

Projet d'aménagement particulier

Commune de Tandel

Localité de Tandel

« Am Dall »

PARTIE ECRITE
PARTIE GRAPHIQUE



La présente partie écrite est indissociable à la partie graphique du projet d'aménagement particulier



adapté suite à l'avis de la cellule d'évaluation

novembre 2018

IMMO FUTURE S.A.

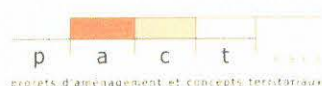


Commune de Tandel



Demandeur :**IMMO FUTURE S.A.**

191, route de Longwy
L-1941 Luxembourg-Merl

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

Grevenmacher, le 29.11.2018

Le présent dossier a été élaboré :

- Conformément à la *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (régime 2017)*
- Conformément au *règlement grand-ducal (RGD) du 08 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier «quartier existant» et du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.*

Sauf indication contraire, toutes les prescriptions de la présente partie écrite sont conformes au contenu de la partie écrite du PAG communal en vigueur au moment de l'élaboration du PAP actuel.

La partie écrite du PAG et le règlement communal des bâtisses, des voies publiques et des sites en vigueur de la commune de Tandel sont à respecter pour tous les points qui ne sont pas prescrites par la présente partie écrite.

En orange souligné : Dérogation du PAP par rapport au PAG, conformément à l'article 108bis (1) de la loi modifiée du 19 juillet 2004

« Les plans ou projets d'aménagement général fondés sur la loi du 12 juin 1937 précitée peuvent être également modifiés et complétés ponctuellement par un plan d'aménagement particulier dont le contenu des parties graphique et écrite correspond à celui du plan d'aménagement particulier „nouveau quartier" établi conformément à la procédure prévue à l'article 30, à condition qu'une telle modification ponctuelle s'avère indispensable pour améliorer la qualité urbanistique du plan d'aménagement particulier. »

Voir le rapport justificatif pour l'argumentation.

Table des matières

1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles.....	4
2. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet destinés à être cédés au domaine public communal	4
3. Mode d'utilisation du sol	4
4. Degré détaillé d'utilisation du sol	4
4.1. La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés	4
4.2. Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles	5
4.3. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol	5
4.4. Les hauteurs des constructions.....	6
4.5. Le nombre d'unités de logement	6
4.6. Le type des constructions	6
4.7. La forme des toitures	6
4.8. Le modelage du terrain avec indication des tolérances	8
4.9. Les emplacements de stationnement	9
5. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP	10
5.1. Les distances à observer entre les constructions	10
5.2. Les typologies et mixité de logements.....	10
5.3. L'aménagement des espaces extérieurs privés.....	10
5.4. Les servitudes.....	10
5.5. Les accès	11
5.6. Les constructions et les éléments naturels à conserver	11
5.7. Les murs et clôtures.....	12
5.8. La couleur et l'emploi des matériaux	12
6. Partie graphique.....	15

1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles

La délimitation et la contenance des parcelles initiales sont exprimées sur l'extrait cadastral et le relevé parcellaire (RP) officiels joint en annexe I. Un levé topographique de la situation existante, ainsi qu'un mesurage cadastral servent de fond de plan pour la partie graphique du présent PAP. Celle-ci contient aussi la délimitation et la contenance des lots projetés.

2. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet destinés à être cédés au domaine public communal

Suivant le bornage officiel du géomètre officiel de la limite du PAP (voir annexe du rapport justificatif), la surface totale du PAP s'élève à ~74,3 ares.

La cession des fonds réservés à des aménagements publics se fera conformément à l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 et s'élève à environ ~ 8,4 ares, ce qui correspond à environ 11,3 % de la surface totale du projet.

Parcelles projetées :

Parcelles de PAP	Surface
Lots privés	~ 65,9 ares
Voirie + Parking (cédé à la commune)	~ 6,2 ares
Surface verte publique (cédée à la commune)	~ 2,2 ares
TOTAL	~ 74,3 ares

Les encoches nécessaires pour les armoires de branchement et les candélabres seront à céder et ne sont actuellement pas repris dans le calcul de cession ci-avant qui est à préciser dans le projet d'exécution respectivement la convention relative au présent PAP.

3. Mode d'utilisation du sol

Le mode d'utilisation du sol est défini par des maisons d'habitation à caractère plurifamilial et des maisons d'habitation à caractère unifamilial isolées ou jumelées et aux édifices et aménagements servant aux besoins propres de ce secteur et aux activités compatibles avec l'habitat.

