arrière de la construction principale (20m pour les rez-de-chaussée d'affectation commerciale, artisanale ou Horeca) ;
- 20m lorsque la construction annexe est détachée de la construction principale et implantée à l'arrière de celles-ci.

A moins de 2m des limites latérales de propriété, les constructions annexes ne peuvent dépasser de plus de 3m la façade arrière de la construction principale voisine lorsque leur hauteur hors tout par rapport au terrain attenant voisin est supérieure à 5m.

Art. 11 Gabarit des constructions annexes

Le nombre de niveaux des constructions annexes implantées à l'avant des constructions principales est limité à un.

La hauteur totale des constructions annexes implantées dans le recul arrière des constructions principales est limitée à 5m par rapport au point le plus élevé du terrain aménagé attenant.

La cote d'altitude de la corniche ou de l'acrotère des constructions annexes doit rester, dans tous les cas, inférieure à la cote d'altitude de la corniche des constructions principales.

Art. 12 Toitures

Les prescriptions qui suivent sont applicables sans préjudice des dispositions relatives aux constructions et aux gabarits à préserver.

12.1. Forme des toitures

Les constructions principales doivent être couvertes de toitures correspondant aux deux types courants à Remich, avec ou sans demi-croupes :

- soit la **toiture en bâtière**,
- soit la **toiture à la Mansart**.

Le faîtage principal doit être parallèle à la rue. Les pignons sur rue ainsi que les croupes sont admis aux angles de rue ou ruelle.

Les toitures plates ou à un seul versant ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- pour les constructions principales, sur au plus 30% de leur surface d'emprise au sol,
- pour les constructions principales en lien avec une construction protégée au niveau national,
- pour les constructions propriété communale,
- pour les constructions annexes,
- pour les constructions en sous-sol.

12.2. Ouvertures en toiture

Pour les toitures en bâtière, les types d'ouverture admis sont les suivants :

- tabatière et autres baies dans le plan de la toiture,
- lucarne à deux pans dite jacobine,
- lucarne pendante dite meunière,

Pour les toitures à la Mansart, les types d'ouverture admis sont les suivants :

- tabatière et autres baies dans le plan de la toiture,
- lucarne à deux pans dite jacobine,

Toute autre lucarne - dont les lucarnes rampantes - ainsi que les lucarnes jumelées sont interdites.

Les lucarnes doivent être organisées sur une seule rangée, présenter un rythme régulier et la même taille. Leur nombre doit être égal ou inférieur au nombre de travées en façade, à l'exception des lucarnes pendantes dite « meunières » pour lesquelles est admise une seule ouverture par pan de toiture.

Les lucarnes à deux pans doivent respecter les caractéristiques dimensionnelles et constructives traditionnelles. Leur hauteur hors tout est limitée à 1,4m. Leur largeur hors tout ne peut dépasser 1,0m tout en restant inférieure ou égale à la largeur de la partie ouvrante d'une fenêtre en façade.

Pour les nouvelles constructions, en dérogation aux types d'ouverture admis en toiture, les lucarnes à deux pans peuvent être remplacées par des lucarnes à toiture plate. Leur gabarit doit s'inscrire dans le gabarit théorique d'une lucarne à deux pans tel que défini dans l'alinéa précédent.

Art. 13 Esthétique des constructions

13.1. Composition des façades et abords

Sans prise en considération du statut de protection ou non du bâtiment, une dominance verticale ainsi que le rythme originel du parcellaire sont à garantir dans l'agencement ou la composition des façades. Les pleins doivent prédominer sur les vides. L'ajout de verrières ou vérandas en façade postérieure n'entre pas dans le calcul de ce rapport.

Pour toute intervention sur une façade existante, sont à sauvegarder le rythme, les proportions et les modénatures dans la mesure où ceux-ci correspondent à des éléments originels typiques et non dénaturés.

A l'exception des entrées de cave, des marches ou perrons donnant accès à un rez-de-chaussée surélevé, toute surface privée comprise entre l'alignement de façade et le domaine public doit rester de plain-pied avec le domaine public.

13.2. Éléments en retrait ou en saillie

Les éléments en retrait ou en saillie par rapport aux façades à rue sont interdits sauf :

- les entrées et vitrines commerciales en retrait, telles qu'admisses à l'article 4.4,
- les marches et perrons donnant accès à un rez-de-chaussée surélevé,
- les corniches d'une saillie maximale de 0,20m par rapport à l'alignement de façade,
- les seuils, éléments de soubassements et modénatures de façade,
- les volets, marquises, enseignes et autres éléments mobiles.

