

Partie écrite du PAG

En cas de contradiction entre les dispositions de la présente partie écrite et celles des parties écrites des plans d'aménagement particuliers « quartier existant » (PAP QE) et du règlement sur les bâtisses, les dispositions de la présente partie écrite font foi.

X. Secteurs protégés d'intérêt communal – environnement construit

X.1 Définition

Les secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit » constituent les parties du territoire communal qui comprennent des immeubles ou parties d'immeubles à protéger, car ils répondent à un ou plusieurs des critères suivants, tels que dûment constatés dans l'étude préparatoire: authenticité de la substance bâtie, de son aménagement, rareté, exemplarité du type de bâtiment, importance architecturale, témoignage de l'immeuble pour l'histoire nationale, locale, sociale, politique, religieuse, militaire, technique ou industrielle.

Ces secteurs sont soumis à des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection définies aux articles 1.2 - 1.7 de la présente partie écrite ainsi que dans la partie écrite des parties des PAP QE couvertes par des secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit ».

Complémentairement aux secteurs protégés d'intérêt communal, des immeubles classés monument national ou inscrits à l'inventaire supplémentaire, soumis aux dispositions de la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux, sont implantés sur le territoire de la commune. Ces immeubles sont repris au chapitre [X] zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques de la partie écrite. La protection nationale, ainsi instituée et qui exige des autorisations spécifiques, est complémentaire à la protection communale définie par les présentes dispositions.

X.2 Objectifs et portée

Toute démolition d'un immeuble marqué en tant que bâtiment à sauvegarder sur la partie graphique et sur la liste y annexée (ci-après appelé « bâtiment protégé ») est en principe interdite et ne peut ainsi être autorisée, sauf pour des raisons impérieuses de sécurité dûment constatées.

Tous travaux de réparation, de restauration, de rénovation, d'amélioration énergétique, d'agrandissement, d'extension ou de transformation quelconque de ces immeubles (ci-après appelés "travaux") sont en principe autorisés, dans le respect des règles et procédures définies ci-après.

Les travaux à réaliser sur les bâtiments se trouvant dans le secteur protégé, ainsi que la construction de nouveaux immeubles doivent s'intégrer dans la structure caractéristique du bâti existant traditionnel. Les éléments à considérer dans la planification et dans la réalisation des travaux et des constructions sont les éléments caractéristiques en place, à savoir le parcellaire, l'implantation, le gabarit, le rythme des façades, ainsi que les matériaux et teintes traditionnelles de la région. Une architecture contemporaine de qualité est de mise pour toute nouvelle construction.

Les gabarits et les alignements à conserver (ci-après appelés « gabarits protégés » et « alignements protégés ») sont ceux marqués sur la partie graphique du PAG et peuvent être précisés dans la partie graphique du PAP QE.

X.3 Bâtiments protégés

Les bâtiments protégés ne pourront subir aucune démolition, transformation modification ou agrandissement qui pourrait nuire à la valeur historique, artistique ou esthétique ou altérer leur gabarit ou leur aspect architectural.

Toute intervention sur un bâtiment protégé doit veiller à la conservation et la mise en valeur des composantes architecturales existantes tant à l'extérieur qu'à l'intérieur.

A l'extérieur du bâtiment, ces composantes sont:

- le rythme entre surfaces pleines et vides
- les formes et éléments de toiture
- les dimensions, formes et position des baies
- les modénatures
- les éléments de décoration qui caractérisent ledit bâtiment
- les matériaux utilisés traditionnellement
- les revêtements et teintes traditionnels

A l'intérieur du bâtiment, ces composantes sont:

- la structure portante
- les éléments de décoration ou d'ornementation
- les éléments fonctionnels historiques
- les matériaux historiques

Préalablement à la délivrance d'une autorisation de construire, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire (ci-après appelé « autorité compétente ») peut demander au Service des sites et monuments nationaux de faire réaliser un inventaire portant sur les composantes architecturales identitaires à l'extérieur et à l'intérieur d'un bâtiment protégé.

A la demande du propriétaire ou de l'autorité compétente, un inventaire peut encore être établi pour les éléments identitaires se trouvant sur la parcelle et aux alentours du bâtiment protégé.

