

**Partie écrite du PAP**

Référence: <u>18635/PA2/18C</u>
Le présent document appartient à ma décision
du: <u>23/08/2024</u>
Le Ministre des Affaires intérieures
 Léon Gloden

## **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 les voies publiques et les sites de la commune de KAYL 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° 171018-1/01o](#)) du PAP.

## **2. Caractère de la zone**

La zone couverte par le présent PAP est destinée à l'aménagement d'immeubles à appartements et de maisons de type unifamilial et bifamilial. Des activités tertiaires ne gênant pas l'habitat sont admises (paramédical, etc.)

## **3. Hauteur des constructions**

Les hauteurs des constructions sont mesurées au milieu de la façade à partir du niveau de référence fixé dans la partie graphique.

La hauteur à l'acrotère est mesurée au plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère.

Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume.

## **4. Toitures**

Hormis pour les bâtiments déjà existants, seules les toitures plates sont admises.

Les toitures des derniers niveaux doivent être végétalisées. Les toitures partielles des niveaux intermédiaires peuvent être végétalisées ou être aménagées en terrasses accessibles.

Pour les terrasses, la hauteur à l'acrotère des niveaux en retrait fixée dans la partie graphique peut être dépassée pour permettre l'aménagement d'un garde-corps d'une hauteur minimum de 1 mètre.

## **5. Façades**

Concernant le lot n°4, les façades avant et arrière des immeubles doivent être traitées avec un minimum de 2 séquences verticales, et avec la même matérialité sur l'ensemble de la hauteur, du rez-de-chaussée jusqu'à la façade en retrait. Les façades doivent garantir une verticalité au niveau des ouvertures et de la composition architecturale.

## 6. Superstructures

Des superstructures, tel que des cabanons d'accès, souches de cheminée et d'aération, antennes, panneaux solaires, installations photo-voltaïques, cabanons d'ascenseurs et installations liées à la production de froid, de chaleur et de renouvellement d'air et de désenfumage, sont admises en toiture dans la mesure où :

- Elles sont regroupées et aménagées de manière à minimiser leur impact visuel ;
- Elles respectent un retrait de minimum 1 m par rapport à l'aplomb des façades des étages inférieurs ;
- Elles ne dépassent pas les hauteurs des surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé de plus de 0,75m maximum.

L'habillage des cabanons d'accès, des cabanons d'ascenseur et des installations liées à la production de froid, de chaleur et de renouvellement d'air et de désenfumage est obligatoire. Les matériaux employés doivent s'accorder à ceux utilisés pour les façades et toitures.

## 7. Places de stationnement

Sont à considérer comme suffisants deux emplacements par logement.

La/les rampe(s) d'accès aux parkings souterrains doivent être couvertes d'une pergola dotée de plantes grimpantes ou d'un toit végétalisé.

Les surfaces définies dans la partie graphique comme « emplacement de stationnement en pavé drainant ou équivalent » peuvent uniquement être réalisées en pavés drainants, dalle gazon ou équivalent.

En plus des accès aux 2 places de stationnement situées sur le recul postérieur du lot n°1, un seul autre accès carrossable de 5,00m maximum est autorisé sur le recul avant de ce lot.

En plus des accès aux 3 places de stationnement situées sur le recul postérieur du lot n°2, un seul autre accès carrossable de 5,00m maximum est autorisé sur le recul avant ou le recul latéral de ce lot.

Pour ces deux lots n°1 et 2, un socle, un muret ou autre dispositif équivalent infranchissable pour les automobiles d'une hauteur minimale de 0,30m doit être installé en limite des autres surfaces scellées afin de définir cet accès.

Le stationnement extérieur est interdit en surface des lots n°3 et 4.

## 8. Remise pour bicyclettes et objets divers

Chaque immeuble à appartements est doté d'une remise pour vélos et voitures d'enfants.

## 9. Dépendances

### Emplacement conteneurs :

Chaque immeuble à appartements est doté d'un espace destiné à l'entreposage de conteneurs à ordures et éventuellement pour le tri de déchets suivant les dispositions communales.

La superficie de cet espace doit être adaptée au type de conteneurs et poubelles, ainsi qu'au nombre d'unités de logement.

Un local doit être aménagé à l'extérieur pour l'ensemble des résidences afin de permettre la sortie des conteneurs le jour de la collecte, sans encombrer l'espace public. Sa localisation est fixée sur la partie graphique du présent PAP (plan n° 171018-1/010).

La hauteur hors tout du local conteneurs est de maximum 3,50 mètres.