13.3. Eléments architecturaux typiques

- Les **encadrements** des baies murales et de portes ainsi que les **éléments de soubassement** et les **bandeaux de façade** sont en pierre naturelle locale ou imitent la pierre naturelle locale par la mise en œuvre d'une pierre reconstituée ou d'un enduit uniforme de même couleur, non rugueux, non brillant, non réfléchissant (applicable pour les rénovations ou transformations de bâtiments protégés).
- Les **ouvertures** pratiquées dans les façades doivent être à dominance verticale, sans préjudice des dispositions relatives aux bâtiments protégés.
- La **porte principale** ne peut être vitrée que sur 1/3 max. de sa surface, par exemple avec une fenêtre en imposte (à l'exception des portes d'entrée de commerces).
- Les **volets** sont autorisés sous réserve qu'il s'agisse de volets pivotants scellés sur l'encadrement de baie ; les volets roulants ne sont admis que s'ils sont en retrait par rapport au plan de façade et que leurs caissons sont invisibles de l'extérieur.

13.4. Portes de garage

Il n'est admis qu'une seule porte de garage par façade sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- la largeur de la façade doit être supérieure ou égale à 5,5m,
- la pente de la rue aménagée doit être inférieure à 10%, mesurée au niveau de l'ouverture projetée.

La création d'une ouverture pour un garage ne pourra être autorisée que si son accès et sa sortie sont compatibles avec les règles de voirie, de circulation et de sécurité.

Pour les « constructions à conserver », la création de percement de la façade pour un garage pourra se faire qu'en se substituant au maximum à une ouverture existante ou condamnée. Aucune autre ouverture existante ou condamnée ne doit être modifiée, déplacée pour et en conséquence de la nouvelle ouverture créée pour le garage, qu'il s'agisse d'une porte d'entrée, d'une fenêtre, d'une baie ou encore d'un escalier. La création d'un garage ne devra en aucun cas détruire des éléments patrimoniaux intérieurs telle une cave voûtée existante par exemple.

Quel que soit le type de construction ou son statut de protection, le changement d'affectation d'un local ou vitrine commercial(e) en garage est interdit pour les constructions situées Place du Marché, Quai de la Moselle et celles au 1 à 23, rue Enz.

- **Dimensions**

La largeur maximale de la porte de garage est de 2,50m, la hauteur est comprise entre 2,00m et 2,50m. Un écart minimal de 50cm est à respecter de toute autre ouverture et du bord de la façade dans laquelle elle s'inscrit.

- **Ouvertures**

- Pour les « constructions à conserver », seules les portes de garage coulissantes latérales ainsi que les portes battantes à ouverture vers l'intérieur sont admises. Les portes basculantes sont interdites.
- Pour toutes autres constructions, sont également autorisables les portes sectionnelles. Les portes enroulables sont toutefois interdites.

- Les dispositifs de motorisation de l'ouverture ou de système d'ouverture de la porte doivent être totalement invisibles de l'extérieur.

13.5. Matériaux, couleurs, mise en œuvre

- Pour toute construction, les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits. Pour toute opération de transformation, rénovation, construction ou reconstruction, les prescriptions suivantes sont à respecter :
- **Façades :**
 - Les façades sont à recouvrir d'enduits traditionnels (enduits de parement hydrauliques : enduit brut de projection, enduit rustique écrasé, enduit gratté, enduit taloché-feutré).
 - La couleur des façades sera choisie parmi les références NCS annexées au présent règlement (annexe 2). Concernant les encadrements, modénatures et socles, les teintes seront également à choisir dans le nuancier dont les références NCS sont annexées au présent règlement (annexe 3). A l'exception des encadrements de baies, des modénatures ou des socles, les façades en bichromie sont interdites.
 - Les bardages de bois de teinte naturelle de même que les bardages d'apparence mate (ardoise, acier laqué, acier corten, etc.) sont autorisés pour les projets d'extension, les nouvelles constructions, les transformations de bâtiments non soumis à des mesures de protection ainsi que pour les constructions annexes, sans préjudice des dispositions relatives aux bâtiments et aux gabarits protégés. Tout autre bardage est interdit de même que les maçonneries apparentes en briques, pavés de verre, blocs de béton ou similaires.
- Les **toitures** doivent être de ton sombre et mat. L'usage de l'ardoise naturelle est à privilégier. L'usage de matériaux d'aspect similaire ou de tuiles est admis, dont les teintes autorisées sont du gris au brun, et le rouge foncé. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit (capteurs solaires non considérés).
- Les **menuiseries extérieures de toutes constructions** sont de couleur blanche ou à choisir dans une gamme allant du blanc cassé au gris clair, sinon en bois de teinte naturelle. Les menuiseries extérieures de couleurs métalliques sont interdites.