Dans ces zones sont interdits les constructions et établissements qui, par leur nature, leur importance, leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Des entreprises commerciales, artisanales ou exploitations agricoles ne sont pas autorisées à l'intérieur du périmètre du PAP.

Y sont autorisées les activités de service à condition que le local professionnel soit situé à l'intérieur du bâtiment principal et à condition que la surface utile nette du local ne dépasse pas 50 m².

4. Degré détaillé d'utilisation du sol

4.1. La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés

La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés pour chacun des lots projetés dans le cadre du présent PAP sont représentés dans les tableaux sur la partie graphique du PAP.

4.2. Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles

La partie graphique définit les *limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé*, ainsi que les *limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines*.

Les *limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines* des lots 7A, 7B et 7C sont destinées pour l'aménagement de stationnement, locaux techniques ou caves.

CONSTRUCTIONS PRINCIPALES (destinées au séjour prolongé des personnes)

Dérogation du PAP par rapport au PAG (Titre II Art. 2)

Pour des raisons urbanistiques (définition espace rue), certaines constructions principales auront un recul avant minimal inférieur à 6 mètres, conformément aux *limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé* dans la partie graphique.

Dérogation du PAP par rapport au PAG (Titre II Art.2)

Pour des raisons urbanistiques (utilisation plus rationnelle du terrain), les constructions dans les reculs latéraux sont admises suivant les indications de la partie graphique.

Dérogation du PAP par rapport au PAG (Titre I Art.19)

Pour des raisons urbanistiques (utilisation plus rationnelle du terrain, accès commun), le COS et le CMU pour les constructions sur les lots 7A, 7B et 7C sont calculés sur base de la surface nette totale de ces lots.

ABRIS DE JARDIN

A l'exception de l'intégration dans les *limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé*, la construction des abris de jardin ou constructions similaires est interdite.

SAILLIES

Les parties saillantes ou saillies des bâtiments comprennent les avant-toits, corniches, balcons, marquises, enseignes publicitaires, éclairages. Elles pourront être autorisées sous les conditions suivantes:

- Les escaliers extérieurs et rampes pourront avoir une saillie maximale de 1,20 mètre.
- Les corniches principales et les auvents pourront avoir une saillie de 0,50 mètre sur l'alignement de façade.
- Pour l'ensemble des lots du PAP, les balcons sont interdits. Des loggias sont admissibles dans les façades du côté arrière des constructions (interdit dans l'ensemble des toitures).
- Les enseignes et les installations assimilables comme les panneaux publicitaires et les appareils d'éclairage privés ne pourront pas dépasser une saillie de 1,10 mètre sur l'alignement de la voie publique.
- Le bord inférieur des saillies devra se trouver à au moins 3,00 mètres au-dessus du niveau du trottoir et rester à 0,50 mètre en retrait de la bordure du trottoir.
- Les saillies respecteront un recul au moins égal à la valeur de leur saillie sur une limite latérale, sauf convention entre propriétaires voisins. Elles ne pourront pas dépasser la hauteur de construction admissible.

Ces parties saillantes sont considérées comme des surfaces non closes.

4.3. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Le nombre de niveaux maximal admissible hors-sol et sous-sol pour chacun des lots projetés dans le cadre du présent PAP est représenté dans les tableaux de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol sur la partie graphique.

La hauteur libre sous plafond d'un niveau plein est d'au moins 2,50 mètres. Cette hauteur libre est *mesurée du sol fini au plafond fini*.

Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes doivent avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 mètres. Les locaux destinés à un usage commercial doivent avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins 3,00 mètres. Les locaux à usage utilitaire (caves, garages, etc) doivent avoir une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 mètres.

Un seul niveau aménagé dans les combles ou semi enterré est autorisé. Les surfaces exploitées dans ceux-ci comme locaux à séjour prolongé de personnes doivent avoir sur au moins deux tiers de leur surface, une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 mètres.

La profondeur des locaux partiellement enterrés et destinés au séjour prolongé de personnes, mesurée perpendiculairement à la façade dégagée, ne peut être supérieure à 8 mètres. Les conditions d'éclairage de ces locaux doivent être assurées par la disposition judicieuse de fenêtres suffisamment grandes.