### Locaux techniques :

Des locaux techniques de type systèmes d'échangeurs thermiques (pompes à chaleur) ou autres sont autorisés dans les gabarits figurant dans la partie graphique à cet effet, et dans la mesure où ils respectent les normes acoustiques et distances par rapport aux logements et parcelles avoisinants définies dans le PAG et/ou le « règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites » de la commune en vigueur lors de l'autorisation de bâtir.

Les équipements techniques fixes se trouvant à l'extérieur des bâtiments, tels que les conditionnements d'air, les systèmes de ventilation et les pompes à chaleur sont à choisir et installer de façon à ce que le fonctionnement ne génère pas de nuisances sonores ou de vibrations susceptibles de compromettre la santé ou la sécurité des résidents et du voisinage ou de constituer une gêne anormale pour leur tranquillité.

Les niveaux de bruit causés au point d'incidence sur la propriété avoisinante par les équipements techniques fixes ne doivent pas dépasser de façon permanente ou régulière le niveau de bruit LAeqm1h de 40 dB(A).

Si les normes ne sont pas remplies, des mesures de réduction de bruit doivent être mises en place afin de respecter ces normes.

L'emplacement de ces systèmes peut être modifié de maximum 1,00m pour des raisons techniques, paysagères ou architecturales, dans le respect des normes applicables.

### Issues de secours :

L'aménagement d'issues de secours avec escaliers depuis le sous-sol est autorisé dans la mesure où elles sont implantées dans la surface « d'espaces extérieurs pouvant être scellée » de la partie graphique.

#### Garages ou carports des lots n°1 et 2 :

Les lots n°1 et 2 peuvent être pourvus de garages ou de carports à l'emplacement figurant dans la partie graphique.

La hauteur hors tout de ces garages ou carports est de maximum 3,50 mètres.

Ils sont recouverts d'une toiture plate qui peut être végétalisée.

#### Abris de jardin :

En dehors du gabarit autorisé pour la construction destinée au séjour prolongé, sans préjudice d'autres dispositions légales en la matière, la construction d'un abri de jardin est admise uniquement pour les lots n°1 et 2, dans le recul postérieur, et en respectant les conditions suivantes :

- La hauteur hors tout est de maximum 3,85 m ;
- La surface est de maximum 12,00 m<sup>2</sup> ;
- Il est implanté au fond des parcelles à une distance minimale de 5,00 m de la construction principale (construction secondaire comprise) ;
- Le recul sur les limites latérales est de minimum 1,00 m.

Les abris de jardin ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation, de garage ou à l'exercice d'une activité professionnelle. Les abris de jardin sont comptabilisés dans les coefficients de l'emprise au sol et de la surface construite brute.

#### **10. Balcons**

La construction de balcons est autorisée pour les résidences A, B, E et F à conditions qu'ils ne dépassent pas 1,50 mètre de profondeur et 3,00 mètres de largeur en dehors du gabarit prévu dans la partie graphique du PAP.

La construction de balcons est autorisée pour les résidences C et D à conditions qu'ils ne dépassent pas 1,50 mètre de profondeur et 6,00 mètres de largeur en dehors du gabarit prévu dans la partie graphique du PAP.