Par dérogation à ce qui précède, la couleur des portes d'entrée / de garage et des portails doit être similaire et sera à choisir parmi les références NCS annexées au présent règlement (annexe 4).

Pour toutes constructions indépendamment de leur statut de protection, les portes de garage vitrées ne sont pas autorisées excepté celles partiellement vitrées sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- Hublot positionné sur une seule rangée horizontale dans la partie supérieure de la porte ;
- Hublot de forme rectangulaire sans décor, positionné dans sa verticalité exclusivement ;
- La vitre des hublots doit être non teintée, lisse, non texturée, transparente ou opaque/dépolie ;
- L'ensemble des hublots doit avoir un traitement identique : dimension, forme, couleur, vitre.

Les portes d'origine en bois sont à maintenir. Elles peuvent être réhabilitées et entretenues. Elles doivent être de teinte chêne clair ou peuvent être peintes dans le respect des couleurs reprises en annexe 4.

13.6. Enseignes et panneaux publicitaires

Les enseignes sont à intégrer aux constructions et à inscrire dans l'architecture de la façade. Elles doivent être posées à plat et couvrir une surface maximale de 2,5m² par bâtiment.

Sont interdits :

- plus d'une enseigne par bâtiment,
- les enseignes lumineuses clignotantes,
- les enseignes nuisant au caractère pittoresque de la ville ancienne,
- les enseignes installées sur pylône, support libre ou en toiture,
- les panneaux publicitaires installés sur le patrimoine bâti.

Art. 14 Superstructures et infrastructures techniques

14.1. Superstructures

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

14.2. Antennes et récepteurs paraboliques

Les antennes et récepteurs paraboliques sont à installer en façade arrière ou en toiture. Ils doivent être de teinte mate et s'apparenter aux tons de la façade ou de la toiture sur laquelle ils sont montés.

Pour les maisons plurifamiliales, seules les antennes paraboliques collectives sont admises.

14.3. Capteurs solaires

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

Les capteurs solaires et panneaux photovoltaïques doivent épouser la pente de toiture et être disposés par surfaces ininterrompues et formes régulières, sauf :

- si ces dispositions se révèlent techniquement impossibles,
- dans le cas de toitures de pente inférieure à 30°.

Art. 15 Déblais et remblais

Les déblais et remblais supérieurs à 1m par rapport au terrain naturel sont interdits. Le bourgmestre peut déroger à cette prescription dans le cas des terrains ou parties de terrains à forte pente.

Art. 16 Murs et clôtures

Pour les murs de soutènement et murs de clôture, l'usage de matériaux naturels (maçonnerie traditionnelle, maçonnerie de pierre sèche, gabions) ou d'enduits traditionnels (enduits de parement hydrauliques : enduit brut de projection, enduit rustique écrasé, enduit gratté, enduit taloché-feutré) est imposé.

Art. 17 Stationnement

17.1. *Généralités*

Le stationnement de véhicules est admis soit dans les « espaces rue, places, esplanade », soit dans les « espaces bâtis », soit dans les « espaces constructibles, abords des constructions » ; il est cependant interdit dans le recul arrière des constructions.

En dehors de la zone inondable, les garages collectifs (y compris leurs accès) aménagés au rez-de-chaussée ne peuvent s'étendre sur plus de la moitié de la surface du niveau concerné.

17.2. *Parkings couverts ou souterrains à usage public*

La construction de parkings couverts ou souterrains à usage public est admise dans les « espaces bâtis » et les « espaces constructibles, abords des constructions » classés au plan d'aménagement général en vigueur en zones mixtes urbaines, dans le respect des dispositions du présent règlement.

La construction de parkings couverts ou souterrains à usage public est également admise dans les « espaces rue, places, esplanade ».

