

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER
« NOUVEAU QUARTIER »

PAP« 37A, Rue Principale » À HAGEN

COMMUNE DE STEINFORT

PARTIE ECRITE

POUR LA CONSTRUCTION D'UNE RESIDENCE AVEC 2 COMMERCES

Maître d'ouvrage :

Dario Aviano

Maître d'œuvre :


BONIFAS
ARCHITECTURE

Référence: 19826/69C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 27/11/2024
Le Ministre des Affaires intérieures

Léon Gloden

SOMMAIRE

1. Mode d'utilisation du sol
2. Degré d'utilisation du sol
3. Alignements et reculs des constructions
4. Nombre de niveaux
5. Toitures
6. Typologie de logements
7. Dépendances isolées
8. Espace extérieur pouvant être scellé
9. Emplacements de stationnement privés / accès carrossables à la parcelle
10. Avant-corps
11. Ouvertures
12. Accès carrossable et rampe d'accès aux niveaux souterrains
13. Balcons
14. Lucarnes
15. Caissons, volets et garde-corps
16. Espaces verts privés
17. Couleurs et matériaux
18. Poubelles
19. Débarras / Buanderie
20. Remblais / Déblais

1. Mode d'utilisation du sol

Le présent PAP est destiné à la réalisation d'une résidence comportant un maximum de 7 unités de logement et un maximum de 2 commerces. Le taux de la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 80% au minimum.

2. Degré d'utilisation du sol

Le degré d'utilisation du sol est repris dans la partie graphique du PAP.

3. Alignements et reculs des constructions

Les reculs pour les constructions sont fixés dans la partie graphique du PAP.
L'alignement obligatoire est fixé dans la partie graphique du PAP et doit être respecté sur toute la longueur.

4. Nombre de niveaux

Le nombre de niveaux est fixé dans la partie graphique du PAP.
Un niveau dans les combles, situé immédiatement au-dessus du dernier niveau plein, peut être réalisé dans les combles. Le niveau dans les combles ne peut excéder 80% de la surface construite brute du dernier niveau plein. Le reste peut être utilisé comme toit - terrasse.

5. Toitures

La partie graphique du PAP indique la forme des toitures et l'orientation du faîtage pour le présent lot.
Les toitures plates, ainsi que les toitures à un seul versant ne sont autorisées que sur la façade arrière.
Les toitures cintrés sont interdites.
L'orientation du faîtage pour le lot est parallèle à l'alignement de la façade principale.
Le dépassement de toutes les corniches est limité à 0,15 m par rapport à la façade à laquelle elles se rapportent.

6. Typologie de logements

- Au moins deux unités de logement devront comporter un max. d'une chambre.
- Au moins une unité de logement devra comporter 2 chambres.
- Au moins une unité de logement devra comporter au moins 3 chambres.

Un des appartements doit être réalisé afin d'être accessible aux personnes à mobilité réduite.

La présente construction devra bénéficier des locaux cités ci-après :

- Un local poubelle commun,
- Un local technique / chaudière en commun,
- Un local pour compteurs.

7. Dépendance isolées

Les dépendances isolées de type abri de jardin doivent se trouver dans le recul postérieur de la construction principale dans l'espace vert privé.

L'espace libre entre la construction principale et la dépendance isolée doit être d'au moins 3,50 m. Les dépendances isolées doivent respecter un recul minimal de 1m par rapport aux limites de parcelle.

La hauteur à la corniche des dépendances isolées ne doit pas dépasser 3 m par rapport au niveau du terrain aménagé.

La surface construite brute des dépendances isolées d'un terrain ne peut pas dépasser une surface égale à 7% de la surface non bâtie de ce terrain avec un maximum de 30 m².

Les toitures plates sont admises pour les dépendances.

8. Espace extérieur pouvant être scellé

L'espace extérieur pouvant être scellé est à réaliser avec des matériaux perméables ou semi-perméable de tons clairs. (Sauf impossibilités technique).

Dans la partie du terrain derrière la résidence des terrasses ou piscines sont aménageables en respectant le PAG.

9. Emplacements de stationnement privés / accès carrossables à la parcelle

Les emplacements privés de stationnement pour voitures doivent être aménagés sur fonds privés.

