

OBJET :	PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER « RUE DU X SEPTEMBRE » À HAUTCHARAGE Référence: <u>18026/30C</u> Le présent document appartient à ma décision d'approbation du: <u>23/11/2017</u> Le Ministre de l'Intérieur  Don Kersch PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE MODIFIÉE SELON AVIS 18026/30C
COMMUNE :	BASCHARAGE
PARCELLES :	N°94/3239, N°93/3240
MAITRES DE L'OUVRAGE :	YOUBUILD 35, RUE JF KENNEDY L-7327 STEINSEL
PROPRIETAIRE :	MARIE-CATHERINE METZLER 18, RUE DU X SEPTEMBRE L-4947 HAUTCHARAGE
CONCEPTION :	 ESPACE ET PAYSAGES 12, AVENUE DU ROCK'N'ROLL L - 4361 ESCH-SUR-ALZETTE TEL : 26 17 84 FAX : 26 17 85 E-MAIL : INFO@ESPACEPAYSAGES.LU
DATE :	03 AOUT 2017

**PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER
NOUVEAU QUARTIER
À HAUTCHARAGE**

PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE

A. GENERALITES	3
ART A.1. BUT ET PORTEE DU REGLEMENT	3
ART A.2. PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES	4
ART A.3. TOPOGRAPHIE	4
ART A.4. NOMBRE DE LOGEMENTS ET MODE D'UTILISATION DE SOL	4
ART A.5. REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES	4
ART A.6. REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS	5
B. PRESCRIPTIONS DIMENSIONELLES	6
ART B.1. IMPLANTATION ET PRESCRIPTIONS POUR LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES	6
ART B.2. TOITURES POUR LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES	6
ART B.3. DEPENDANCES	7
C. SERVITUDES	8
ART C.1. SERVITUDE DE PASSAGE	8
D. DEFINITIONS	8

A. GENERALITES

Art A.1. BUT ET PORTEE DU REGLEMENT

Le projet d'aménagement particulier a pour objet l'exécution du plan d'aménagement général. Il précise et complète à ces fins les dispositions réglementaires relatives à la zone concernée en fonction de son mode et degré d'utilisation.

Le PAP couvre les parcelles n°94/3239, n°93/3240 et a une surface brute de 85.11 ares dont 22.99 ares (27%) seront cédées au domaine public communal.

DENSITÉ DE LOGEMENT	SURFACE BRUTE	SURFACE NETTE	SURFACES PRIVEES ET PUBLIQUES NECESSAIRES A LA VIABILISATION	SURFACE CEDEE AU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL
17.62 LOGEMENTS / HECTARE (MAXIMUM)	85.11 ARES	62.12 ARES	22.99 ARES	22.99 ARES SOIT +/-27.01% À CÉDER

LOT	SURFACE DU LOT (ARE)	SURFACE D'EMPRISE AU SOL MAXIMALE (M²)	SURFACE CONSTRUITE BRUTE MINIMALE (M²)	SURFACE CONSTRUITE BRUTE MAXIMALE (M²)	SURFACE SCÉLÉE MAXIMALE (M²)
1	4.62	145.30	246.01	318.10	275.00
2	3.62	145.30	246.01	318.10	217.36
3	2.92	124.30	235.81	307.90	174.99
4	4.18	147.30	248.01	320.10	250.71
5	4.78	178.13	417.14	489.22	286.85
6	4.49	138.30	228.21	300.30	269.57
7	5.12	138.30	228.21	300.30	307.34
8	4.47	110.30	200.21	272.30	267.98
9	4.04	110.30	200.21	272.30	242.61
10	4.05	110.30	200.21	272.30	243.18
11	4.63	110.30	200.21	272.30	277.96
12	4.38	110.30	200.21	272.30	262.72
13	4.93	110.30	200.21	272.30	295.68
14	2.90	92.32	176.85	248.94	170.58
15	2.99	92.32	176.85	248.94	182.77
Total	62.12	1863.36	3404.40	4485.70	3725.31

L'agencement des surfaces pouvant être scellées peut déroger à la partie graphique, sans dépasser le maximum défini par le tableau ci-dessus.