L'autorité compétente peut ordonner la conservation de la structure et des éléments historiques et identitaires inventoriés.

X.4 Gabarits protégés

Les gabarits protégés veillent au maintien du caractère rural, voire du tissu urbain des localités par la structuration des rues et la formation d'espaces-rues. Pour les bâtiments désignés gabarits protégés dans la partie graphique, le gabarit et leur implantation sont à conserver lors de travaux de transformation ou lors d'une reconstruction.

Le gabarit protégé est constitué par le ou les bâtiments traditionnels, à savoir la maison d'habitation et / ou les communs. Les volumes secondaires atypiques ainsi que toutes les excroissances atypiques

ne sont pas considérés comme gabarit protégé. Un relevé de ces volumes peut être établi par le Service des sites et monuments nationaux.

Par le terme « gabarit » il faut entendre l'ensemble des dimensions principales propres à l'édifice, à savoir:

1. longueur
2. profondeur
3. hauteur à la corniche
4. hauteur au faîtage
5. pente et forme de la toiture

Des saillies et des retraits par rapport au gabarit existant sont interdits. En cas d'impossibilité d'observation de l'implantation du gabarit, par rapport à la voie publique, une dérogation jusqu'à 50 cm peut être accordée de manière exceptionnelle.

Les PAP QE correspondants précisent les prescriptions dimensionnelles quant aux gabarits protégés.

X.5 Alignements protégés

L'alignement marqué [d'un trait coloré] sur la partie graphique du PAG doit être conservé lors de tout projet de transformation ou de reconstruction.

Des saillies et des retraits par rapport à cet alignement sont interdits. En cas d'impossibilité d'observation de l'alignement défini en partie écrite, une dérogation jusqu'à 50 cm peut être accordée de manière exceptionnelle.

X.6 Assainissement énergétique

Pour les bâtiments protégés, des dérogations au niveau du respect des exigences minimales peuvent être octroyées par l'autorité compétente, ceci afin que le caractère et la valeur historique de ces bâtiments puissent être sauvegardés. Ces dérogations sont expressément prévues par les textes suivants:

- article 10 du règlement grand-ducal du 31 août 2010 concernant la performance énergétique des bâtiments fonctionnels
- article 20, point 22, du règlement grand-ducal du 31 août 2010 concernant la performance énergétique des bâtiments fonctionnels modifiant le règlement grand-ducal modifié du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation.

X.7 Autorisations et avis

Tout projet de travaux ainsi que toute autre intervention architecturale et/ou urbanistique dans les secteurs protégés sont soumis à l'autorité compétente, qui peut, avant toute décision, soumettre le projet pour avis au Service des sites et monuments nationaux.

La démolition de bâtiments situés dans le périmètre du secteur protégé n'est autorisée que pour autant que le propriétaire soit détenteur d'une autorisation de construire et sans porter préjudice aux articles 1.2, 1.3, 1.4 et 1.5 du présent règlement.

Toute demande d'autorisation de construire concernant un « gabarit protégé » ou un « alignement protégé » doit être accompagnée d'un lever topographique, réalisé par un géomètre agréé, qui définit de manière précise les limites cadastrales ainsi que l'implantation du bâti existant par rapport à ces limites.

Les dispositions proposées comme suit constituent des règles élémentaires pour le respect, la conservation et la mise en valeur des secteurs protégés. Elles sont proposées à titre indicatif et ne sont pas restrictives. Ainsi, elles peuvent être complétées par d'autres règles d'urbanisme. Certaines règles telles que proposées peuvent être intégrées à la partie écrite du Plan d'aménagement général.

X. Plan d'aménagement particulier « quartier existant »

X.1 Implantation

L'implantation de nouvelles constructions doit être respectueuse du contexte urbanistique existant et notamment des constructions en place qui constituent le tissu existant du secteur protégé.

Pour des raisons urbanistiques, techniques et de sécurité, des reculs pourront être imposés.

X.2 Alignements protégés

L'alignement, marqué d'un trait coloré sur la partie graphique, doit être respecté et conservé lors de l'élaboration et de la réalisation d'un projet de transformation d'un immeuble existant ou de reconstruction d'un édifice. Des saillies et des retraits par rapport à cet alignement sont en principe interdits. Une dérogation, pouvant aller jusqu'à 50 cm au maximum, peut être accordée de manière exceptionnelle pour des raisons impérieuses.

