

## **2. PARTIE REGLEMENTAIRE**

### **2.1 PARTIE ECRITE**

*Partie écrite conc. le plan n° 02-26-01m du 04/02/2014 et 02-26-02b du 04/02/2014*

#### **TABLE DES MATIERES**

##### **DEFINITION**

- 2.1.1 CLASSEMENT P.A.G. / DEGRE D'UTILISATION DU SOL*
- 2.1.2 IMPLANTATION*
- 2.1.3 RECUS*
- 2.1.4 ALIGNEMENTS*
- 2.1.5 TERRASSES ET ACCES*
- 2.1.6 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*
- 2.1.7 TOITURES*
- 2.1.8 SAILLIE SUR LES ALIGNEMENTS DE FACADE*
- 2.1.9 GARAGES/CARPORTS ET EMPLACEMENTS PRIVES*
- 2.1.10 DEPENDANCES*
- 2.1.11 CLOTURES*
- 2.1.12 LES MATERIAUX DE FACADE ET DE TOITURE*
- 2.1.13 TRAVAUX DE DEBLAI ET REMBLAI*
- 2.1.14 ESPACE VERTS PUBLICS ET PRIVES*
- 2.1.15 LOGEMENTS A COUT MODERE*
- 2.1.16 GENERALITES*
  
- 2.1.17 CLASSEMENT P.A.G. / DEGRE D'UTILISATION DU SOL*

Le Projet d'Aménagement Particulier est localisé dans une zone de secteur d'Aménagement Particulier (zone d'habitation soumise à un PAP) dans le PAG en vigueur.

Les degrés d'utilisation du sol sont fixés comme suit :

- COS : non réglementé
- CMU : 0.60

Le PAP répond globalement à la valeur maximale admise du règlement sur les bâtisses (CMU 0,6) mais ce sont les valeurs individuelles propres à chaque lot qui sont à prendre en compte pour l'élaboration des plans de construction.

Concernant le calcul de la surface construite brute, la commune appliquera la définition prévue dans la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi du 19 juillet 2004, concernant l'aménagement communal et le développement urbain (Mémorial A n°159 du 29 juillet 2011)

### *2.1.2 IMPLANTATION*

La forme, les dimensions des parcelles, les rues ainsi que les gabarits des maisons et des garages/carports sont à implanter d'après les plans du bureau d'architecture ARCO - Architecture Company n° 02-26-01m du 04/02/2014 et 02-26-02b du 04/02/2014.

L'emprise au sol de chaque lot représentée dans la partie graphique résulte des reculs antérieurs, postérieurs et latéraux ainsi que des profondeurs maximales autorisées. Il se peut que sur le plan, ces surfaces soient supérieures à celles autorisées par le calcul, mais ceci est fait dans le but de laisser une certaine flexibilité architecturale. Il est évident que ce sont les surfaces calculées, reprises dans le tableau relatif au degré d'utilisation du sol, qui sont à prendre en compte.

### *2.1.3 RECULS*

Les reculs (antérieurs, postérieurs et latéraux) sont fixés suivant le plan d'aménagement particulier n° 02-26-01m du 04/02/2014, tout en considérant que les mesures reprises sur le plan sont approximatives et ne seront que définitives après mesurage cadastral et réalisation des infrastructures.

Les reculs sont mesurés en milieu de façade et perpendiculaire à la limite de propriété.

Profondeur maximale des constructions : voir plan n° 02-26-01m du 04/02/2014.

### *2.1.4 ALIGNEMENTS*

Les alignements pour les constructions principales et pour les garages/carports sont fixés suivant le plan d'aménagement particulier n° 02-26-01m du 04/02/2014, tout en considérant que les mesures reprises sur le plan sont approximatives et ne seront que définitives après mesurage cadastral et réalisation des infrastructures.

Les alignements sont mesurés en milieu de façade et perpendiculaire à la limite de propriété, cotée par rapport à la rue.

### *2.1.5 TERRASSES ET ACCES*

Pour chaque lot, la construction de terrasses scellées et d'un accès scellé est possible.

La terrasse aura une surface maximale de 30 m<sup>2</sup>.

Les accès garage/carports et les emplacements extérieurs de parking sont à réaliser de préférence comme surfaces perméables, excepté pour les lots 1, 2, 3, 8, 9, 14, 17, 36 et 37, où pour des raisons de pente les accès garage/carports et les

emplacements extérieurs de parking devront être réalisés en matériaux imperméables.

