



Règlement différentiel IM PAERCHEN

A. GENERALITES

art. 1 Implantation des constructions

Les maisons jumelées ou groupées en bande de cinq unités au plus, avec jardin d'agrément, seront implantées à l'intérieur d'une bande de 18 m en moyenne et à une distance de 6 m en moyenne de la voirie respectivement de l'alignement de la rue, selon indication du plan d'aménagement particulier. Le rapport entre la surface totale de la parcelle est de 1/3 soit au minimum 65 m² tout en ne dépassant pas les 120 m².

art. 2 Hauteur des constructions

Les maisons jumelées ne pourront comporter plus de deux niveaux pleins, destinés entièrement ou partiellement à l'habitation. La hauteur sous corniche ne pourra être supérieure à six mètres.

Les maisons groupées en bande de cinq unités au plus ne pourront comporter plus de trois niveaux, destinés entièrement ou partiellement à l'habitation. La hauteur sous corniche ne pourra être supérieure à huit mètres et demi.

art. 3 Les superstructures

A l'exception des souches de cheminées et de ventilations toutes les superstructures des constructions, notamment les toitures, les lucarnes, etc. devront se trouver à l'intérieur d'un gabarit établi à 45 degrés sur la ligne de rive, d'une corniche fictive et effective, formant saillie de 0,70 mètre.

art. 4 Les marges de reculement

- a) Le recul des constructions sur la limite postérieure sera égal ou supérieur à une fois et demie leur hauteur mais au moins 10 mètres.
- b) Les constructions auront un recul sur la limite latérale d'au moins 3 mètres.

art. 5 Garages

Il doit être prévu un garage par habitation compris dans le volume de la construction, soit au niveau d'entrée soit en sous-sol.

Il doit être prévu également un emplacement pour voiture-visiteur à l'intérieur de la parcelle, de préférence devant l'entrée du garage.

art. 6 Les saillies sur les alignements de façade

Les corniches principales et les auvents pourront avoir une saillie de 0,70 mètre sur l'alignement de façade. La saillie des auvents pourra dépasser cette dimension à condition que leur surface n'en soit pas augmentée et que leur recul sur la limite latérale soit au moins égal à la valeur de leur saillie, sauf convention entre voisins.

art. 7 Clôtures

Les lots peuvent être clôturés sur tous leurs côtés par des haies vives ; la hauteur des haies ne pourra excéder 1,20 mètres pour les parties situées derrière la construction, pour les espaces libres entre les alignements de façade et la voie desservante la hauteur des haies ne pourra excéder 0,80 mètres.

Les espaces libres entre les alignements des façades postérieures et les limites postérieures des terrains peuvent également être clôturées par des clôtures en bois naturel d'une hauteur maximum de 1,20 mètres prononçant l'horizontale. Toutes autres clôturations, comme les murs en béton, briques ou pierres naturelles, ainsi que tous autres matériaux comme le plastique, le fer, etc. sont strictement interdits.

art. 8 Aménagement extérieur

Les surfaces non-bâties de chaque lot, avant tout les espaces libres entre les alignements de façade et les alignements de la voie desservante doivent être aménagées en jardin d'agrément composé de pelouses, de plantations d'arbustes librement disposés ainsi que d'aménagements floraux. Les autres parties de chaque lot donnant sur le côté postérieur, pourront être aménagées en jardin de culture potagère. L'aménagement de jardin ainsi que les plantations à y faire se feront au plus tard, par les propriétaires respectifs, au courant du premier printemps ou au premier automne qui suivra la prise en possession de l'immeuble terminé.

Toute érection de pavillon d'agrément, de cabane, de baraque ou de cabine dans le jardin ou de la fond des parcelles est strictement défendue.

art. 9 Chemin d'accès

Les chemins d'accès aux maisons, aux garages, dans les jardins d'agrément seront soit en dalles de béton avec surfaces en gravier de Moselle lavé, soit en pavés décoratifs en béton, ou soit en dallages tout venant de pierres naturelles brutes. Les chemins en béton simple, en dalle de trottoir, en dalle

de marbre, etc. seront interdits. Les surfaces des chemins d'accès seront à limiter au strict minimum.

art. 10 Dispositions spéciales

Les maisons ne pourront servir qu'au seul besoin d'habitation. L'établissement ou l'exploitation d'une industrie, d'un commerce ou d'un artisanat ne sera pas toléré. Aucun élevage d'animaux domestiques, à l'exception de chien et de chat, ne sera permis.

L'érection de construction dans les jardins déparant l'ensemble de l'urbanisation « Im Paerchen », comme des clapiers et des poulaillers, est interdite.

Les maisons devront être intégrées dans le terrain naturel de façon à ne pas changer le site.

art. 11 Financement de l'infrastructure

L'exécution et le financement des travaux d'infrastructure de l'urbanisation « Im Paerchen » se feront sous la direction et l'initiative de l'administration communale pour le compte des propriétaires du remembrement. Les frais d'infrastructure sont à rembourser à l'administration communale par les propriétaires en question, selon l'avancement des travaux, mais au plus tard un an après l'achèvement des travaux d'infrastructure.

B. PARTICULARITES

art. 1 Construction portante

Elle peut être en béton armé, briques, briques apparentes et blocs de béton, de ponce ou similaire.

art. 2 Façades

Les façades peuvent être soit en béton vu ou avec surface lavée resp. bouchardée, soit en briques apparentes ou bien en enduit de façade de ton très clair comme le blanc et le gris clair (chromolith ou analogue) genre enduit taloché rustique, soit suivant une étude d'ensemble, qui est à présenter à la commission des bâtisses de la commune de Schifflange.

art. 3 Toiture

Les toits seront obligatoirement à double ou triple versant avec faîtière, pente 30% à 45% et couverts d'ardoise naturelle ou artificielle (éternit ou similaire). Ils pourront dépasser les façades en corniche de maximum 50 cm.

A l'exception des souches de cheminée et de ventilation aucune autre superstructure ne pourra dépasser le plan de toiture. Les locaux dans les combles pourront être éclairés naturellement soit par des fenêtres dans les

pignons soit par des fenêtres obliques situées dans le plan de toiture au similaire.

Les toits plats, les toits à un versant, les toits mansardés et les toits à quatre versants ne sont pas admis.

art. 4 Choix des matériaux

Les matériaux prédominants à employer afin de donner une cohérence architecturale à l'ensemble sont :

- a) pierres naturelles ou béton vu ou béton avec surface lavée resp. bouchardée ou briques apparentes pour les socles des maisons et les murs de soutènement
- b) pour les façades voir art. 2 du présent cahier des charges
- c) le bois naturel ou peint : châssis des fenêtres et portes extérieures (non compris porte de garage) et balustrades de balcon
- d) ardoise et ardoise artificielle : toutes les toitures
- e) les volets seront :
 - ou bien à la française à battants en bois naturel ou peint
(ton en harmonie avec la façade)
 - ou bien volets en plastique de ton clair (en harmonie avec la façade) mécaniques ou à enrouleurs

art. 5 Dispositions spéciales

Le présent règlement différentiel (cahier des charges) fera partie intégrante de l'acte notarié et en cas de revente du terrain il restera entièrement valable.