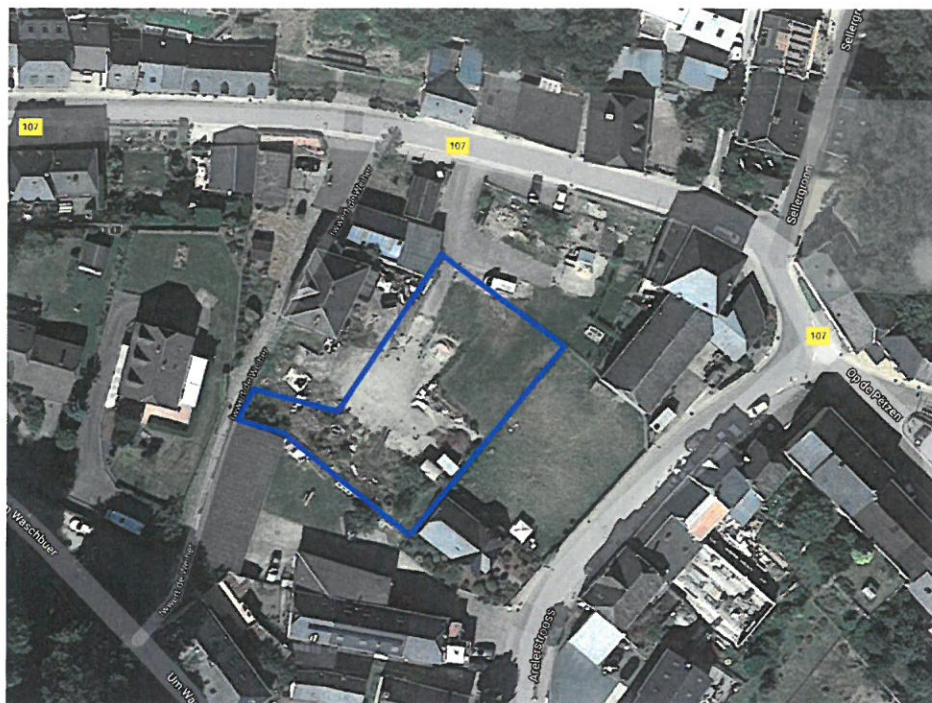


# PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER



PARTIE ECRITE

PAP SEPTFONTAINES « Iwert dem Weier »

Commune

HABSCHT

Section

-SC- de Septfontaines

Parcelles

152/3488

Adresse

Arelersstrooss, Iwert dem Weier

Maître de l'ouvrage

M. KOLEN R.

rue de Clairefontaine, 13

L-8460 EISCHEN

Conception

V2 architecture

7, Rue des Aubépines

L-8448 STEINFORT

Tél. : 39 70 10 29

[contact@v2a.lu](mailto:contact@v2a.lu)



Date dernière modification

27/07/2020

## **I. BUT DU PRESENT PAP**

Le but du présent règlement est de définir les prescriptions urbanistiques à appliquer à la parcelle, en vue d'y construire un immeuble à appartements.

## **II. PORTÉE DU PRESENT PAP**

Le plan d'aménagement général (PAG) de l'ancienne commune de Septfontaines et le règlement sur les bâtisses de l'ancienne commune de Septfontaines sont entièrement applicables. Le présent PAP ne peut pas être contraire aux dispositions du PAG en procédure de la commune de Habscht.

## **III. DISPOSITIONS URBANISTIQUES PARTICULIERES**

### **1. Destination**

Le lot est strictement destiné à la construction d'un immeuble à appartements.

Des professions libérales sont autorisées au rez-de chaussée (niveau I).

### **2. Degré d'utilisation des sols**

Le coefficient d'occupation des sols (COS) et le coefficient maximum d'utilisation du sol (CUS), les surfaces de scellement, le type et la disposition des constructions sont définies dans les représentations schématiques d'utilisation du sol.

### **3. Emplacements de stationnements**

Chaque unité d'habitation disposera de minimum 1,5 emplacements. Les emplacements de stationnement seront réalisés en pavés écologiques drainants.

