

1. BUT DU RÈGLEMENT

Le but du présent règlement est de définir les prescriptions urbanistiques à appliquer à l'unique lot.

2. PORTÉE DU RÈGLEMENT

La partie écrite du plan d'aménagement général de la commune de Dippach est entièrement applicable, le présent PAP ne comporte aucune dérogation au PAG et en particulier à la zone mixte rurale (ZMR B) auquel il est soumis.

3. DISPOSITIONS URBANISTIQUES PARTICULIERES

3.1 Destination

Le lot est destiné à accueillir un immeuble à 5 appartements.

3.2 Degré d'utilisation des sols

Le coefficient d'occupation des sols (COS) et le coefficient maximum d'utilisation du sol (CUS), les surfaces de scellement, le type et la disposition des constructions sont définies dans les représentations schématiques d'utilisation du sol (cf. partie graphique).

3.3 Emplacements de stationnements

Chaque unité d'habitation disposera de minimum 1,5 emplacements intérieurs (arrondi à l'unité supérieure) et d'un emplacement extérieur pour les visiteurs. Le stationnement dans le recul avant est autorisé, suivant la partie graphique.

3.4 Reculs, alignements et profondeur

Les reculs et alignements sont définis dans la partie graphique.



3.5 Saillies

Les saillies et balcons sont autorisés sur une profondeur maximale de 2 m, sans que ceux-ci empiètent sur le domaine public (cf. partie graphique).

La surface totale des saillies sur la façade doit être inférieure ou égale à un tiers de la surface totale de la façade. Les valeurs définies dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol doivent être respectées.

La surface totale des balcons n'est pas limitée par rapport à la façade.

3.6 Toitures

La forme de la toiture est plate, elle doit être végétalisée. Une installation photovoltaïque ou solaire thermique pourra être installée.

3.7 Surface constructible minimale et surface constructible maximale

La surface de constructible maximale est définie dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol des lots.

3.8 Etage en retrait

L'aménagement d'un étage en retrait est autorisé sur une surface maximale représentant 80% de la surface de l'étage inférieur projeté.

3.9 Hauteur d'acrotère

La hauteur d'acrotère principale est de 9,50 m, la hauteur d'acrotère de l'étage en retrait est de 12,5 m (voir coupes types partie graphique).

Les superstructures telles que cheminées, bouches d'aérations, cabanons d'ascenseurs, panneaux solaires sont autorisés. Leur hauteur est limitée à 1,50 m au-dessus du gabarit théorique maximal et ils doivent se situer dans un gabarit théorique de 45° formé à partir de l'intersection des façades et du toit de l'étage en retrait.

3.10 Pente de garage

La pente maximale admissible pour les rampes d'accès aux garages est de maximum 15%, mesurée à l'axe de la rampe.



3.11 Matériaux et teintes

Les matériaux en façades sont multiples, de couleur non criarde et respectant les teintes avoisinantes. Outre les enduits, des matériaux tels que le bois, la pierre ou autres panneaux composites sont autorisés.

3.12 Aménagements extérieurs

Les remblais sont limités au niveau de la voirie, à l'avant de la parcelle, suivant la partie graphique.

La délimitation du lot sera réalisée par des haies ou des clôtures légères d hauteurs maximales de 1,50 m.

D'une manière générale, tant pour les espaces privés que publics, les espèces indigènes sont obligatoires, de préférence mellifères et non allergisantes.

3.13 Gestion des eaux de pluie et eaux usées

Les réseaux des eaux usées et des eaux pluviales sont séparés, un regard est placé à la limite de propriété. En ce qui concerne les eaux pluviales, elles sont collectées conformément aux prescriptions de l'Administration de la Gestion de l'Eau et à la partie graphique.

3.14 Cession

Le plan d'aménagement prévoit une cession d'environ 11,6%, une compensation pour atteindre 25% sera définie dans la convention. Les trottoirs et les équipements à construire, situés sur le domaine public, seront quant à eux définis dans le projet d'exécution.

Voir en annexe : Terminologie du degré d'utilisation du sol
Définition COS et CUS

Pour Vandermeeren Architectes

Fabian VANDERMEEREN

Urbaniste-Aménageur

(Autorisation n°00149483/1)