Dérogation du PAP par rapport au PAG (Titre II Art.7)

Pour des raisons urbanistiques, les prescriptions relatives au niveau du rez-de-chaussée du PAG en vigueur ne sont pas applicables.

4.4. Les hauteurs des constructions

CONSTRUCTIONS PRINCIPALES (destinées au séjour prolongé des personnes)

La hauteur maximale des constructions pour chacun des lots projetés dans le cadre du présent PAP est représentée dans les tableaux de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol sur la partie graphique.

Pour le lot 6

Les hauteurs à la corniche et au faitage de la maison d'habitation existante sont à conserver.

Les hauteurs à la corniche et au faitage de l'annexe doivent être inférieures ou égal aux hauteurs de la maison d'habitation existante.

Maisons jumelées

Les maisons jumelées et les nouvelles constructions doivent présenter une unité de conception. Les corniches et faîtes de bâtiments accolés doivent être à la même hauteur.

Du point de vue architectural les constructions doivent former une unité harmonieuse.

DEPENDANCES

La hauteur maximale à l'acrotère des garages sur les lots 2 et 3 est de 3,50m.

4.5. Le nombre d'unités de logement

Le nombre d'unités de logement par construction pour chacun des lots projetés dans le cadre du présent PAP est représenté dans les tableaux de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol sur la partie graphique.

4.6. Le type des constructions

Le type des constructions pour chacun des lots projetés dans le cadre du présent PAP est représenté dans les tableaux de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol sur la partie graphique.

4.7. La forme des toitures

Pour les lots 1-4

Les toitures auront au moins deux versants. Au moins 60% de la surface au sol du bâtiment doit être couverte par une toiture à pentes (volume principal). La pente des toitures doit se situer entre 35 et 45 degrés.

Au plus, 40 % de la surface au sol de la construction peut être couverte par des toitures différentes (volume annexe). Les toitures des volumes annexes peuvent être plates, à pente unique ou à pente différente entre 0° et 35°.

Sans préjudice des prescriptions ci-dessus, les toitures plates sont limitées à la couverture d'annexes ou de dépendances et à la couverture de corps de bâtiment servant d'articulation entre deux corps de bâtiments plus importants. Sur une même parcelle, la surface couverte par des toitures plates ne peut pas dépasser 40% de l'ensemble des surfaces couvertes projetées à l'horizontale.

Pour le lot 6

La forme et la pente des toitures existantes sont à conserver.

Pour les lots 5, 7A, 7C

Les toitures auront au moins deux versants. Les toitures plates sont interdites.

Pour le lot 7B

Les toitures auront au moins deux versants. La surface couverte par des toitures plates ne peut pas dépasser 25% de l'ensemble des surfaces couvertes projetées à l'horizontale et uniquement du côté arrière, non visible de la rue principale. La hauteur des corps de bâtiments couverts par des toitures plates et accolés au bâtiment principal doit rester au minimum 2,00m en dessous de la corniche du bâtiment principal auquel il est accolé. Ceci ne vaut pas pour les dépendances décollées du bâtiment principal ;

Pour tous les lots (sauf lot 6)**Dépassement de toiture :**

Pour des raisons esthétiques :

- les corniches peuvent être réalisées avec un dépassement de toiture de 15 cm maximum
- les rives peuvent être réalisées avec un dépassement de toiture de 20 cm maximum.

OUVERTURES

Les types d'ouverture autorisés dans les toitures à pans inclinés sont les lucarnes de façade, les autres lucarnes et les châssis rampants. Pour les lots 1-4, les lucarnes sont interdites. Les constructions sur lots 7A-7C doivent présenter un ensemble harmonieux par rapport aux types d'ouverture qu'ils présentent.

Lucarnes de façade:

Les lucarnes de façade ne peuvent être aménagées qu'au niveau aménageable dans les combles et sur un seul niveau. Ces lucarnes sont à réaliser dans la continuation de la façade, sans retrait ni avancée.

A cette fin, il est possible d'interrompre la corniche, à condition que cette interruption se fasse sur une largeur (lf) de 2,20 m au maximum.

Autres lucarnes

Les autres lucarnes (II) ne peuvent excéder 1,70 mètre de large hors œuvre par lucarne, sauf pour les lots 7A-C où la largeur des autres lucarnes (II) ne peut pas dépasser 1,20 m hors œuvre. Les autres lucarnes ne peuvent pas dépasser le plan de la façade interrompre la corniche.

