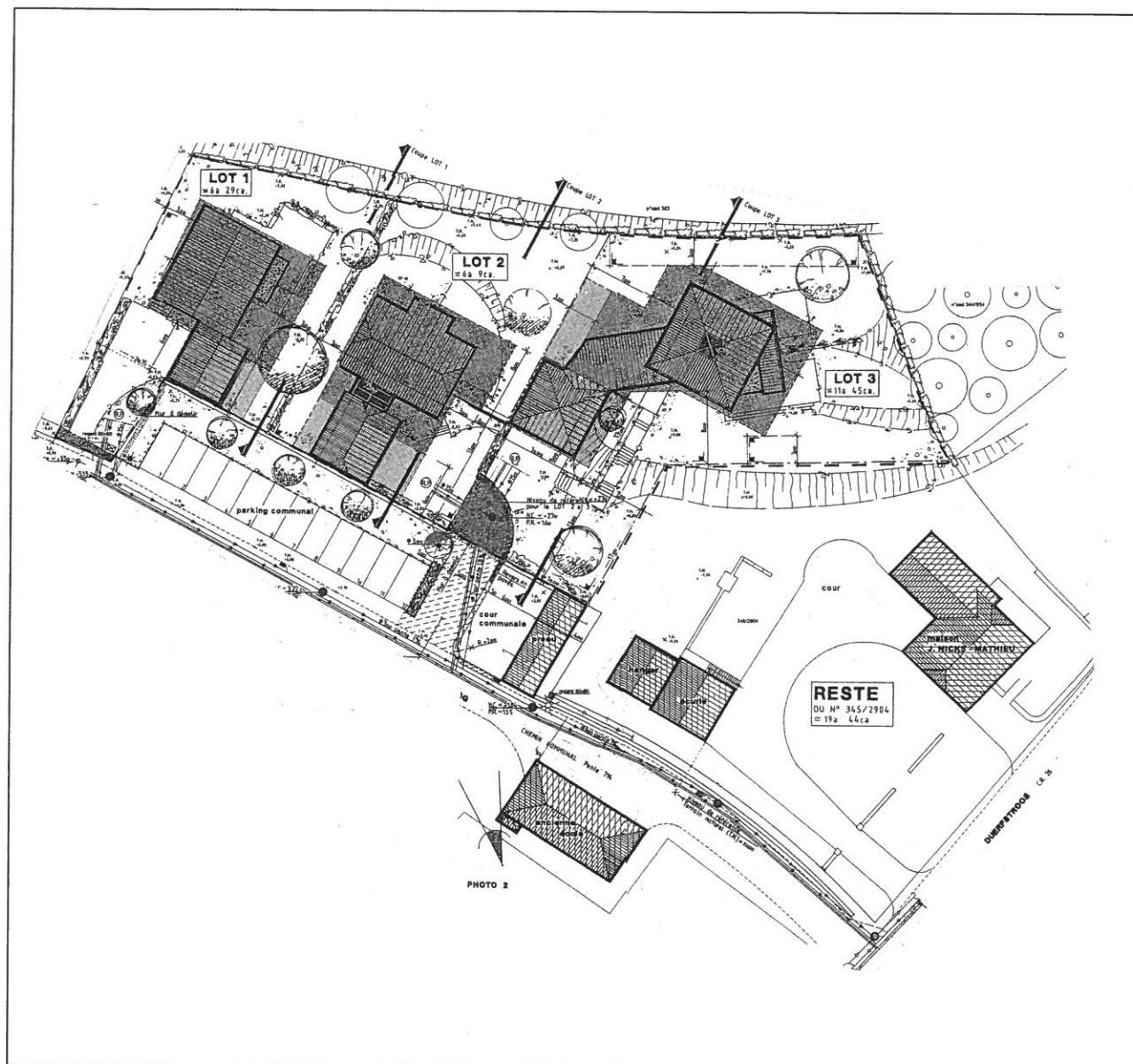


PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER
au lieu-dit « AUF DER KOLL »
à BAVIGNE
COMMUNE DU LAC DE LA HAUTE-SURE



REGLEMENT PARTICULIER - PARTIE ECRITE

24/05/02

Article 1 - Généralités

Le lotissement au lieudit « Auf der Koll », à Bavigne auquel s'applique ce règlement particulier est situé dans la section cadastrale -ME- de Bavigne, Commune du Lac de la Haute-Sûre, sous le numéro 345/2904.

