



II. Partie Ecrite



PAP 191001

best
INGÉNIEURS—CONSEILS

BUREAU D'ETUDES ET DE SERVICES TECHNIQUES
2, RUE DES SAPINS à L - 2513 SENNINGERBERG
TÉL. : 34 90 90 FAX : 34 94 33

1. Portée du règlement

L'application du présent règlement se fera sans préjudice d'autres lois et règlements en vigueur.

La partie écrite du plan d'aménagement général et le règlement sur les bâtisses de la Commune de Clervaux sont applicables dans la mesure où ils comportent des dispositions qui ne sont pas définies par le présent règlement.

La présente partie écrite est complémentaire et indissociable de la partie graphique (plan n° 191001-13-000 001g et 191001-13-000 002g).

2. Aménagement du domaine privé

2.1. Affectation

Les zones couvertes par le présent PAP sont réservées à titre principal aux habitations unifamiliales isolées, jumelées et aux habitations plurifamiliales.

La surface construite brute maximale dédiée au logement est de 14.000 m².

Y sont également admis des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à maximum 800 m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels ainsi que des équipements de service public.

Pour les terrains situés dans la zone MIX-v, sont également admis des restaurants et des débits à boissons, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation.

La surface construite brute pouvant être dédiée à d'autres fins que du logement (commerces, bureaux, services, ...) est de :

- 993 m² au maximum pour les terrains situés dans la zone HAB-1
- 2.000 m² au maximum pour les terrains situés dans la zone MIX-v.

2.2. Hauteur et niveaux des constructions

Les constructions sont constituées de deux niveaux pleins (I et II), d'un niveau de combles (1C) / retrait (1R). Un niveau en sous-sol (1S) est admis pour les maisons unifamiliales et deux niveaux de sous-sol sont admis pour la construction du lot 32.

a) Maisons unifamiliales isolées

Les hauteurs sont mesurées au milieu de la façade avant, depuis le niveau de l'axe de la voirie desservante.

b) Maisons unifamiliales jumelées

Les hauteurs sont mesurées au niveau de la mitoyenneté, depuis le niveau de l'axe de la voie desservante.

c) Constructions du lot 32

Les hauteurs des bâtiments A et B sont mesurées par rapport à la cote d'altitude 511,00 m et celles des bâtiments C et D par rapport à la cote d'altitude 509,95 m.

2.3. Emplacements de stationnement

Sur les lots 1 à 31, les emplacements couverts sont réalisés sous la forme de garage ou de carport. Ils sont aménagés soit dans la surface réservée aux dépendances, soit dans celle destinée au séjour prolongé représentée dans la partie graphique du présent PAP. Le nombre d'emplacement admis dans la surface destinée au séjour prolongé est de maximum 1. Les garages ou carports doivent observer un recul avant de minimum 6 mètres par rapport à la limite de propriété.

Sur le lot 32, les emplacements couverts sont aménagés dans le sous-sol commun.

Les emplacements de stationnement extérieurs, non couverts, doivent être exécutés en matériaux perméables à l'eau comme, entre autres, les pavés non cimentés, le concassé naturel de carrière, le gravier, les pavés, les dalles engazonnées ou autres matériaux similaires.

Sont à considérer comme minimum pour les emplacements pour véhicules motorisés :