Prescriptions concernant les lucarnes de façade et les autres lucarnes :

- La toiture de ces lucarnes doit présenter deux versants de même inclinaison.
- Le faîte de la lucarne doit rester en dessous du faîte de la toiture en accusant une distance de 1,0 mètre au moins.
- La distance entre lucarne et mur pignon doit être de 1,0 mètre au moins.
- La largeur additionnée de toutes les lucarnes (de façade et autres) ne peut excéder un tiers de la longueur de la toiture par façade concernée
- Pour les nouvelles constructions un seul type de lucarnes est permis

Les lucarnes rampantes, en chien assis et en trapèze sont interdites

Châssis rampants

Les châssis rampants sont autorisés dans les toitures à 2, 3 ou 4 pans continus, et dans le terrasson des toitures à la Mansart.

Les châssis rampants situés dans les versants de toiture donnant sur la voie de desserte ne peuvent pas couvrir plus de 5% de la surface de la partie de la toiture en question et doivent être réalisés à fleur de couverture.

Tous les châssis rampants dépassant une surface par châssis de 0,80 m² doivent être réalisés à fleur de couverture.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont autorisés.

Afin de garantir une intégration harmonieuse de l'installation photovoltaïque dans la toiture de l'immeuble les capteurs photovoltaïques auront les critères suivants :

- de type "full black", c'est à dire sans éléments métalliques scintillants ;
- en verre structuré, réfléchissant et décomposant la lumière autrement que le verre plat ;
- parallèles à la toiture, donc en aplat par rapport à la couverture ;
- d'un relief intérieur à 10 cm par rapport à la couverture de toiture;
- seront centrés, pour constituer un rectangle harmonieux épousant la toiture;
- ne seront en aucun cas installés en escalier;
- seront éloignés de 30-40 cm de la gouttière;
- ne dépassent pas la toiture elle-même ;

Les châssis rampants et les panneaux solaires doivent accuser une distance d'au moins 1,0 mètre par rapport aux murs pignons.

Dérogation du PAP par rapport au PAG (Titre II Art.11)

Pour des raisons urbanistiques (adaptation des constructions au terrain naturel) les annexes sur les lots 1 et 2 pourront déborder la corniche et les annexes sur les lots 3 et 4 pourront aller jusqu'à la hauteur de la corniche conformément aux limites de surfaces constructibles indiquées dans la partie graphique.

Découpes dans la toiture

Dans les toitures à pans inclinés les découpes (par exemple : balcons, loggias, terrasses,...) autres que les baies autorisées ci-dessus sont interdites.

4.8. Le modelage du terrain avec indication des tolérances

TRAVAUX DE DÉBLAI ET DE REMBLAI

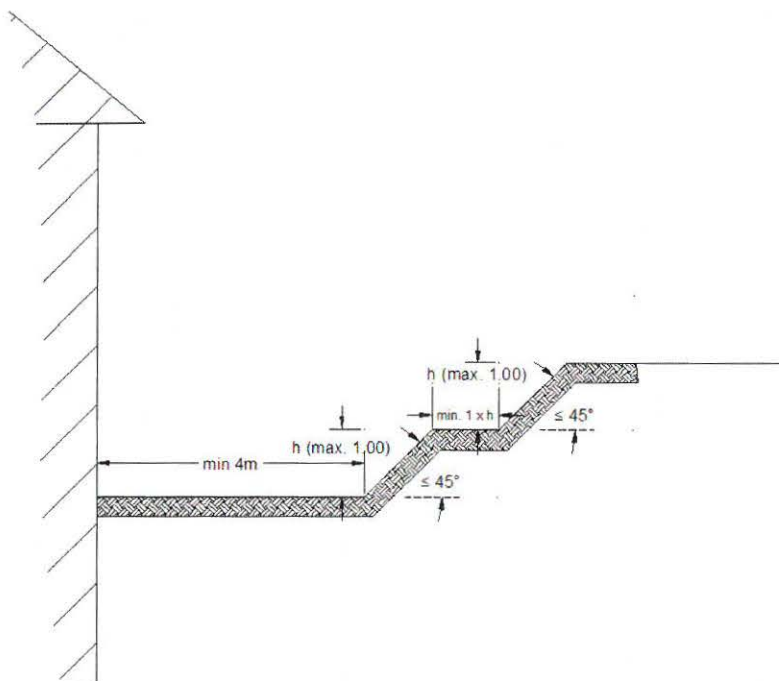
En général, le terrain naturel est à sauvegarder. Tous travaux de terrassement viseront strictement à améliorer l'intégration d'une construction dans le site. A l'exception des aménagements dans le domaine public projeté et les accès vers les lots 7A-7C, les nivellements artificiels au-delà d'un mètre du terrain naturel sont interdits.

