

Projet d'aménagement particulier (PAP) "Box Lee" à Bavigne

TABLE DES MATIERES

ART. 1	AMENAGEMENTS DU DOMAINE PRIVE	3
1.1.	Règlementations	3
1.1.1.	Prescriptions	3
1.1.2.	Autres réglementations	5
1.1.3.	Critères de construction	5
ART. 2	AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC	7

ABREVIATIONS

PAG	Plan d'aménagement général
PAP	Plan d'aménagement particulier
PAP NQ	Plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
PAP QE	Plan d'aménagement particulier "quartier existant"
PDAT	Programme directeur d'aménagement du territoire
CUS	Coefficient d'utilisation du sol
COS	Coefficient d'occupation du sol
CSS	Coefficient de scellement du sol
DL	Densité de logement
SCB	Surface construite brute
EPU	Espace prioritaire d'urbanisation pour l'habitat
CDA	Centre de développement et d'attraction
RB	Règlement communal sur les bâtisses
RGTR	Régime Général des Transports Routiers
STEP	Station d'épuration des eaux polluées
AGE	Administration de la Gestion de l'Eau
DEA	Distribution d'Eau des Ardennes
SIDEN	Syndicat Intercommunal de Dépollution des Eaux du Nord

ART. 1 AMENAGEMENTS DU DOMAINE PRIVE

1.1. Règlements¹

1.1.1. Prescriptions

a) Surfaces (m²)

Voir partie graphique.

La surface des dépendances est comptée dans la surface d'emprise au sol.

b) Reculs et distances (m)

Voir partie graphique.

L'alignement avant des constructions principales sera compris entre le minima et le maxima indiqué sur la partie graphique. Le recul devant les portes de garages est fixé à min. 6,00 m. L'alignement obligatoire peut être interrompu sur un tiers de la longueur indiquée.

La construction principale (hors-sol et sous-sol) est à implanter à l'intérieur du gabarit de la zone constructible indiquée sur la partie graphique. Au-delà de la zone constructible, aucune construction ne sera admise à l'exception d'une terrasse, véranda et/ou d'une dépendance à usage exclusif des habitants de la propriété. Le gabarit de la zone constructible n'est délibérément pas pleinement utilisé.

Au niveau du terrain naturel respectivement du terrain fini après construction, des terrasses non couvertes, des seuils (non fermés verticalement) et autres installations semblables (des perrons, des escaliers extérieurs, des rampes, ...) peuvent être installées dans les marges de reculement imposées. Les avant-corps à tous les niveaux ne doivent pas dépasser de plus de 1 mètre les marges de reculement imposées.

Lorsqu'une façade d'une construction principale se présente obliquement par rapport aux limites séparatrices de propriété, le recul des constructions est mesuré à partir du milieu de la façade perpendiculairement à la limite. Au point le plus rapproché (avant-corps inclus), le recul de la construction ne peut pas être diminué de plus d'un mètre.

Les cheminées accolées ne présentant pas de foyer extérieur et n'empiétant pas sur les marges de reculement latérales minimales de plus de 0,50 m, peuvent être autorisées par le bourgmestre. Les cheminées présentant un foyer extérieur doivent respecter le recul latéral imposé.

La largeur minimale de la façade donnant sur la voie publique de la construction principale est de 8,00 m (tous types de maisons).

En cas de différence avec le mesurage cadastral, les reculs priment sur la fenêtre constructible indiquée au plan.

c) Nombre de niveaux

Minimum deux niveaux, le deuxième étage couvrira au moins 2/3 de la surface construite. Maximum deux niveaux pleins et combles.

Les maisons à demi-niveaux (qui comportent des niveaux d'habitation décalés par rapport au seuil d'entrée) sont permises.

Le niveau du seuil d'entrée sera compris entre ±0,00 et +1,50 m.

¹ Sauf divergences avec le projet PAP NQ: Prescriptions suivant partie écrite PAP QE (Texte du 12.03.2014 tel qu'il a été modifié et complété par la suite, texte coordonné 02/2017)

d) Hauteurs des constructions (m)

La hauteur à la corniche est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et l'intersection du plan de toiture et du plan de la façade donnant sur rue. Elle est mesurée dans l'axe de la construction (définition suivant le règlement Grand-Ducal du 25 octobre 2004).

La hauteur à la corniche des constructions principales à respecter est indiquée sur la partie graphique (minima et maxima). Les toitures plates, ne respectant pas la hauteur minimale à la corniche, ne pourront couvrir plus de 1/3 de la surface d'emprise au sol.

La hauteur à l'acrotère des constructions principales à respecter est indiquée sur la partie graphique (minima et maxima). La hauteur à l'acrotère minimale doit être respectée sur une surface minimale de 2/3 de la surface d'emprise au sol de la construction principale.

La hauteur maximale du faîtage des constructions principales est de 11,50 m. Lorsque la cote d'altitude du faîtage n'est pas la même sur toute la toiture, le faîtage le plus élevé est déterminant.

e) Formes, pentes et orientations des toitures

voir partie graphique

Pente:

Les toitures des constructions principales pourront être plates (max. 5°), en croupe, en bâtière ou à pans coupés. Les toitures à un ou plusieurs versants auront une pente entre 25 et 38 degrés.

f) Modelage du terrain avec indication des tolérances

Hors construction, la tolérance par rapport aux lignes de niveau projet est de max. 1,00 m.

g) Nombre d'emplacements de stationnement

Lot n°	1-5
Nombre en surface	min. 3
Nombre à l'intérieur des constructions	

Chaque unité d'habitation projetée disposera de trois emplacements de stationnement, garage compris. Les accès de garage peuvent faire office d'emplacement de stationnement.