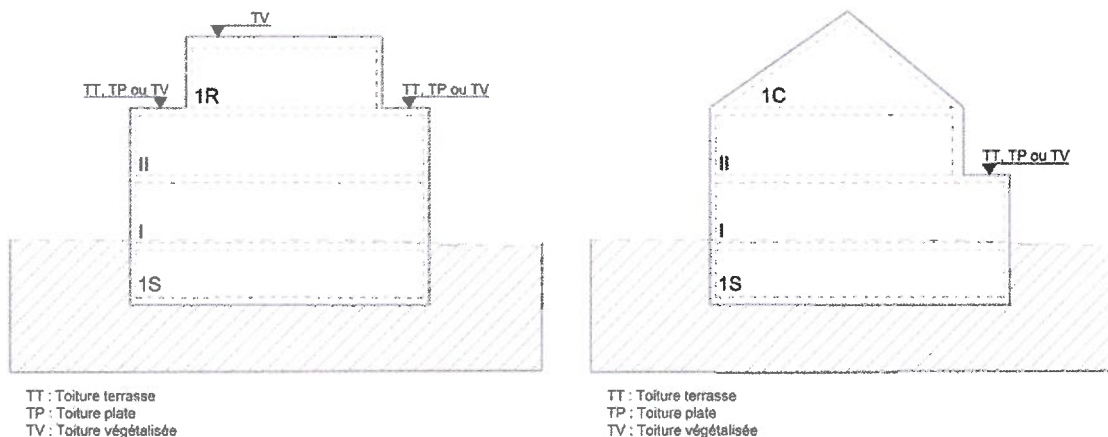
- Un emplacement par logement d'une surface habitable inférieur ou égale à 55 m² ;
- Deux emplacements par logement d'une surface habitable supérieur à 55 m² ;
- 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface construite brute pour les bureaux, administrations, commerces, cafés et restaurants ;
- 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface construite brute ou par tranche de 5 salariés pour les établissements artisanaux ;
- 1 emplacement par tranche de 5 sièges pour les lieux de réunion ;
- 1 emplacement par tranche de 8 enfants et 1 emplacement par emploi pour les crèches.

Les établissements commerciaux et artisanaux doivent en outre prévoir sur leur terrain

- un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs véhicules utilitaires avec un minimum d'un (1) emplacement,
- un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour les véhicules de livraisons.

2.4. Toitures plates

Le mode d'aménagement des toitures est défini aux figures suivantes :



Les toitures-terrasses, doivent être équipées d'un garde-corps d'une hauteur de minimum 1 mètre et de maximum 1,20 mètre, mesurée par rapport au niveau fini de la terrasse.

Les gardes corps en maçonnerie ne peuvent pas dépasser la hauteur maximale de l'acrotère défini dans la partie graphique.

Des garde-corps réalisés dans un matériau non-opaque ou métallique non brillant sont admis en dépassement du niveau maximale de l'acrotère fixé dans la partie graphique.

Les dépendances sont couvertes d'une toiture plate.

2.5. Toitures à 2 versants (lots 12 à 14 et 16 à 31)

Les volumes sont couverts par des toitures à deux versants plans (pas de brisés) de même pente comprise entre 32° et 38°.

a) Matériaux de couvertures

Les toitures sont recouvertes avec des ardoises naturelles ou artificielles, des tuiles ou du zinc prépatiné. Ces matériaux doivent présenter une finition mate et une teinte grise/anthracite.

Des modules de production d'énergie ou de chaleur sont également admis.

b) Lucarnes

Les maisons couvertes de toitures à 2 versants peuvent être équipées de lucarnes, loggias ou ouvertures similaires, aux conditions suivantes :

- La largeur de l'ensemble des ouvertures et des ouvrages comportant des ouvertures en toiture, doit être inférieure à max. 2/3 de la largeur totale de la façade afférente.
- Les ouvertures et les ouvrages comportant des ouvertures en toiture, doivent respecter une distance mesurée dans le plan de la toiture, de min. 1,00 m par rapport aux bordures de la toiture en pignon.
- Le verre miroir et les films adhésifs brillants pour vitrage sont interdits (les collecteurs solaires ne sont pas considérés comme matériaux brillants et réfléchissants).
- Un seul type d'ouverture est autorisé par versant de toiture, exception faite des lucarnes rampantes nécessaires à la ventilation des combles non-aménagés.
- Les lucarnes sont des ouvrages de charpente et font partie de la toiture et non de la façade. Elles doivent reprendre les matériaux de la toiture. Seule la face avant des lucarnes peut être vitrée
- Seules les lucarnes de types « chien assis », « chien assis à foin traditionnel », « tabatière » et « lanterneau plan » sont admises.

c) Saillies des corniches sur l'alignement des façades

La saillie de la corniche est de maximum 0,25 m.