Un remblai jusqu'à 1,00 m au-dessus du terrain naturel et un déblai de terre jusqu'à 1,00 m en dessous du terrain naturel, est autorisé en respectant une pente de 1:3 par rapport à la limite de la parcelle (exception faite des travaux de déblai pour l'implantation des constructions (sous-sols) et des exceptions du premier alinéa).

En tout état de cause, les terrains contigus devront être protégés par les ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux de déblai ou de remblai. Dans tous les cas une solution harmonieuse entre voisins devra être trouvée.

Les talus abrupts dépassant 30° doivent être fixés par des plantations ou des installations d'ancrage, afin d'éviter tout risque d'éboulement.

Le dessin suivant montre les principes à respecter pour les remblais ou déblais du côté arrière.



Voir aussi l'article 5.7.

Le terrain projeté est indiqué sur la partie graphique du PAP. Des tolérances maximales de +/- 1 mètres sont admissibles.

4.9. Les emplacements de stationnement

Sont à considérer comme suffisants :

- a) deux emplacements par logement, ainsi que des emplacements suffisants pour les visiteurs,
- b) un emplacement par tranche de 45 mètres carrés de surface d'étage pour les professions libérales.

Les emplacements de stationnement devront avoir des accès faciles et permanents sur la voie publique tenant compte des impératifs de la sécurité de la circulation, leurs dimensions seront d'au moins 2,50 sur 5,00 mètres.

Les places privées de stationnement ou les garages doivent être aménagées par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés.

Les places de stationnement font partie intégrante d'une propriété ou d'un logement et ne peuvent être vendues séparément du logement concerné.

La largeur cumulée des portes de garage ne doit pas dépasser un tiers de la largeur de la façade, avec une largeur minimale de 2,50m lorsque ces portes de garage se trouvent sur une façade longeant une voie desservante.

Pour les maisons plurifamiliales des lots 7A-C, un ou plusieurs garage(s) commun(s) en souterrain est/sont à aménager.

5. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP

5.1. Les distances à observer entre les constructions

Les distances à observer entre les constructions sont définies sur la partie graphique du PAP.

5.2. Les typologies et mixité de logements

Voir l'article 3.

5.3. L'aménagement des espaces extérieurs privés

La surface maximale pouvant être scellée pour chacun des lots projetés dans le cadre du présent PAP est représentée dans les tableaux de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol sur la partie graphique.

PLANTATIONS

Les surfaces destinées à recevoir des plantations sont représentées sur la partie graphique du PAP.

L'espace vert privé est destiné principalement aux plantations et à l'aménagement de jardins.

Les arbres, arbustes et haies sont de préférence à choisir entre les espèces indigènes.

Les marges de reculement imposées antérieure et latérale devront être aménagées en jardin d'agrément à l'exception des chemins d'accès nécessaires.

Dans l'intérêt de la sécurité de la circulation aux abords des angles de rue, les accès pour véhicules seront interdits et les plantations devront garantir une bonne visibilité.

Les marges de reculement postérieures seront à aménager en jardin ou en cour.

Les « espaces extérieurs pouvant être scellé » ne sont pas indiqués de manière spécifique sur la partie graphique du PAP. Elles sont librement aménageables sous le respect des valeurs maximales pour la *surface de scellement du sol* telles que indiquées sur la partie graphique pour chaque lot.

5.4. Les servitudes

Servitude écologique

A l'intérieur de la servitude écologique définie sur la partie graphique, toute construction et toute modification du terrain naturel sont prohibés, à l'exception des éventuels fossés ouverts pour l'évacuation des eaux pluviales.

Servitude de passage

Une servitude de passage (telle qu'indiquée sur la partie graphique) sur le lot 6 garantira l'accès vers les parcelles dans la zone rurale au nord-est.