1.1.2. Autres réglementations

a) Distances à observer entre les constructions

Une nouvelle construction principale en deuxième position, sur la même parcelle et desservie par la même voie desservante que la construction en première position, est interdite.

b) Véranda, verrière et terrasse couverte

Une véranda, verrière, terrasse couverte ou construction similaire de forme simple et accolée à la construction principale pourra être érigée au niveau du rez-de-chaussée / rez-de-jardin du côté de la façade arrière et latérale sous corniche. A l'exception des maisons jumelées ou groupées en bande, le recul latéral réglementaire est à respecter.

Une véranda, verrière, terrasse couverte ou construction similaire peut être implantée à l'extérieur de la zone constructible, tout en respectant le recul postérieur minimal de 6,00 m. Elles sont interdites dans les marges de reculement avant.

Au moins 50% de la toiture et au moins deux tiers de la surface des parois extérieures de la véranda ou verrière seront translucides ou transparentes.

La toiture d'une terrasse couverte ou construction similaire pourra être opaque.

c) Accès

Les accès de garage auront une pente maximale de $\pm 5\%$.

Les places de stationnement à l'exclusion de la rampe d'accès au garage seront construites avec des matériaux perméables.

d) Constructions et éléments naturels à conserver

La haie située à l'arrière des parcelles, classée en biotope, est à entretenir en tant que tel.

e) Murs et clôtures

Tous les travaux de déblai, remblai, la dimension et la nature des murs, clôtures et surfaces consolidées (terrasses et accès) sont à indiquer sur les plans à joindre à la demande d'autorisation de bâtir des maisons.

Les murs de soutènement, indiqués sur la partie graphique en continu entre deux voisinages, sont limités à une hauteur hors sol de 2,50 m et devront présenter, entre eux, une esthétique similaire.

Les autres murs de soutènement sont limités à une hauteur hors sol de 1,50 m et pourront faire l'objet de contraintes d'ordre esthétique.

1.1.3. Critères de construction

a) Aménagement des dépendances

Par lot, un abri de jardin et une serre pourront être érigés dans la bande de recul arrière à condition que leurs surfaces ne soient supérieures à 20 m² chacune et dans le respect du CSS.

Les distances à observer par rapport à la limite arrière et latérale sont de min. 2,00 m, et la hauteur maximale des constructions à respecter par rapport au niveau du terrain naturel

(mesurée dans l'axe des façades) est de 3,00 m pour la corniche, 3,50 m pour l'acrotère et 5,00 m pour le faîte.

b) Toiture

Le dépassement de la corniche ne peut être inférieur à 10 cm et supérieur à 40 cm.

Les lucarnes peuvent être placées à l'aplomb du parement extérieur du mur de façade, mais sans interruption de l'avant-toit et à un mètre de recul sur les limites latérales, les arêtes et les noues d'une toiture surélevée.

La largeur additionnée des frontons et lucarnes ne peut dépasser un tiers de la longueur de la façade. La surface totale des frontons et lucarnes (surface de l'ouverture dans le pan de toiture) ne peut dépasser 15% de la surface du pan de toiture dans lequel ils sont situés.

Les éoliennes sur les toitures sont interdites.

Les capteurs montés sur une toiture en pente peuvent être placés en guise de recouvrement de la toiture ou au-dessus du recouvrement de la toiture sans pouvoir dépasser celui-ci de plus de 40 cm.

Les superstructures non habitables sur une toiture plate (capteurs solaires, antennes, cage d'ascenseur et installations semblables) doivent présenter un recul minimal de 2,50 de chaque façade et ne peuvent pas dépasser la hauteur de 1,25 m par rapport au niveau de la dalle supérieure.

c) Esthétique, matériaux et couleurs

Les balcons en porte-à-faux sont prohibés dans les façades avant et latéral.

Les couleurs et matériaux pour la couverture de la toiture, pour la façade et des châssis des fenêtres et portes doivent être en harmonie avec ceux des façades des immeubles voisins. Les matériaux et couleurs traditionnels de la région sont de rigueur, c'est-à-dire les façades d'une construction principale sont à réaliser en crépi. Tous les revêtements de façade brillants (métaux, verre, matières plastiques) et de couleur vive sont interdits, à l'exception de ceux des vérandas et des installations destinées à la production d'énergie renouvelable en façade et en toiture.

L'utilisation des briques ainsi que toute maçonnerie extérieure apparente dans les façades ne sera admise que comme élément de structure de petites dimensions. Ces surfaces ne seront en aucun cas supérieures à 25 % de la surface totale des façades.

Pour les constructions principales et annexes, l'utilisation du bois apparent ne sera admise que pour 25% de la surface totale de la façade du bâtiment concerné. Les maisons de type « chalets » sont interdites.

Les toitures seront couvertes obligatoirement et exclusivement de matériaux durs, gris foncé ou noir et mat.

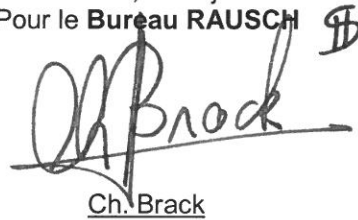
ART. 2 AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC

Après la création des infrastructures ou des aménagements publics définis suivant le plan d'aménagement particulier, les fonds y relatifs seront cédés gratuitement à la Commune.

La superficie des infrastructures ou aménagements publics, telle que définie sur le projet d'aménagement particulier est de 80 m², ce qui représente 3,19% de la surface privée brute du projet.

Les détails d'exécution du domaine public sont à régler dans le cadre du projet d'exécution et de la convention.

Etabli à Wahl, le 20 juin 2018
Pour le **Bureau RAUSCH**



Ch. Brack