

Référence: 19388/5C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 13/10/2022
La Ministre de l'Intérieur

Taina Bofferdin

II. Partie Ecrite



PAP 191108

best
INGENIEURS - 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 est applicable dans la mesure où il comporte 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° 191108-13-000 001a et 191108-13-000 002a).

2. Aménagement du domaine privé

2.1. Affectation

La zone couverte par le présent PAP est réservée à titre principal aux maisons unifamiliales isolées ou jumelées.

Y sont également admis des services professionnels, ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

La surface construite brute pouvant être dédiée aux services professionnels est de maximum 390 m² pour le présent PAP.

2.2. Hauteur et niveaux des constructions

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 des constructions jumelées sont mesurées au niveau de la mitoyenneté, depuis le niveau de l'axe de la voie desservante.

2.3. Façades

a) Couleurs et matériaux

Les façades des constructions principales doivent être couvertes de matériaux mats et de teintes claires, en privilégiant l'enduit traditionnel. L'utilisation d'autres matériaux ou de teintes plus soutenues est limitée à un tiers de la totalité de la façade au maximum. L'utilisation de la pierre de taille est autorisée pour les éléments d'encadrements, de socles et de modénature.

Tous les revêtements de façade brillants (métaux, verre, matières plastiques) et de couleurs vives sont interdits, à l'exception de ceux des vérandas et des installations destinées à la production d'énergie renouvelable en toiture. Les vitrages à effet miroir (type film ou miroir sans tain, ...) sont interdits.

Les couleurs et matériaux pour la façade et des châssis des fenêtres et portes doivent être en harmonie avec ceux des façades des immeubles voisins.

2.4. Toitures

a) Constructions principales

Seules les toitures à deux versants plans (pas de brisés) de pente comprise entre 35° et 42°, sont autorisées pour les constructions principales.

Les toits doivent être couverts de matériaux non reluisants de teinte grise ou foncée. Les toitures métalliques peuvent être autorisées si elles ne portent pas atteinte à l'aspect des constructions environnantes et au milieu naturel.

La saillie de la corniche est comprise entre 0,10 m et 0,30 m.

b) Lot 1

Pour le lot 1, l'aménagement d'une terrasse est admis sur la toiture de la construction secondaire. Cette toiture-terrasse doit alors être équipée d'un garde-corps d'une hauteur de minimum 1,10 mètre et maximum 1,20 mètre, mesurée par rapport au niveau fini de la terrasse.

Le garde-corps peut dépasser la hauteur maximale de l'acrotère définie dans la partie graphique.

c) Dépendances

Sont considérées comme dépendances : les garages, carports et abris de jardin.

Ces dépendances sont couvertes d'une toiture plate.

d) Modules de production de chaleur ou d'énergie

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

e) Lucarnes

Des ouvertures de type lucarnes ou des châssis tabatières (type Velux) sont admis dans la toiture. Celles-ci doivent être implantées dans la toiture de manière à s'intégrer harmonieusement dans le tissu bâti existant. Elles sont implantées avec un recul minimal de 1,00 mètre par rapport aux limites latérales, aux arêtes et aux noues de la toiture. L'écart entre deux lucarnes doit être supérieur à la largeur hors tout de la lucarne la plus large. Seules sont autorisées, en toiture donnant sur la voie publique, les lucarnes de façade et lucarnes, si elles sont caractéristiques du quartier environnant. Un seul type de lucarne est autorisé par pan de toiture.

2.5. Emplacements de stationnement privé

Le nombre d'emplacement de stationnement est défini à l'article « emplacements de stationnement » de la partie écrite du PAG en vigueur au moment de la demande d'autorisation de bâtir.

2.6. 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.

2.7. Abri de jardin

Dans le gabarit autorisé pour la dépendance ou en dehors des gabarits autorisés, sans préjudice d'autres dispositions légales en matière, un abri de jardin est admis par lot, pour les lots 1 à 12, dans l'espace libre postérieur, en respectant les conditions suivantes :

- Superficie maximum : 12 m² ;
- Couvert d'une toiture plate avec une hauteur à l'acrotère de maximum 2,50 m ;
- Recul minimum : 1,00 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.