Les emplacements de stationnement à l'extérieur doivent être réalisés avec des pavés de tons clairs perméables ou semi-perméables.

- Le nombre des emplacements est réglé par la partie écrite du PAG.

10. Avant-corps

Pour garantir des volumes sobres, les avant-corps sont interdits.

11. Ouverture

Les ouvertures sur la façade donnant sur le domaine public doivent présenter des proportions verticales. Seules les ouvertures de type châssis rampants sont autorisées en toiture donnant sur le domaine public

12. Accès carrossable et rampe d'accès aux niveaux souterrains

La rampe d'accès aux niveaux souterrains doit être couverte autant que possible (Sauf impossibilités techniques) avec une structure végétalisée.

13. Balcons

Les balcons ne doivent pas dépasser la façade de plus de 1,50 m et leur longueur ne doit pas excéder plus d'un tiers de la longueur de la façade sur laquelle ils se trouvent.

Les balcons sont interdits sur la façade donnant sur le domaine public.

14. Lucarnes

Les lucarnes sont uniquement autorisées sur le plan de toiture donnant vers le jardin arrière. Elles doivent avoir des proportions verticales et la largeur cumulée ne doit pas dépasser 2/3 la largeur de la façade.

15. Caissons, volets et garde-corps

Les caissons, les volets et les garde-corps font partie intégrante de la façade et ne sont pas en saillie.

16. Espaces verts privés

Les espaces verts privés sont destinés à recevoir des plantations au libre choix du futur propriétaire du terrain. L'aménagement de ces surfaces peut comprendre de la verdure telle que jardins, arbres etc. La surface scellée des lots doit être exécutée en pavés écologiques ou équivalent.

Une terrasse d'une emprise au sol maximale de 40 m², peut être réalisée à l'aide de matériaux perméables ou semi-perméables à l'arrière de la construction principale au sein de l'espace vert privé. Elle devra respecter un recul de minimum 3,00m par rapport aux limites parcellaires. Les terrasses des constructions jumelées ou en bande qui comprennent un pare-vue ne doivent pas respecter de recul latéral.

Une piscine, un bassin de baignade et en jacuzzi fixes doivent respecter un recul de min. 3,00m par rapport aux limites de parcelles (y compris marzelle et abord). Ils peuvent être réalisés dans l'espace vert privé.

Une couverture végétale d'au moins 50cm sur la dalle du sous-sol pour les surfaces vertes est obligatoire.

La hauteur des clôtures massive ou opaque ne doit pas dépasser 0,80m au-dessus du niveau du terrain aménagé. La hauteur des clôtures végétales ne doit pas dépasser 1,50m au-dessus du niveau du terrain aménagé.

17. Couleurs et matériaux

Un maximum de deux couleurs est autorisé pour les façades des constructions principales et non principales.

Les menuiseries extérieures doivent être homogènes.

Les façades donnant sur le domaine public sont en enduit. Les couleurs criardes sont interdites.

Seules les ardoises naturelles sont autorisées pour la couverture de la toiture.

Les gouttières en façade sont à exécuter en zinc naturel ou pré-patiné.

La corniche peut être réalisée en pierre naturelle ou artificielle, en zinc ou en bois peint non verni, dans une couleur neutre et non brillante.

18. Poubelles

Les poubelles doivent être entreposées à l'abri des regards des passants et non-accessibles aux animaux.

Les locaux prévus à cet effet, à l'intérieur de la construction, doivent être munis d'un éclairage, naturel ou artificiel, et d'une aération, naturelle ou mécanique, suffisants. Ces locaux doivent être de plain-pied avec l'extérieur ou accessibles par une rampe ou un ascenseur.

19. Débarras / Buanderie

Chaque logement doit avoir un débarras d'une taille d'au moins de 5,00 m² à l'extérieur du logement. Ces locaux doivent être munis d'un éclairage, naturel ou artificiel, et d'une aération, naturelle ou mécanique, suffisants.

Si le bâtiment ne possède pas de buanderie collective, chaque logement doit être pourvu d'une buanderie ventilée.

20. Remblais / Déblais

Le terrain projeté tel que représenté dans la partie graphique peut être exécuté avec une tolérance de plus ou moins 0,50m.