

OBJET :

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER QUARTIER EXISTANT MIX-R

PARTIE ÉCRITE RÉGLEMENTAIRE

MAÎTRE DE
L'OUVRAGE :



ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHENGEN
75, WÄISTROOSS
L-5440 REMERSCHEN

DATES :

AVIS DE LA CELLULE D'ÉVALUATION
25/10/2019

VOTE DU CONSEIL COMMUNAL
30/01/2020

**APPROBATION DU MINISTRE AYANT L'AMÉNAGEMENT COMMUNAL
ET LE DÉVELOPPEMENT URBAIN DANS SES ATTRIBUTIONS**

__/__/__

CONCEPTION :



ESPACE ET PAYSAGES

URBANISME / CADRE DE VIE / ENVIRONNEMENT

12, AVENUE DU ROCK'N ROLL
L-4361 ESCH-SUR-ALZETTE

TEL : 26 17 84

FAX : 26 17 85

@ : INFO@ESPACEPAYSAGES.LU

TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES	3
TITRE 1. QUARTIER EXISTANT MIX-R.....	5
1.1. Disposition et type de constructions	5
1.1.1. Mode d'utilisation du sol	5
1.2. Reculs des constructions hors sol par rapport aux limites du terrain à bâtir net.....	5
1.2.1. Recul avant des constructions hors sol	5
1.2.2. Recul latéral des constructions hors sol	6
1.2.3. Recul arrière des constructions hors sol	6
1.3. Reculs des constructions souterraines par rapport aux limites du terrain à bâtir net	7
1.3.1. Recul avant des constructions souterraines	7
1.3.2. Recul latéral des constructions souterraines.....	7
1.3.3. Recul arrière des constructions souterraines	7
1.4. Type et implantation des constructions hors-sol	7
1.4.1. Type de constructions.....	7
1.4.2. Bande de construction	8
1.4.3. Profondeur de la construction hors-sol.....	8
1.4.4. Longueur de façade pour nouvelles constructions	8
1.5. Niveaux.....	9
1.5.1. Nombre de niveaux.....	9
1.5.2. Nombre de niveaux – Dérogation.....	9
1.6. Forme de Toiture	9
1.7. Hauteur des constructions principales	10
1.7.1. Hauteur à la corniche.....	10
1.7.2. Hauteur au faîtage	11
1.8. Avant-corps	11
1.9. Nombre d'unités de logement, de commerce et de service	12
1.10. Lotissement	12
1.11. Emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions	12
1.12. Dépendances	12
1.12.1. Garage, car-ports et dépendance agricole	12
1.12.2. Abris de jardin.....	12
TITRE 2. DISPOSITIONS DESTINÉES A GARANTIR UN DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX.....	13
2.1. Intégration.....	13
2.2. Constructions principales	13
2.2.1. Façades	13
2.2.2. Ouvertures en façade des constructions principales.....	17
2.2.3. Éléments en saillie des constructions principales	17
2.2.4. Éléments pare-vue.....	17
2.2.5. Traitement des toitures des constructions principales	17
2.2.6. Ouvertures en toiture des constructions principales	17
2.2.7. Menuiseries extérieures	18
2.2.8. Niveau du premier niveau plein	18
2.2.9. Superstructures	18
2.3. Dépendances	18
2.3.1. Garages, car-ports et dépendances agricoles	18
2.3.1.1. Façades des garages, car-ports et dépendances agricoles	18
2.3.1.2. Ouverture en façade des garages, car-ports et dépendances agricoles	18
2.3.1.3. Formes et pentes des toitures des garages, car-ports et dépendances agricoles	18
2.3.1.4. Traitement des toitures des garages, car-ports et dépendances agricoles	18

2.3.2.	Abris de jardin.....	19
2.3.2.1.	Façades des abris de jardin	19
2.3.2.2.	Ouverture en façade des abris de jardin	19
2.3.2.3.	Formes et pentes des toitures des abris de jardin	19
2.3.2.4.	Traitement des toitures des abris de jardin	19
2.4.	Constructions souterraines.....	19
2.4.1.	Ouvertures en façade des constructions souterraines	19
2.4.2.	Formes et pentes des toitures des constructions souterraines	19
2.4.3.	Traitements des toitures des constructions souterraines	19
2.5.	Installations techniques et antennes	19
2.5.1.	Installations techniques implantées sur le terrain même.....	19
2.5.2.	Installations techniques sur la façade avant.....	19
2.5.3.	Installations techniques intégrées aux constructions	19
2.5.4.	Installations techniques disposées en toiture	20
2.5.5.	Antennes.....	20
2.6.	Accès et stationnement	20
2.6.1.	Accès carrossables.....	20
2.6.2.	Emplacements de stationnement	20
2.7.	Aménagements extérieurs.....	20
2.7.1.	Surfaces destinées à recevoir des plantations	20
2.7.2.	Plantations	20
2.7.3.	Terrasses.....	20
2.7.4.	Terrasses de jardin	21
2.7.5.	Constructions légères fixes (non temporaires)	21
2.7.6.	Piscines enterrées et plans d'eau privés	21
2.7.7.	Piscines non enterrées	21

TITRE 1. QUARTIER EXISTANT MIX-R

1.1.DISPOSITION ET TYPE DE CONSTRUCTIONS

1.1.1. MODE D'UTILISATION DU SOL

La disposition des constructions peut être en ordre contiguë ou non contiguë.

Seules les constructions unifamiliales, les constructions pour toutes activités commerciales, artisanales, culturelles ou de loisirs en lien avec les activités agricoles et viticoles sont autorisées.