X.3 Hauteur

Les volumes principaux ont ... niveaux pleins et un niveau dans les combles, avec un maximum de 60% de surface aménageable par rapport à l'étage en-dessous. La hauteur maximale de la corniche sera égale ou inférieure à ... mètres. La hauteur maximale au faîte sera égale ou inférieure à ... mètres.

En cas de transformation d'une construction existante, la hauteur existante peut être maintenue.

X.4 Profondeur

La profondeur maximale des constructions destinées au séjour prolongé de personnes est de 12m. En cas de changement d'affectation, de transformation substantielle et de nouvelle construction, cette profondeur maximale est encore à respecter, sauf si la construction existante présente une profondeur dépassant les 12 m ; la profondeur maximale peut alors atteindre 14m.

Au rez-de-chaussée de maisons unifamiliales, en vue d'aménager une véranda ou un espace similaire, une profondeur totale en façade postérieure de 15m peut être autorisée.

X.5 Toiture

La toiture principale a au moins deux versants adoptant des pentes entre 30 et 42 degrés. Les deux versants de toitures sont en principe à taille égale. La saillie de la corniche, sans la gouttière, ne dépasse pas 0,15m. Du côté pignon, la saillie de toit ne dépasse pas 0,05m.

Une annexe accolée pourra avoir une toiture plate ou à pente unique.

Un seul type de baie est autorisé par versant de toiture (lucarne ou fenêtre rampante de type « Velux »).

L'implantation des lucarnes doit être en harmonie avec les ouvertures des façades principales ; leur largeur doit être inférieure à celles des fenêtres dans les façades.

Les fenêtres rampantes de type « Velux » sont autorisées, sous condition de respecter la pente du versant de toiture et de ne pas être en saillie.

Les toitures des constructions principales sont recouvertes avec des ardoises naturelles. Des ardoises artificielles peuvent être autorisées si elles reprennent fortement l'apparence des ardoises naturelles. Les ardoises sont obligatoirement de teinte noire ou anthracite et doivent être non brillantes. Les tuiles en terre cuite non vernis, de forme et de couleur traditionnelle, sont autorisées pour les immeubles dont une toiture ainsi recouverte est historiquement transmise.

X.6 Panneaux solaires photovoltaïques en toiture

Les panneaux photovoltaïques ne doivent pas être visibles à partir de l'espace public. Ils doivent être posés parallèlement à la pente du versant de la toiture, de préférence intégrés dans le versant de la toiture ou être le plus proche possible de la couverture de la toiture. Les panneaux doivent être monochrome, soit sans cadres, soit avec des cadres de teinte foncée. Leur position sur la toiture doit être en équilibre harmonieux avec la surface et les ouvertures de la toiture.

X.7 Façade

La proportionnalité des surfaces pleines ainsi que la forme des ouvertures dans les façades des constructions principales et annexes sont à respecter. Les transformations majeures, voire la (re-) composition des façades, doivent s'intégrer harmonieusement dans le secteur. Le recours à une architecture contemporaine de qualité est de mise.

Lors d'un changement d'affectation d'annexes, la proportionnalité des façades entre constructions principales et annexes est à sauvegarder.

Les dossiers de demande d'autorisation de construire devront comporter les indications concernant les matériaux et teintes utilisés (cf palette de teintes autorisées).

Les façades sont à réaliser en enduit minéral. Les matériaux et couleurs traditionnels de la région sont de rigueur. Des revêtements de façade brillants (métaux, verre, plastique, carrelage) et de couleur vive sont exclus. La palette des couleurs autorisées, annexée à la présente partie graphique, fait foi.

En façade principale, l'utilisation de matériaux présentant un coloris et/ou une structure différente de l'enduit minéral n'est admise que comme élément de structure présent à dimension réduite. Par façade, ces matériaux ne pourront ainsi couvrir qu'au maximum 25 % de la surface visible.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est généralement interdit (parpaings, briques, pierres ...), à l'exception pour les annexes nouvelles entièrement construites en béton ou en bois.

Le montage de panneaux photovoltaïques en façade est interdit.

Les dispositions pré-mentionnées s'appliquent aussi aux façades latérales et postérieures.