

MODIFICATION PONCTUELLE

PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

QUARTIER EXISTANT MIX-V

PARTIE ÉCRITE RÉGLEMENTAIRE



Approbation du Ministre des Affaires intérieures du 31.01.2024 (19655/113C)

ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHENGEN
75, WÄISTROOSS
L-5440 REMERSCHEN

TABLE DES MATIÈRES

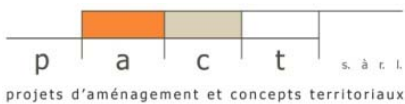
TABLE DES MATIÈRES	2
TITRE 1. QUARTIER EXISTANT MIX-V	5
1.1. Mode d'utilisation du sol	6
1.2. Reculs des constructions principales hors sol par rapport aux limites du terrain à bâtir net	6
1.2.1. Recul avant des constructions principales hors sol	6
1.2.2. Recul latéral des constructions principales hors sol	7
1.2.3. Recul arrière des constructions principales hors sol	9
1.3. Reculs des constructions sous-sol par rapport aux limites du terrain à bâtir net	9
1.4. Disposition, type et implantation des constructions	10
1.4.1. Dispositions et type de constructions	10
1.4.2. Bande de construction	10
1.4.3. Profondeur de la construction	10
1.4.4. Longueur de façade pour constructions principales projetées	10
1.5. Nombre de niveaux	11
1.6. Forme de Toiture des constructions principales	13
1.7. Hauteur des constructions principales	13
1.7.1. Hauteur à la corniche	14
1.7.2. Hauteur au faîtage	14
1.7.3. Hauteur à l'acrotère	15
1.8. Avant-corps	16
1.9. Nombre d'unités maximales	16
1.10. Lotissement / Morcellement	16
1.11. Dépendances	17
1.11.1. Garage et car-port	17
1.11.2. Autres Dépendances et Abris de jardin ou constructions similaires	17
TITRE 2. DISPOSITIONS DESTINÉES A GARANTIR UN DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX	18
2.1. Intégration	18
2.2. Constructions principales	18
2.2.1. Façades	18
2.2.2. Ouvertures en façade des constructions principales	20
2.2.3. Eléments en saillie des constructions principales	20
2.2.4. Eléments pare-vue	20
2.2.5. Traitement des toitures des constructions principales	20
2.2.6. Ouvertures en toiture des constructions principales	20
2.2.7. Menuiseries extérieures	21
2.2.8. Niveau du premier niveau plein	21
2.2.9. Superstructures	22
2.3. Dépendances	22
2.3.1. Garages et car-ports	22
Façades	22
Ouverture en façade	22
Formes et pentes des toitures	22
Traitement des toitures	22
2.3.2. Autres Dépendances, abris de jardin ou constructions similaires	22
Façades	22
Ouverture en façade	22
Formes et pentes des toitures	22
Traitement des toitures	23

2.4. Installations techniques et antennes	23
2.4.1. Installations techniques implantées sur le terrain même	23
2.4.2. Installations techniques sur la façade avant.....	23
2.4.3. Installations techniques intégrées aux constructions	23
2.4.4. Installations techniques disposées en toiture	23
2.4.5. Antennes	23
2.5. Accès et stationnement	23
2.5.1. Accès carrossables	23
2.5.2. Emplacements de stationnement.....	24
2.6. Aménagements extérieurs.....	24
2.6.1. Surfaces destinées à recevoir des plantations	24
2.6.2. Plantations.....	24
2.6.3. Terrasses.....	24
2.6.4. Terrasses de jardin	25
2.6.5. Constructions légères fixes (non temporaires)	25
2.6.6. Piscines enterrées et plans d'eau privés	25
2.6.7. Piscines non enterrées	25

Dossier initial
Élaboré par ESPACE ET PAYSAGES
Vote du conseil communal : 30.01.2020
Approbation du Ministère de l'Intérieur : 30.09.2020

Dossier modification ponctuelle
Élaboré par pact s.à r.l.
Vote du conseil communal : 14.11.2023
Approbation du Ministre des Affaires intérieures: 31.01.2024

Elaboré par:



pact s.à r.l.
58 rue de Machtum
L-6753 Grevenmacher
Tél: 26 45 80 90
Fax: 26 25 84 86
Email: mail@pact.lu

TITRE 1. QUARTIER EXISTANT MIX-V

Tableau des prescriptions pour les quartiers « MIX-v -a» et « MIX-v -b» à titre récapitulatif et non exhaustif:

Article	Type de prescription	Prescriptions pour le quartier «MIX-v-a» et «MIX-v-b»	
		MIX-v-a	MIX-v-b
1.1	Affectations	min. 70% de la surface construite brute = logement, affectations de type « utilité citoyenne » : max. 100% affectations autre que le logement	
1.2.1.	Recul avant	min. 1,00 m max. 4,00 m cas spécifiques bande d'alignement constr. voisines / constr. existantes	
1.2.2.	Recul latéral	min. 3,00 m 0,00 sous conditions + cas spécifiques	
1.2.3.	Recul arrière	min. 6,00 m	
1.3	Sous-sol	différentes conditions jusqu'à et au-delà de la profondeur max. de 16,00 m	
1.4.1.	Disposition et type	unifamiliales : isolées, jumelées ou en bande plurifamiliales : soit isolée soit jumelée	
1.4.2.	Bande de construction	max. 25,00 m	
1.4.3.	Profondeur des constructions	max. 16,00 m	
1.4.4.	Longueur des constructions	min. 7,50 m	min. 7,00 m
	Longueur de façades cumulées	max. 32,00 m	max. 32,00 m
1.5.	Nombre de niveaux pleins	max. II+c ou II+r forte pente contrebas voie desservante : 1 RdJ supplémentaire HQ100 max. III max. 1SS cas spécifique voisin avec III	max. III+c ou III+r forte pente contrebas voie desservante : 1 RdJ supplémentaire HQ100 max. IV max. 1SS
1.6.	Forme de toiture	toitures à 2 versants, avec ou sans croupette pente entre 30° et 42° toitures plates maisons jumelées ou en bande/rangée : forme de toiture identique toiture du dernier niveau en toiture végétale	
1.7	Hauteurs	zone inondable (HQ): augmentation hauteur par niveau HQ	
1.7.1.	Hauteur à la corniche terrain sans forte pente <15%	max. 8,00 m	max. 8,50 m
	terrain en forte pente ≥15% contrebas voie desservante	max. 10,00 m	max. 10,50 m
1.7.2.	Hauteur au faîtage terrain sans forte pente <15%	max. 12,00 m	max. 12,50 m
	terrain en forte pente ≥15% contrebas voie desservante	max. 13,50 m	max. 14,00 m
1.7.3.	Hauteur à l'acrotère terrain sans forte pente <15%	dernier niveau plein max 8,50 m étage en retrait max 11,50 m	dernier niveau plein max 9,00 m étage en retrait max 12,00 m
	terrain en forte pente ≥15% contrebas voie desservante	dernier niveau plein max 10,50 m étage en retrait max 13,50 m	dernier niveau plein max 11,00 m étage en retrait max 14,00 m
1.9	Unités	max 5 unités	max 6 unités
	Unité de calcul	0,18	0,20

En complément respectivement pour l'exécution des prescriptions comprises dans le présent PAP « quartier existant », les dispositions générales comprises dans le PAP « quartier existant » - définitions sont applicables.