Art A.2. PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

En cas de discordance ou en cas de différences dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles : les côtes de recul priment sur les côtes de dimensionnement des emprises constructibles.

Art A.3. TOPOGRAPHIE**A.3.1. COURBES DE NIVEAUX**

Ces courbes de niveaux du terrain remodelé, telles que définies dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier, sont à respecter avec une tolérance de 0,50 mètre au maximum pour les parcelles privées.

Art A.4. NOMBRE DE LOGEMENTS ET MODE D'UTILISATION DE SOL

Le projet d'aménagement particulier prévoit les constructions suivantes, réservées à l'habitat :

- 4 maisons unifamiliales isolées,
- 8 maisons unifamiliales jumelées,
- 3 maisons unifamiliales en bande.

Pour les lots 8 et 9; 10 et 11; 12 et 13, le présent projet prévoit deux possibilités d'aménagement :

⇒ **cas n°1** / les lots sont destinés à l'aménagement

d'habitations à caractère unifamilial jumelées, définies sur deux parcelles distinctes.

⇒ **cas n°2** / les lots sont réunis en un seul et même lot, destiné à l'aménagement

d'une habitation à caractère unifamilial isolée, définie sur une seule et même entité parcellaire.

Le nombre d'unités de logement par bâtiment est limité à 1. Sont autorisés l'habitat et les services professionnelles sous forme de « home based business » sur une surface nette des pièces destinées au séjour prolongé de personne n'excédant pas 30m².

Art A.5. REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES**A.5.1. EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT**

Les dispositions par rapport au emplacements de stationnement sont reprises dans la partie écrite du PAG.

A.5.2. MATERIAUX DE FACADE

La couleur de la façade doit se trouver dans une gamme naturelle allant du blanc, soit au gris foncé, soit au brun foncé. L'emploi de couleur criardes n'est pas autorisé. Le choix de la couleur est à indiquer sur la demande d'autorisation de bâtir.

A.5.3. PLANTATIONS DANS LES ESPACES VERTS PRIVES

Sont recommandés des espèces de plantes indigènes en ce qui concerne les haies, les arbres et les arbustes. Une plantation d'arbre indigène est recommandée pour chaque parcelle.

Art A.1. REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS**A.1.1. GENERALITES**

L'aménagement d'espaces publics, aux endroits prévus par le présent projet d'aménagement particulier, fera l'objet de plans ultérieurs détaillés pour autorisation auprès du Collège Echevinal.

Le lotisseur se conformera strictement aux prescriptions des instances compétentes¹ pour la construction des voiries, l'aménagement des parkings, des places de verdure, de l'aire de jeux, des canalisations, l'installation de l'éclairage public, la mise en souterrain des réseaux électriques, de téléphone, d'antenne collective et de gaz. À cet effet, la position et la délimitation exacte des zones à céder du projet d'aménagement particulier au domaine public seront adaptées en fonction des besoins rencontrés lors de la demande d'autorisation pour les infrastructures, la gestion de l'eau, l'environnement et la permission de voirie. Le dossier d'exécution du présent projet d'aménagement particulier définira précisément les équipements et infrastructures publics.

A.1.2. AMENAGEMENT DES ESPACES VERTS PUBLICS

L'utilisation d'espèces de plantes indigènes est recommandée. Le type de plantation sera défini ensemble avec le service technique de la commune au moment de l'élaboration du projet d'exécution.

¹ Administration des Ponts et Chaussées, Administration de la Gestion de l'Eau, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, Ministère de l'Intérieur, Administration Communale de Bascharage, et les différents gestionnaires pour les réseaux d'infrastructures.



B. PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES

Art B.1. IMPLANTATION ET PRESCRIPTIONS POUR LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Nombre de niveaux :

II + IC + 1S, deux niveaux pleins + 1 niveau sous les combles et un niveau sous-sol.

