

PARTIE ÉCRITE

Art. 1 - But et portée du règlement, description du projet

Le présent règlement fixe les règles destinées à assurer un aménagement harmonique tant au point de vue urbanistique qu'au point de vue architectural dans le respect de la configuration naturelle du site.

Le présent règlement est un complément au règlement des bâtisses de la commune de Bous pour le plan d'aménagement particulier au lieu-dit op Weilen à Erpeldange. Les prescriptions du présent règlement priment sur le règlement communal des bâtisses.

Dans le but de réaliser une extension de la localité basée sur un urbanisme et une architecture rurale contemporaine de qualité, toutes les constructions et tous les aménagements extérieurs doivent respecter les conditions qui suivent.

Le présent règlement est destiné à la construction d'immeubles servant à des fins d'habitations ou toutes autres activités compatibles avec l'habitat (activités commerciales ou tertiaires n'engendrant pas de contraintes de trafic et bruits démesurés).

Art. 2 - Implantation

Les constructions sont à implanter dans les limites des zones constructibles prévues par le plan d'aménagement particulier (trait bleu).

Les zones constructibles contournées d'un trait bleu d'épaisseur 2 mm (deux millimètres) imposent des volumes construits de deux niveaux pleins (volume principal).

Les zones constructibles contournées d'un trait bleu d'épaisseur 1 mm (un millimètre) imposent des volumes construits à un niveau plein au maximum (volume annexe).

Remarque: L'épaisseur du trait est compris dans la zone constructible.

Art. 3 - Alignements obligatoires

Le plan d'alignement est intégré au PAP :

- les alignements obligatoires matérialisés par un trait rouge de 2 mm (deux millimètres) d'épaisseur (volume principal) imposent une hauteur de construction située entre minimum 475 cm (quatre cent soixante quinze centimètres) et maximum 650 cm (six cent cinquante centimètres) à partir du niveau de référence sur leur tracé entier.
- les alignements matérialisés par un trait rouge de 1 mm (1 millimètre) d'épaisseur (volume annexe) imposent la construction d'un élément de construction d'une hauteur située entre 250 cm (deux cent cinquante centimètres) et 300 cm (trois cents centimètres).

Les constructions doivent s'étendre sur l'entièreté du tracé de l'alignement obligatoire.
La tolérance pour l'alignement équivaut à l'épaisseur du trait.

Remarque: La hauteur de construction correspond à la hauteur entre le niveau de référence et le niveau de la corniche.

Art. 4 -Topographie

Les courbes de niveaux projetées prévues par le plan d'aménagement particulier sont à respecter :

- strictement sur le pourtour de la parcelle
- avec une tolérance de 50 cm (cinquante centimètres) à l'intérieur de la parcelle (déplacement vertical)

A ces fins, les plans soumis pour approbation (permis de construire) doivent mentionner les dénivelés du terrain (courbes de niveaux existantes et projetées), ainsi que les constructions et aménagements extérieurs existants dans les parcelles avoisinantes et dans le domaine public.

Tout remblayage ou nivellement artificiel plus important, y compris pour les accès de garages et le contour des terrasses, est interdit.

Art. 5.1 - Gabarits des volumes principaux

Les hauteurs de corniches minimales s'élèvent à 475 cm (quatre cent soixante quinze centimètres) du niveau de référence.

Les hauteurs de corniches maximales s'élèvent à 650 cm (six cent cinquante centimètres) du niveau de référence.

Les hauteurs de corniches maximales des constructions avec toiture à une pente peuvent être augmentée à 880 cm (huit cent quatre vingt centimètres) à partir du niveau de référence, sous condition que le dernier étage soit situé en retrait.

Ce retrait doit comporter au minimum 100 cm (cent centimètres), au maximum 200 cm (deux cents centimètres).

Les hauteurs des murs d'acrotères des terrasses maximales s'élèvent à 650 cm (six cent cinquante centimètres) à partir du niveau de référence .

Le faitage d'un bâtiment ne peut pas dépasser 1000 cm (mille centimètres).

Les niveaux de référence de chaque groupe de bâtiments sont indiqués dans le PAP.

Le nombre d'étages pleins est limité à deux.

Les combles et étages partiellement enterrés peuvent être aménagées dans le respect des prescriptions dimensionnelles.

15% de la surface au sol des gabarits principaux peuvent être occupés par des volumes répondants aux prescriptions des gabarits des volumes annexés.

Vu le niveau de la nappe phréatique, les lots 17 à 30 ne peuvent pas comprendre de sous -sols.

Art. 5.2 - Gabarits des volumes annexes

Les hauteurs de corniches maximales s'élèvent à 300 cm (trois cents centimètres) à partir du niveau de référence.

Les hauteurs des murs d'acrotères maximales s'élèvent à 375 cm (trois cent soixante quinze centimètres) à partir du niveau de référence.

Art. 6 - Toiture

Toutes les toitures en pente doivent se placer sur une base rectangulaire.

Les toitures des constructions principales doivent correspondre à une des formes suivantes:

- les toitures à deux pans identiques avec une pente de 30°
- les toitures à un pan avec une pente de 15°
- les toitures à quatre pans avec pente de 30°

La direction obligatoire du faîte est indiquée dans le PAP.

Les toitures des constructions annexes (art. 5.2) ont une pente entre 0° et 30 °.

L'avancée de la corniche des toitures à deux ou quatre pans par rapport au plan de la façade ne peut être supérieure à 20 cm (vingt centimètres).

L'avancée de la corniche et du faîtage des toitures à un pan ne peut être supérieur à 80 cm (quatre vingt centimètres).