Une servitude de passage (telle qu'indiquée sur la partie graphique) sur les lots 7A et 7B garantira l'accès vers des lots 7B et 7C.

Une servitude de passage (telle qu'indiquée sur la partie graphique) sur les lots 7A et 7B garantira l'accès vers le parking sous-sol du lot 7A et le parking sous-sol commun des lots 7B et 7C. La servitude est prolongée à l'intérieur de la surface constructible pour constructions souterraines (non indiquée sur la partie graphique) du Lot 7B pour garantir l'accès vers le sous-terrain du Lot 7C.

5.5. Les accès

Les accès aux constructions devront être réalisés de manière à éviter que l'eau ne s'écoule sur la voie publique. L'inclinaison de ces accès est mesurée à partir de la limite de propriété au niveau de l'axe de la rue desservante et ne pourra être supérieure à 15 %, sans préjudice des dispositions contraires d'une éventuelle permission de voirie. Les accès aux parcelles (garages, car-ports et stationnements privés) se font à partir du domaine public respectivement domaine privé (lots en copropriété).

L'accès vers les lots 7A-C est à aménager conformément aux prescriptions de la permission de voirie. L'aménagement de l'espace vert public longeant cet accès, ainsi que le maintien des arbres à conserver sera défini de manière précise dans le cadre du projet d'exécution relative au présent PAP.

Pour chaque voie privée, un emplacement pour les bennes à ordures de tous les logements et activités desservis par la voie privée doit être aménagé à l'entrée de ladite voie et être accessible aux services d'enlèvement des ordures. Cet espace doit être assez spacieux pour abriter des poubelles collectives d'une contenance minimale de 660 litres pour les ordures ménagères et de 660 litres pour le papier.

5.6. Les constructions et les éléments naturels à conserver

Le bâtiment d'habitation existant sur le lot 6 est une construction à conserver.

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

Toute intervention sur un bâtiment protégé doit veiller à la conservation et à la mise en valeur des composantes architecturales existantes à l'extérieur du bâtiment, à savoir :

- le rythme entre surfaces pleines et vides
- les formes et éléments de toiture
- les dimensions, formes et position des baies
- les modénatures dont les encadrements de portes et fenêtres
- les éléments de décoration qui caractérisent ledit bâtiment
- les matériaux utilisés traditionnellement
- les revêtements et teintes traditionnels, ceci dans le respect des teintes recommandées par le SSMN et marquées d'un astérisque à l'article 24 du titre II de la partie écrite du présent PAG en vigueur.

Alignements protégés (lot 5)

L'alignement protégé, marqué comme alignement obligatoire sur la partie graphique, doit être conservé lors de tout projet de transformation ou de construction et/ou de reconstruction.

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

L'alignement est à respecter sur toute la longueur de l'alignement défini dans la partie graphique. L'alignement est à respecter sur toute la hauteur de la façade existante correspondant à l'alignement protégé. En cas d'impossibilité d'observation de la longueur et/ou de la hauteur de la façade existante soumise à l'alignement protégé, une dérogation jusqu'à 50cm peut être accordée de manière exceptionnelle.

La construction, reconstruction ou transformation devra s'intégrer à l'environnement bâti d'origine tout en s'inspirant de la hiérarchie entre corps de bâtiments existants.

5.7. Les murs et clôtures

MURS, CLOISONS ET CLOTURES

Un mur formant séparation entre propriétés voisines doit être construit soit en mitoyenneté, soit en limite de propriété.

Prescriptions dimensionnelles des clôtures :

- En façade avant des bâtiments : mur, clôture, haie max. 1m
- A l'arrière des bâtiments: mur ou clôture max. 1m ; haie max. 2m
- Sur une longueur additionnée maximale de 10m à l'arrière de l'alignement maison : mur ou clôture max 2m ; haie max 2m

Les murs de clôture accolés à la façade postérieure entre deux constructions jumelées ou groupées, auront une hauteur maximale de 2,00 mètres et une longueur maximale de 4,00 mètres. Les murs peuvent être construits en limite de parcelle ou en mitoyenneté avec l'accord du voisin.

Pour les terrains en pente :

Les murs de soutènement sont uniquement admis :

- Sur le lot 6, pour l'adaptation du terrain vers la nouvelle voie de desserte
- Sur les lots 7A et 7b, pour l'adaptation du terrain et des constructions à l'accès, à la placette ou le bassin de rétention.