Art. 18 Dispositions transitoires et dérogatoires

Le bourgmestre peut accepter de déroger aux dispositions du présent règlement, dans les cas suivants :

- Des transformations, rénovations ou agrandissements de bâtiments ayant été autorisés avant l'entrée en vigueur du présent règlement, en vue de la mise en œuvre de mesures d'ordre technique (statique, performance énergétique, étanchéité ou sécurité des constructions), restent admises même si elles ne répondent pas aux prescriptions présentes ;
- Pour tous travaux de rénovation, réhabilitation ou de restauration portant sur des bâtiments ou parties de bâtiments existants non conformes aux dispositions du présent règlement, pour autant que ne soient augmentés ni le gabarit, ni le nombre de niveaux, ni le nombre de logements desdits bâtiments ;
- Pour des raisons techniques, d'intérêt général, dans le cadre de la revalorisation d'un ensemble construit en ordre contigu dès lors qu'il inclut des constructions à conserver ou pour les constructions destinées aux bâtiments publics ;
- Pour tous travaux portant sur des constructions existantes situées hors bande de construction, sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol et que l'affectation soit inchangée ;
- Pour garantir la réalisation d'un raccord harmonieux d'une nouvelle construction ou d'une partie d'une nouvelle construction (incluant le rehaussement éventuel d'une construction existante) à des constructions ou parties de constructions existantes sur les terrains adjacents, il peut exceptionnellement être autorisé une diminution ou une augmentation du gabarit de la nouvelle construction (hauteurs, largeur, profondeur et formes de toitures) ainsi que des reculs sur limites de propriétés.
- En cas d'assainissement énergétique, sous réserve que l'isolation extérieure du bâtiment n'empiète pas sur le domaine public ;



- En cas de force majeure ayant entraîné une destruction involontaire d'une construction légalement existante, le bourgmestre peut autoriser une reconstruction à l'identique en termes de gabarits même si les prescriptions réglementaires précitées ne sont pas respectées et sans changement d'affectation.
- En cas de reconstruction d'un bâtiment existant autorisé selon les dispositions légales antérieures, la reconstruction dans un gabarit identique est autorisable, sous réserve de ne pas changer l'affectation.

Annexe 1 - Définitions

La terminologie reprise au sein du présent règlement est entendue comme suit :

1. alignement de voirie

Limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

2. alignement d'une construction existante à préserver

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.

3. auvent

Avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

4. balcon

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.

5. clôture

Toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés. On distingue trois types de clôtures :

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

6. comble

Volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture en pente d'un bâtiment.

7. construction

Tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

8. construction principale

Construction accueillant la fonction principale dans un ensemble de constructions sises sur un même fonds.

9. construction annexe

Toute construction affectée ou non au séjour de personnes, ne constituant pas un logement indépendant ni le siège d'une activité économique.

Dans tous les cas, les constructions annexes sont constituées par des volumétries secondaires.

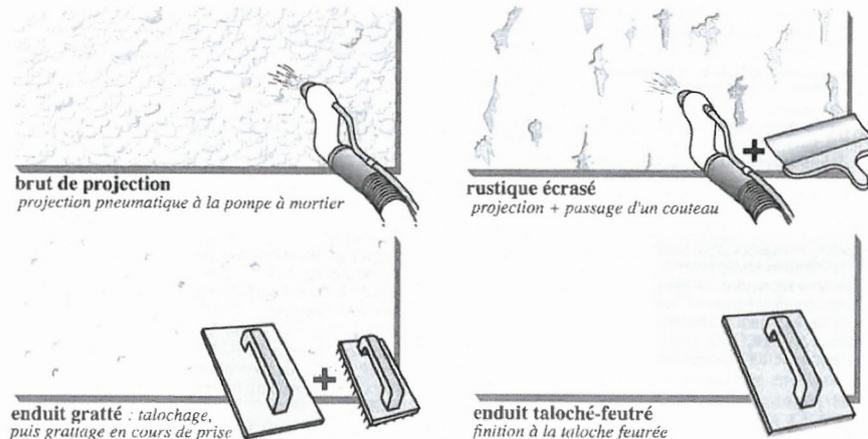
10. construction légère

Toute construction démontable et/ou transportable de type serre, gloriette, pergola.

11. construction en sous-sol

Toute construction enterrée ainsi que tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de son volume en dessous du terrain naturel.

12. enduits de parement hydrauliques



Sources : DICOBAT, 7e édition

13. espace bâti

Espace occupé par une construction.

14. front de bâtisse

Plan vertical qui refferme l'espace perçu depuis la voirie. Il est situé soit sur l'alignement de voirie, soit en recul de celui-ci, et est composé des façades des bâtiments, des murs de clôtures et des haies.

15. gabarit

Ensemble de prescriptions concernant les limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée.

16. gabarit existant

Forme et dimensions d'un bâtiment existant.

17. habitation

Lieu destiné à la résidence de personnes à titre principal ou secondaire.