1.1. MODE D'UTILISATION DU SOL

Les prescriptions correspondantes pour la zone mixte villageoise (MIX-v) du PAG sont applicables.

Un logement intégré est admis dans une maison unifamiliale.

Les crèches respectivement services d'accueils périscolaires sous forme d'activité d'assistance parentale (« Tageseltern ») sont autorisées dans les maisons unifamiliales ainsi qu'au rez-de-chaussée des maisons bifamiliales ou plurifamiliales. Toute crèche doit disposer d'un jardin privatif dans les marges de reculement latérales ou postérieures directement accessible depuis la crèche et doit respecter les réglementations en vigueur.

Un minimum de 70% de la surface construite brute des constructions principales doit être dédié au logement.

Dans le cas d'affectations de type « utilité citoyenne », un maximum de 100% d'affectations autre que le logement de la surface construite brute des constructions principales sont admissibles.

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

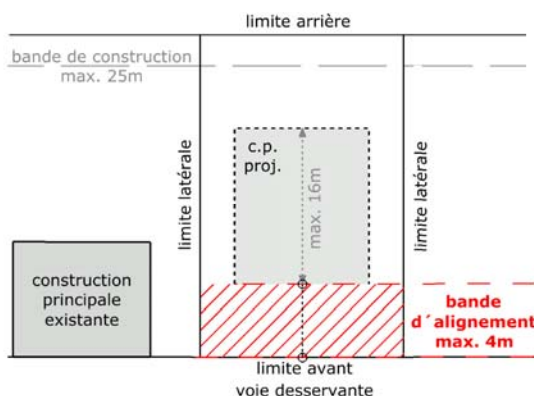
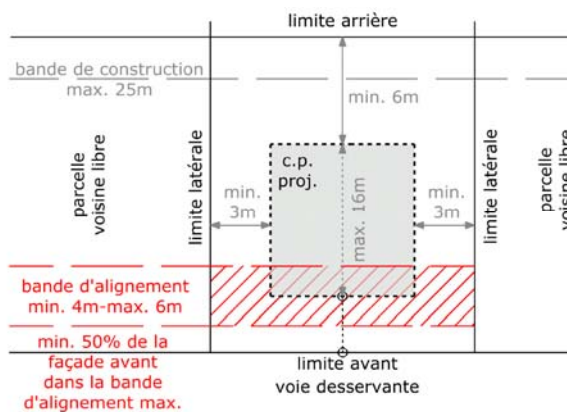
Les implantations des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net sont définies dans les articles 1.2.1., 1.2.2. et 1.2.3..

Les constructions principales en seconde ligne par rapport à la voie desservante sont interdites.

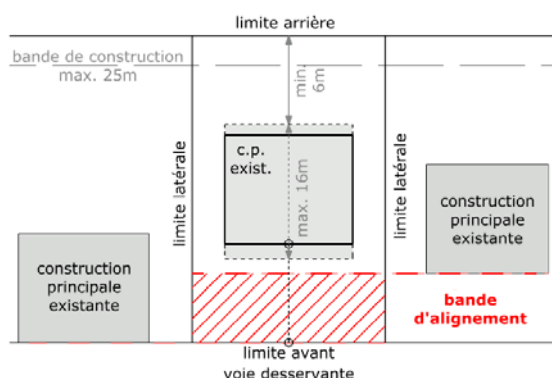
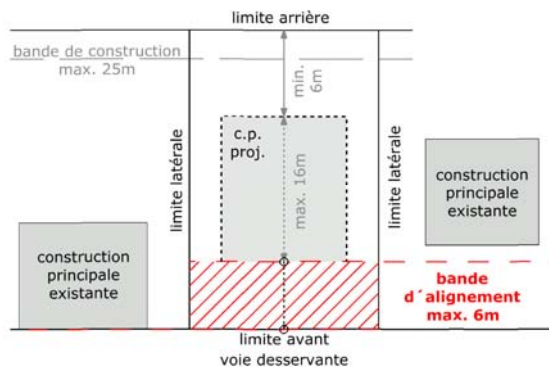
1.2.1. Recul avant des constructions principales hors sol

Les constructions principales projetées (c.p. proj.) doivent être implantées comme suit :

- de manière générale, le recul avant doit se situer dans une bande d'alignement de 1,00 m minimum et de 4,00 m maximum. L'alignement avant minimal doit toujours être respecté et au moins 50% de la longueur de la façade avant doivent se trouver dans la bande d'alignement maximale ;
- lorsque la construction principale projetée s'inscrit à côté d'une construction principale existante (sise sur la parcelle voisine desservie par la même voie desservante), le recul avant doit se situer dans une bande d'alignement déterminée par la façade avant de la construction principale voisine et un recul maximal avant de 4,00 m ; Au moins 50% de la longueur de la façade avant doivent se trouver dans la bande d'alignement maximale.



- lorsque la construction principale projetée s’inscrit entre deux constructions principales existantes (sises sur les deux parcelles voisines desservies par la même voie desservante), le recul avant doit se situer à l’intérieur de la bande d’alignement déterminée par les façades avant des constructions principales voisines, sans dépasser un recul avant maximal de 6,00 m ;
 Au moins 50% de la longueur de la façade avant doivent se trouver dans la bande d’alignement maximale.
- une construction existante (c.p. exist.) qui dépasse le recul avant maximal de 4,00 m, peut être transformée ou agrandie sans devoir s’adapter à ce recul avant maximal.



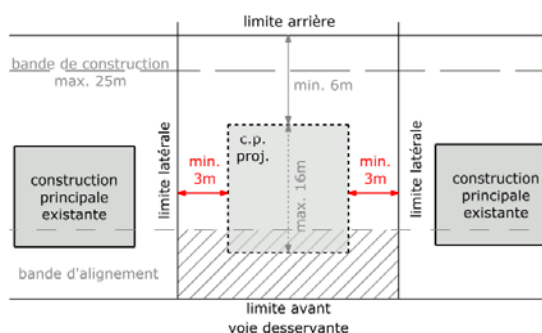
Dérogation :

Une dérogation quant à l'alignement de la construction projetée peut être accordée par le bourgmestre pour des raisons urbanistiques, de patrimoine, d'intégration paysagère, cadastrale ou de sécurité dument motivées.