Pour les lots 24 et 25, comme il faut passer par les emplacements extérieurs pour accéder aux maisons, ceux-ci vont être réalisés en matériaux imperméables, afin de garantir un accès propre.

#### *2.1.6 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

La hauteur des constructions est indiquée sur le plan n° 02-26-02b du 04/02/2014 suivant la coupe type schématique.

La hauteur maximale admissible est mesurée en milieu de façade pour chaque construction.

Elle est fixée par rapport à l'axe de la rue desservante jusqu'au niveau de la corniche, qui elle-même est définie par l'intersection du plan de toiture avec le plan de façade.

Garages / carports : la hauteur ne pourra être supérieure à 3.50 m sauf pour les lots 8 et 9, où la hauteur maximale sera de 4.00 m. Cette hauteur est mesurée en milieu de façade par rapport à l'axe de la rue desservante.

#### Constructions principales :

##### **Hauteur corniche :**

voir coupes schématiques du plan n° 02-26-02b du 04/02/2014 et tableau du degré d'utilisation du sol sur le plan n° 02-26-01m du 04/02/2014.

Cette hauteur est mesurée en milieu de façade par rapport à l'axe de la rue desservante.

##### **Hauteur faite :**

voir coupes schématiques du plan n° 02-26-02b du 04/02/2014 et tableau du degré d'utilisation du sol sur le plan n° 02-26-01m du 04/02/2014.

Cette hauteur est mesurée en milieu de façade par rapport à l'axe de la rue desservante.

#### *2.1.7 TOITURES*

La pente des toitures pour les constructions principales sera de min 30° (trente) et de max 38° (trente huit) degrés. La direction du faite est imposée suivant le plan d'aménagement particulier n° 02-26-01m du 04/02/2014. La construction de mezzanines est autorisée dans les combles. Les locaux ainsi réalisés auront des planchers ne pouvant supporter une charge supérieure à 1.5 kN/m<sup>2</sup>. Ces locaux seront éclairés par des fenêtres dans les pignons ou par des fenêtres de toit.

Les gabarits indiqués dans les coupes schématiques correspondent à un gabarit maximum autorisé.

Il est possible de construire des toitures plates sur une partie des volumes principaux sans toutefois dépasser une surface qui correspond à un maximum de 25% de la surface bâtie au sol. Les toitures plates peuvent être aménagées en toiture-terrasse.

#### 2.1.8 *SAILLIES SUR LES ALIGNEMENTS DE FACADE*

Les corniches et rives de toiture sont autorisées avec une saillie maximale de 30 cm.

Les auvents seront autorisés au-dessus des entrées principales avec une profondeur maximale de 1.00 m et une largeur maximale de 2.00 m sans jamais surplomber la limite de parcelle.

#### 2.1.9 *GARAGES/CARPORTS ET EMPLACEMENTS PRIVES*

Pour toutes les parcelles la construction d'un garage/carport est obligatoire. La construction d'un garage double est possible.

Deux emplacements extérieurs pour voitures par logement sont à prévoir sur chaque parcelle. Les emplacements extérieurs pourront être situés sur l'accès garage/carport.

Exception : Lot 35 : pour la maison unifamiliale du lot 35, un emplacement extérieur est suffisant.

Des emplacements extérieurs qui ne se situent pas sur la rampe d'accès sont dessinés à titre indicatif sur le plan n° 02-26-01m du 04/02/2014. La pente vers le garage/carport sera au minimum 2% et au maximum 12%.

#### 2.1.10 *DEPENDANCES*

Les abris de jardin ne peuvent pas dépasser une surface de maximum 8 m<sup>2</sup> au sol.

La construction des abris de jardin est autorisée à une distance minimale de 1 m des limites latérales et postérieures des parcelles. Cependant ils pourront être implantés sur les limites latérales ou postérieures de la parcelle, en arrière de la construction principale, dans le cas où il y a un accord écrit entre les voisins concernés.

#### 2.1.11 *CLOTURES*

Les clôtures par rapport à la rue seront sous forme de haies ou de clôtures; les haies ne peuvent pas dépasser une hauteur de 1,00 m par rapport au trottoir; les clôtures 1,20 m.

Les murets sont interdits.