1.2.RECULS DES CONSTRUCTIONS HORS SOL PAR RAPPORT AUX LIMITES DU TERRAIN À BÂTIR NET

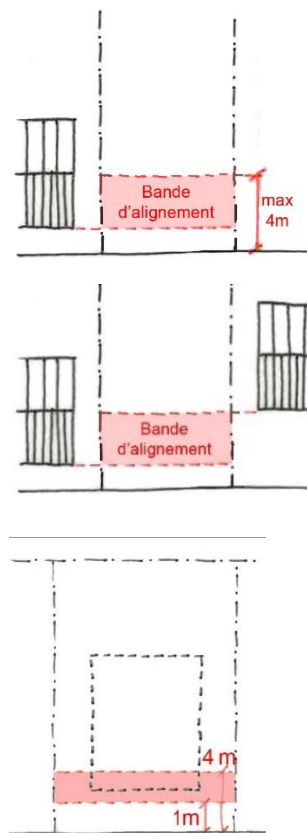
Type de prescription		Prescriptions du quartier « MIX-R »
Reculs des constructions hors-sol par rapport aux limites du terrain à bâtir net	Avant	Soit bande d'alignement soit min 1,00 m et max 4,00 m
	Latéral	0m si parcelle voisine non construite, construction jumelée ou en bande, ou min 3,00 m, exceptionnellement min 1,90 m
	Arrière	Min 6,00 m

Les implantations des constructions hors-sol par rapport aux limites du terrain à bâtir net sont définies dans les articles 1.2.1., 1.2.2. et 1.2.3.

1.2.1. REcul AVANT DES CONSTRUCTIONS HORS SOL

Les constructions doivent être implantées comme suit :

- lorsque la construction principale projetée s'inscrit à côté d'une construction principale existante présentant un recul inférieur à 4,00 m (sise sur la parcelle voisine desservie par la même voirie), la façade avant doit se situer dans une bande d'alignement déterminée par la façade avant de la construction principale voisine et un recul maximal de 4,00 m par rapport à la limite de parcelle ;
- lorsque la construction principale projetée s'inscrit entre deux constructions principales existantes (sises sur les deux parcelles voisines desservie par la même voirie), la façade avant doit se situer à l'intérieur de la bande d'alignement déterminée par la façade avant des constructions principales voisines. Le recul avant ne peut cependant pas excéder 4,00 m ;
- dans les autres cas de figure le recul avant est de 1,00 m minimum et de 4,00 m maximum.



1.2.2. REcul LATÉRAL DES CONSTRUCTIONS HORS SOL

Toute nouvelle construction principale est implantée :

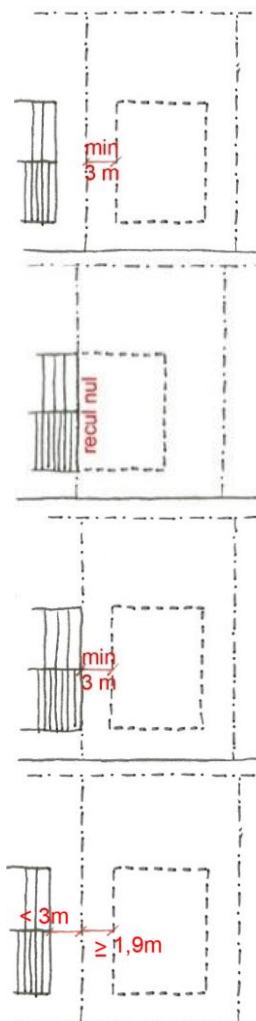
- En recul de 3,00 m minimum de la limite de parcelle ;

- Dans le cas d'une construction principale voisine existante édiée en limite latérale de parcelle, la nouvelle construction principale doit s'y accoler ;

- Dans le cas d'une construction principale voisine existante édiée en limite latérale de parcelle, qui comporte une ouverture sur la façade concernée, la nouvelle construction principale doit respecter un recul minimal de 3,00 m.

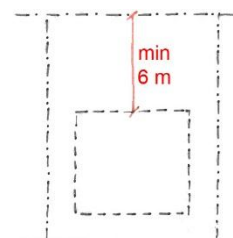
- Dans le cas d'une construction principale voisine accusant un recul sur la limite latérale de parcelle inférieur à 3,00 m, le recul latéral minimum de la nouvelle construction principale est au moins égal au recul de la construction voisine, sans jamais être inférieur à 1,90 m.

- Aucun recul si la construction sur la parcelle voisine ou attenante n'est pas édiée.



1.2.3. REcul ARRIÈRE DES CONSTRUCTIONS HORS SOL

Le recul des constructions principales sur les limites arrière de parcelle est de 6,00 m minimum.

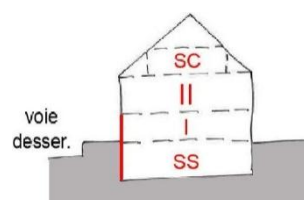


1.3.RECULS DES CONSTRUCTIONS SOUTERRAINES PAR RAPPORT AUX LIMITES DU TERRAIN À BÂTIR NET

Type de prescription		Prescriptions du quartier « MIX-R »
Reculs des constructions sous-sol par rapport aux limites du terrain à bâtir net	Avant	Recul de la construction principale
	Latéral	Nul jusqu'à 16m de profondeur puis 1,90m min jusqu'au 25,00 m de profondeur ou 0 m si construction jumelée ou en bande
	Arrière	Min 1,90 m

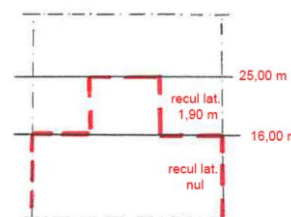
1.3.1. REcul AVANT DES CONSTRUCTIONS SOUTERRAINES

Le recul avant des constructions souterraines doit respecter le recul avant des constructions principales.
 Les décrochements en façade de la construction principale ne sont pas à reprendre par la construction souterraine.