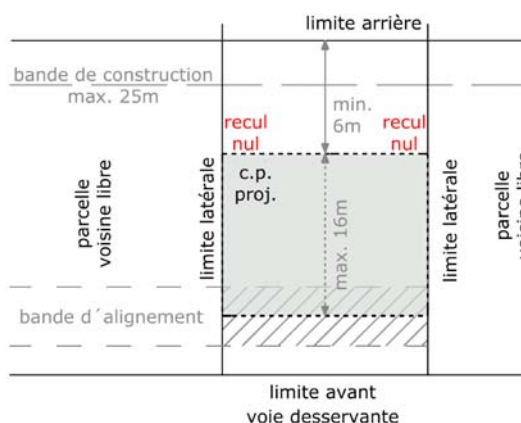
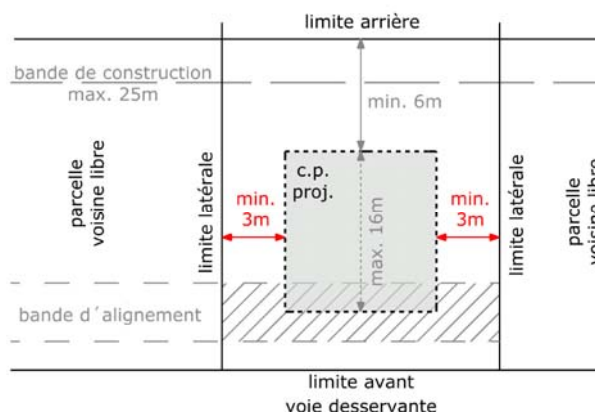
1.2.2. Recul latéral des constructions principales hors sol

Les constructions principales projetées (c.p. proj.) doivent être implantées comme suit :

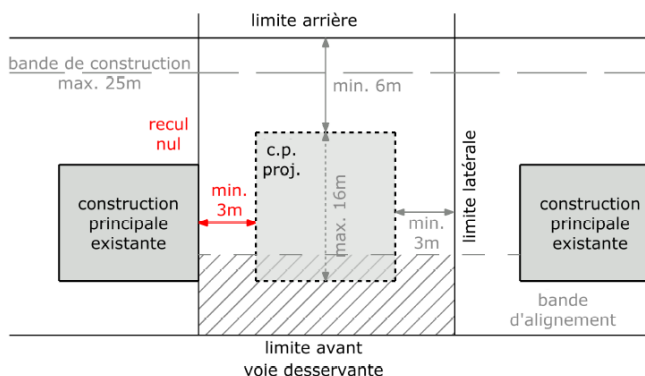
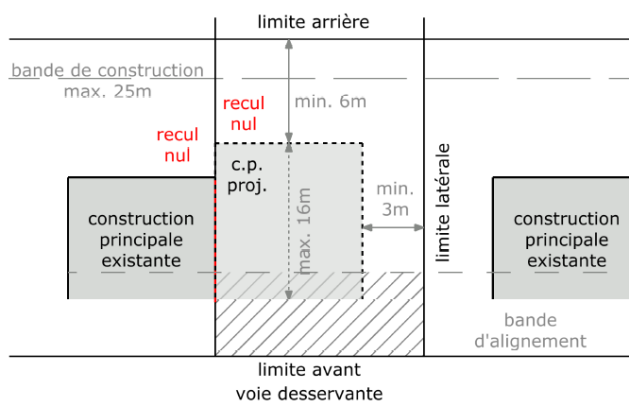
- Dans le cas d’une construction principale voisine existante édifiée avec un recul latéral de 3,00 m minimum, la construction principale projetée doit respecter un recul latéral de 3,00 m minimum par rapport à la limite de parcelle ;



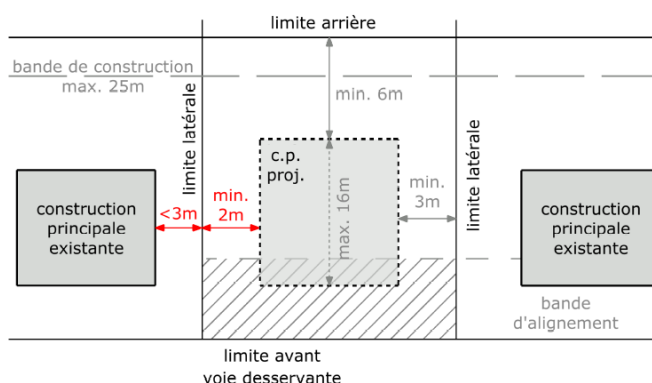
- Dans le cas d'une parcelle voisine libre de toute construction, la construction principale peut présenter un recul latéral nul ou doit respecter un recul latéral de 3,00 m minimum par rapport à la limite de la parcelle ;



- Dans le cas d'une construction principale voisine existante édifiée en limite latérale de parcelle, la construction principale projetée peut s'y accoler ou doit respecter un recul latéral de 3,00 m minimum par rapport à la limite de parcelle ;

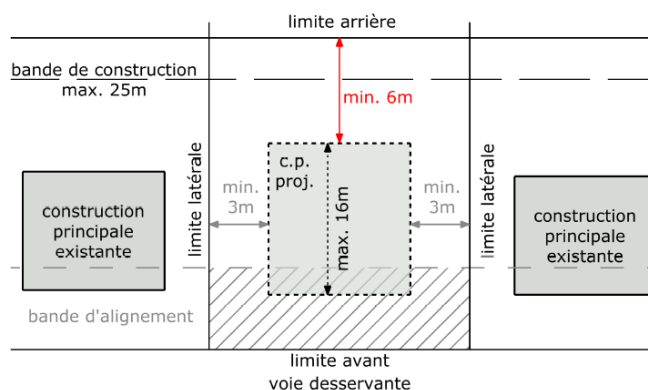


- Dans le cas d'une construction principale voisine accusant un recul sur la limite latérale de parcelle inférieur à 3,00 m, la construction principale projetée doit respecter un recul latéral de 2,00 m minimum par rapport à la limite de la parcelle.



1.2.3. Recul arrière des constructions principales hors sol

Le recul des constructions principales projetées (c.p. proj.) sur les limites arrière de parcelle est de 6,00 m minimum.



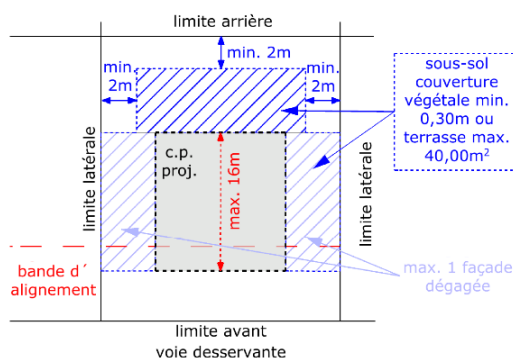
1.3. RECLUS DES CONSTRUCTIONS SOUS-SOL PAR RAPPORT AUX LIMITES DU TERRAIN À BÂTIR NET

Jusqu'à la profondeur de construction maximale de 16,00 m :

- les constructions sous-sol sont soumises aux mêmes prescriptions que les constructions principales hors-sols concernant les reculs.
- Les constructions sous-sol ne doivent pas nécessairement être alignées avec les constructions principales hors-sol. Dans ce cas, les constructions sous-sol qui se trouvent au-delà des constructions hors-sols
 - o doivent être végétalisées à l'aide d'une couverture végétale de min. 0,30 m d'épaisseur,
 - o ou aménagées comme toiture terrasse d'une surface maximale de 40,00 m²
 - o et ne doivent comporter qu'une façade entièrement dégagée.

Au-delà de la profondeur de construction maximale de 16,00 m :

- les constructions sous-sol 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 maximale de 40,00 m².
- les constructions sous-sol doivent respecter un recul minimal de 2,00 m des limites latérales et arrières.



