

REGLEMENT PARTICULIER

relatif au

PROJET DE LOTISSEMENT

« Op der Breck »

situé à Greiveldange (section B)
Commune de Stadtbredimus
au lieu-dit « Op der Breck »

Date : 28 janvier 2008

A. GENERALITES

1. But du règlement

Le présent règlement particulier fixe les règles destinées à assurer un aménagement harmonieux du lotissement « Op der Breck » tant du point de vue urbanistique que du point de vue architectural.

2. Portée du règlement

L'application du présent règlement se fera sans préjudice des lois et règlements en vigueur émanant d'organes officiels gouvernementaux ainsi que de la partie écrite et du règlement communal sur les bâtisses, les voies publiques et les sites relatifs au plan d'aménagement général de la Commune de Stadtbredimus.

Dans la mesure où les dispositions du présent règlement particulier sont contraires ou dérogatoires aux dispositions de la partie écrite et du règlement communal sur les bâtisses, les voies publiques et les sites relatifs au plan d'aménagement général de la Commune de Stadtbredimus, les dispositions du présent règlement particulier sont seules applicables sur les parcelles comprises dans le plan d'aménagement particulier du lotissement « Op der Breck » et priment sur celles du règlement communal sur les bâtisses, les voies publiques et les sites relatifs au plan d'aménagement général de la Commune de Stadtbredimus .

3. Affectation

Tout ce qui n'est pas réglé par le présent règlement particulier, le lotissement « Op der Breck » reste soumis aux dispositions relatives à la zone de faible densité de la partie écrite et du règlement général sur les bâtisses de la commune de Stadtbredimus.

B. Règles générales d'urbanisme.

1. Matériaux

Les matériaux de façade et de toiture devront être choisis de façon à ne pas heurter l'homogénéité de l'ensemble.

Les matériaux de couverture seront de couleur sombre et non brillante (gris, gris foncé ou noire) ou en terre cuite naturelle. Les gouttières et descentes verticales seront en zinc ou en cuivre.

Les toits en tôle ou en asbeste ciment ondulé sont interdits.

Les façades devront être en crépi dont la teinte sera choisie dans la gamme traditionnelle utilisée localement. Les couleurs criardes sont interdites.

Les briques de parement et les bardages en bois sont autorisés comme éléments décoratifs s'ils ne dépassent pas 25% de la surface de la façade.

Les façades latérales et postérieurs des constructions doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

Les châssis de fenêtres et portes en aluminium naturel sont interdits. L'aluminium mis en couleur est autorisé.

Les clôtures entre limites privées doivent correspondre aux lois et règlement en vigueur. Elles doivent être préalablement autorisées par le Bourgmestre. Les clôtures en haies du pays sont suggérées.

2. Marge de reculement et hauteurs

Les marges de reculement et hauteurs sont réglées par les conditions du secteur de faible densité de la partie écrite du plan d'aménagement général de la commune de Stadtbredimus.

Elles sont actuellement :

- marge de reculement avant : 6 m
- marge de reculement latéral : 3 m
- marge de reculement arrière : 5 m
- hauteur maximale admissible à la corniche : 5 m
- hauteur maximale au faîtage : 10 m

Dans le cas d'une modification des conditions de la partie écrite du PAG, les conditions du PAP s'y référant seront automatiquement adaptées.

3. Zone de construction principale et dépendance

Les zones de construction principale et secondaire sont déterminées dans la partie graphique du PAP.

La zone principale peut-être convertie à concurrence de 20% de sa surface en zone secondaire afin de permettre la construction d'une annexe ou d'un garage plus grand.

Inversement, la zone de construction secondaire peut être convertie à concurrence de 20% de sa surface en zone de construction principale.

4. Zone de construction principale

La profondeur maximale du corps principal des bâtiments ne pourra dépasser 12,00 mètres. Pour les terrains à toiture t2, le faite du corps principal sera orienté parallèlement à la voirie. En dehors des constructions principales sont autorisés des corps avancés sur la façade postérieure qui devront correspondre aux prescriptions suivantes :

- Soit : des verrières ou jardins d'hiver d'une saillie de maximum 3,00 mètres sur 60% de la surface de la façade postérieure. A noter cependant qu'à l'exception de leurs toitures qui peut être à pente unique, et de leurs murs mitoyens, les verrières devront être réalisées entièrement en verre monté sur des structures constructives en bois, aluminium ou PVC.
- Soit : des corps avancés d'une saillie de maximum 3,00 mètres sur 60% de la surface de la façade correspondante. A noter cependant que sur cette partie du bâtiment, la toiture devra avoir
 - soit la direction de la faitière perpendiculaire à celle du corps principale
 - soit avoir une forme de toiture différente
 - Toiture plate
 - Toiture courbe
 - Toiture avec une pente <math><30^\circ</math> décalée de minimum 1 mètre par rapport à la toiture principale.

Les matériaux de couverture seront de couleur grise, gris foncé ou noire non brillante ou en terre cuite naturelle. Les gouttières et descentes verticales seront en zinc ou en cuivre.

Les toitures devront sur au moins 75 % de leur surface projetée horizontalement être à quatre versants maximum, dont les pentes peuvent varier entre 30° et 45°. Sur au maximum 25% de leur surface projetée horizontalement des toitures à plus de faible pente, plates ou courbes sont autorisées. Elles devront préférentiellement se situer sur les verrières et corps avancés.

Les corniches pourront avoir une saillie de 0,70 m sur l'alignement de la façade.

Les toitures peuvent présenter des lucarnes ou autres corps avancés, toutefois, leur longueur cumulée ne peut pas dépasser 50% de la longueur de la corniche, par façade.

Pour les terrains 25, 26 et 27, ou des corps avancés de même type sont aussi autorisés en façade principale.

Pour les terrains à toitures t4, l'orientation du faîte pourra être parallèle ou perpendiculaire à la voirie, ou à 4 versants.

5. Zone pour dépendances

Ces zones sont destinées à accueillir au rez-de-chaussée des garages, remises. L'utilisation de l'étage comme habitation est autorisée. Sont autorisées dans ces zones des toitures de même pente que la construction principale, ou plates.

6. Constructions jumelées

L'ensemble composé par deux maisons jumelées doit être constitué d'entités séparées par leur disposition intérieure. Les deux constructions doivent être séparées par un mur pare-feu.

7. Zone de servitude écologique

Afin de permettre de créer un élément de transition entre le lotissement et les zones hors périmètre, ainsi que pour les terrains en pente entre les terrains sur la partie haute et ceux sur la partie basse, une zone de servitude écologique est créée.

Afin de régler ses modalités d'exécution et d'entretien un manuel écologique faisant partie du projet d'exécution du lotissement sera établi et est à respecter.

8. Zone de servitude urbanistique

Afin de créer une place entre les terrains 1, 2, 3 et 4, une zone de servitude urbanistique est créée sur l'avant des terrains 1 et 4. Elle devra être traitée de la même façon que la rue attenante et sera ouverte au public. Elle est à considérer comme semi-public et restera la propriété des propriétaires des terrains 1 et 4 qui pourront aussi l'utiliser à des fins privés (par ex. parkings) sans y interdire l'accès au public.