18. hauteur à la corniche

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.

19. hauteur à l'acrotère

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.

20. hauteur faîtage

Différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le niveau fini du faîte.

La hauteur au faîte est à mesurer au milieu de la « façade sur rue », perpendiculairement à la voie desservante.

Si la hauteur au faîte n'est pas identique sur toute la longueur de la façade, la hauteur au faîte la plus importante est à prendre en considération.

Si l'immeuble présente plusieurs volumes et/ou façades sur rue, chaque volume et/ou chaque façade sur rue doit respecter la hauteur au faîte maximum imposée.

21. hauteur hors tout

Se dit des dimensions visibles les plus grandes d'une construction ou d'un élément, sans que rien ne dépasse ces dimensions.

Dans le cas de toitures d'immeubles, la hauteur hors tout inclut les éléments techniques devant obligatoirement être en saillie sur la toiture, tels que cheminées, conduits d'évacuation ou paratonnerres par exemple.

22. installation

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

23. logement

Ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

24. logement intégré

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.

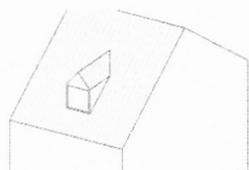
25. logement indépendant

Logement ayant une entrée avec accès direct sur l'extérieur ou sur les parties communes de l'immeuble.

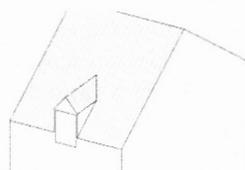
26. loggia

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

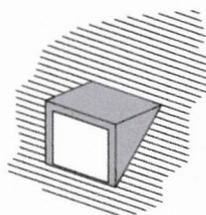
27. lucarne



lucarne à deux pans
dite jacobine



lucarne pendante
dite meunière



lucarne à
toiture plate

28. maison unifamiliale

Construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

29. maison plurifamiliale

Construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement et plus.

30. modénature

Proportions et disposition de l'ensemble des vides et des pleins, ainsi que des moulures et membres d'architecture qui caractérisent une façade.

31. niveau plein

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.

32. nombre de niveaux

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. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

33. nu de façade

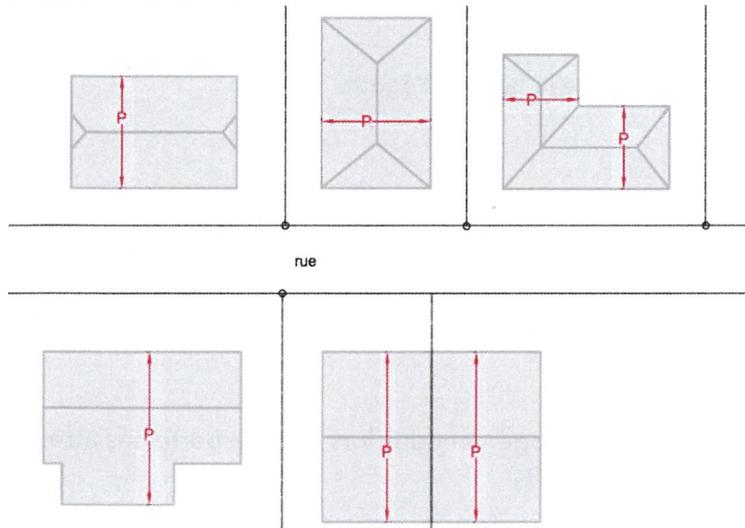
Plan de référence correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage, abstraction faite des retraits de façade et des éléments, corps d'ouvrage et membres d'architecture en saillie sur ce nu.

34. pergola ou tonnelle

Petite construction constituée d'un treillage horizontal porté par des traverses reliant des poteaux, constituant un couvrement à claire-voie au-dessus d'une terrasse, d'une allée, etc., pouvant servir au support de plantes ou former abri (protection contre la pluie ou le soleil).

35. profondeur de construction

Soit distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit 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.



36. réaffectation / changement d'affectation ou de destination

Changement d'usage ou de fonction de tout ou partie de bâtiment (bâtiment d'habitation, bâtiment agricole, etc.).

37. reconstruction

Nouvelle construction après démolition partielle ou totale d'une construction existante.

38. recul sur les limites de propriété

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

39. réhabilitation

Travaux de rénovation visant l'amélioration générale ou la mise en conformité d'une construction avec les normes en vigueur telles que normes de statique, confort électrique et sanitaire, chauffage, isolation thermique et phonique, équipements de confort. Au sens strict de la définition, la réhabilitation exclut toutes opérations de réaffectation, transformation, démolition et / ou de reconstruction, bien que des travaux de réhabilitation puissent être combinés avec ces opérations.