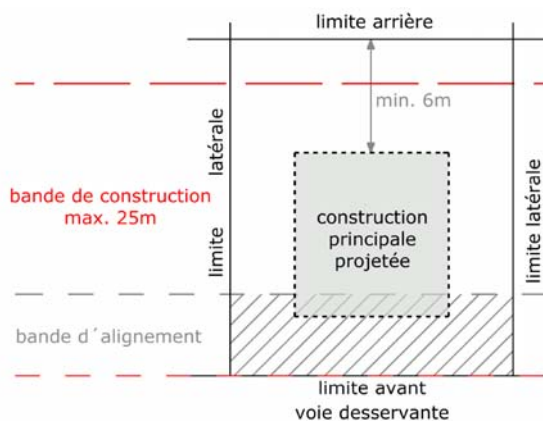
1.4. DISPOSITION, TYPE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.4.1. Dispositions et type de constructions

Les maisons unifamiliales et bi-familiales peuvent être implantées de manière isolées, jumelées ou en bande. Les maisons plurifamiliales seront implantées soit de manière isolée soit de manière jumelée.

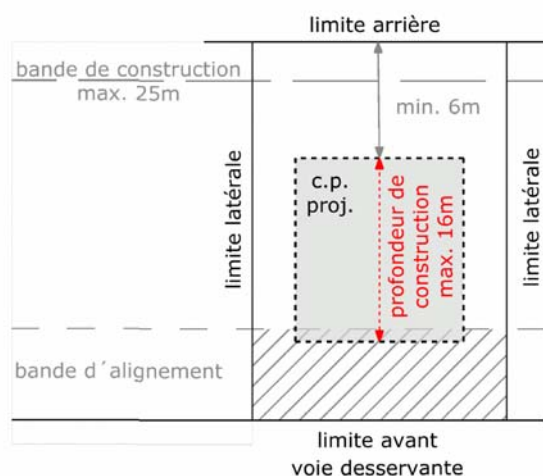
1.4.2. Bande de construction

La bande de construction est de 25,00 m maximum.



1.4.3. Profondeur de la construction

La profondeur de la construction principale hors-sol est de 16,00 m maximum.



1.4.4. Longueur de façade pour constructions principales projetées

Pour les constructions principales la longueur de façade principale est de

- 7,50 m minimum dans la zone MIX-v•a
- 7,00 m minimum dans la zone MIX-v•b

Dans le cas d'un lotissement / morcellement au titre de l'article 1.10 de la présente partie écrite, la longueur de façades cumulées pour les constructions jumelées ou en bande est de 32,00 m maximum dans les zones MIX-v•a et MIX-v•b

Dérogations :

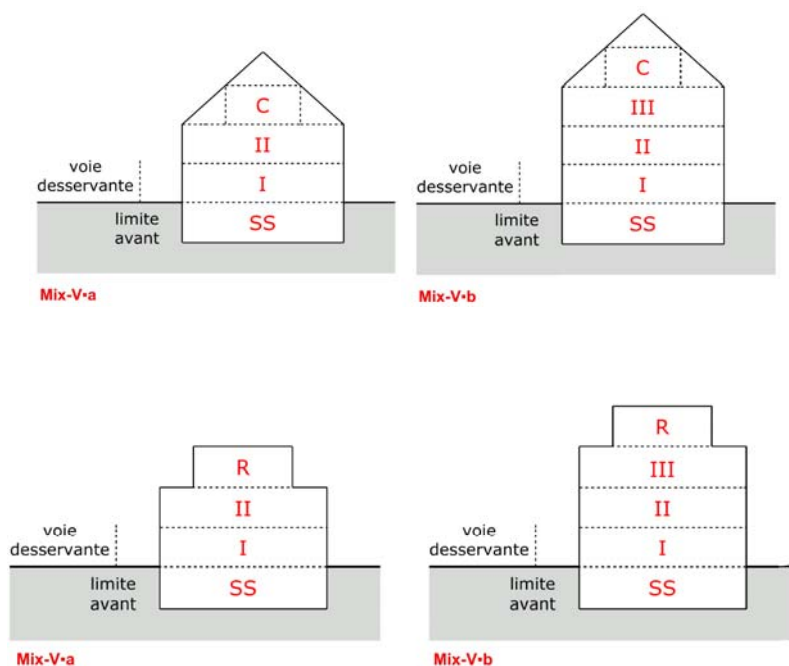
Dans le cas de terrains existants ne faisant pas l'objet d'un lotissement / morcellement, (au titre de l'article 1.10 de la présente partie écrite), une construction projetée qui respecte les reculs réglementaires applicables et qui ne peut pas respecter la longueur de façade minimale prescrite ci-dessus pourra exceptionnellement être réduite à un minimum de 4,00 m. Toutes les autres prescriptions de la présente partie écrite doivent rester respectées.

Afin de briser un alignement uniforme, une dérogation quant à l'alignement de la construction projetée peut être accordée par le bourgmestre pour des raisons urbanistiques, de patrimoine, d'intégration paysagère, cadastrales ou de sécurité.

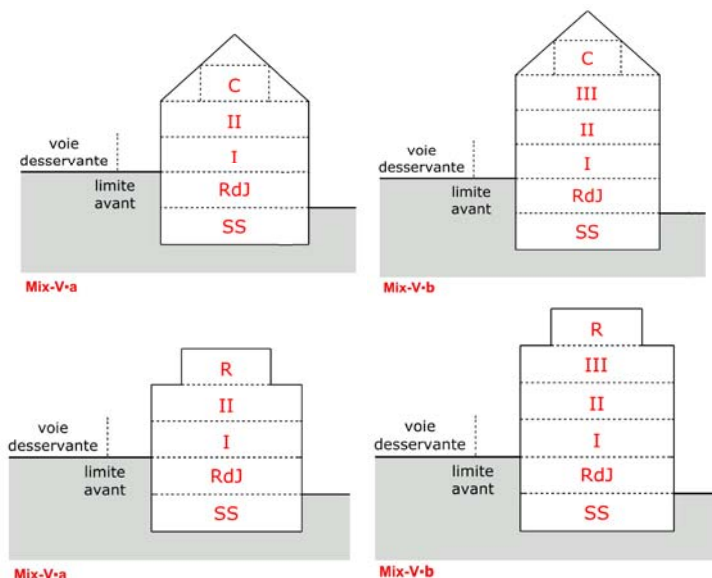
1.5. NOMBRE DE NIVEAUX

Pour les constructions principales :

- le nombre de niveaux pleins est de
 - 2 au maximum dans la zone MIX-v-a ;
 - 3 au maximum dans la zone MIX-v-b
- 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. Les surfaces brutes se situant sous la ligne de hauteur de 1,80 m ne sont pas prises en compte. La trémie des escaliers ou les vides sur les étages inférieurs ne sont pas déduits de la surface brute
- le nombre maximum de niveaux en sous-sol est 1



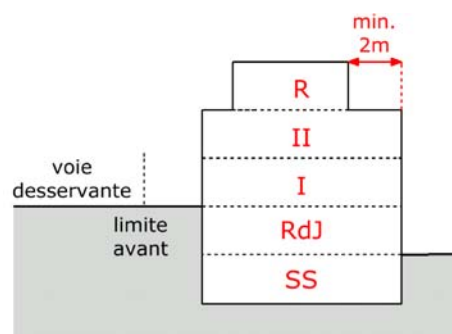
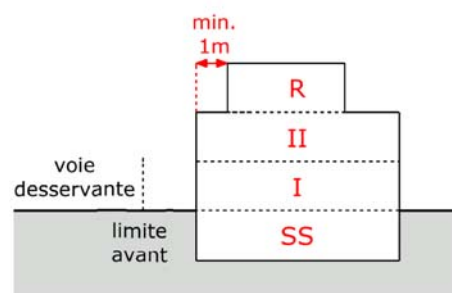
- 1 niveau plein supplémentaire en rez-de-jardin est autorisé pour les constructions situées sur un terrain en forte pente et en contrebas de la voie desservante.