2.8. Espace vert privé

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

Seules des plantations d'essences indigènes sont admises.

Dans les reculs arrière des lots 11 et 12, une haie existante comprenant des arbres est à conserver.

2.9. Servitude écologique

Pour les lots 6 à 11, une servitude écologique d'une largeur de 4 mètres grève les lots 11 à 7 dans le recul arrière et pour le lot 6, dans le recul latéral ouest.

Pour les lots 6 à 11, une haie composée d'arbres et arbustes d'essences régionales doit être plantée le long de la limite ouest du projet, dans la continuité de la haie existante. Cette haie doit avoir une largeur minimale de 4 mètres. L'aménagement d'un abri de jardin ou d'une pergola par lot est autorisé dans la servitude.

2.10. 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.

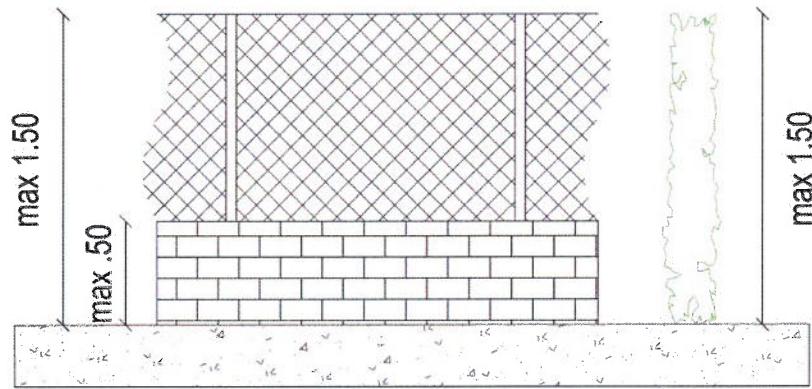
L'emplacement des « espaces extérieurs pouvant être scellés » définis dans la partie graphique peut être adapté et déplacé pour des raisons techniques ou architecturales.

2.11. Pare-vues, murs et clôtures

Une coupure visuelle mitoyenne (pare-vue, mur, panneau de bois) d'une hauteur maximale de 2,00 mètres et d'une profondeur maximale de 4,00 mètres est admise entre les terrasses des unités de logement jumelées.

Les clôtures ont une hauteur maximale de 1,50 mètres.

Elles sont constituées de haies ou de grillages, avec éventuellement, à la base, un muret de 0,50 mètre de hauteur maximum.



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

A l'exception des séparations entre les terrasses mitoyennes, les coupures visuelles de type panneaux de bois ou similaire sont interdites.

2.12. 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.

2.13. Logements à coûts modéré

Le nombre de logement étant inférieur à 26 unités, le présent projet ne nécessite donc pas la création de logement à coût modéré.

3. Dispositions supplémentaires

3.1. Cession de terrain

Le présent projet prévoit la cession de 15,63 ares du terrain privé au domaine public communal, ce qui correspond à 24,04 % de la surface totale du PAP.

3.2. Aménagement espace vert public

Les aménagements et plantations des espaces verts publics peuvent être modifiés pour des raisons techniques, paysagères, architecturales ou urbanistiques.

Seules des plantations d'essences indigènes à feuilles caduques sont admises.

Le long de la rue de Kahler, deux arbres fruitiers supplémentaires seront plantés au sein du verger existant, faisant partie de l'espace public central du nouveau quartier.

3.3. Emplacements de stationnement public

Les emplacements de stationnement public et leurs voies d'accès sont à réaliser sous forme d'aménagement écologique avec des matériaux perméables.

3.4. Evacuation des eaux usées et pluviales

L'évacuation des eaux se fait 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.

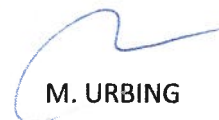
Senningerberg, le 12 juillet 2022

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.



T. MOCCIA



M. URBING