40. rénovation

Remise à neuf d'une construction ou partie de construction, restitution d'un aspect neuf. La rénovation peut comporter aussi le changement d'équipements vétustes, ainsi que la modification des cloisonnements (murs porteurs exceptés) et de la distribution intérieure des locaux.

41. restauration

Travaux de rénovation visant la sauvegarde et la mise en valeur d'une construction ancienne par la réfection, la remise à neuf ou le rétablissement de ladite construction dans son état

primitif. La restauration peut en ce sens impliquer la démolition de parties rapportées nuisibles à l'état primitif de la construction. Au sens strict de la définition, la restauration exclut toutes autres opérations de réaffectation, transformation, démolition et / ou de reconstruction, bien que des travaux de restauration puissent être combinés avec ces opérations et qu'ils portent sur la substance bâtie typique et originelle.

42. rive de toiture

Extrémité latérale d'un pan de toiture, autre que le faîte ou l'égout.

43. saillie sur les alignements de façade

Élément, corps d'ouvrage, membre d'architecture qui dépasse d'un plan de référence ou du nu d'une façade, avec ou sans surplomb par rapport au sol (constructions annexes accolées à ladite façade non considérées).

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

44. salubrité

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

45. services professionnels

Par service professionnel, il faut comprendre les activités de service et activités artisanales en rapport direct avec les besoins quotidiens de la population et ne lui occasionnant pas de nuisances.

46. surface construite brute

Surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des constructions annexes en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

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

Les surfaces construites brutes attribuées aux différentes affectations d'un immeuble, telles que commerces, bureaux, logements et logements abordables, sont déterminées en additionnant pour chaque affectation précitée l'ensemble des surfaces construites brutes correspondantes, y compris les murs qui englobent les surfaces attribuées à l'affectation respective.

Sans préjudice de ce qui précède, les surfaces occupées par des murs ou parties de murs, qui servent de séparation entre les surfaces connaissant des affectations distinctes, sont attribuées à part égale aux affectations concernées.

Les parties d'utilité commune, dont notamment les espaces de circulation, sont comptabilisées au prorata des surfaces construites brutes attribuées aux diverses affectations.

47. surface non aménageable

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

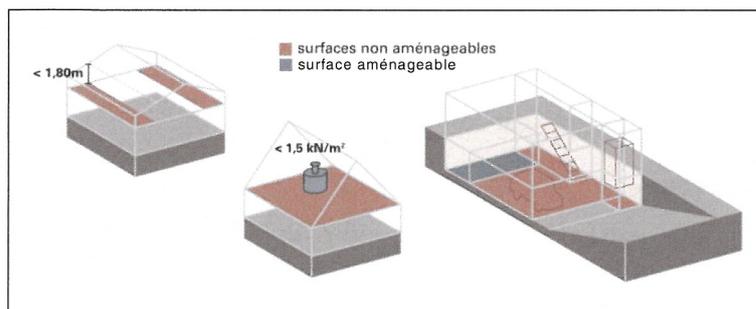
- *hauteur des locaux* :
Les surfaces dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,8 m sont considérées comme surfaces non aménageables.
- *affectation des locaux* :

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables. Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

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

- *Solidité et géométrie des locaux :*
Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à $1,5 \text{ kN/m}^2$ ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.



48. surface d'emprise au sol

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

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

49. surface hors œuvre

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

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

50. surface utile d'habitation

Est considérée comme surface utile d'habitation la surface de logement mesurée à l'intérieur des murs extérieurs, y compris les surfaces aménageables dans les combles. Ne sont pas compris dans la surface utile d'habitation les caves, garages, greniers, ateliers ou autres dépendances professionnelles, ainsi que les espaces communs dans les immeubles en copropriété.

51. surface scellée

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

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

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

52. terrain à forte pente

Partie de terrain urbanisé ou destiné à être urbanisé, située dans une bande de 30m de profondeur à partir de l'alignement de voirie, dont la pente moyenne, calculée entre le point le plus élevé et le point le plus bas, dépasse les 15%.