- pour les terrains situés en HQ100, le nombre de niveaux pleins est de
 - 3 au maximum dans la zone MIX-v-a ;
 - 4 au maximum dans la zone MIX-v.b.

L'étage en retrait doit observer les reculs suivants :

- un minimum de 1 mètre par rapport à la façade du dernier niveau plein du côté de la voie desservante et d'une des façades latérales. Au moins une des autres façades ne doit pas accuser de retrait et doit s'aligner à la façade du dernier niveau plein ;
- en cas d'une construction située à un angle de rues, un minimum de 1 mètre par rapport aux façades des côtés des rues. Au moins une des autres façades ne doit pas accuser de retrait et doit s'aligner à la façade du dernier niveau plein ;
- pour les terrains en forte pente en contrebas de la voie desservante, l'étage en retrait doit observer un minimum de 2 mètres par rapport à la façade du dernier niveau plein du côté arrière.



Dérogation zone MIX-v.a

Pour des raisons d'harmonie architecturale, urbanistiques, de patrimoine ou d'intégration paysagère 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.

Dans ces cas, des augmentations des hauteurs maximales (définies dans l'article 1.7) de 0,50 m sont admissibles.

1.6. FORME DE TOITURE DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Seules les toitures à 2 versants, avec ou sans croupette et les toitures plates sont autorisées. Les plans inclinés doivent respecter une pente entre 30° et 42°.

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

Le débord des toitures doit respecter une saillie maximale de 0,50 m par rapport à la façade.

Le débord peut dépasser la profondeur maximale des constructions principales. (voir aussi Art. 2.2.3 éléments en saillie des constructions principales).

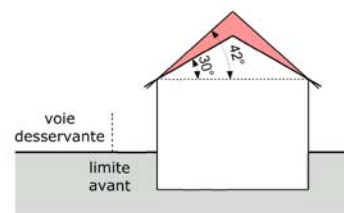
A l'exception des toitures terrasses et des avant-corps ou éléments en saillie, les toitures plates des derniers niveaux des constructions principales sont à aménager en toitures végétales.

Des exceptions pourront être autorisées pour des contraintes techniques dument motivées par le demandeur concernant l'installation de collecteurs solaires thermiques ou panneaux solaires photovoltaïques qui ne permettent pas le maintien d'une toiture verte.

Des toitures terrasse sont interdites sur la toiture du dernier niveau.

Pour les étages en retrait, les toitures terrasse ne sont autorisées qu'à partir des reculs imposés par l'article 1.5.

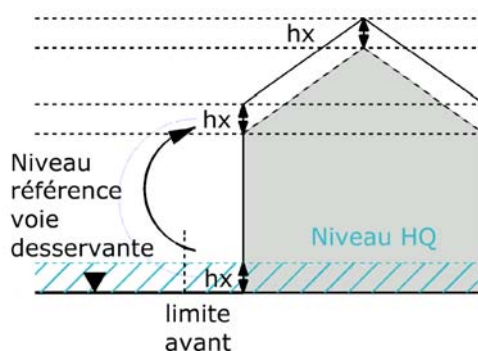
Les garde-corps doivent également respecter ces reculs et se situer en bordure de terrasse.



1.7. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Pour les terrains situés en zone inondable, les hauteurs maximales peuvent être augmentées de l'équivalent de la hauteur correspondante du débit de crue (HQ) prescrite pour la construction par les instances étatiques. Le niveau du HQ à considérer est déterminé par le point d'intersection entre l'axe de la voie desservante et le milieu de la façade avant de la construction projetée.

Les données correspondantes pour le niveau du HQ sont à consulter par le demandeur auprès des instances étatiques compétents.



Dérogation :

Lorsque la construction principale projetée s'inscrit à côté d'une construction existante respectivement entre deux constructions principales existantes, le bourgmestre peut autoriser des hauteurs différentes aux prescriptions suivantes pour des raisons urbanistiques, de patrimoine ou d'intégration paysagère.

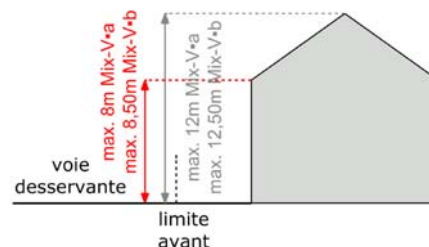
1.7.1. Hauteur à la corniche

Les prescriptions suivantes sont applicables pour les hauteurs à la corniche des constructions principales

(mesurées par rapport à l'axe de la voie desservante conformément aux prescriptions de la définition y relative)

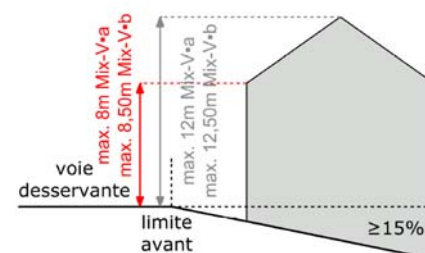
en terrain sans forte pente (<15%), la hauteur à la corniche est de

- 8,00 m au maximum dans la zone MIX-v•a ;
- 8,50 m au maximum dans la zone MIX-v•b



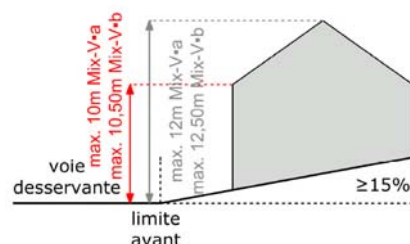
en terrain en forte pente ($\geq 15\%$), en contrebas de la voie desservante, la hauteur à la corniche est de

- 8,00 m au maximum dans la zone MIX-v•a ;
- 8,50 m au maximum dans la zone MIX-v•b



en terrain en forte pente ($\geq 15\%$) et en contre-haut de la voie desservante, la hauteur à la corniche est de

- 10,00 m au maximum dans la zone MIX-v•a ;
- 10,50 m au maximum dans la zone MIX-v•b



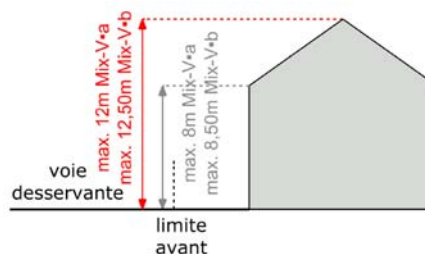
1.7.2. Hauteur au faîtage

Les prescriptions suivantes sont applicables pour les hauteurs au faîtage des constructions principales

(mesurées par rapport à l'axe de la voie desservante conformément aux prescriptions de la définition y relative).