#### 2.1.12 *LES MATÉRIAUX DE FAÇADE ET DE TOITURE*

Les matériaux de façade et de toiture devront être choisis de façon à ne pas heurter l'homogénéité de l'ensemble. Les façades ne pourront être de teinte agressive. Le nombre de teintes de la façade est à limiter à trois.

Des maisons en bois sont autorisées sous condition qu'il s'agit d'une maison à basse énergie respectivement d'une maison passive (à l'exception des types "Blockhaus" ou "chalet suisse"). Les couvertures des toits devront être en ardoises (couleur grise), soit naturelles, soit artificielles, respectivement en zinc (couleur grise), respectivement en tuiles (couleur ardoise). Les façades latérales et postérieures doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

#### *2.1.13 TRAVAUX DE DÉBLAI ET DE REMBLAI*

Toutes les modifications à apporter au niveau naturel du terrain à bâtir sont sujettes à autorisation. Les plans de construction soumis pour approbation doivent être accompagnés de profils en long et en travers couvrant l'ensemble du terrain à bâtir et démontrant les modifications à apporter aux niveaux du terrain naturel.

#### *2.1.14 ESPACES VERTS PUBLICS ET PRIVÉS*

Espaces verts publics : l'aménagement de l'aire de jeux et de l'espace de verdure à l'entrée du PAP avec bassin de rétention sera défini dans le projet d'exécution, de même les espèces d'arbres et de haies qui se situent dans l'espace public.

Espaces verts privés : les arbres et arbustes seront de préférence des plantes indigènes.

#### *2.1.15 LOGEMENTS A COÛT MODERÉ*

Conformément à l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, 10% des logements, respectivement 10% de la surface construite brute devront être réservés à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dont les conditions et les prix de vente, respectivement de location seront arrêtés dans la convention.

Les maisons des lots 1, 2, 3, 37 et 38 seront à coût modéré, ce qui correspond à 5 logements unifamiliales.

#### *2.1.16 GENERALITES*

Tout ce qui n'est pas prévu dans les présentes conditions sera réglé d'après les dispositions d'urbanisme du plan d'aménagement général et du règlement sur les bâtisses de la Commune de Waldbredimus, ainsi que dans le respect des lois y afférentes.