Ces murs de soutènement ont une hauteur visible maximale de 1,2 m. Ils doivent être soumis à l'approbation du bourgmestre et faire l'objet de prescriptions destinées à assurer leur intégration au paysage et à les doter d'une certaine esthétique.

Exceptionnellement, une dérogation peut être accordée par le Bourgmestre pour la réalisation de murs de soutènement allant jusqu'à 2 m.

Les murs de soutènement peuvent être construits en limite de parcelle ou en mitoyenneté avec l'accord du voisin.

Il est admissible que les murs de soutènement sont réalisés en béton vu, en béton revêtu d'une façade isolante, ou d'un simple crépi.

En plus à cette exécution des gabions ou un mur en maçonnerie apparente sont aussi tolérés.

Les murs existants qui s'intègrent de façon harmonieuse dans le projet peuvent ainsi être conservés sont exemptes de prescriptions précédentes.

Voir aussi l'article 4.8.

5.8. La couleur et l'emploi des matériaux

Les façades sont à réaliser en enduit minéral. Les matériaux et couleurs traditionnels de la région sont de rigueur.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être enduits ou recouverts est interdit (parpaings, briques...).

Les couleurs principales et secondaires, définies dans le système NCS, sont énumérées ci-après :

Les couleurs principales suivantes définies dans le système NCS, sont admises :

Couleurs principales

▪ Les couleurs pures	Gris pur :	S 0300-N*	S 2000-N*	S 3500-N
		S 0500-N*	S 2500-N	
		S 1000-N*	S 3000-N	
		S 1500-N*		
	Bleu pur :	S 1002-B*	S 1010-B	S 2002-B
		S 1005-B*	S 1502-B	

* Teintes recommandées par le Service des Sites et Monuments Nationaux (SSMN)

	Vert pur	S 1002-G	S 1502-G	
		S 1005-G	S 2002-G	
	Rouge pur :	S 0502-R*	S 1005-R	S 2002-R
		S 0505-R*	S 1502-R	S 2005-R
		S 1002-R*		S 2010-R
	Jaune pur :	S 0502-Y*	S 1002-Y*	S 1020-Y
			S 1005-Y	S 1502-Y*
	Article 25 -		S 1010-Y	S 1505-Y
			S 1015-Y	S 1510-Y
				S 2002-Y*
				S 2005-Y
				S 2502-Y
	Bleu :	S 0505-R80B*	S 1005-B20G	S 1502-B50G
		S 1005-R80B*	S 1002-B50G	S 2002-B50G
		S 0505-R90B*		S 2005-B50G
		S 1005-R90B*		
	Vert :	S 2005-B80G	S 2005-G30Y	S 2002-G50Y
		S 1005-G10Y	S 1002-G50Y	S 2005-G50Y
		S 2005-G10Y	S 1502-G50Y	S 0804-G60Y
		S 2005-G20Y		S 1005-G60Y
		S 1005-G30Y		S 2005-G60Y
				S 1005-G70Y
▪ Les couleurs déclinées	Rouge :	S 0505-Y80R*	S 0505-R20B*	S 0502-R50B*
		S 0603-Y80R*	S 0507-R20B	S 0505-R50B*
		S 1005-Y80R	S 0603-R20B*	S 0510-R50B
		S 1505-Y80R	S 1005-R20B	S 0804-R50B*
		S 1510-Y80R	S 2010-R20B	S 0907-R50B
		S 2005-Y80R	S 0505-R30B*	S 1002-R50B
		S 2010-Y80R	S 0804-R30B*	S 1005-R50B
		S 0505-Y90R*	S 0907-R30B	S 1502-R50B
		S 0804-Y90R*	S 1005-R30B	S 2002-R50B
		S 0907-Y90R	S 1510-R30B	S 2005-R50B
		S 1005-Y90R	S 2005-R30B	S 0505-R60B*
		S 1505-Y90R*	S 0505-R40B*	S 0507-R60B*
		S 1510-Y90R	S 0507-R40B	S 0603-R60B*
		S 2005-Y90R	S 0603-R40B*	S 1005-R60B
		S 2010-Y90R	S 1005-R40B	S 1510-R60B
		S 0505-R10B*	S 1510-R40B	S 2005-R60B
		S 0804-R10B*	S 2005-R40B	S 0505-R70B
		S 0907-R10B	S 2010-R40B	S 0804-R70B*
		S 1005-R10B		S 0907-R70B
		S 2005-R10B		S 1005-R70B