53. terrain naturel / niveau naturel du terrain

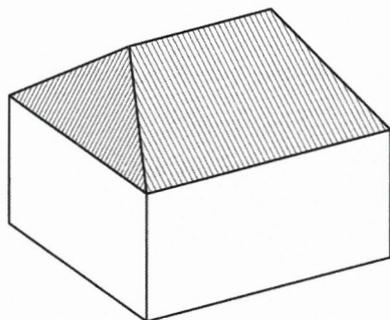
Niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

54. toiture en bâtière

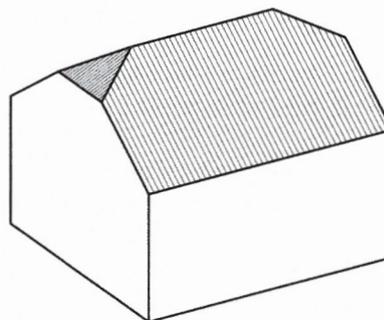
Toiture constituée de deux versants dont la pente est comprise entre 30° et 42°.

55. toiture à croupe / toiture à demi-croupe

Toiture à versants dont au moins une extrémité est constituée d'un pan de toiture oblique délimité par deux arêtes de toiture et un égout, à savoir la croupe, ou demi-croupe si l'égout descend nettement moins bas que l'égout des pans de toiture.



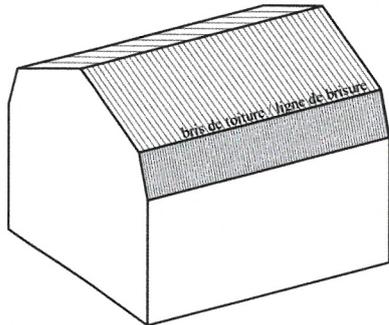
toiture à croupe



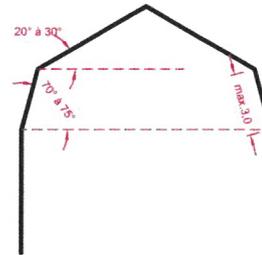
toiture à demi-croupe

56. toiture à la Mansart

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

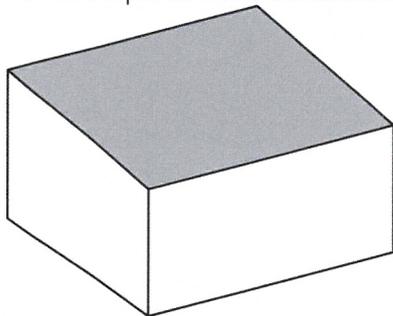


toiture à la Mansart



57. toiture plate

Toiture à pente nulle ou faiblement inclinée (max. 5°), éventuellement végétalisée.



toiture plate ou faiblement inclinée

58. transformation de bâtiment

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

59. unité foncière

Ensemble de terrains d'un seul tenant composé d'un ou plusieurs lots ou parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

60. voie desservante

Toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle, à un lot ou à une construction.

61. volumétrie secondaire

Se dit d'un volume dont la volumétrie (surface et hauteur) est inférieure au volume de la construction principale.

Annexe 2 - Nuancier de couleurs de façade

Le présent nuancier présente des gammes de couleur issues du NCS.
Seul le code fait foi, la teinte associée n'a qu'une valeur indicative.

Nuance	Code NCS	
Blanc cassé	S1505 - G90Y	
	S1002 - G50Y	
	S0502 - R	
	S0603 - Y60R	
	S0502 - Y50R	
	S0500 - N	
	S0300 - N	
	S0505 - Y30R	
	S1000 - N	
	S1005 - Y10R	
	S0502 - Y	
	S0505 - Y40R	
	S1002 - B	
	S1005 - Y40R	
	S0603 - G80Y	
	S1002 - R	
	S1005 - Y50R	
	S0505 - Y10R	
	S0804 - G60Y	
	S1002 - Y	
	S1005 - Y60R	
	S0505 - Y20R	
	S0804 - Y30R	
S1002 - Y50R		
S1005 - Y70R		

Ocre	S2040 - Y20R	
	S1015 - Y20R	
	S1010 - Y30R	
	S0907 - Y30R	
	S2020 - Y10R	
	S0510 - Y30R	
	S0510 - Y20R	
	S1010 - Y10R	
	S1020 - Y30R	
	S0510 - Y10R	
	S2020 - Y20R	
	S1010 - Y20R	
	S1020 - Y10R	
	S2040 - Y10R	
	S1015 - Y10R	
S0515 - Y20R		

Beige	S1505 - Y10R	
	S0804 - Y10R	

Nuance	Code NCS	
Beige	S0505 - Y20R	
	S1005 - Y20R	
	S1510 - Y30R	
	S2010 - Y20R	
	S0507 - Y40R	
	S1010 - Y10R	
	S1510 - Y40R	
	S2010 - Y30R	
	S0804 - Y50R	
	S1010 - Y40R	
	S1510 - G90Y	
	S2010 - Y40R	
	S1510 - Y10R	
	S3010 - Y40R	
	S1005 - Y10R	
	S1510 - Y20R	
S2005 - Y40R		