Reculs par rapport aux limites du terrain à bâtir net :

Recul avant : min. 4,00 m

Recul avant devant garages : min. 6,00 m

Recul arrière : min. 5,00 m

Recul latéral : soit 0,00 m soit min. 3,00 m.

Largeur minimale d'une construction principale :

min. 7,00 m

Profondeur maximale :

Lots 1 à 4 et 6 à 13 :

- Premier niveau max. 15 m.
- Deuxième niveau max. 12 m.

Lot 5 :

- tous les niveaux max. 15 m.

Lots 14 et 15

- tous les niveaux max. 15 m.

Pour la réalisation d'une ou de plusieurs saillies, la profondeur de construction peut être dépassée de 0,50 m sur 1/3 de la largeur de la façade. En aucun cas, les constructions ne peuvent empiéter sur les reculs avant et arrière.

Les corniches avant pourront dépasser de 0,70 m sur l'avant et l'arrière de la construction.

Hauteurs des constructions :

Hauteur corniche : max. 7 m

Hauteur faîte : max. 12 m

Hauteur acrotère rdc : max. 4 m.

Art B.2. TOITURES POUR LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Les toitures des constructions principales sont obligatoirement à deux versants pour les constructions principales.

Pour les constructions jumelées ou en bande, la pente de la première maison autorisée est déterminante pour les constructions suivantes.

Pour la partie du rez-de-chaussée qui dépasse en profondeur l'étage 1, une toiture plate aménageable en terrasse est obligatoire.

La longueur cumulée des lucarnes ne peut être supérieure à 1/3 de la longueur de la façade à laquelle elle se rapporte.



Art B.3. DEPENDANCESDépendances :

Les dépendances ne sont admises que sur les parcelles sur lesquelles se situe une construction principale.

Car-ports :

Les car-ports sont soumis aux mêmes prescriptions dimensionnelles que les garages. Ils ne sont pas totalisés dans le nombre d'emplacements fermés. Ils doivent servir uniquement au stationnement de véhicules, le stockage de matériel de toute sorte y est interdit.

Garages :

Les garages peuvent être utilisés pour le stationnement de véhicules, local technique, stockage, local poubelle et similaire. Ils ne doivent en aucun cas être utilisés comme pièce destinée au séjour prolongé de personnes.

Chaque parcelle dotée d'une construction principale peut accueillir, par ailleurs une ou plusieurs dépendances ainsi que des pergolas dans les reculs définis ci-dessous et sous réserve que les valeurs maximales d'emprises au sol, de surface du scellement du sol et surface constructible brute ne soient pas dépassées.

Garages et car-port implantés dans les reculs avant et latéraux de la construction principale :

Nombre : max. 3, garages et carports* confondus

Hauteur : max. 3,20 m

Profondeur de construction : max. 8,00 m.

Largeur : min. 3,00 m, max. 7,00 m

Recul avant : min. 6,00 m

Recul latéral : soit min. 3,00 m soit min. 0,00 m.

Recul arrière : min. 5 m.

Autres dépendances implantées dans le recul arrière de la construction principales :

Nombre : pas de limitation

Hauteur : max. 3,00 m

Distance entre la construction principale et la dépendance : min. 3,00 m.

Emprise au sol** cumulée pour terrain ≤ 5 ares : max. 16 m²

Emprise au sol** cumulée pour terrain ≥ 5 ares : max. 26 m²

Recul latéral : min. 1,5 m.

Recul arrière lots 1 à 11 et 14 à 15 : min. 1,5 m.

Recul arrière lots 12 et 13 : min. 5 m.

Pergolas implantées dans le recul* avant, latéral ou arrière de la construction* principale.

Hauteur : max. 3,00 m

Emprise au sol pour terrain ≤ 5 ares : max. 16 m²

Emprise au sol** pour terrain ≥ 5 ares : max. 26 m²

Recul avant : min. 6,00 m

Recul latéral : min. 3 m.

Recul arrière lots 1 à 11 et 14 à 15 : min. 1,5 m.