## Annexe : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

<b>Projet</b> initié par <u>Société LONGCHAMP S.à r.l.</u> élaboré par <u>ARCO Architecture Company</u>		<b>N° de référence</b> (à remplir par le ministère) _____ Date de l'avis du Ministre _____ Date d'approbation ministérielle _____																																		
<b>Situation géographique</b> Commune <u>Waldbredimus</u> Localité <u>Waldbredimus</u> Lieu-dit <u>Hintert Laulesch</u>		<b>Organisation territoriale</b> CDA <input type="checkbox"/> Commune prioritaire pour le développement de l'habitat <input type="checkbox"/> Espace prioritaire d'urbanisation <input type="checkbox"/>																																		
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier <u>Eglise de Waldbredimus, Centre culturel, Ecole de musique, Caserne de pompiers</u>																																				
<b>Données structurantes du PAG</b> N° de référence du PAG <u>58C, 58C/004/2010</u> Zone(s) concernée(s) <u>Zone d'habitation soumise à un PAP</u>		<b>Servitudes découlant d'autres dispositions légales</b> <b>Environnement</b> Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha <input type="checkbox"/> Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire _____ <u>0 m</u> Présence de biotope(s) <input type="checkbox"/> Zone de bruit <input type="checkbox"/> Voirie nationale (permission de voirie) <input checked="" type="checkbox"/> Gestion de l'Eau (zones inondables) <input type="checkbox"/> <b>Sites et Monuments</b> Inventaire suppl. <input type="checkbox"/> Monument national <input type="checkbox"/> Zone SEVESO <input type="checkbox"/> Autres _____																																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>COS</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>CUS</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>CSS</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>DL</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>Emplacements de stationnement</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> </tr> </tbody> </table>			minimum	maximum	COS	0.00	0.00	CUS	0.00	0.00	CSS	0.00	0.00	DL	0.00	0.00	Emplacements de stationnement	0.00	0.00																	
	minimum	maximum																																		
COS	0.00	0.00																																		
CUS	0.00	0.00																																		
CSS	0.00	0.00																																		
DL	0.00	0.00																																		
Emplacements de stationnement	0.00	0.00																																		
<b>Terrain</b> Surface brute <u>3.6882 ha</u> <u>100 %</u> Surface nette <u>2.6504 ha</u> <u>71.86 %</u>		Surface cédée au domaine public communal <u>1.0378 ha</u> Taux de cession <u>28.14 %</u>																																		
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public) _____ <u>0.0402 ha</u> <u>1.09 %</u> Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h) _____ <u>0.4323 ha</u> <u>11.72 %</u> Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public) _____ <u>0.0534 ha</u> <u>1.45 %</u> Surface destinée au stationnement public _____ <u>0.0365 ha</u> <u>0.99 %</u> Surface destinée à l'espace vert public _____ <u>0.3303 ha</u> <u>8.96 %</u> Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public _____ <u>0.1451 ha</u> <u>3.93 %</u> Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation _____ <u>1.0378 ha</u> <u>28.14 %</u>																																				
Scellement maximal du sol (terrain net) _____ <u>1.0300 ha</u> _____ <u>38.86 %</u>		Nombre de lots / parcelles / d'îlots _____ <u>46</u> Taille moyenne des lots / parcelles / îlots _____ <u>5.76 a.</u>																																		
<b>Constructions</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Surface constructible brute</td> <td>0</td> <td>15 871 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Emprise au sol</td> <td>0</td> <td>6 784 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Nombre de logements</td> <td>46</td> <td>46</td> </tr> <tr> <td>Densité de logements / hectare brut</td> <td>12.47</td> <td>12.47 u./ha</td> </tr> <tr> <td>Personnes estimées / logement</td> <td>4.00</td> <td>4.00</td> </tr> <tr> <td>Nombre d'habitants</td> <td>184</td> <td>184</td> </tr> </tbody> </table>			minimum	maximum	Surface constructible brute	0	15 871 m <sup>2</sup>	Emprise au sol	0	6 784 m <sup>2</sup>	Nombre de logements	46	46	Densité de logements / hectare brut	12.47	12.47 u./ha	Personnes estimées / logement	4.00	4.00	Nombre d'habitants	184	184	<b>Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements)</b> Nombre de logements de type: <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>unifamilial</td> <td>46</td> <td>46</td> </tr> <tr> <td>bi-familial</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>collectif (&gt;2 log/bat.)</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table> Nbre de log. à coût modéré _____ <u>5</u> _____ <u>5</u> Surface brute de bureaux maximale _____ <u>0 m<sup>2</sup></u>			minimum	maximum	unifamilial	46	46	bi-familial	0	0	collectif (>2 log/bat.)	0	0
	minimum	maximum																																		
Surface constructible brute	0	15 871 m <sup>2</sup>																																		
Emprise au sol	0	6 784 m <sup>2</sup>																																		
Nombre de logements	46	46																																		
Densité de logements / hectare brut	12.47	12.47 u./ha																																		
Personnes estimées / logement	4.00	4.00																																		
Nombre d'habitants	184	184																																		
	minimum	maximum																																		
unifamilial	46	46																																		
bi-familial	0	0																																		
collectif (>2 log/bat.)	0	0																																		
<b>Axe(s) de desserte</b> Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH) Route Nationale _____ <u>vh/f</u> Chemin Repris <u>CR148</u> _____ <u>624 vh/f</u> Chemin communal _____		<b>Emplacements de stationnement</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>activités</th> <th>habitat</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>publics</td> <td>0</td> <td>28</td> </tr> <tr> <td>privés (min.)</td> <td>0</td> <td>140</td> </tr> <tr> <td>privés (max.)</td> <td>0</td> <td>183</td> </tr> <tr> <td>total (max.)</td> <td>0</td> <td>211</td> </tr> </tbody> </table>			activités	habitat	publics	0	28	privés (min.)	0	140	privés (max.)	0	183	total (max.)	0	211																		
	activités	habitat																																		
publics	0	28																																		
privés (min.)	0	140																																		
privés (max.)	0	183																																		
total (max.)	0	211																																		
<b>Offre de transports en commun</b> Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue) _____ <u>5 m</u>		Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue) _____ <u>6 400 m</u>																																		
<b>Infrastructures techniques</b> Longueur totale de canalisation pour eaux usées _____ <u>678 m</u> Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales _____ <u>615 m</u>		Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert _____ <u>650 m<sup>2</sup></u> Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert _____ <u>100 m<sup>2</sup></u>																																		