

Famille FRANCK
51, Duerfstrooss
L-9631 ALLERBORN

**Projet d'aménagement particulier (PAP)
"an der Greschen" à Tarchamps**

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER »

PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE


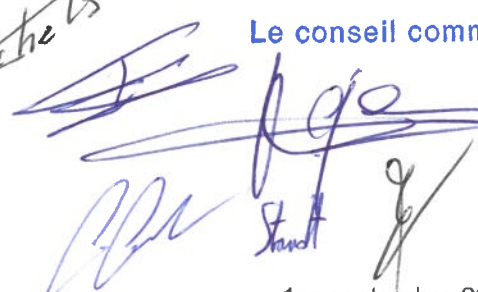

Vu et approuvé
Bavigne, le

17 NOV. 2021

Le conseil communal

Référence: 19185/78C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 10.01.2022
La Ministre de l'Intérieur

Taina Bofferding

1er septembre 2021
révision du 8 novembre 2021

Référence du Ministère de l'Intérieur :

Avis de la Cellule d'Evaluation	19185/78C
Vote du Conseil Communal	
Approbation du Ministre de l'Intérieur	

**Bureau d'études
Ingénieurs-conseils s.à r.l.**



TABLE DES MATIERES

ART. 1	INTRODUCTION	3
ART. 2	DELIMITATION DU PERIMETRE	3
ART. 3	AMENAGEMENTS DU DOMAINE PRIVE	3
3.1.	Règlementations	3
3.1.1.	Mode d'utilisation du sol	3
3.1.2.	Reculs et distances	3
3.1.3.	Nombre de niveaux	3
3.1.4.	Hauteurs des constructions	3
3.1.5.	Formes, pentes et orientations des toitures	4
3.1.6.	Modelage du terrain avec indication des tolérances	4
3.1.7.	Nombre d'emplacements de stationnement	5
3.2.	Autres réglementations	5
3.2.1.	Accès carrossables	5
3.2.2.	Aménagement des espaces extérieurs privés	5
3.2.3.	Murs de soutènement	5
3.2.4.	Véranda, verrière et terrasse couverte	5
3.2.5.	Esthétique, matériaux et couleur des constructions	6
3.2.6.	Aménagement des remises de jardin	6
ART. 4	AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC	7
4.2.	Aménagements des espaces verts publics	7
4.3.	Aménagement des voies et places publiques ou ouvertes à la circulation publique	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"
CUS	Coefficient d'utilisation du sol
COS	Coefficient d'occupation du sol
CSS	Coefficient de scellement du sol
DL	Densité de logement
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 INTRODUCTION

A la demande et pour le compte de la famille Franck, le bureau d'études Rausch & Associés présente ci-après le projet d'aménagement particulier "an der Greschen" à Tarchamps.

Le présent projet est établi en application de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement et le développement urbain, ainsi que du règlement Grand-Ducal du 8 mars 2017 exécutant ladite loi.

Art. 2 DELIMITATION DU PERIMETRE

Le périmètre du présent PAP est déterminé en partie graphique par le trait de contour noir défini dans la légende réglementaire. Il correspond aux parcelles cadastrales n°1167/5058, 1167/5056 et 1147/5054, section HA de Tarchamps, qui couvrent une superficie de 68.82 ares (mesurage cadastral n° 633).

- surface brute privée: 6564 m² (=95.38%)
- parcelle n° 1167/5056 domaine public: 318 m² (=4.62%)
- Total surface brute: 6882 m² (=100%)**

ART. 3 AMENAGEMENTS DU DOMAINE PRIVE

3.1. Règlements

3.1.1. Mode d'utilisation du sol

Le terrain est classé en zone HAB-1. Les lots sont dédiés au logement.

3.1.2. Reculs et distances

L'alignement obligatoire peut être interrompu sur un tiers de la longueur indiquée en partie graphique.

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

3.1.3. Nombre de niveaux

Suivant partie graphique.

Dans les limites de surfaces constructibles d'une largeur de 2m en façade arrière, 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.

La construction d'un garage est obligatoire sur la surface indiquée dans la partie graphique comme alignement obligatoire pour dépendances.

3.1.4. Hauteurs des constructions

La hauteur à la corniche des constructions principales à respecter est indiquée en 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 en 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 indiquée en partie graphique. Lorsque la cote d'altitude du faîtage n'est pas la même sur toute la toiture, le faîtage le plus élevé est déterminant.

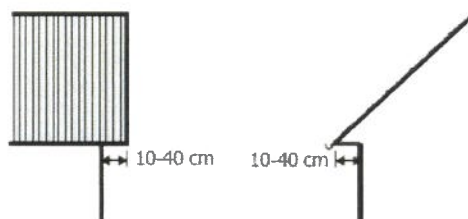
Un étage en retrait n'est pas permis sur les toitures plates.

3.1.5. Formes, pentes et orientations des toitures

Les toitures des constructions principales pourront être plates (max. 5°) ou à deux versants avec une pente entre 25 et 40 degrés.

Les lots avec garage accolé devront présenter la même forme de toiture par groupe, c.à d. que les lots 4 et 5, les lots 6 et 7, et les lots 8 et 9 auront soit une toiture plate, soit à pentes.