L'avancée de la rive par rapport au plan du pignon ne peut être supérieure à 10 cm (dix centimètres).

Les toitures de deux maisons jumelées doivent être identiques et placées au même niveau.

Les châssis rampant, intégrés dans la pente de la toiture sont autorisés.

Les formats des châssis rampants sont limités à deux par maison.
Ils sont à aligner sur les pans de toitures.

Les lucarnes de toitures sont interdites.

Art. 7 – Niveaux intérieurs des constructions

- Les niveaux indiqués dans le PAP sont à respecter avec une tolérance de 25 cm (vingt cinq centimètres).
- Les niveaux des terrasses aménagés hors de la zone constructible doivent répondre aux prescriptions de l'article 4.

Art. 8 - Matériaux

Des échantillons des matériaux et teintes projetés sont à présenter à la commune. La commune se réserve de droit de refuser des matériaux et teintes qui nuisent à la composition de l'ensemble du lotissement.

Les façades sont à réaliser en crépis sur au moins 80 % de surface par façade (socle compris, surfaces vitrées non comprises).

Jusqu'à 20 % de la surface par façade (socle compris, surfaces vitrées non comprises) peuvent être exécutés en autres matériaux (pierres naturelles, bois, briques, etc).

Les toitures en pentes sont obligatoirement et exclusivement couvertes de matériaux durs, mats de teinte grise ou noire.

Recommandations:

- La commune de Bous recommande des teintes de façade claires, non criardes.
- Afin d'obtenir un aménagement harmonieux, la commune de Bous recommande pour les aménagements extérieurs l'utilisation de pavés de forme rectangulaire, de teinte rougeâtre ou beigeâtre.

Art. 9 - Garages

Les garages doivent être placés aux endroits indiqués dans le PAP
Les accès de garage ne peuvent être aménagés qu'aux endroits prévus par la PAP.
Il est strictement interdit d'installer des terrasses sur les toitures plates des garages.

Art. 10 - Auvents

Les auvents indiqués par le PAP complètent le concept urbanistique des placettes. La construction de ces auvents est possible dans les zones réservées à ces fins.
Ils doivent présenter une unité (architecture, matériaux, teintes) pour l'ensemble de la place.
Ils doivent être intégrés à la demande d'autorisation de construire. Les auvents des maisons avoisinantes y doivent être représentés

Art. 11 – Car ports

Afin de solutionner l'encombrement de stationnement des véhicules sur les parcelles pourront accueillir plus qu'une unité de logement, le PAP le prévoit et définit des car ports.

Les car ports indiqués par le PAP font partie intégrante du concept urbanistique. La construction de ces car ports est obligatoire.
Ils doivent correspondre aux prescriptions dimensionnelles du PAP et présenter une unité architecturale avec le bâtiment.
Ils doivent être intégrés à la demande d'autorisation de construire.

Art. 12 - Ruelles et Placettes

Les ruelles et placettes devant les lots 1 à 16 sont destinées à la déserte des quatre maisons. Le stationnement y est interdit. Elles ont un statut semi-public et appartiennent à la copropriété établie à ces fins par les quatre propriétaires des maisons entourant les placettes.

Art. 13 - Aménagements extérieurs

Tous les aménagements cités dans cet article sont soumis à une autorisation préalable du bourgmestre.

Art. 13.1 - Clôtures

Les parcelles sont à clôturer sur leur contour (où l'aménagement n'est pas spécifié dans le PAP), par des haies vives constituées par des espèces indigènes et /ou par des grillages.

La plantation de haies aux endroits indiqués le long des voiries est obligatoire.

La construction de murets est interdite.

Art. 13.2 - Abri de jardin

Les abris de jardins sont intégrés dans les zones constructibles (volumes principaux ou annexes) et doivent être intégré dans le concept architectural des maisons. Les abris de jardins isolés sont interdits.

Art. 13.3 - Antennes et éléments techniques

Les antennes paraboliques ou autres installations techniques (capteurs solaires...) peuvent être fixées sur les constructions sous condition de ne pas déranger l'aspect et l'esthétique du quartier et du voisinage.

Art. 13.4 - Places de stationnement

Deux places de stationnement pour voiture sous forme de garage, car port ou emplacement extérieur doivent être aménagée par unité de logement.

Art. 13.5 - Revêtements de sol

Les revêtements de sol minéralisés extérieurs doivent permettre un drainage naturel des eaux de surface, si les sollicitations d'utilisation le permettent.

Art. 13.6 – Terrasses

La surface des terrasses situés en dehors de la zone de construction ne peut être supérieure à 30 % de la surface non constructible de la parcelle.

Les terrasses doivent respecter un recul de deux mètres par rapport aux limites de propriétés.

Art. 14 - Unités de logement

Le PAP prévoit la réalisation de bâtiments à plusieurs unités de logements sur les parcelles suivantes:

LOT 29:	8 unités de logement
LOT 25, 26, 27, 28:	2 unités de logement

Art. 15 - Constructions sur les limites de propriété

Les gabarits de deux constructions situées en mitoyenneté doivent être identiques sur une largeur de deux mètres de chaque côté de la limite de propriété.

Afin d'ériger les constructions sur la limite de propriété; une emprise peut être aménagée sur les parcelles avoisinantes.

- ° Cette zone est limitée à une largeur maximale de deux mètres.
- ° La durée maximale de cette installation est d'un an.
- ° Les terrains doivent être remis immédiatement et complètement en état par le propriétaire de la construction.

Le propriétaire est tenu à avertir par écrit les voisins concernés.