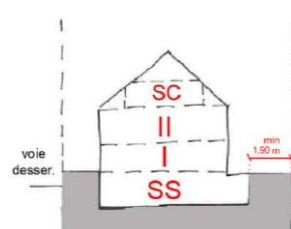
1.3.2. REcul LATÉRAL DES CONSTRUCTIONS SOUTERRAINES

Le recul latéral est nul jusque 16,00 m de profondeur.
 Entre 16,00 m et 25,00 m de profondeur, le recul latéral est de 1,90 m min.



1.3.3. REcul ARRÈRE DES CONSTRUCTIONS SOUTERRAINES

Le recul arrière des constructions souterraines est de 1,90 m min.



Les constructions souterraines mitoyennes peuvent former un tout et communiquer en sous- sol.

1.4.TYPE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS-SOL

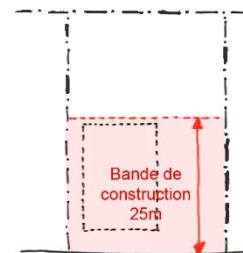
1.4.1. TYPE DE CONSTRUCTIONS

Seules les constructions unifamiliales, les constructions pour toutes activités commerciales, artisanales, culturelles ou de loisirs en lien avec les activités agricoles et viticoles sont autorisées.

1.4.2. BANDE DE CONSTRUCTION

Pour les constructions unifamiliales, la bande de construction est de maximum 25,00 m.

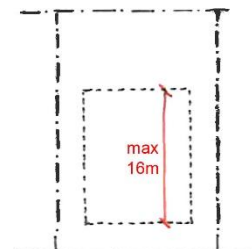
La bande de construction n'est pas limitée pour les constructions destinées aux activités commerciales, artisanales, culturelles ou de loisirs en lien avec les activités agricoles et viticoles



1.4.3. PROFONDEUR DE LA CONSTRUCTION HORS-SOL

Pour les constructions unifamiliales, la profondeur de la construction principale hors-sol est de 16,00 m maximum.

La profondeur n'est pas limitée pour les constructions destinées aux activités commerciales, artisanales, culturelles ou de loisirs en lien avec les activités agricoles et viticoles



1.4.4. LONGUEUR DE FAÇADE POUR NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Type de prescription		Prescriptions du quartier « MIX-R »	
Constructions principales		Longueur de façade principale	
	isolées	Min. 8,00 m	max. 32,00 m
	jumelées	Min. 8,00 m	max. 32,00 m
	en bande	Min. 8,00 m	max. 32,00 m

La longueur de façade principale pour chaque unité est de minimum 8,00 m et maximum 32,00 m cumulée sur le côté le plus court de la construction.

Pour les façades principales des constructions jumelées ou en bande, un décrochement de l'alignement de la façade principale de minimum 1,00 m et maximum 2,00 m est obligatoire sur un tiers de la longueur des façades principales cumulées.

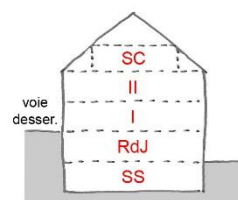
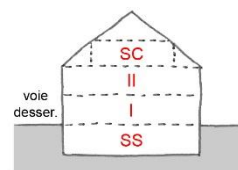
Ce dernier doit être en continu et sur toute la hauteur des façades principales.

1.5.NIVEAUX

1.5.1. NOMBRE DE NIVEAUX

Pour les constructions principales :

- le nombre de niveaux pleins est de 2 au maximum ;
- 1 niveau plein supplémentaire en rez-de-jardin est autorisé pour les constructions situées sur un terrain en forte pente et en contrebas de la voie desservante,
- 1 niveau supplémentaire, situé immédiatement au-dessus du dernier niveau plein, peut être réalisé dans les combles ou comme étage en retrait. Ce niveau supplémentaire ne peut excéder 70% de la surface brute du dernier niveau plein et l'étage en retrait doit observer les reculs suivants :
 - un minimum de 2 mètres par rapport à la façade du côté de la voie desservante et d'une des façades latérales. Les façades n'accusant pas un retrait doivent s'aligner aux façades du dernier niveau plein.
 - en cas d'une construction située à un angle de rues, un minimum de 2 mètres par rapport aux façades des côtés des voies de circulation. Les autres façades n'accusent aucun retrait et doivent s'aligner aux façades du dernier niveau plein
- pour les terrains situés en HQ10, le nombre de niveaux pleins est de 3 au maximum ;
- le nombre maximum de niveaux en souterrain est 1.



1.5.2. NOMBRE DE NIVEAUX – DÉROGATION

Pour des raisons d'harmonie architecturale, le nombre de niveaux pleins pour les constructions principales en bande est de maximum 3 si le nombre de niveaux d'au moins une construction attenante est de 3 niveaux pleins.

1.6.FORME DE TOITURE

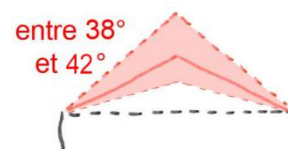
Seules les toitures à 2 versants, avec ou sans croupette et les toitures plates sont autorisées. Les plans inclinés doivent respecter une pente entre 38° et 42°.

La forme des toitures de maisons jumelées ou en bande/rangée doit être identique.

L'avant-toit des toitures inclinées doit respecter un débord de max. 0,50 m par rapport à la façade, être continu et sur un même niveau.

Les toitures plates sont à aménager en toitures végétales. Des toitures terrasse ne peuvent être aménagées que sur la toiture du dernier niveau plein. Dans ces cas, les toitures terrasse ne sont autorisées qu'à partir des reculs imposés par l'article 1.5.