2.6. Infrastructures et installations techniques

Toutes les installations techniques doivent être :

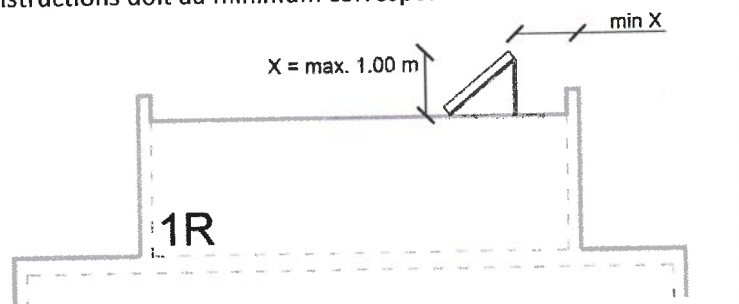
- implantées dans un espace de max. 1,00 m autour de la construction principale, ou
- accolées à celle-ci.

Toutes les installations techniques installées en toiture, à l'exception des cheminées et des édicules d'ascenseurs, doivent respecter le gabarit maximal de construction autorisé.

Elles doivent obligatoirement être habillées à l'aide de matériaux s'accordant à ceux utilisés pour les façades ou les toitures.

Les collecteurs solaires sont interdits sur le terrain même.

Pour les constructions à toiture plate, les modules solaires de production d'électricité et/ou de chaleur installés en toiture peuvent dépasser du gabarit constructible défini dans la partie graphique du PAP. Cependant, leur hauteur (facteur X) ne doit pas dépasser 1,00 m et le recul par rapport aux façades extérieures des constructions doit au minimum correspondre à X.



2.7. Aménagements extérieurs de moindre envergure

Des aménagements extérieurs privatifs de moindre envergure, tels que des équipements de jeux, de barbecue ou de four extérieur, des abris pour animaux domestiques et toiles de protection solaire sont admis dans le recul arrière des constructions.

Des pergolas ou marquises sont admises au-dessus des terrasses des constructions.

Ces structures ouvertes ne sont pas incluses dans le calcul de la SCB.

2.8. Abri de jardin

En dehors du gabarit autorisé pour la construction destinée au séjour prolongé et la dépendance (garage), sans préjudice d'autres dispositions légales en la matière, un abri de jardin est admis par lot dans les espaces libres postérieurs, en respectant les conditions suivantes :

- Superficie maximum : 12 m² ;
- Hauteur maximum : 3,50 m ;
- Recul minimum : 1,90 m par rapport aux limites latérales et arrière ;

Les abris de jardin ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation, à l'installation d'un garage ou l'exercice d'une activité professionnelle.

L'aménagement d'un abri de jardin par lot est admis, sous réserve de respecter les surfaces maximales de **scellement du sol**, **d'emprise au sol** et de **surface construite brute** définies dans les tableaux de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol.

2.9. Espace vert privé

Des chemins peuvent être aménagés avec des matériaux perméables et/ou avec des « pas japonais ».

Seules des plantations non invasives et adaptées aux lieux sont admises.

2.10. Servitude écologique

Pour les lots 1 à 14, la plantation de minimum un arbre adapté au site est obligatoire dans la bande de « servitude écologique ».

Les constructions, les remblais et les déblais de terre y sont interdits.

2.11. Espace extérieur pouvant être scellé

Sur les lots privés, les surfaces définies en tant qu'« espace extérieur pouvant être scellé », peuvent être aménagées en accès piéton, allée de garage, emplacement de stationnement, terrasse, escalier.