Gris chaud	S2002 - Y50R	
	S2005 - G50Y	
	S1502 - Y	
	S1005 - G60Y	
	S1502 - Y50R	
	S2002 - R	
	S2005 - G40Y	
	S2005 - G90Y	
	S1505 - Y	
	S3005 - Y20R	

Gris froid	S2002 - Y	
	S1000 - N	
	S1500 - N	

Grège	S1502 - G50Y	
	S2002 - Y	
	S2502 - R	
	S1500 - N	
	S2500 - N	
	S2502 - Y	
S2000 - N		

Rouge	S0515 - Y70R	
	S2010 - Y70R	
	S1020 - Y80R	
	S1510 - Y40R	



	S2005 - Y10R	
	S0505 - Y50R	
	S0907 - Y10R	
Nuance	Code NCS	
Rouge	S2010 - Y60R	
	S3020 - Y80R	
	S3020 - Y50R	
	S1020 - Y50R	
	S1515 - Y40R	
	S2030 - Y70R	
	S0907 - Y50R	
	S1020 - Y70R	
	S2010 - Y40R	
	S1010 - Y50R	
	S1510 - Y50R	
	S1010 - Y60R	
	S1510 - Y60R	

	S1005 - G70Y	
	S3010 - G50Y	
	S3005 - G50Y	
	S1010 - G90Y	
	S1515 - G90Y	
	S1515 - Y	
	S2010 - Y	
	S2005 - G70Y	
	S1010 - Y	
Vert	S2005 - Y10R	
	S3005 - G80Y	
	S1010 - Y10R	
	S2005 - G60Y	
	S2010 - G70Y	
	S3010 - Y10R	
	S1510 - G90Y	
	S2005 - G90Y	
	S3005 - G50Y	

	S2020 - Y60R	
	S0907 - Y70R	
	S1020 - Y60R	
Nuance	Code NCS	
Bleu	S0502 - B50G	
	S2005 - B80G	
	S2002 - G50Y	
	S3005 - B80G	

	S1515 - Y20R	
	S3010 - Y20R	
	S2005 - Y20R	
	S2005 - Y	
	S3020 - Y10R	
	S2010 - Y20R	
	S2010 - Y30R	
	S1502 - Y50R	
Pierre	S3010 - Y10R	
	S2010 - Y10R	
	S3020 - Y60R	
	S3020 - Y90R	
	S3010 - R	
	S2005 - R	
	S3010 - Y60R	
	S2005 - Y50R	

Annexe 3 - Nuancier de couleurs des encadrements, modénatures et socles

Le présent nuancier présente des gammes de couleur issues du NCS.
Seul le code fait foi, la teinte associée n'a qu'une valeur indicative.

Nuance	Code NCS	
Pierre	S1015 - Y20R	
	S2010 - Y30R	
	S4005 - Y50R	
	S3010 - Y50R	
	S1515 - Y10R	
	S3005 - Y50R	
	S4010 - Y50R	
	S1510 - G90Y	
	S3010 - Y10R	
	S4020 - Y70R	
	S2005 - G90Y	
	S3010 - Y20R	
	S5500 - N	
	S2010 - Y10R	
S3010 - Y40R		

Annexe 4 - Nuancier de couleurs des portails et des portes extérieures

Code NCS		Code NCS	
S7020 - Y90R		S6020 - G90Y	
S8010 - Y90R		S8502 - B	
S5040 - Y80R		S8005 - G20Y	
S5040 - Y90R		S5500 - N	
S5540 - R90B		S7502 - B	
S8502 - B		S6030 - Y70R	
S7020 - R90B		S6030 - Y10R	
S8010 - G10Y		S7020 - Y50R	
S8505 - B80G		S7020 - Y70R	
S8500 - N		S7020 - Y90R	
S8010 - B90G		S8005 - Y80R	
S6005 - G80Y		S6020 - Y70R	
S6005 - Y50R		S6010 - Y70R	
S7005 - Y20R		S7020 - Y70R	



II. PARTIE GRAPHIQUE

La partie graphique, soit le plan E061091-08 « Plan réglementaire », respecte et précise les règles d'urbanisme en vigueur dans la commune de Remich.

[cf. plan E061091-08 « Plan réglementaire » hors texte]