Les toitures des avant-corps sont à aménager en toitures végétales.



1.7.HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Type de prescription		Prescriptions du quartier « MIX-R »		
		Terrains plats	Terrain en fortes pente	
			Contrebas de la voie desservante	Contrehaut de la voie desservante
Hauteur des constructions	Corniche	Hauteur Max 8,00 m	Hauteur Max 8,00 m	Hauteur Max 10,00 m
	Faîtage	Hauteur Max 12,00 m	Hauteur Max 12,00 m	Hauteur Max 13,50 m

1.7.1. HAUTEUR À LA CORNICHE

Les corniches des constructions principales ne pourront excéder les hauteurs suivantes :

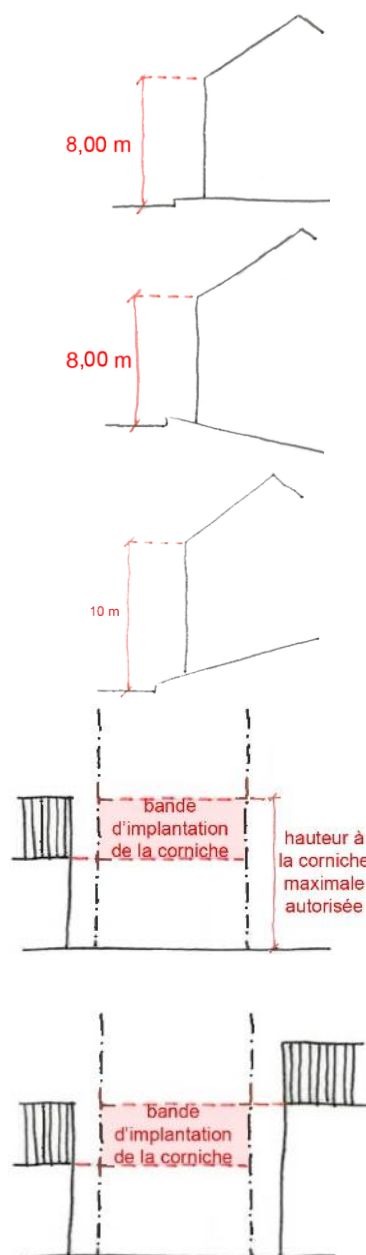
- en terrain plat, la hauteur à la corniche est de 8,00 m au maximum ;

- en terrain en forte pente et en contrebas de la voie desservante, la hauteur à la corniche est de 8,00 m au maximum ;

- en terrain en forte pente et en contre-haut de la voie desservante, la hauteur à la corniche est de 10,00 m au maximum.

- lorsque la construction principale projetée s’inscrit à côté d’une construction principale existante (sise sur la parcelle voisine desservie par la même voirie), la corniche est édifiée *selon la hauteur* déterminée par la corniche avant de la construction principale voisine et la hauteur à la corniche maximale autorisée dans le présent quartier ;
- Dérogation. Lorsque la construction principale projetée s’inscrit à côté d’une construction existante de trois niveaux, la corniche de la construction projetée est de la même hauteur que la corniche de la construction existante.

- lorsque la construction principale projetée s’inscrit entre deux constructions principales existantes (sises sur les deux parcelles voisines desservie par la même voirie), la corniche est édifiée *selon la hauteur* déterminée par les corniches des constructions principales voisines ;



1.7.2. HAUTEUR AU FAÎTAGE

La hauteur au faîtage des constructions principales ne pourra excéder les hauteurs suivantes :

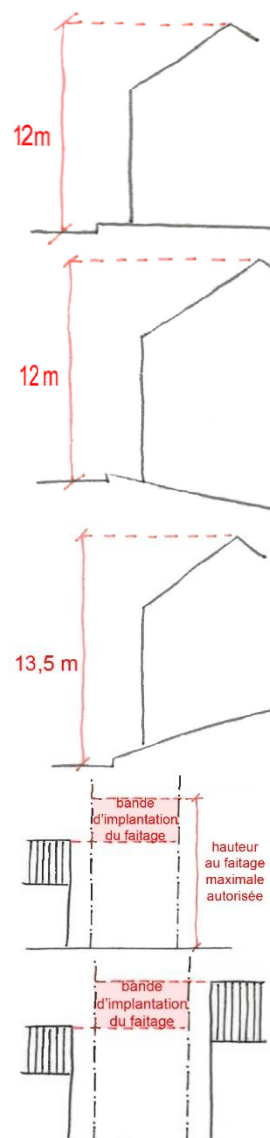
- en terrain plat, la hauteur au faîtage est de 12,00 m au maximum ;

- en terrain en forte pente et en contrebas de la voie desservante, la hauteur au faîtage est de 12,00 m au maximum ;

- en terrain en forte pente et en contre-haut de la voie desservante, la hauteur au faîtage est de 13,50 m au maximum.

- lorsque la construction principale projetée s'inscrit à côté d'une construction principale existante (sise sur la parcelle voisine desservie par la même voirie), le faitage est édifié *selon la hauteur* déterminée par le faitage de la construction principale voisine et la hauteur au faitage maximale autorisée dans le présent quartier ;

- lorsque la construction principale projetée s'inscrit entre deux constructions principales existantes (sise sur les deux parcelles voisines desservies par la même voirie), le faitage est édifié *selon la hauteur* déterminée par les faitages des constructions principales voisines ;



1.8. AVANT-CORPS

Les avant-corps ne sont autorisés que sur les constructions principales hors-sol. Tous les avant-corps doivent respecter :

- Les dimensions maximales admissibles d'une construction principale définies par les articles 1.4.3. et 1.4.4.

et

- les reculs et la bande de construction imposés aux constructions principales hors-sol.

