



Partie écrite du PAP

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° 171018-1/01i) 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-voltaiques, 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.

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.

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° 171018-1/01i).

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

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 3,850 m ;
- La surface est de maximum 12,00 m² ;
- 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. Ce recul peut être réduit avec un accord écrit des voisins.

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 à conditions qu'ils ne dépassent pas 1,50 mètre de profondeur et 3 mètres de largeur en dehors du gabarit prévu dans la partie graphique du PAP.

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

Seules les plantations d'essences indigènes sont admises.

13. 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 drainant 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.

14. 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.

15. 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.

16. 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 476m² 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.

17. Cession de terrain

Dans le cadre du présent PAP, les fonds publics s'étendent sur 19,31 ares, soit 24,38% du PAP.

Ces fonds se répartissent comme suit :

- 19,17 ares de terrains privés cédés au domaine communal, soit 24,20 % du PAP.
- 0,14 ares de terrains appartenant au domaine public communal et ne faisant donc pas l'objet d'une cession.

Senningerberg, le 09 septembre 2019

B.E.S.T.

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.



P. LHUILLIER



M. URBING