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



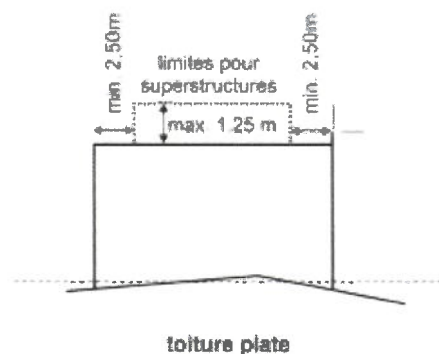
b) Les lucarnes peuvent être placées à l'aplomb du parement extérieur du mur de façade, mais sans interruption de l'avant-toit et à un mètre de recul sur les limites latérales, les arêtes et les noues d'une toiture surélevée.

c) 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.

d) Les éoliennes sur les toitures sont interdites.

e) 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.

f) 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.



3.1.6. Modelage du terrain avec indication des tolérances

La tolérance par rapport aux lignes du terrain remodelé de la partie graphique est de max. $\pm 0,50$ m.

3.1.7. Nombre d'emplacements de stationnement

Lots 1, 2 et 4 à 9: minimum trois emplacements par maison unifamiliale. Sur chaque lot, au moins un emplacement doit se trouver à l'intérieur d'une construction.

Lot 3: minimum deux emplacements par logement pour les maisons plurifamiliales. Au moins la moitié (50%) du nombre d'emplacements requis sont à aménager à l'intérieur de la construction principale (gabarit admis), ou à l'intérieur d'une dépendance (sous forme de garage).

Les espaces pouvant être dédiés au stationnement doivent être aménagés avec des matériaux perméables.

3.2. Autres réglementations

3.2.1. Accès carrossables

Le revêtement de sol des accès carrossables est à réaliser avec des matériaux perméables.

Les accès de garage auront une pente maximale de +5 % et minimale de -15 % avec un rayon de raccordement concave de 20 m et un rayon convexe de 15 m à partir d'une différence de pente de 8 %.

3.2.2. Aménagement des espaces extérieurs privés

Les espaces extérieurs scellés peuvent être agencés différemment qu'indiqué sur la partie graphique tout en respectant le coefficient CSS.

L'aménagement d'une piscine ouverte est permise dans le recul arrière sous condition de respecter la valeur maximale autorisée du coefficient CSS.

Afin de garantir une cohérence visuelle sur l'ensemble du projet, le revêtement du sol de l'espace scellée à l'avant du lot 3 sera similaire au revêtement du sol de la voie de circulation de type zone résidentielle en ce qui concerne son aspect et sa teinte.

3.2.3. Murs de soutènement

Dans le recul latéral, un ou deux murs de soutènement sont autorisés. Ceux-ci ne peuvent pas dépasser une hauteur visuelle de 1,50 m chacune, et une entre-distance minimale entre deux murs de 1,00 m est à respecter.

Les murs de soutènement des terrasses ne peuvent dépasser une hauteur de 1,20 mètre.

Ces murs pourront être réalisés en béton vu, en pierres naturelles, en maçonnerie revêtu d'un crépi ou en gabions.

3.2.4. Véranda, verrière et terrasse couverte

Au niveau du terrain naturel respectivement du terrain fini après construction, une terrasse couverte (pergola ou autres installations semblables) et accolée à la construction principale pourra être installée en dehors de la zone maximale constructible, sans dépasser une profondeur maximale de 4,50 mètres.

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.

3.2.5. Esthétique, matériaux et couleur des constructions

Les constructions destinées au séjour prolongé ont comme surface d'emprise au sol un gabarit rectangulaire avec les proportions de côté minimales 1:1,2.

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.

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.

3.2.6. Aménagement des remises de jardin

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.

La distance à observer par rapport à la limite latérale est de min. 1,00 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.

Les façades en bois et en tôle sont autorisées, ceux en matières plastiques sont interdites.

Ces constructions ne peuvent pas être érigées en zone de servitude "urbanisation", mais peuvent être aménagées à la limite de cette servitude.

3.2.7. Servitudes urbanistiques

La servitude "urbanisation" - mesures compensatoires située en zone agricole accueillera les mesures compensatoires pour la servitude urbanistique "biotope - haie [B-h]".

A l'intérieur de la délimitation de la zone indiquée en partie graphique comme servitude "intégration paysagère [P1], une haie indigène d'une largeur moyenne de 1.50m et un arbre feuillu ou fruitier à haute tige d'essence indigène par 300m² de surface de lot sont à planter.

Un plan de plantation est annexé au dossier PAP.

ART. 4 AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC

4.1. Evacuation des eaux pluviales et des eaux usées, bassin de rétention pour les eaux pluviales

Un système d'assainissement séparatif est mis en place. Les eaux pluviales seront évacuées via un bassin de rétention suivant l'accord de principe AGE n° EAU/ACP/21/0034.

4.2. Aménagements des espaces verts publics

Des espèces indigènes seront plantées dans les espaces verts publics.

4.3. Aménagement des voies et places publiques ou ouvertes à la circulation publique

L'espace dédié au stationnement aura un revêtement perméable (pavés à distanceurs ou similaire).

Les détails d'exécution du domaine public sont à régler dans le cadre du projet d'exécution et de la convention entre le lotisseur et l'administration communale. Le cas échéant, le projet pourra être adapté suivant les dispositions fixées par les différentes autorisations requises.

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.