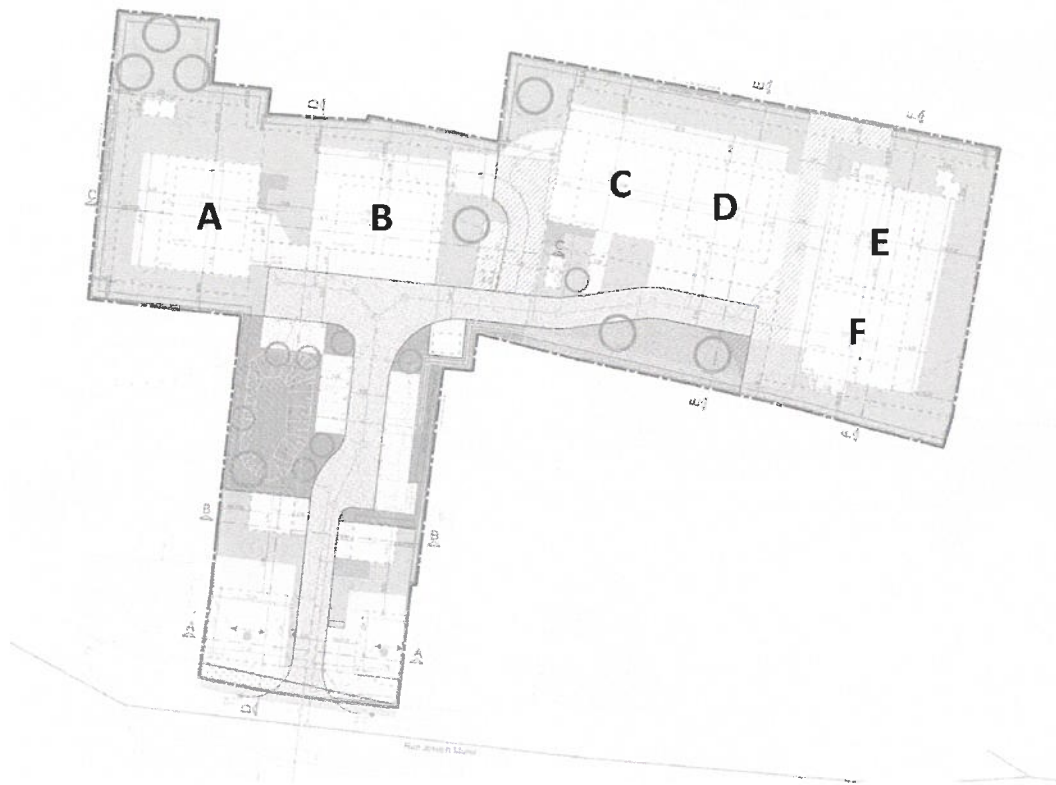


Figure 1 : Localisation des résidences (Source : Best)

## 11. Servitudes

Le lot 3 est grevé de 1 servitude :

- Une servitude servant d'emplacement au local commun aux résidences et destiné à la collecte des conteneurs et poubelles ;

Le lot 4 est grevé de 2 servitudes :

- Une servitude sur la rampe d'accès aux parkings souterrains et permettant l'accès au parking souterrain du lot 3.
- Une servitude de passage destinée à l'aménagement d'un chemin vers la rue Altrescht au nord-est.

## 12. Plantations

Toutes les plantations doivent être d'espèces non invasives et adaptées aux lieux.

L'emplacement des plantations peut être modifié de 2,00m maximum pour des raisons architecturales, techniques ou paysagère.

### **13. Espaces verts privés**

Les surfaces figurant sur la partie graphique en tant qu'espaces verts privés peuvent être partiellement aménagés en aménagements paysagers de type chemins piétons, espaces barbecue ou autre, sous réserve qu'ils soient aménagés en matériaux perméables et que leur surface soit au maximum de 8% des lots respectifs.

### **14. Accès stabilisés pour échelles des services de secours**

Deux espaces stabilisés (type Schotterrasen ou équivalent) doivent être aménagés sur les lots n°3 et n°4 afin de permettre l'intervention des services de secours à l'aide d'échelles non motorisées, comme figurant sur la partie graphique.

### **15. Surface consolidée**

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

L'utilisation de matériaux drainants est recommandée pour l'aménagement de ces espaces.

Une coupure visuelle mitoyenne (mur, panneau de bois, matériau translucide) d'une hauteur maximale de 2,00 mètres est admise entre les terrasses jumelées.

### **16. Remblais / déblais**

Les niveaux du terrain projeté sont définis dans la partie graphique. Ceux-ci peuvent être modifiés sur maximum cinquante (50) centimètres par des remblais ou des déblais.

### **17. Gestion des eaux usées et pluviales**

L'évacuation des eaux se fait en système séparatif :

L'emplacement des canalisations eaux usées et pluviales et des fossés ouverts est renseigné dans la partie graphique du présent PAP.

L'emplacement de ces dispositifs peut être modifié pour des raisons techniques ou architecturales.

### **18. Logements à coût modéré**

10% de la surface construite brute dédiée au logement est réservée à la réalisation de logements à coût modéré. Un minimum de 476m<sup>2</sup> de surface construite brute dédiée au logement est donc réservé à la réalisation de logements à coût modéré. Ces logements sont aménagés dans les résidences situées sur les lots 3 et 4.

### 19. Cession de terrain

Dans le cadre du présent PAP, les fonds publics s'étendent sur **19,21 ares**, soit **24,25%** du PAP.

Ces fonds se répartissent comme suit :

- **19,07 ares** de terrains privés cédés au domaine communal, soit **24,07 %** du PAP.
- **0,14 ares** de terrains appartenant au domaine public communal et ne faisant donc pas l'objet d'une cession.

Senningerberg, **le 26 juin 2024**

B.E.S.T.

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.



P. LHUILLIER



M. URBING