

# **CG-Concept**

## **PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER**

**"In Der Acht"**

**A**

**Zittig**

### **PARTIE ECRITE**

## **1. Portée du règlement**

Le Projet d'aménagement Particulier (PAP) comprend la parcelle cadastrée commune de Bech, section C de Helmstal et Zittig sous le numéro 78/2292 ainsi qu'une partie du domaine public. La surface totale du PAP est de 52,49 ares.

La présente partie écrite est complémentaire et indissociable de la partie graphique du PAP (plan n°111028-1/103h).

## **2. Cession de terrains**

Le PAP prévoit de céder une surface totale de 4,53 ares à la commune ce qui correspond à 8,63 % de la surface totale du PAP.

## **3. Affectation**

Le PAP prévoit la construction de 7 maisons unifamiliales.

## **4. Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée au milieu de la façade à partir du niveau de l'axe de la rue desservante jusqu'au niveau supérieur de la corniche.

La hauteur maximale des bâtiments est fixée dans la partie graphique du présent PAP.

## **5. Taux d'occupation de la parcelle**

Le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) sera de cinq dixièmes. Il correspond au rapport entre la surface des planchers d'une construction, mesurée hors œuvre, et la surface nette du terrain sur laquelle la construction est implantée.

## **6. Toitures**

Le débordement de la toiture par rapport à la façade doit être de maximum 20 centimètres, sans compter la gouttière. Les toitures doivent avoir une pente entre 30-38° degrés.

## **7. Forme de la toiture**

Les toitures à deux pans sont autorisées. Les toitures plates végétalisées ou non sont interdites sauf pour les bâtiments annexes.

## **8. Matériaux des toitures**

Les matériaux de couverture des toitures doivent être en ardoises naturelles ou artificielles.

D'une manière générale, tous les matériaux, leurs teintes et structures sont à indiquer sur les plans. En phase chantier, des échantillons y relatif sont à présenter et à faire valider.

## **9. Ouvertures dans le toit**

Les ouvertures telles que les lucarnes et les châssis rampants sont autorisées sous réserve que la surface cumulée des ouvertures n'excède pas 20% de la surface totale de la toiture.

Les ouvertures dans le toit doivent être en harmonie avec celles de la façade principale. Elles ne peuvent en aucun cas être plus larges que celles des fenêtres de la façade.

Les panneaux solaires sont autorisés seulement s'ils sont intégrés dans la toiture (couleur grise, pas de tubes, cadres pas en aluminium).

#### **10. Façade**

Les ouvertures de fenêtres doivent être verticales et les boîtes à volet roulant non visibles de l'extérieur.

La façade doit être réalisée en enduit minéral dans le respect des couleurs traditionnelles de la région. La couleur exacte est à faire approuver par la commune de Bech.

Propositions de teintes provenant de la palette « Keim Exclusiv » : 9055, 9057, 9076, 9077, 9078, 9091, 9092, 9095, 9096, 9097, 9115, 9117, 9132, 9156, 9249, 9251, 9253, 9255, 9268, 9271, 9274, 9276, 9292, 9294, 9295, 9310, 9312, 9314, 9332, 9335, 9351, 9354, 9529, 9531, 9533, 9536.

Dans le cas des maisons jumelées, les deux teintes doivent harmoniser entre elles. C'est ainsi qu'un contraste élevé entre ces teintes est proscrit.

Le bardage en bois est interdit sauf pour les bâtiments annexes.

D'une manière générale, tous les matériaux, leurs teintes et structures sont à indiquer sur les plans. En phase chantier, des échantillons y relatif sont à présenter et à faire valider.

#### **11. Portes d'entrée et de garage**

La largeur de l'ouverture verticale de la porte d'entrée est de maximum 1,40 mètre.

Les portes d'entrée doivent être d'un ton boisé ou foncé et ne peuvent pas être composées de plus de 40% de matériau en verre.

La largeur de l'ouverture du garage est de maximum 3 mètres.

Les portes de garage et les portes d'entrée blanches sont interdites.

#### **12. Façade côté espace public**

Les balcons, les avant-corps, les tours et les vérandas ne sont pas autorisés sur la façade donnant sur l'espace public.

#### **13. Matériaux**

Toutes constructions, telles que les clôtures, les rampes d'escalier et garde-corps, en matériaux métalliques et brillants ne sont pas autorisées.

#### **14. Volumétrie des bâtiments**

En cas de transformation, la volumétrie, le caractère traditionnel et la lisibilité de la hiérarchie entre corps de bâtiment principal et secondaire sont à conserver.