### **4. Dépendances - Abris de jardins** *Extrait partie écrite QE Art. 14.4*

Les abris de jardin sont autorisés, à raison d'une construction par parcelle. Les abris, serres, remises ou constructions similaires sont autorisés dans les reculs latéraux et arrière des parcelles. Ils peuvent être implantés de manière isolée ou accolée. Leur surface d'emprise au sol est de maximum quinze mètres carrés (15 m<sup>2</sup>). La hauteur à la corniche est de maximum deux mètres et cinquante centimètres (2,50 m), mesurée par rapport au terrain naturel avec la faculté d'aménager une toiture d'une hauteur maximum d'un mètre et cinquante centimètres (1,50 m).

### **5. Reculs, alignements et profondeur**

Les reculs et alignements sont définis dans la partie graphique. Le recul avant est défini à 2,00 m (dérogation au PAG en vigueur).

A l'arrière du bâtiment des terrasses surélevées sur poteaux en dehors de la zone de construction, suivant partie graphique, sont autorisés.



## 6. Toitures

Seules les toitures à versants sont autorisées pour le volume principal avec une pente minimale de 14° et maximale de 40°. Pour les volumes secondaires, terrasses, saillies ou avancées, les toitures peuvent-être plates.

Les toitures peuvent être couvertes de panneaux photovoltaïques ou solaires.

## 7. Surface constructible minimale et surface constructible maximale

La surface minimale de construction est de 100 m<sup>2</sup>. La surface constructible maximale est définie dans la partie graphique du présent PAP.

## 8. Hauteur sous plafond et nombre de niveaux

L'immeuble comporte au minimum un niveau habitable dont la hauteur minimale sous plafond est de 2,50 m.

Les constructions comportent au maximum:

- un sous-sol (1S) entièrement ou partiellement enterré
- deux niveaux pleins (II)
- un niveau dans les combles (1C)

## 9. Hauteur à la corniche

La hauteur maximale fixée pour la corniche principale est de 6,50 m, mesuré à l'axe de la façade suivant le point de référence défini dans la partie graphique.

Des superstructures tels que cabanons d'ascenseur ou installations techniques peuvent dépasser le gabarit de maximum 1,50 m si cela s'avère nécessaire.

## 10. Matériaux et teintes *Extrait partie écrite QE Art. 13.2*

Pour les façades, les matériaux et couleurs traditionnels de la région sont à utiliser, notamment le crépi à l'ancienne. Les couleurs criardes sont interdites.

L'utilisation du bois pour les façades est admise pour les éléments de structure de petites dimensions ou comme élément de construction secondaires. Les surfaces visibles en bois représentent maximum vingt-cinq pour cent (25 %) de l'ensemble des surfaces des façades.

## 11. Aménagements extérieurs

Le recul antérieur, c.à.d. la bande de terrain se situant entre le domaine public et la façade avant doit garder un aspect ouvert. Des murets de moins de 1,00 m et des plantations ponctuelles sont tolérées.

Les remblais sont limités à 1,50 m par rapport au terrain naturel, sauf indication contraire dans la partie graphique. Des murs de soutènement d'une hauteur maximum de 1,50 m sont autorisés.

L'aménagement détaillé du domaine public n'est pas défini par le présent PAP. Une convention concernant l'aménagement des espaces verts publics est à établir. D'une manière générale, tant pour les espaces privés que publics, les espèces indigènes sont obligatoires, de préférences mellifères et non allergisantes.

## **12. Gestion des eaux de pluie et eaux usées**

Les réseaux des eaux usées et des eaux pluviales sont séparés, un regard est placé à la limite de propriété. En ce qui concerne les eaux pluviales, elles sont collectées conformément aux prescriptions de l'Administration de la Gestion de l'Eau.

## **13. Cession**

Le plan d'aménagement prévoit la cession de +/- 332 m<sup>2</sup>, soit +/- 26,54 % au domaine public. Une convention reprendra les modalités exactes de la cession. Les trottoirs et les équipements à construire seront quant à eux définis dans le projet d'exécution.

**En cas de contradiction entre la partie graphique et la partie écrite, la partie graphique fait foi.**

*Pour V2 architecture*

**Fabian VANDERMEEREN**

*Urbaniste-Aménageur*

*(autorisation n°00149483/1)*