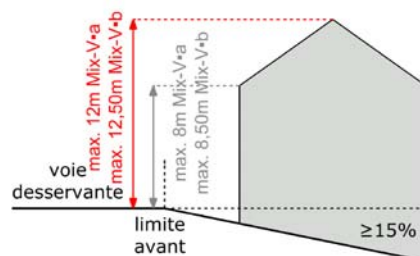
en terrain sans forte pente (<15%), la hauteur au faîtage est de

- 12,00 m au maximum dans la zone MIX-v•a ;
- 12,50 m au maximum dans la zone MIX-v•b

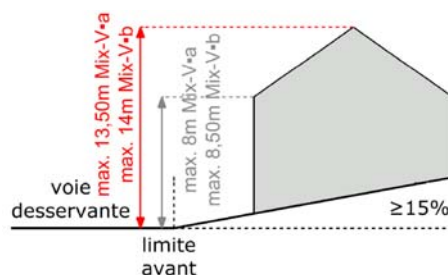


en terrain en forte pente ($\geq 15\%$), en contrebas de la voie desservante, la hauteur au faîtage est de

- 12,00 m au maximum dans la zone MIX-v•a ;
- 12,50 m au maximum dans la zone MIX-v•b

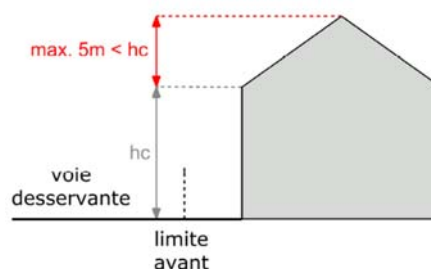


- en terrain en forte pente ($\geq 15\%$) et en contre-haut de la voie desservante, la hauteur au faîtage est de
 - 13,50 m au maximum dans la zone MIX-v-a ;
 - 14,00 m au maximum dans la zone MIX-v-b



La différence maximale entre le niveau de la corniche et le niveau du faîtage

- ne doit pas être supérieure à 5,00 m
- et doit toujours être inférieure à la hauteur à la corniche.

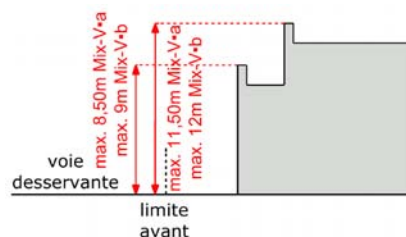


1.7.3. Hauteur à l'acrotère

Les prescriptions suivantes sont applicables pour les hauteurs à l'acrotère des constructions principales : (mesurées par rapport à l'axe de la voie desservante conformément aux prescriptions de la définition y relative) en terrain sans forte pente ($< 15\%$), la hauteur à l'acrotère pour le dernier niveau plein est de

- 08,50 m au maximum dans la zone MIX-v-a ;
 - 09,00 m au maximum dans la zone MIX-v-b
- et pour l'acrotère de l'étage en retrait de

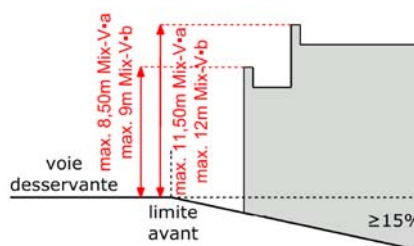
- 11,50 m au maximum dans la zone MIX-v-a ;
- 12,00 m au maximum dans la zone MIX-v-b



en terrain en forte pente ($\geq 15\%$), en contrebas de la voie desservante, la hauteur à l'acrotère pour le dernier niveau plein est de

- 08,50 m au maximum dans la zone MIX-v-a ;
 - 09,00 m au maximum dans la zone MIX-v-b
- et pour l'acrotère de l'étage en retrait de

- 11,50 m au maximum dans la zone MIX-v-a ;
- 12,00 m au maximum dans la zone MIX-v-b

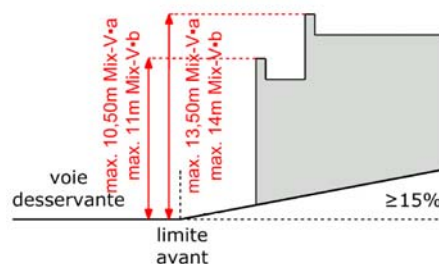


en terrain en forte pente ($\geq 15\%$) et en contre-haut de la voie desservante, la hauteur à l'acrotère pour le dernier niveau plein est de

- 10,50 m au maximum dans la zone MIX-v•a ;
- 11,00 m au maximum dans la zone MIX-v•b

et pour l'acrotère de l'étage en retrait de

- 13,50 m au maximum dans la zone MIX-v•a ;
- 14,00 m au maximum dans la zone MIX-v•b



Dérogation :

Lorsque la construction principale projetée s'inscrit à côté d'une construction existante respectivement entre deux constructions principales existantes, le bourgmestre peut autoriser des hauteurs différentes aux prescriptions suivantes pour des raisons urbanistiques, de patrimoine ou d'intégration paysagère dument motivées.

1.8. AVANT-CORPS

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

- les reculs (articles 1.2.1, 1.2.2, 1.2.3) et la bande de construction (article 1.4.2) imposés aux constructions principales hors-sol et
- les dimensions maximales admissibles d'une construction principale définies par les articles 1.4.3 (profondeur maximale) et 1.4.4. (longueur maximale)

Les éléments en saillie des constructions principales sont définis dans l'article 2.2.3.

1.9. NOMBRE D'UNITÉS MAXIMALES

Le nombre maximal d'unités est déterminé par l'unité de calcul correspondant à

- 0,18 x la longueur de la façade principale (en m) pour le quartier «MIX-v•a» avec un maximum de 5 unités ;
- 0,20 x la longueur de la façade principale (en m) pour le quartier «MIX-v•b» avec un maximum de 6 unités.

En cas d'une construction située à un angle de rues, la façade la plus longue peut être prise en considération pour définir le nombre d'unités.

Le nombre d'unités est à arrondir à l'unité la plus proche.

Si le calcul donne un résultat inférieur à 0,50 (unité), le minimum d'une unité de logement est toujours admissible, sous condition du respect des autres prescriptions de la présente partie écrite.

1.10. LOTISSEMENT / MORCELLEMENT

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

- les lots créés doivent avoir une superficie minimale de
 - 3,00 ares en cas de maison unifamiliale ;
 - 5,00 ares en cas de maison bi-familiale et plurifamiliale
- 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 de la zone concernée ;
- La demande doit être accompagnée d'un plan d'implantation représentant les limites maxima de surfaces constructibles projetées avec coupes significatives sur base d'un levé topographique.

Dérogation :

Pour des raisons urbanistiques, le conseil communal peut déroger à la surface minimale que doivent avoir les lots créés en cas de maison unifamiliale, bi-familiale et plurifamiliale.

1.11. DEPENDANCES**1.11.1. Garage et car-port**

Les garages et car-ports doivent

- être implantés dans la bande de construction ;
- respecter un recul avant de 6,00 m minimum ;
- respecter un recul arrière de 6,00 m minimum ;
- respecter une profondeur de 16,00 m maximum ;

Ils 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 hors-sol.