Recul arrière lots 12 et 13 : min. 5 m.



C. SERVITUDES

Art C.1. SERVITUDE DE PASSAGE

Afin de garantir l'évacuation des eaux pluviales des lots 12 et 13, une servitude de passage est à régler par convention. Une bande de 2 mètres à l'arrière de ces lots, doit rester libre de toute construction et de toute plantation. Les eaux de pluie sont évacuées à ciel ouvert dans un fossée. Le lot 12 sera dans l'obligation de recevoir les eaux de pluie du lot 13. Cette servitude devra être actée dans les actes de vente respectives.

D. DEFINITIONS

Hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche, la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction* principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Pour les constructions jumelées, la hauteur peut être prise en limite de propriété séparant les deux immeubles. Pour les 3 maisons en bandes lots 2 à 4, la hauteur peut être prise au milieu de la façade de la maison au milieu.

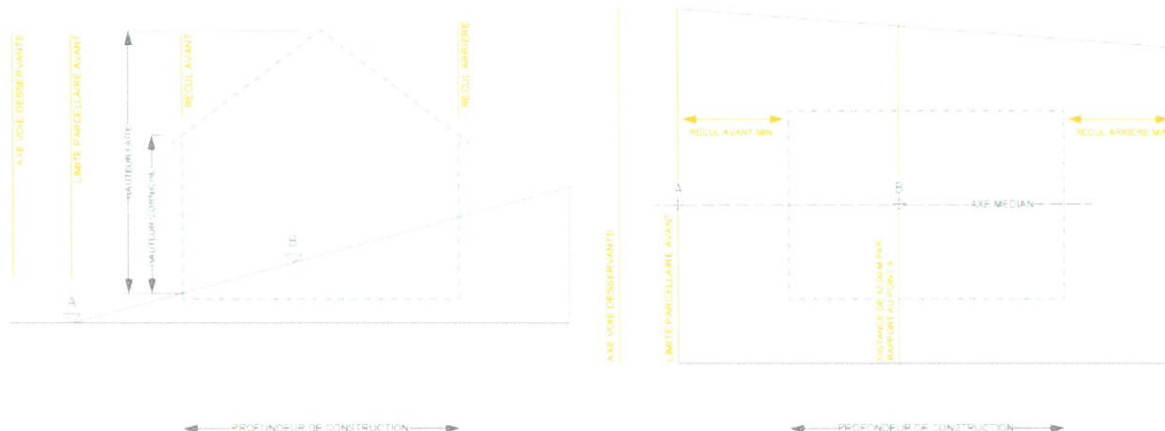
Hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction* principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère* est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction* n'est pas la même sur toute la longueur de la construction*, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur au faîte

On entend par hauteur au faîte la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) du faîte, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante* et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur au faîte est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction* n'est pas la même sur toute la longueur de la construction*, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

En présence d'un terrain naturel qui monte par rapport à la voie desservante, les hauteurs définies peuvent être majorées. Le surplus de hauteur admissible résulte de la différence entre le niveau du terrain à la limite de propriété avec le domaine public (A) et le niveau naturel du terrain mesuré à une distance de 12,00 m de ce point (B), moins 1,00 m. La différence est mesurée sur l'axe médian de la construction projetée perpendiculaire à la voie desservante*.



Hauteur des dépendances

La hauteur d'une dépendance est mesurée à partir du terrain naturel. En cas de terrain naturel en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau moyen. Ce niveau est calculé à partir de la moyenne des niveaux du terrain naturel aux extrémités de la future construction.

Recul

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre. Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

Home based business

Est considérée comme «home based business» toute activité de service ou d'artisanat réalisée au domicile de l'entrepreneur et n'engendrant aucune nuisance ou incompatibilité par rapport à la fonction habitat. Une crèche n'est pas considérée comme home based business.

Pergolas

Les pergolas sont des constructions ouvertes de tout côté et couvertes d'un toit, soit amovible soit fixe. Elles peuvent être accolées à une autre construction ou non et servir de support à des plantes grimpantes.