Article 2 - But du règlement

Le présent règlement particulier fixe les règles destinées à assurer au nouveau quartier une unité tant du point de vue urbanisme que du point de vue architecture, ainsi qu'une intégration harmonieuse dans le cadre urbain et naturel existant.

Article 3 - Portée du règlement

Le présent règlement est complémentaire au règlement sur les bâtisses de la Commune du Lac de la Haute-Sûre et au plan d'aménagement particulier L-0102-01 / A (partie graphique) dressé par l'Atelier d'Architecture Le Péristyle.

Pour tout article contraire au règlement sur les bâtisses de la Commune, les indications de la présente réglementation sont à prendre en compte.

Pour toute prescription non reprise dans la présente réglementation, les dispositions du règlement sur les bâtisses de la Commune du Lac de la Haute-Sûre sont d'application.

Article 4 - Affectation

4.1. La zone délimitée par le périmètre du plan d'aménagement (périmètre du lotissement) est soumise aux dispositions de la zone d'habitation comprenant les parties du territoire où l'infrastructure existante est incomplète ou inexistante. Tout permis de bâtir ne sera délivré qu'à la condition préalable de l'autorisation du P.A.P. ainsi que de la réalisation de l'infrastructure manquante dans les règles de l'art et conformément au plan autorisé.

Cette infrastructure comprendra:

- la réalisation du prolongement des réseaux eau / Cegedel / égouttage / P&T et antenne;
- l'aménagement limité aux accès aux lots sur les parties de terrain à céder à la commune ou appartenant à la commune (bordure, haie, filet d'eau en pavés (50cm) et revêtement hydrocarboné). L'aménagement du parking communal n'est pas à charge du lotisseur;
- la fourniture et pose de 2 luminaires semblables à ceux déjà posés dans la rue Schoulbeerg.
- la remise en état d'origine des ouvrages faisant partie du domaine public et ayant été endommagé lors des travaux d'équipement du lotissement.

4.2. Le lotissement est dessiné entièrement sur la parcelle cadastrée 345/2904 et comprend 3 lots d'une surface estimée de respectivement 6.29a, 6.9a et 11.45a. Le reste de la parcelle hors lotissement comprend une maison, un hangar et une écurie sur une superficie restante de 18.98a. Il est également prévu une cession gratuite à la commune de 2 parties de terrain de respectivement 7.4ca et 38.5ca destinées à l'aménagement à charge du lotisseur des accès aux lots.

24/05/02

Article 5 - Implantation

5.1. Le plan d'aménagement particulier définit les zones constructibles. Chaque zone constructible est divisée en 2 parties correspondant à des gabarits différents. La partie côté voirie dénommée "secondaire" autorise la construction des volumes secondaires. La partie arrière dénommée "principale" autorise la construction des volumes principaux.

L'implantation des bâtiments devra se faire impérativement à l'intérieur des quadrilatères indiquant les surfaces maximales constructibles.

5.2. La jonction de 2 lots en une seule place à bâtir n'est pas permise.

Article 6 - Alignement, marges de reculement

6.1. Les marges de reculement et les alignements sont indiqués pour chaque lot sur le plan d'aménagement particulier.

Article 7 - Constructions annexes et dépendances

En dehors des volumes bâtis proprement dits, l'adjonction de vérandas, d'abris de jardin et de pergolas est permise.

7.1. Les vérandas et pergolas épouseront la même inclinaison de toiture que le bâtiment principal, et se situeront à l'intérieur des quadrilatères délimitant la zone maximale constructible. La longueur d'une véranda n'excédera pas les 2/5 de la longueur de la façade à laquelle elle est adossée. La surface totale d'une véranda sera inférieure ou égale à un dixième de la surface construite au sol.

7.2. Les abris de jardin seront à ériger uniquement dans la zone de reculement arrière. Ils devront être distants d'au moins 5m. de la façade arrière de la maison (en sa partie la plus profonde). Leur surface au sol restera inférieure à 12m² et leur hauteur hors tout n'excédera pas 3,50 m.

Article 8 - Hauteur des constructions, niveaux et gabarits

8.1. Les constructions sont à implanter sur le terrain, de telle manière que le niveau d'accès au garage se rapproche le plus près possible du niveau du terrain naturel. Une pente d'ajustement ne pouvant pas dépasser 5% sur les 5 premiers mètres à partir de la limite domaine public / privé et 15% jusqu'au garage sera toutefois acceptée.