1.9.NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT, DE COMMERCE ET DE SERVICE

Type de prescription	Prescriptions du quartier « MIX-R »
Nombre d'unités	0,15 x longueur de la façade principale (en m) / max 4 unités

On entend par nombre d'unités une unité de logement, de commerce ou de service. Ces différentes unités de logements, de commerce ou de service déterminent le nombre maximal d'unités.

Si la façade principale est formée par un pignon, l'autre façade est prise en compte jusqu'à une profondeur de max 16,00 m. Le nombre d'unités de logement est à arrondir à l'unité la plus proche.

1.10.LOTISSEMENT

Une demande d'autorisation de morcellement est à adresser au conseil communal.

Une demande de morcellement ne peut être autorisée qu'aux conditions cumulatives suivantes :

- les lots créés doivent avoir une superficie de minimum 3,00 ares en cas de maison unifamiliale et de minimum 5,00 ares en cas de maison bi-familiale;
- la longueur des façades sur voie desservante des constructions principales doit pouvoir être d'au moins 8,50 m ;
- si un lot comporte une construction existante, sa nouvelle configuration doit permettre à ladite construction de rester conforme aux prescriptions dimensionnelles de la réglementation urbanistique en vigueur ;
- tous les nouveaux lots doivent être constructibles dans le respect de la réglementation urbanistique en vigueur.
- Etre accompagné d'un plan d'implantation des constructions principales projetées.

1.11.EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT EN SURFACE ET À L'INTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le nombre d'emplacements de stationnement nécessaires est défini dans le PAG.

Au moins la moitié, des emplacements de stationnement requis sont à prévoir à l'intérieur des constructions. L'aménagement des emplacements de stationnement est interdit à l'arrière des constructions principales hormis pour les terrains situés en secteur protégé « environnement construit ».

Dans ce cas de figure, la totalité des emplacements requis pourra être aménagé à l'extérieur des constructions.

1.12.DÉPENDANCES

1.12.1. GARAGE, CAR-PORTS ET DÉPENDANCE AGRICOLE

Les garages, car-ports et dépendances agricoles doivent être implantés dans la bande de construction et sont interdits à l'arrière des constructions principales. Ils peuvent être implantés sans recul sur une des limites latérales des parcelles mais le second recul latéral doit rester libre de toute construction. Ils doivent respecter un recul avant de 6,00 m minimum et une profondeur de 16,00 m maximum. Leurs surfaces cumulées ne peuvent dépasser les 48,00 m². La hauteur absolue des garages et car-ports, à partir du terrain aménagé, ne doit pas être supérieur à 3,00 m maximum.

1.12.2. ABRIS DE JARDIN

Les abris de jardin et constructions similaires sont à implanter :

- en dehors de la bande de construction si les abris de jardins ne sont pas attenants à la construction principale
- dans la bande de construction lorsque les abris de jardins sont attenants à la construction principale.

Si les abris de jardins sont en dehors de la bande de construction alors ils doivent être implantés à une distance de 3,00 m minimum de la construction principale. Ils peuvent être jumelés ou respecter un recul d'au moins 1,00 m par rapport aux limites arrières et latérales de la parcelle. Leurs surfaces cumulées ne peuvent dépasser les 20,00 m². La hauteur absolue des abris de jardin, à partir du terrain aménagé, ne doit pas être supérieure à 3,00 m max et la profondeur ne doit pas dépasser 16,00 m maximum.

TITRE 2. DISPOSITIONS DESTINÉES A GARANTIR UN DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX

2.1. INTÉGRATION

Afin de garantir leur intégration dans le tissu urbain ou paysager, les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Tant pour la forme que pour l'aspect, les constructions doivent respecter l'esthétique générale des constructions voisines.

Dans le cas de constructions jumelées ou en bande, les matériaux et les teintes, aussi bien pour les façades que pour les toitures, doivent s'accorder entre eux.

2.2. CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

2.2.1. FAÇADES

Les couleurs des façades doivent être mentionnées et doivent faire partie intégrante de la demande d'autorisation auprès de la commune.

Les couleurs criardes sont interdites.

Les façades sont à réaliser avec les matériaux suivants :

- enduit minéral à grain fin et moyen, avec des teintes typiques mosellanes claires et moyennes selon la liste de couleurs mise à disposition par le service technique ;
- bardage en bois (bardage avec lattes, planches ou panneaux) ;
- bardage en pierre naturelle;

L'utilisation de rondins de bois en ossature entière est interdite.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.

Dans le cas où les constructions mitoyennes voisines sont entamées avant la réception définitive des travaux, les murs d'attentes ne doivent pas être exécutés comme des murs extérieurs définitifs.

L'utilisation de matériaux présentant un coloris secondaire et/ou une structure différente du matériau principal n'est admise que comme élément de structure de petites dimensions.



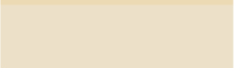

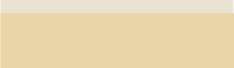

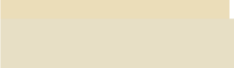
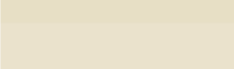




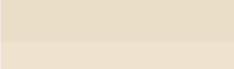







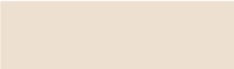
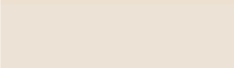


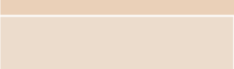

Par façade, ces matériaux et coloris secondaires ne peuvent couvrir qu'au maximum 25 % (vingt-cinq pour-cent) de surface visible de la somme des surfaces des façades. Les surfaces de façades à prendre en compte sont déterminées par toutes les faces verticales d'un bâtiment.