Leurs surfaces cumulées, sises dans le recul latéral, ne peuvent dépasser les 48,00 m² et ne doivent pas être cumulées avec les autres dépendances à l'arrière des parcelles.

La hauteur absolue des garages et car-ports mesurée à partir du terrain naturel respectivement aménagé, ne doit pas être supérieure à 3,50 m maximum.

1.11.2. Autres Dépendances et Abris de jardin ou constructions similaires

Si les autres dépendances et abris de jardin ou constructions similaires (dénommées ci-après ces dépendances) ne sont pas accolées à la construction principale, alors ils doivent être implantés à une distance de 3,00 m minimum de celle-ci.

Ces dépendances doivent respecter un recul d'au moins 1,00 m par rapport aux limites parcellaires ou 2,00 mètres si les façades orientées vers ces limites sont pourvues d'ouverture.

Elles sont interdites dans le recul avant.

Si ces dépendances sont accolées à la construction principale, elles doivent respecter les reculs imposés à celle-ci.

Une dépendance à l'arrière du garage / car port est admissible en respectant les dimensions et reculs des garages et carports dans le recul latéral (art. 1.11.1).

Chaque dépendance individuelle ne doit pas excéder 20,00 m² surface d'emprise au sol.

Leurs surfaces d'emprise au sol cumulées ne peuvent dépasser les 30,00 m².

La hauteur absolue de ces dépendances, à partir du terrain naturel respectivement aménagé, ne doit pas être supérieure à 3,50 m maximum.

Les étages en sous-sol de ces dépendances sont interdits.

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 ou moyen, avec des teintes typiques mosellanes claires ou moyennes selon la liste de couleurs indiquée ci-dessous et consultable auprès du service technique;
- bardage en bois (bardage avec lattes, planches ou panneaux) ;
- bardage en pierre naturelle;
- façade végétalisée

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.

Sont admis comme matériaux secondaires:

- enduit minéral à grain fin ou moyen, avec des teintes typiques mosellanes claires ou moyennes selon la liste de couleurs consultable auprès du service technique;
- bardage en bois (bardage avec lattes, planches ou panneaux);
- bardage en pierre naturelle;
- panneaux métalliques lisses non reluisants;
- panneaux solaires;
- panneaux composites.

Les coloris et teintes des matériaux secondaires devront être celles admises dans la liste ci-dessous excepté pour la pierre, le bois et le métal qui pourront rester dans leur teinte naturelle.

Ces matériaux et coloris secondaires ne peuvent couvrir qu'au maximum 35 % (trente-cinq pour-cent) de surface visible de la façade concernée tous éléments de façades confondus.

Les surfaces de façades à prendre en compte sont déterminées par toutes les faces verticales d'un bâtiment.

Les ouvertures dans la façade sont considérées comme surfaces pleines.

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

S 1005-G	S 0804-Y30R	S 1005-Y60R	S 1005-G10Y
S 1005-Y	S 0907-Y30R	S 1505-Y60R	
S 1010-Y	S 1005-Y30R	S 2005-Y60R	S 1005-G60Y
S 2005-Y	S 1505-Y30R		
	S 2005-Y30R	S 0804-Y70R	S 1005-G70Y
S 0804-Y10R		S 0907-Y70R	
S 0907-Y10R	S 0603-Y40R	S 1005-Y70R	S 1005-G80Y
S 1010-Y10R	S 1005-Y40R	S 1010-Y70R	S 1010-G80Y
S 1015-Y10R	S 1010-Y40R	S 1505-Y70R	S 2005-G80Y
S 1505-Y10R	S 1505-Y40R	S 1510-Y70R	S 3005-G80Y
S 2005-Y10R	S 2005-Y40R		
S 2010-Y10R		S 1005-Y80R	S 0804-G90Y
	S 0804-Y50R	S 1505-Y80R	S 0907-G90Y
S 0603-Y20R	S 0907-Y50R	S 1510-Y80R	S 1010-G90Y
S 1005-Y20R	S 1002-Y50R		
S 1010-Y20R	S 1005-Y50R	S 1005-Y90R	
S 1015-Y20R	S 1010-Y50R		
S 1020-Y20R	S 1510-Y50R		
S 1505-Y20R	S 2005-Y50R		
S 2005-Y20R			
S 2010-Y20R			
S 2020-Y20R			

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

9053	9136	9249	9335	50006
9055	9137	9251	9337	50007
9057	9153	9253	9339	50008
9058	9154	9255	9351	50010
9075	9156	9271	9354	50011
9076	9157	9274	9357	50012
9077	9171	9276	9375	50013
9078	9174	9292	9389	50016
9091	9176	9294	9392	50017
9092	9177	9295	9395	50018
9095	9190	9296	9396	50019
9096	9192	9298	9398	50020
9097	9195	9310	9410	50022
9112	9197	9312	9412	50023
9115	9213	9314	9456	
9117	9215	9317	9529	
9129	9217	9332	9531	
9132			9533	
9135				

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

Dérogation :

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 (voir Art. 1.8), doivent respecter un recul de 2,00 m minimum par rapport aux limites parcellaires.

A l'exception des débords de toitures (voir Art. 1.6), les éléments en saillie, doivent respecter une saillie de max. 1,50 m sur l'aplomb des façades.

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

2.2.5. Traitement des toitures des constructions principales

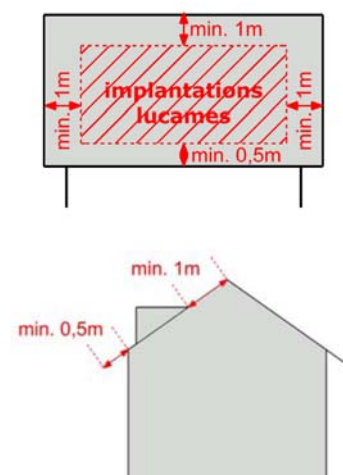
Le verre miroir, le PVC, les matériaux reluisants tels que, notamment, la tôle brillante et les tuiles vernissées, sont interdits.

Les collecteurs solaires thermiques et les panneaux solaires photovoltaïques sont autorisés.

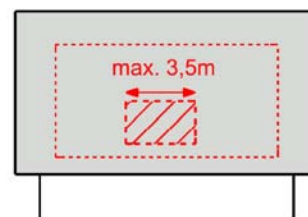
2.2.6. Ouvertures en toiture des constructions principales

Les ouvertures et les ouvrages en saillie par rapport au toit comportant des ouvertures, comme notamment les chiens-assis, les tabatières, les chatières, les lucarnes, les châssis-rampants, les loggias doivent respecter les prescriptions suivantes :

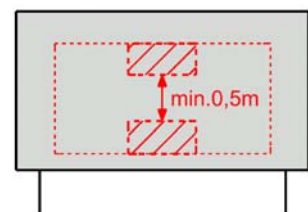
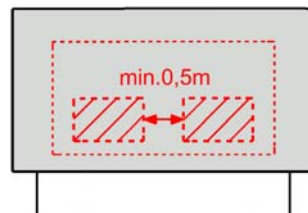
- ils doivent se trouver au minimum à une distance de 1,00 m, mesurée dans le plan de la toiture, des bords latéraux de la toiture et du faitage et au minimum à une distance de 0,50m de la corniche sans interrompre la corniche.