Aucune autorisation de construire ne pourra être attribuée, si les repères de niveaux, les indications du terrain naturel et de la route desservante, le ou les niveaux finis du bâtiment projeté ne sont pas indiqués aux plans soumis pour approbation.

8.2. La hauteur apparente sous corniche des volumes principaux et secondaires sont indiqués pour chaque lot sur le plan d'aménagement particulier (voir coupe) par rapport à un niveau de référence également défini.

Cette hauteur devra être maintenue en moyenne pour 2/3 au moins de la façade.

8.3. Les maisons auront des toitures à versants de pente fixée entre 33° et 40°. Le faitage du toit pourra être cassé en croupe du côté des pignons. Le dépassement de la corniche ne peut être supérieur à 25cm. Les toitures terrasses ne pourront couvrir plus de 15% de la surface bâtie. La largeur additionnée des frontons et lucarnes à l'aplomb de la façade ne pourra dépasser 1/3 de la longueur de la façade.

Article 9 - Travaux de déblai et remblai

En général, le terrain naturel est à sauvegarder. L'autorisation pour des travaux de déblai et/ou de remblai pourra être refusée s'ils gênent le voisinage, entravent la sécurité de la circulation, modifient l'aspect du site ou du quartier, le niveau de la nappe phréatique ou l'écoulement des eaux de surface.

Toute modification à apporter au niveau naturel devra être indiquée dans les plans de construction.

En tout état de cause, les terrains contigus devront être protégés par des ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux de déblai ou de remblai. Les murs de soutènement pourront faire l'objet d'impositions d'ordre esthétique.

Article 10 - Les emplacements de voitures

10.1. Un emplacement pour voiture (ex. garage, carport) doit être prévu pour chaque parcelle à l'intérieur uniquement de la zone constructible maximum .

10.2. Un second emplacement de stationnement sous forme de parking à ciel ouvert pourra être aménagé à l'intérieur de la marge de recul avant.

Article 11- Aspect extérieur des constructions

Les matériaux de façade et de toiture devront être de telle sorte à ne pas heurter l'homogénéité de l'ensemble. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région sera refusé.

11.1. Les façades sont à réaliser en crépi de teinte à choisir dans les tons pastels. L'utilisation du bois ainsi que toute maçonnerie extérieure apparente ne seront admis que comme élément secondaire. Ces surfaces ne seront en aucun cas supérieures à 25% de la surface de la façade. Les façades latérales et arrières seront traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

11.2. Les socles seront réalisés en crépi ou en pierres naturelles. Dans ce deuxième cas, les socles ne pourront représenter plus de 15 % de chaque surface verticale de la façade.

11.3. Les baies seront à prédominance verticales. Si les baies ont des encadrements, ceux-ci seront réalisés en pierres naturelles, en pierres reconstituées ou en crépi, d'une largeur inférieure à 20cm.

11.4. Les toitures seront couvertes obligatoirement et exclusivement en ardoises naturelles ou matériaux d'aspect similaire, parfaitement plat (épaisseur maximum 2cm), de teinte foncée. Tout matériau de couverture réfléchissant (par exemple : tuiles glacées), ainsi que l'utilisation de chaume est interdit.

Article 12 - Espaces libres et clôtures

12.1. Les espaces libres avant et latéraux sont à aménager en jardin à l'exception des chemins d'accès nécessaires, qui pourront être exécutés en « dur », ou en dalles pour gazon, perméables aux eaux de pluies.

12.2. Les espaces libres entre les alignement de la façade et les alignements de la voie publique pourront être clôturés, soit par des socles ou murets, soit par des haies vives ou des grillages ne dépassant pas 1.50 mètres et ne pouvant en aucun cas causer des préjudices ou troubles au voisinage, ou gêner la bonne visibilité des utilisateurs des routes.

12.3. Les murs, haies, clôtures, implantées en limite de propriété, ainsi que leurs teintes et les matériaux utilisés pour leur construction sont soumis à autorisation.

Auteur de projet
Le PERISTYLE - Atelier d'Architecture s.à r.l.



Le présent document fait partie intégrante de la décision
du Conseil Communal du

Signatures du Conseil Communal :

24/05/02