



Janvier 2023



II. Partie Ecrite



PAP 141048

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

Les inscriptions en italiques, présentes dans ce document, sont les adaptations apportées au précédent Plan d'Aménagement Particulier modifié (référence 19183/5C) approuvé par le Ministères de l'Intérieur en date du 10 février 2022.

1. Portée du règlement

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

Le règlement des bâtisses de la commune de Garnich 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° 141048-1/01h et 141048-1/02h) du PAP.

2. Mode d'utilisation du sol

La zone couverte par le présent PAP est destinée à l'aménagement de maisons unifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande de maximum 3 unités.

3. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol

Le nombre admissible de niveaux pleins hors-sol pour constructions principales est de deux (2) niveaux pleins. Un (1) niveau supplémentaire peut être réalisé dans les combles d'une toiture à pentes ou comme étage en retrait dans le cas d'une toiture plate. L'étage en retrait d'une toiture plate doit se situer dans le gabarit maximal théorique d'une toiture à pentes.

Un (1) niveau plein en sous-sol est admissible.

4. Hauteur des constructions

La hauteur maximale au faite des constructions principales est de 11,75 mètres.

La hauteur maximale à la corniche des constructions principales est de 7,00 mètres.

La hauteur maximale à l'acrotère du dernier niveau plein des constructions principales est de 7,00 mètres.

Une annexe destinée au séjour prolongé est autorisée sous les conditions suivantes :

- la forme de toiture admise est plate ;
- à l'intérieur de la « limite de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé » ;
- accolée à la construction principale ;
- d'une hauteur maximale de 3,50 mètres (isolation et revêtement inclus).

Chaque groupe de maisons jumelées ou en bande est à traiter comme un ensemble en termes d'alignement de façade : les façades de deux maisons jumelées ou de maisons en bande doivent être

alignées et similaires. Chaque groupe de maisons jumelées ou en bande fait l'objet d'une autorisation de bâtir simultanée.

Les décrochements entre des bâtiments accolés sont autorisés. Dans ce cas, il est autorisé un décalage des faîtes de maximum cinquante centimètres (0,50m).

5. La profondeur des constructions

La profondeur de la construction hors-sol est limitée à 15,00 mètres.

6. La forme des toitures des constructions principales

a) Lots 1, 2, 16, 17 et 22 à 27

Seules des toitures à deux versants de pente comprise entre 30° et 40° sont admises.

b) Lots 3 à 15 et 18 à 21

Des toitures à deux versants de pente comprise entre 30° à 40° ou des toitures plates sont admises.

7. Lucarnes

Les constructions peuvent être équipées de lucarnes.

Les lucarnes doivent observer un recul de 1 mètre par rapport aux limites latérales.

Plusieurs lucarnes sont admises pour peu que la somme de leurs longueurs ne dépasse pas 2/3 de la longueur de la façade à laquelle elles se rapportent.

8. Places de stationnement

Sont à considérer comme minimum, deux emplacements de stationnement par unité de logement.

9. Dépendance

Abri de jardin

Une dépendance (abri de jardin, serres ou construction similaire ne servant ni à l'habitation, ni à une activité professionnelle, etc.) est admise par lot aux conditions suivantes :

- Elle présente une surface constructible maximale de 16 m² ;
- Elle est implantée avec un recul de minimum 5,00 m par rapport à la façade arrière des constructions principales ;
- Elle respecte un recul de minimum 1,00 mètre par rapport aux limites parcellaires ;
- Si elle est couverte d'une toiture à versants, sa hauteur à la corniche est de maximum 3,00 mètres *hors-tout* ;
- Si elle est couverte d'une toiture plate, sa hauteur à l'acrotère est de maximum 3,00 mètres *hors-tout*.

Garage ou carports

Les toitures des garages sont plates et la hauteur à l'acrotère est de maximum 3,50 mètres *hors-tout*.

10. Installations techniques

Les pompes à chaleur et autres installations techniques semblables sont interdites dans le recul avant et les reculs latéraux. Elles sont implantées à minimum 5,00 mètres de toute construction principale.

11. Gestion des eaux usées et pluviales

L'évacuation des eaux se fera en système séparatif.

L'emplacement des dispositifs d'évacuation des eaux usées et pluviales (canalisations, fossés ouverts et rétentions ouverte ou enterrée) peut être modifié pour des raisons techniques ou architecturales.

12. Servitude

Les constructions des lot 19 et 21 sont grevées d'une servitude garantissant l'évacuation des eaux pluviales provenant de la gouttière de la maison voisine (lot 20).

13. Logements à coût modéré

Les lots 18a, 19, 20, et 21 sont destinés à des logements à coût modéré.

La surface construite brute minimale dédiée aux logements à coût modéré est de 916 mètres².

14. Surface consolidée

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. Les surfaces d'« espace extérieur pouvant être scellé » sont indiquées dans la partie graphique à titre indicatif et peuvent être modifiées.

L'accès carrossable et l'accès piéton sont à utiliser suivant les conditions suivantes :

- les accès carrossables privés ne pourront pas dépasser une largeur cumulée 6,00 mètres ;
- un seul accès piéton vers la porte d'entrée d'une largeur de 2,00 mètres maximum est autorisé ;
- les accès carrossables et piétons, en matériaux imperméables, sont à comptabiliser dans le calcul de surface de scellement du sol.

Une coupure visuelle mitoyenne (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 maisons jumelées ou groupées en bande.

15. Remblais / déblais

Un remblai de terre jusqu'à 75 centimètres au-dessus ou un déblai jusqu'à 75 centimètres en-dessous du terrain projeté est admis.

16. Chemin piéton

Le chemin piéton traversant l'aire de jeux est aménagé de manière à permettre le passage de véhicules motorisés.

17. Cession

Dans le cadre du présent PAP, les fonds se répartissent comme suit :

- 102,32 ares de terrain privé restant privé (76,92 %)
- 0,32 are de terrain public devenant privé (0,24 %)
- 30,36 ares de terrain privé cédé au domaine public communal (22,82 %).
- 0,03 ares de terrain public restant public (0,02 %).

Les fonds publics totaux présentent une envergure de 30,39 ares, soit 22,84 % du PAP.

Senningerberg, le 03 janvier 2023

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.



P. LHUILLIER



M. URBING