# Art. 4 Quartier existant « Um Steen »

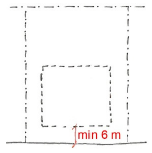
Résumé des prescriptions du quartier existant « Um Steen » pour les nouvelles constructions principales\* à titre indicatif:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Type de prescription | | Prescriptions du quartier existant « Um Steen » | | |
| Terrains plats | Terrains en fortes pentes\* | |
| Contrehaut de la voie desservante\* | Contrebas de la voie desservante\* |
| Reculs\* des constructions | Avant | Min 6,00 m | | |
| Latéral | 0,00m ou min 3,00 m | | |
| Arrière | Min 6,00 m | | |
| Type et implantation des constructions hors sol et sous-sol | Type de construction | Maisons unifamiliales\* et bi-familiales\*: isolées ou groupées  Maisons plurifamiliales\*: isolées | | |
| Bande de construction\* | 30,00 m | | |
| Profondeur\* des constructions | Max. 24,00 m | | |
| Nombre de niveaux\* | | Max 2 niveaux pleins\*  +1 comble\* aménagé ou étage en retrait\*  +1 niveau en sous-sol\* | | |
| Hauteur des constructions | Corniche\* | Max 8,00 m | Max 11,00 m | Max 8,00 m |
| Faîtage\* | Max 12,00 m | Max 15,00 m | Max 12,00 m |
| Acrotère\* | Dernier niveau plein\*: 8,50 m  Étage en retrait\*: 11,50 m | Dernier niveau plein\*: 11,50 m  Étage en retrait\*: 15,50 m | Dernier niveau plein\*: 8,50 m  Étage en retrait\*: 11,50 m |
| Nombre d’unités de logement\* | | 3,50 ares par logement, sans dépasser 3 logements  Max. 1 logement intégré\* par maison unifamiliale | | |
| Emplacements de stationnement | | Sur la même parcelle\* | | |

## Art. 4.1 Reculs\* des constructions\*

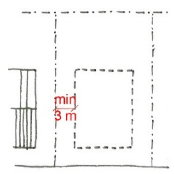
### Art. 4.1.1 Recul\* avant des constructions\*

Les constructions principales\* doivent être implantées avec un recul\* avant de 6,00 m minimum.

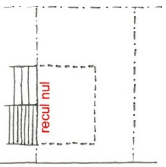


### Art. 4.1.2 Recul\* latéral des constructions\*

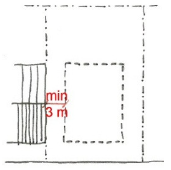
Toute nouvelle construction principale\* est implantée en recul\* de 3,00 m minimum de la limite de parcelle\*.



Dans le cas d’une construction\* voisine existante en limite latérale de parcelle\*, une nouvelle construction principale\* de type maison unifamiliale peut s’y accoler.

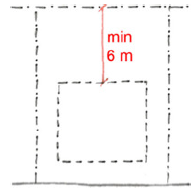


Dans le cas d’une construction principale\* voisine existante édifiée en limite latérale de propriété, qui comporte une ouverture légalement existante sur la façade concernée, toute nouvelle construction principale\* doit respecter un recul\* de 3,00 m.



### Art. 4.1.3 Recul\* arrière des constructions\*

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



## Art. 4.2 Type et implantation des constructions\* hors-sol et sous-sol\*

### Art. 4.2.1 Type de constructions\*

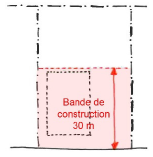
Les maisons unifamiliales\* et bi-familiales\* peuvent être implantées de manière isolée ou groupée.

Les maisons plurifamiliales\* doivent être implantées de manière isolée.

### Art. 4.2.2 Bande de construction\*

La bande de construction\* est de 30,00 m au maximum.

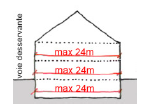
Les avant-corps\* doivent se trouver à l’intérieur de la bande de construction\*.



### Art. 4.2.3 Profondeur\* de la construction\* hors-sol et sous-sol\*

Tout dépassement du sous-sol\* par rapport au 1er niveau plein\* doit être aménagé en terrasse\* ou couvert de terre végétale d’une épaisseur d’au moins 0,30 m.

Pour les constructions principales\*, la profondeur\* maximale est de 24,00 m.



### Art. 4.2.4 Constructions\* en deuxième position

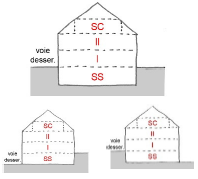
En deuxième position par rapport à la voie publique, il n’est autorisé aucune nouvelle construction principale\*.