2.12. Pare-vues, murs et clôtures

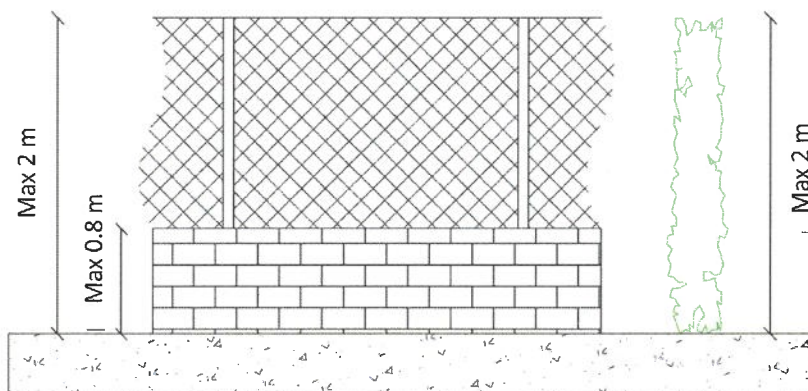
Les éléments pare-vue en saillie par rapport à la façade ou au pignon, destinés à protéger deux unités de logements ou deux fonctions différentes des vues directes, doivent respecter :

- une saillie max. de 3,00 m au rez-de-chaussée ;
- la largeur de l'élément auquel ils se rapportent en étage ou une saillie de max. 1,00m, s'ils ne sont pas combinés à un élément architectural, et
- une hauteur inférieure ou égale à celle de l'étage auquel ils se rapportent.

Seuls les éléments pare-vue des rez-de-chaussée, peuvent être réalisés en dur. Les éléments pare-vue en étage, doivent être réalisés en matériaux légers.

Les clôtures ont une hauteur maximale de 2 mètres.

Elles sont constituées de haies ou de grillages, avec éventuellement, à la base, un muret de 0,80 mètre de hauteur maximum.



L'aménagement de clôtures (mur, haie) est interdit dans le recul antérieur des lots.

2.13. Remblais et déblais

Un remblai de terre jusqu'à 50 centimètres au-dessus ou un déblai jusqu'à 50 centimètres en-dessous du terrain remodelé tel que défini dans la partie graphique du PAP est admis.

3. Dispositions supplémentaires

3.1. Cession de terrain

Le présent projet prévoit la cession de 56,24 ares du terrain privé au domaine public communal, ce qui correspond à 25,48 % de la surface totale du PAP.

3.2. Aménagement espace vert public

Seules des plantations non invasives et adaptées au site sont admises. Les arbres représentés dans la partie graphique constituent un minimum pour la mise en œuvre du projet. D'autres arbres peuvent être rajoutés.

Sont admis dans les espaces verts publics : des aires de jeux et de repos, des espaces de verdure ouverts au public, des rétentions d'eau ainsi que des chemins dédiés à la mobilité douce.

3.3. Evacuation des eaux usées et pluviales

L'évacuation des eaux se fera en système séparatif.

L'emplacement des canalisations (EU et EP), des fossés ouverts et des rétentions renseignés dans la partie graphique du présent PAP peut être modifié pour des raisons techniques ou architecturales.

3.4. Logements à coûts modéré

La surface construite brute minimale dédiée à l'ensemble de ces logements est de 1400 m².

Les logements à coût modéré seront à aménager dans les constructions des lots 25 à 28 et 32.

4. Annexe : Terminologie

Car-port

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

Garage

On entend par garage toute construction fermée, munie d'une ou deux porte(s) de garage et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.


Installations techniques

Au sens de la partie écrite du présent PAP QE, on entend par installations techniques notamment les collecteurs solaires, les édicules d'ascenseurs, les souches de cheminées, les conduits d'approvisionnement en air frais et d'évacuation d'air, de fumée ou de vapeur, les appareils de ventilation, de climatisation et d'aération, les pompes à chaleur, les systèmes d'alarme, les systèmes de signalement, les antennes GSM et les tableaux de commande pompiers.


Senningerberg, le 19 octobre 2022

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.



T. MOCCIA



M. URBING