#### **15. Espace vert privé**

Sur les espaces verts privés toute sorte d'imperméabilisation du sol est interdite. L'aménagement de chemins avec des pavés drainants, des pierres ou des galets est seulement autorisé.

Les plantations des jardins doivent être composées d'espèces indigènes et adaptées au site.

Les finitions « Kitsch », « Trend », « Zen » ou « Ying et Yang » en cailloux, gravier ou en splitt ne sont pas admises. Les scellements cachés avec l'aide de films anti-racines ou similaire ne sont pas admis.



D'une manière générale, tous les matériaux, leurs teintes et structures sont à indiquer sur les plans. En phase chantier, des échantillons y relatif sont à présenter et à faire valider.

Une haie longeant la bordure Est du projet, en secteur agricole (hors PAP) est à planter. Toutes les plantations sont à réaliser avec des espèces indigènes.

#### **16. Espace vert public**

Les arbres projetés sur la partie graphique doivent être d'espèces indigènes à haute tige et adaptés au site.

Sur les espaces verts publics toute sorte d'imperméabilisation du sol est interdite. L'aménagement de chemins avec des pavés drainants, des pierres ou des galets est seulement autorisé.

#### **17. Aménagement des espaces soumis à des servitudes écologiques/plantations projetées**

Les constructions et/ou éclairage sont interdits dans la zone de « servitude écologique » du lot 7.

#### **18. Luminaire**

L'éclairage prévu dans l'espace vert privé du lot 7 ne pourra fonctionner en permanence pendant la nuit et devra être de type « LED ».

#### **19. Clôtures, haies et murets**

Les terrains peuvent exclusivement être clôturés par des haies ou des grillages (type Maschendraht).

La hauteur des grillages ne peut dépasser de plus d'un mètre le niveau du terrain naturel ou remodelé.

La hauteur des haies ne peut dépasser de plus de 2,00 mètres le niveau du terrain naturel ou remodelé.

Une coupure visuelle mitoyenne (mur, panneau de bois) d'une hauteur de maximum 2,00 mètres et d'une profondeur de maximum 3,00 mètres est admise entre les terrasses des maisons jumelées.

#### **20. Places de stationnement**

Le nombre d'emplacements de stationnement est fixé à deux places par logement. Dont un est aménagé sous forme de garage ou carport et l'autre sous la forme d'un emplacement extérieur.

#### **21. Dépendances**

L'implantation des garages (ou carport) est définie dans la partie graphique du PAP (limite surface de construction pour dépendances).

En plus de ces garages ou carport, et par parcelle, un abri de jardin, une annexe pour outils ou similaire est autorisé. La surface de cette dépendance ou similaire ne peut dépasser 12 m<sup>2</sup> (douze mètres carré), voire 3,00 mètres x 4,00 mètres, et la hauteur à la corniche ne peut dépasser 2,50 mètres (deux mètres cinquante centimètres). Un recul latéral et postérieur de 3,00 mètres (trois mètres) est à respecter pour toutes ces constructions annexes.

La construction d'un garage isolé est interdite.

## 22. Remblai / Déblai

Les travaux de déblai sont nécessaires pour l'aménagement des jardins et des terrasses. Pourtant, le projet limite les travaux de terrassement au minimum afin de respecter le niveau du terrain naturel.

## 23. Surface consolidée.

Sur les lots privés, les surfaces définies en tant qu' « espace extérieur pouvant être scellé » peuvent être aménagées en accès piéton, allée de garage, emplacement de stationnement, terrasse, etc.

## 24. Infrastructures

L'évacuation des eaux pluviales se fera en système séparatif :

- Les eaux usées seront raccordées au canal eau mixte existant dans la rue « Zëtteger Gare ».
- Les eaux pluviales des lots 1 à 7 seront raccordées dans le canal projeté dans la rue « Zëtteger gare » pour ensuite se déverser dans un bassin enterré se situant sur la placette projetée devant le lot 1. Du bassin enterré, une canalisation d'eaux pluviales d'une longueur d'environ 170 mètres est projetée et sera raccordée à la canalisation existante dans la « Duerfstrooss ».

Toutes les prescriptions supplémentaires du règlement des bâtisses de la commune de Bech sont à respecter.



Senningerberg, le 22 Mars 2016

BEST  
Ingénieurs-Conseils S. à r. l.

  
E. RENSON

  
M. URBING