En cas de transformation ou de démolition et reconstruction\* d’une construction principale\* existante, sans changement du mode d’affectation\*, l’implantation de la construction principale\* en deuxième position peut être conservée.

## Art. 4.3 Niveaux

Pour les constructions principales\*:

* le nombre de niveaux pleins\* est de 2 au maximum;
* 1 niveau supplémentaire peut être réalisé dans les combles\* ou comme étage en retrait\* dans le respect du gabarit théorique\*;
* le nombre maximum de niveaux en sous-sol\* est 1.

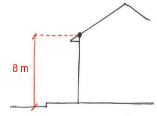


## Art. 4.4 Hauteur des constructions\*

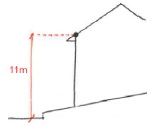
### Art. 4.4.1 Hauteur à la corniche\*

Les constructions principales\* doivent présenter les hauteurs aux corniches\* suivantes:

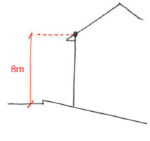
* Sur terrain plat: pour les constructions principales\*, la hauteur à la corniche\* est de 8,00 m au maximum.



* Sur terrain en forte pente\* et en contre-haut de la voie desservante: pour les constructions principales\*, la hauteur à la corniche\* est de 11,00 m au maximum.



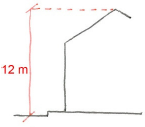
* Sur terrain en forte pente\* et en contre-bas de la voie desservante pour les constructions principales\*, la hauteur à la corniche\* est de 8,00 m au maximum.



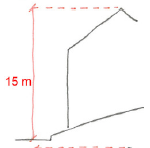
### Art. 4.4.2 Hauteur au faîtage

Les constructions principales\* doivent présenter les hauteurs au faîtage\* suivantes:

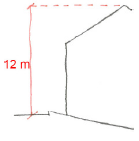
* Sur terrain plat : pour les constructions principales\*, la hauteur au faîtage\* est de 12,00 m au maximum;



* Sur terrain en forte pente\* et en contre-haut de la voie desservante\*: pour les constructions principales\* la hauteur au faîtage\* est de 15,00 m au maximum;



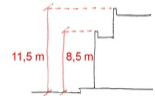
* Sur terrain en forte pente\* et en contrebas de la voie desservante\*: pour les constructions principales\*, la hauteur au faîtage\* est de 12,00 m au maximum.



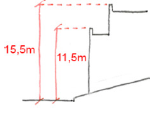
Art. 4.4.3 Hauteur à l’acrotère\*

Les constructions principales\* doivent présenter les hauteurs à l’acrotère\* suivantes:

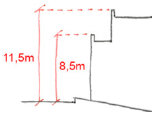
* Sur terrain plat: pour les constructions principales\*, la hauteur à l’acrotère est de 8,50 m au maximum pour le dernier niveau plein\* et de 11,50 m au maximum pour l’acrotère\* de l’étage en retrait\*.



* Sur terrain en forte pente\* et en contre-haut de la voie desservante\*: pour les constructions principales\* la hauteur à l’acrotère\* est de 11,50 m au maximum pour le dernier niveau plein\* et de 15,50 m au maximum pour l’acrotère\* de l’étage en retrait\*;



* Sur terrain en forte pente\* et en contrebas de la voie desservante\*: pour les constructions principales\*, la hauteur à l’acrotère\* est de 8,50 m au maximum pour le dernier niveau plein\* et de 11,50 m au maximum pour l’acrotère\* de l’étage en retrait\*.



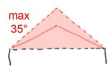
## Art. 4.5 Toiture

### Art. 4.5.1 Forme de toiture

La hauteur des toitures\* des constructions principales\* doit être inférieure ou égale à 5,50m.

Seules sont autorisées les formes de toiture suivantes:

* Les toitures à au moins 2 versants avec une pente limitée à 35°.



* Les toitures plates. Elles peuvent être aménagées en toiture végétale. La toiture du dernier niveau\* ne peut pas être aménagée en toiture terrasse.

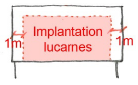


* Les toitures arrondies.

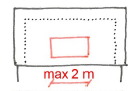
### Art. 4.5.2 Ouvertures

L’implantation des ouvertures en toiture doit être en harmonie avec les ouvertures des façades. Leur largeur doit être inférieure ou égale à celles des fenêtres dans les façades.