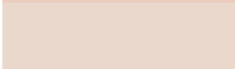




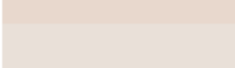


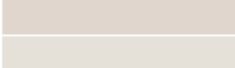






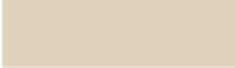




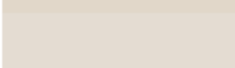
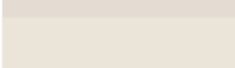

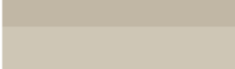

Seules les couleurs suivantes, définies selon le système NCS, sont admises :

	S 1005-G
	S 1005-Y
	S 1010-Y
	S 2005-Y
	S 0804-Y10R
	S 0907-Y10R
	S 1010-Y10R
	S 1015-Y10R
	S 1505-Y10R
	S 2005-Y10R
	S 2010-Y10R
	S 0603-Y20R
	S 1005-Y20R
	S 1010-Y20R
	S 1015-Y20R
	S 1020-Y20R
	S 1505-Y20R
	S 2005-Y20R
	S 2010-Y20R
	S 2020-Y20R
	S 0804-Y30R
	S 0907-Y30R
	S 1005-Y30R
	S 1505-Y30R
	S 2005-Y30R
	S 0603-Y40R
	S 1005-Y40R
	S 1010-Y40R

	S 1505-Y40R
	S 2005-Y40R
	S 0804-Y50R
	S 0907-Y50R
	S 1002-Y50R
	S 1005-Y50R
	S 1010-Y50R
	S 1510-Y50R
	S 2005-Y50R
	S 1005-Y60R
	S 1505-Y60R
	S 2005-Y60R
	S 0804-Y70R
	S 0907-Y70R
	S 1005-Y70R
	S 1010-Y70R
	S 1505-Y70R
	S 1510-Y70R
	S 1005-Y80R
	S 1505-Y80R
	S 1510-Y80R
	S 1005-Y90R
	S 1005-G60Y
	S 1005-G70Y
	S 1005-G80Y
	S 1010-G80Y
	S 2005-G80Y
	S 3005-G80Y
	S 0804-G90Y
	S 0907-G90Y
	S 1010-G90Y

Seules les couleurs suivantes, définies selon le système Keim, sont admises :

	9053
	9055
	9057
	9058
	9075
	9076
	9077
	9078
	9091
	9092
	9095
	9096
	9097
	9112
	9115
	9117
	9129
	9132
	9135
	9136
	9137
	9153
	9154
	9156
	9157
	9171

	9174
	9176
	9177
	9190
	9192
	9195
	9197
	9213
	9215
	9217
	9249
	9251
	9253
	9255
	9271
	9274
	9276
	9292
	9294
	9295
	9296
	9298
	9310
	9312
	9314
	9317

	9332
	9335
	9337
	9339
	9351
	9354
	9357
	9375
	9389
	9392
	9395
	9396
	9398
	9410
	9412
	9456
	9529
	9531
	9533
	50006
	50007
	50008
	50010
	50011
	50012
	50013

	50016
	50017
	50018
	50019
	50020
	50022
	50023

Des couleurs d'autres marques correspondant à ces couleurs sont également autorisées.

Une dérogation au présent article peut être accordée par le Bourgmestre sur base d'un argumentaire justifiant l'utilisation de matériaux ou de couleurs différents de ceux prescrits par le présent règlement.

2.2.2. OUVERTURES EN FAÇADE DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Le verre miroir et les films adhésifs reluisants pour vitrage, sont interdits.

2.2.3. ELÉMENTS EN SAILLIE DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Tous les éléments en saillie autres que les avant-corps, doivent respecter un recul de min. 1,90 m par rapport aux limites parcellaires.

L'avant-toit ou le débord des toitures doivent respecter une saillie de max. 0,50 m sur l'aplomb des façades.

Les porches, les seuils, les perrons, les auvents et autres éléments semblables, doivent respecter une saillie de min. 1,50 m sur l'aplomb des façades. Ils sont autorisés du côté de la voie desservante, si la construction accuse un recul par rapport à la limite parcellaire.

2.2.4. ELÉMENTS PARE-VUE

Les éléments pare-vue en saillie perpendiculaire à la façade des constructions principales, destinés à protéger deux unités de logements ou deux fonctions différentes des vues directes, doivent respecter :

- une saillie correspondant à la profondeur de la terrasse ou du balcon auxquels ils se rapportent.
- une hauteur max. de 3,50 m.

Seuls les éléments pare-vue des rez-de-chaussée, peuvent être réalisés en dur.

2.2.5. TRAITEMENT DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Le verre miroir, le PVC, les matériaux reluisants tels que, notamment, la tôle brillante et les tuiles vernissées, sont interdits.

Les collecteurs solaires et les tuiles photovoltaïques sont autorisés.

2.2.6. OUVERTURES EN TOITURE DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

La largeur de l'ensemble des ouvertures et des ouvrages en saillie par rapport au toit comportant des ouvertures, comme notamment les chiens-assis, les tabatières, les chatières, les lucarnes, est limitée à la moitié de la largeur totale de la façade afférente.

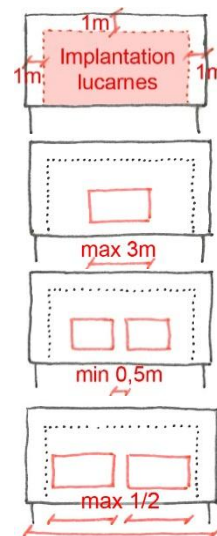
Les ouvertures et les ouvrages en saillie par rapport au toit comportant des ouvertures, doivent respecter une distance :

Les ouvertures en toiture doivent se trouver au minimum à 1,00 m des bords latéraux de la toiture et du faîtage.