			S 2005-R70B
			S 2010-R70B
Jaune :	S 0510-G80Y	S 0505-Y20R	S 0502-Y50R*
	S 0603-G80Y	S 0507-Y20R	S 0505-Y50R
	S 1005-G80Y	S 0510-Y20R	S 0510-Y50R
	S 1505-G80Y	S 0515-Y20R	S 0804-Y50R*
	S 0804-G90Y	S 0603-Y20R*	S 0907-Y50R
	S 0907-G90Y	S 1005-Y20R	S 1002-Y50R*
	S 1005-G90Y	S 1010-Y20R	S 1005-Y50R
	S 1505-G90Y	S 1015-Y20R	S 1010-Y50R
	S 1510-G90Y	S 1020-Y20R	S 1015-Y50R
	S 2005-G90Y	S 1505-Y20R	S 1502-Y50R*
	S 0505-Y10R	S 1510-Y20R	S 1505-Y50R
	S 0510-Y10R	S 2005-Y20R	S 1510-Y50R
	S 0515-Y10R	S 0505-Y30R	S 2005-Y50R
	S 0804-Y10R*	S 0510-Y30R	S 2002-Y50R
	S 0907-Y10R	S 0804-Y30R*	S 3010-Y50R
	S 1005-Y10R	S 0907-Y30R	S 0505-Y60R*
	S 1010-Y10R	S 1005-Y30R	S 0507-Y60R
	S 1015-Y10R	S 1010-Y30R	S 0510-Y60R
	S 1020-Y10R	S 1015-Y30R	S 0603-Y60R*
	S 1505-Y10R	S 1505-Y30R	S 1005-Y60R
	S 1510-Y10R	S 1510-Y30R	S 1010-Y60R
	S 2005-Y10R	S 2005-Y30R	S 1015-Y60R
		S 2010-Y30R*	S 1020-Y60R
		S 3010-Y30R*	S 1505-Y60R
		S 0505-Y40R	S 1510-Y60R
		S 0507-Y40R	S 2005-Y60R
		S 0510-Y40R	S 0505-Y70R*
		S 0515-Y40R	S 0515-Y70R
		S 0603-Y40R*	S 0804-Y70R*
		S 1005-Y40R	S 0907-Y70R
		S 1010-Y40R	S 1005-Y70R
		S 1015-Y40R	S 1010-Y70R
		S 1505-Y40R	S 1015-Y70R
		S 1510-Y40R	S 1505-Y70R
		S 1515-Y40R*	S 1510-Y70R
		S 2005-Y40R	S 2005-Y70R
		S 3010-Y40R	S 3010-Y70R
			S 3020-Y70R

En façade, l'utilisation de matériaux présentant un coloris secondaire et/ou une structure différente de l'enduit minéral n'est admise que comme élément de structure de petites dimensions.

Par façade, ces matériaux et coloris secondaires ne pourront couvrir qu'au maximum 25 % (vingt-cinq pour-cent) de surface visible ou au maximum 25% de la somme totale des façades.

Les surfaces de façades à prendre en compte sont déterminées par toutes les faces verticales d'un bâtiment recouvertes d'enduit minéral à l'exclusion de toutes les ouvertures.

Couleurs secondaires				
▪ Les couleurs pures	Gris pur :	S 5000-N	S 4000-N	S 4500-N
	Bleu pur :	S 3502-B		
	Vert pur :	S 3502-G		
	Rouge pur :	S 2502-R		
	Jaune pur :	S 2502-Y	S 3502-Y*	
▪ Les couleurs déclinées	S 3005-Y20R	S 3005-R20B	S 3005-B20G	S 3005-G20Y
	S 3005-Y50R	S 3005-R50B	S 3005-B80G	S 3005-G50Y
	S 3005-Y80R	S 3005-R80B		

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales. Les façades non mitoyennes doivent être ajournées ou traitées de manière à ne pas nuire à l'esthétique.

Les toitures en pente seront recouvertes d'ardoises grises.

Les toitures plates peuvent être végétalisées ou réalisées en zinc noir.

Les ensembles constructions des lots 1-4 et 7A-7B doivent chacun former une unité architecturale harmonieuse et sont à réaliser chacun en une phase.

6. Partie graphique