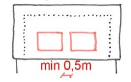
Les ouvertures en toiture doivent se trouver au minimum à 1,00 m des bords latéraux de la toiture.



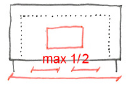
La largeur d’une ouverture en toiture doit être inférieure ou égale à 2,00 m.



Les ouvertures en toiture doivent observer un recul\* entre elles d’au moins 0,50 m.

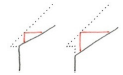


La somme des ouvertures en toiture ne peut pas dépasser la moitié de la largeur de la façade.

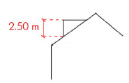


### Art. 4.5.3 Superstructures

A l’exception des souches de cheminées et de ventilation, des lucarnes\* et des rampes d’appui, toutes les superstructures des constructions, les cabanons, les équipements de conditionnement d’air, les antennes et installations techniques (capteurs solaires…) doivent se trouver à l’intérieur du gabarit théorique\*.



Les lucarnes\* ne peuvent pas dépasser 2,50m de hauteur, mesuré du point le plus haut de la lucarne\* par rapport au pan de la toiture.



## Art. 4.6 Nombre d’unités de logement\*

Par parcelle\*, le nombre maximum d’unités de logement\* est déterminé selon le mode de calcul suivant:

* 1 logement par 3,50 ares de surface de parcelle située dans la zone Quartier Existant « Um Steen », sans dépasser les 3 unités.
* Au maximum, un logement intégré\* est admis par maison unifamiliale.

Une unité de commerce ou de service équivaut à une unité de logement\* dans la détermination du nombre maximal d’unité.

## Art. 4.7 Emplacements de stationnement en surface et à l’intérieur des constructions\*

Les stationnements requis d’après la partie écrite du PAG sont à aménager sur la même parcelle\* que la construction principale\* auxquels ils se rapportent.

En cas d’impossibilité d’aménager les stationnements requis sur la même parcelle\*, le bourgmestre peut autoriser leur aménagement dans un rayon de 300 m.

Les emplacements extérieurs de stationnement doivent être aménagés de manière perméable\*.

## Art. 4.8 Dépendances\*

### Art. 4.8.1 Garages

* Les garages sont interdits à l’avant des constructions principales\*.
* Les garages implantés à l’intérieur de la bande de construction\* doivent soit respecter un recul\* d’au moins 3,00 m par rapport aux limites de parcelle\*, soit être implantés en limite de parcelle\* avec un accord entre voisins\*.
* Les garages implantés en dehors de la bande de construction\* doivent respecter un recul\* d’au moins 3,00 m par rapport aux limites de parcelle\*.
* Les garages peuvent avoir une hauteur de 4,00 m maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction\* par rapport au niveau du terrain.

### Art. 4.8.2 Car-ports\*

* Les car-ports\* doivent avoir un recul avant minimum de 1,00m.
* Dans la marge de recul\* avant des constructions principales\*, les carports\* ne peuvent présenter aucune paroi latérale.
* Les car-ports\* implantés à l’intérieur de la bande de construction\* doivent soit respecter un recul\* d’au moins 3,00 m par rapport aux limites de parcelle\*, soit être implantés en limite de parcelle\* avec un accord entre voisins\*.
* Les car-ports\* implantés en dehors de la bande de construction\* doivent respecter un recul\* d’au moins 3,00 m par rapport aux limites de parcelle\*.
* Les car-ports\* peuvent avoir une hauteur de 4,00 m maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction\* par rapport au niveau du terrain.

### Art. 4.8.3 Autres dépendances\*

* Les dépendances\* autres que les garages et les car-ports\* sont à implanter uniquement à l’arrière de la construction principale\*.
* Les dépendances\* sont à implanter soit avec un recul\* d’au moins 2,00 m par rapport aux limites arrière et latérales de la parcelle\*, soit en limite de parcelle\* avec un accord entre voisins\*.
* Les constructions qui se situent à 2,00 m par rapport aux limites arrière de la parcelle, peuvent avoir une hauteur de 3,00 m maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction\* par rapport au niveau du terrain.
* Les constructions qui se situent à 3,00 m ou plus par rapport aux limites arrière de la parcelle, peuvent avoir une hauteur de 4,00 m maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction\* par rapport au niveau du terrain.

## Art. 4.9 Espace libre des parcelles

Les marges de recul avant et latéral imposées doivent être aménagées en jardin d’agrément à l’exception des chemins d’accès nécessaires et emplacements de stationnement.

Au maximum 50 % des marges de recul arrière, situées dans le quartier existant, peuvent être scellées\*.