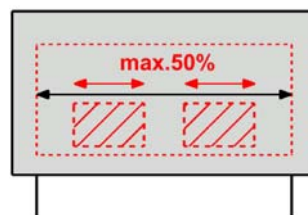
La largeur d'une ouverture en toiture est inférieure ou égale à 3,50 m.



- Ils doivent respecter une distance minimale entre elles de 0,50 m, mesurée dans le plan de la toiture.



- La somme de leur largeurs ne doit pas dépasser pas les 50% 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 (hauteur du socle) 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 doit pas se situer sous le niveau de la cote de l'axe de la voie desservante à l'axe de la construction perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

Il est possible d'autoriser des dépassements plus importants à ces prescriptions pour des raisons de topographie (sous le respect des prescriptions pour les hauteurs de constructions dans un terrain en forte pente) ou de crue lorsque la construction se situe dans une zone inondable (HQ).

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 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 et car-ports

Façades

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

Ouverture en façade

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

Formes et pentes des toitures

Les garages et car-ports dans le recul latéral sont à exécuter soit en toiture plate soit en toiture à une pente sous le respect des hauteurs maximales.

Les formes et pentes des toitures des autres garages et car-ports sont libres sous le respect des hauteurs maximales.

Le débord des toitures doit respecter un débord de max. 0,50 m par rapport à la façade et être continu et sur un même niveau.

Traitement des toitures

Le verre miroir, le PVC, les matériaux reluisants tels que la tôle brillante ou les tuiles brillantes, sont interdits. Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont admissibles (hauteur max. 1,00m au-dessus de la hauteur maximale totale).

2.3.2. Autres Dépendances, abris de jardin ou constructions similaires

Dans le recul latéral, ces dépendances sont soumises aux mêmes prescriptions que les garages et carports.

Façades

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

Ouverture en façade

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

Formes et pentes des toitures

Les formes et pentes des toitures sont libres sous le respect des hauteurs maximales.

Le débord des toitures doit respecter un débord de max. 0,50 m par rapport à la façade et être continu et sur un même niveau.

Traitement des toitures

Le verre miroir, le PVC, les matériaux reluisants tels que, notamment, la tôle brillante et les tuiles, sont interdits. Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont admissibles (hauteur max. 1,00m au-dessus de la hauteur maximale totale).

2.4. INSTALLATIONS TECHNIQUES ET ANTENNES

2.4.1. Installations techniques implantées sur le terrain même

Les installations techniques implantées sur le terrain même, doivent:

- respecter un recul de 2,00 m minimum aux limites parcellaires
- et
- respecter une hauteur de max. 3,00 m au-dessus du niveau du terrain naturel respectivement aménagé.
- Elles sont interdites dans le recul avant. Si des contraintes techniques ou de configuration de la parcelle ne permettent pas une autre implantation, les pompes à chaleur sont exceptionnellement autorisées dans le recul avant, si elles sont cachées de vue directe.

2.4.2. 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, caméra surveillance, wallbox ou similaire sont admis.

2.4.3. Installations techniques intégrées aux constructions

Les installations techniques telles que notamment les édicules d'ascenseurs, les souches de cheminées, les conduits d'approvisionnement 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.

Elles sont interdites sur la façade avant. Si des contraintes techniques ou de configuration de la parcelle ne permettent pas une autre implantation, les pompes à chaleur peuvent être autorisées dans le recul avant, à condition d'être cachées de vue directe.

2.4.4. Installations techniques disposées en toiture

Les installations techniques avec émissions de bruit disposées en toiture des constructions principales et des dépendances dans le recul latéral 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;
- se situer à 2,00 m des limites parcellaires;
- ne pas dépasser de plus de 1,00 m les hauteurs finies des toitures sur lesquelles elles sont installées.

Les pompes à chaleur et éléments techniques similaires visibles en toiture sont interdites.

Les pompes à chaleur et éléments techniques similaires sont admis sur les toitures des dépendances érigés dans le recul latéral, si elles respectent un recul de 2 mètres des bords de toiture avant et latéral de la dépendance.

2.4.5. 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.

2.5. ACCÈS ET STATIONNEMENT

2.5.1. Accès carrossables

Le nombre d'accès carrossable, est limité à 2 par parcelle.
La largeur cumulée des accès carrossables ne pourra dépasser 7,00 m.

2.5.2. Emplacements 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 sous-sol;
- dans les garages hors-sol et les car-ports

et

- à l'air libre.

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 secteur, la totalité des emplacements requis pourra être aménagé à l'extérieur des constructions.

Le Bourgmestre peut accorder une dérogation à l'obligation de réaliser une partie ou l'ensemble des emplacements de stationnement obligatoires sur le terrain même de la construction à laquelle ils se rapportent, si le propriétaire démontre de manière motivée que:

- l'implantation de la construction

ou

- la configuration du terrain ne permet pas de les aménager sur sa propriété et en situation appropriée.

Le propriétaire doit alors s'engager à:

- soit réaliser les emplacements de stationnement obligatoires sur un terrain lui appartenant et situé dans un rayon de 150 m par rapport au terrain où la construction doit être érigée – sous condition que ces emplacements de stationnement restent affectés à la construction faisant l'objet de la demande ;
- soit acquitter, auprès de la commune, une taxe compensatoire pour emplacements de stationnement manquants, fixée au règlement-taxe correspondant.

2.6. AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

2.6.1. 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 geotextiles, de film antiracine ou de paillage est aussi proscrite.

2.6.2. Plantations

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

2.6.3. Terrasses

Les terrasses doivent:

- respecter une hauteur de 0,80 m maximum (cote du sol fini) au-dessus du niveau du terrain naturel respectivement aménagé

et

- n'être couvertes que d'une construction légère selon l'Article 2.6.5 Constructions légères fixes (non temporaires).

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

Les vérandas ou autres constructions semblables doivent s'implanter à l'intérieur de la profondeur maximale autorisée pour la construction principale.

2.6.4. 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. 2,00 m par rapport aux limites parcellaires;
 - une hauteur de 0,80 m maximum par rapport au niveau du terrain naturel respectivement aménagé
- et
- ne pas être couvertes d'une construction légère selon l'Article 2.6.5 Constructions légères fixes (non temporaires) de la partie écrite du présent PAP QE.

2.6.5. Constructions légères fixes (non temporaires)

Seules les constructions légères telles que les tentes, les voiles d'ombrage fixes, les tonnelles textiles, les gloriottes 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 2,00 m minimum aux limites parcellaires, à l'exception des constructions légères fixes accolées aux maisons jumelées ou en bande pour lesquelles aucun recul minimum n'est à respecter;
- une hauteur absolue de 3,50 m maximum par rapport au niveau du terrain naturel respectivement aménagé.

2.6.6. 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 naturel respectivement aménagé doivent respecter un recul:

- avant de 4,00 m minimum;
- latéral et arrière de 2,00 m minimum par rapport aux limites parcellaires, rebords respectivement margelles inclus.

2.6.7. 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, non couvertes ainsi que les jacuzzis, les hottubs, les whirlpools ou installations similaires doivent:

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