La largeur d'une ouverture en toiture est inférieure ou égale à 3,00 m.

Les ouvertures en toiture ont une distance entre elles d'au moins 0,50 m.

La somme des largeurs des ouvertures en toiture ne dépasse pas les 1/2 de la largeur de la façade.



Le verre miroir et les films adhésifs reluisants pour vitrage, sont interdits.

2.2.7. MENUISERIES EXTÉRIEURES

Les menuiseries extérieures sont à réaliser avec les matériaux suivants :

- pvc
- bois
- métal non brillant

Les teintes des châssis doivent respecter les couleurs traditionnelles de la région et s'accorder avec les teintes choisies des façades des constructions.

2.2.8. NIVEAU DU PREMIER NIVEAU PLEIN

Le niveau fini du premier niveau plein ne doit pas dépasser le niveau de la cote de l'axe de la voie desservante de plus de 1.50 m.

Le niveau fini du premier niveau plein ne peut se situer sous le niveau de la cote de l'axe de la voie desservante.

Il est possible d'autoriser des dépassements plus importants à ces prescriptions pour des raisons de topographie et de crue lorsque la construction se situe dans une zone inondable.

2.2.9. SUPERSTRUCTURES

Les superstructures, telles que les cheminées, les fenêtres en toiture ou les cages d'ascenseur doivent avoir les mêmes finitions en termes de matériaux et de couleurs que la toiture ou la façade attenante.

Les pompes à chaleur visibles en toiture sont interdites.

Les tuyaux de cheminée visibles en inox et/ou brillants sont interdits

Les tuyaux de cheminée visibles en façade ou en pignon sont interdits.

Lorsque pour des raisons techniques les conduits de cheminée doivent être installés en façade, ils doivent être isolés et protégés et avoir la même finition que la façade.

2.3. DÉPENDANCES

2.3.1. GARAGES, CAR-PORTS ET DÉPENDANCES AGRICOLES

2.3.1.1. FAÇADES DES GARAGES, CAR-PORTS ET DÉPENDANCES AGRICOLES

Le verre miroir, les matériaux reluisants, les rondins de bois, le PVC et la tôle ondulée, sont interdits.

2.3.1.2. OUVERTURE EN FAÇADE DES GARAGES, CAR-PORTS ET DÉPENDANCES AGRICOLES

Le verre miroir et les films adhésifs reluisants pour vitrage sont interdits

2.3.1.3. FORMES ET PENTES DES TOITURES DES GARAGES, CAR-PORTS ET DÉPENDANCES AGRICOLES

Seules les toitures en bâtière, et plates sont autorisées. Les toitures inclinées doivent respecter une pente entre 30° et 40°.

L'avant-toit des toitures inclinées doit respecter un débord de max. 0,50 m par rapport à la façade et être continu et sur un même niveau.

Les toitures en bâtière doivent avoir des pentes égales sur leurs deux versants.

2.3.1.4. TRAITEMENT DES TOITURES DES GARAGES, CAR-PORTS ET DÉPENDANCES AGRICOLES

Le verre miroir, le PVC, les matériaux reluisants tels que, notamment, la tôle brillante et les tuiles, sont interdits.

2.3.2. ABRIS DE JARDIN

2.3.2.1. FAÇADES DES ABRIS DE JARDIN

Le verre miroir, les matériaux reluisants, les rondins de bois, le PVC et la tôle ondulée, sont interdits.

2.3.2.2. OUVERTURE EN FAÇADE DES ABRIS DE JARDIN

Le verre miroir et les films adhésifs reluisants pour vitrage sont interdits

2.3.2.3. FORMES ET PENTES DES TOITURES DES ABRIS DE JARDIN

Seules les toitures en bâtière, et plates sont autorisées. Les toitures inclinées doivent respecter une pente entre 30° et 40°.

L'avant-toit des toitures inclinées doit respecter un débord de max. 0,50 m par rapport à la façade et être continu et sur un même niveau.

Les toitures en bâtière doivent avoir des pentes égales sur leurs deux versants.

2.3.2.4. TRAITEMENT DES TOITURES DES ABRIS DE JARDIN

Le verre miroir, le PVC, les matériaux reluisants tels que, notamment, la tôle brillante et les tuiles, sont interdits.

2.4. CONSTRUCTIONS SOUTERRAINES

2.4.1. OUVERTURES EN FAÇADE DES CONSTRUCTIONS SOUTERRAINES

Le verre miroir et les films adhésifs reluisants pour vitrage, sont interdits.

2.4.2. FORMES ET PENTES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS SOUTERRAINES

Les toitures des constructions souterraines doivent être plates.

Les ouvertures dans les toitures plates des constructions souterraines, sont interdites.

2.4.3. TRAITEMENTS DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS SOUTERRAINES

Les toitures des constructions souterraines doivent être végétalisées à l'aide d'une couverture végétale de min. 0,30 m d'épaisseur, ou aménagées comme toiture terrasse d'une surface maximal de 40,00 m². Une construction souterraine ne peut que comporter une façade entièrement dégagée.

2.5. INSTALLATIONS TECHNIQUES ET ANTENNES

2.5.1. INSTALLATIONS TECHNIQUES IMPLANTÉES SUR LE TERRAIN MÊME

Les installations techniques implantées sur le terrain même, doivent :

- être installées à l'arrière des constructions principales, en dehors de la bande de construction ;
- respecter un recul de min. 1,90 m aux limites parcellaires

et

- respecter une hauteur de max. 3,00 m au-dessus du niveau du terrain aménagé.

2.5.2. INSTALLATIONS TECHNIQUES SUR LA FAÇADE AVANT

Sur la façade orientée vers la voie desservante des constructions principales et des dépendances, seuls les systèmes d'alarme, les systèmes de signalement, sonnettes ou carillons, sont admis.

2.5.3. INSTALLATIONS TECHNIQUES INTÉGRÉES AUX CONSTRUCTIONS

Les installations techniques telles que notamment les édicules d'ascenseurs, les souches de cheminées, les conduits d'alimentation en air frais et d'évacuation d'air, de fumée ou de vapeur, les appareils de

climatisation et d'aération ainsi que les pompes à chaleur, doivent être obligatoirement apposées, accolées ou intégrées aux constructions principales ou disposées en toiture des constructions principales ou des dépendances.

2.5.4. INSTALLATIONS TECHNIQUES DISPOSÉES EN TOITURE

Les installations techniques disposées en toiture doivent :

- être habillées à l'aide de matériaux s'accordant à ceux utilisés pour les façades ou les toitures ;
- se trouver à une distance de min. 1,00 m par rapport aux bords de la toiture - excepté les collecteurs solaires qui peuvent recouvrir la toiture complète - et du faite pour les toitures inclinées ;
- ne pas dépasser de plus de 1,00 m les hauteurs finies des constructions principales.

2.5.5. ANTENNES

Les antennes sont interdites sur la façade avant. Elles doivent être regroupées et disposées en toiture ou sur le terrain même, à l'arrière des constructions principales.

2.6. ACCÈS ET STATIONNEMENT

2.6.1. ACCÈS CARROSSABLES

Le nombre des accès carrossables, est limité à 2 par parcelle. Sa largeur cumulée ne doit pas dépasser max. 8,00 m.

2.6.2. EMBLEMES DE STATIONNEMENT

Le nombre d'emplacements de stationnement obligatoires est repris dans la partie écrite du PAG.

Les emplacements de stationnement obligatoires doivent être réalisés sur le terrain même de la construction à laquelle ils se rapportent.

Les emplacements de stationnement obligatoires sont admis :

- dans les constructions principales hors-sol ;
- dans les constructions souterraines ;
- dans les garages hors-sol et les car-ports

et

- à l'air libre.

2.7. AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

2.7.1. SURFACES DESTINÉES À RECEVOIR DES PLANTATIONS

Les espaces libres autour des constructions, doivent être aménagés en espaces verts privés. Ils peuvent comporter des surfaces scellées servant de terrasses, de rampes d'accès ou de chemins.

L'aménagement de jardin minéral en pierres, galets, gravier ou splitt est interdit ainsi que l'utilisation de géotextiles, de film antiracine ou de paillage sont aussi proscrits.

2.7.2. PLANTATIONS

Les plantations sont à réaliser à l'aide de végétation naturelle.

2.7.3. TERRASSES

Les terrasses doivent :

- respecter une hauteur de max. 0,80 m (cote du sol fini) au-dessus du niveau du terrain aménagé et
- n'être couvertes que d'une construction légère selon l'Article 2.7.5 Constructions légères fixes (non temporaires) de la partie écrite du présent PAP QE.

Les terrasses aménagées sur les parties apparentes des dalles de couverture des constructions souterraines (toits-terrasses) doivent respecter les mêmes reculs aux limites parcellaires que les constructions sur lesquelles elles sont installées.

Les vérandas, terrasses couvertes ou autres constructions semblables doivent s'implanter à l'intérieur de la profondeur maximale autorisée.

2.7.4. TERRASSES DE JARDIN

Les terrasses de jardin doivent avoir une surface maximale de 40,00 m² et respecter:

- un recul avant de min. 4,00 m
- un recul latéral et arrière de min. 1,90 m par rapport aux limites parcellaires ;
- une hauteur de max. 0,80 m par rapport au niveau du terrain aménagé

et

- ne peuvent être couverts que d'une construction légère selon l'Article 2.7.5 Constructions légères fixes (non temporaires) de la partie écrite du présent PAP QE.

2.7.5. CONSTRUCTIONS LÉGÈRES FIXES (NON TEMPORAIRES)

Seules les constructions légères telles que les tentes, les voiles d'ombrage fixes, les tonnelles textiles, les gloriettes et les pergolas ouvertes sur au moins trois côtés, les pavillons et les kiosques ouverts sur au moins deux côtés, sont autorisées en tant que constructions légères fixes.

Elles doivent respecter :

- un recul de min. 1,90 m aux limites parcellaires
- une hauteur de max. 3,50 m par rapport au niveau du terrain aménagé.

2.7.6. PISCINES ENTERRÉES ET PLANS D'EAU PRIVÉS

Les piscines de plein air dont le bassin est totalement ou partiellement enterré, les plans d'eau, les étangs et autres aménagements semblables dont l'arête supérieure est inférieure ou égale à max. 0,80 m au-dessus du niveau du terrain aménagé doivent respecter un recul :

- avant de min. 4,00 m
- latéral et arrière de min. 1,90 m par rapport aux limites parcellaires ;
- ne doivent être couverts que d'une construction légère selon l'Article 2.7.5 Constructions légères fixes (non temporaires) de la partie écrite du présent PAP QE.

2.7.7. PISCINES NON ENTERRÉES

Les piscines dont l'arête du bassin la plus élevée, est supérieure à min. 0,80 m au-dessus du niveau du terrain aménagé, couvertes ou non couvertes ainsi que les jacuzzis, les hottubs, les whirlpools doivent :

- être uniquement implantés à l'arrière de la construction principale, dans la bande de construction ;
- respecter les reculs imposés aux constructions principales hors-sol
- respecter une hauteur de max. 1,60 m au-dessus du niveau du terrain aménagé.

Les constructions fermant les piscines non enterrées doivent :

- respecter une hauteur de max. 3,50 m au-dessus du niveau du terrain aménagé
- s'inscrire dans l'emprise au sol des dépendances.