

Partie écrite du PAP

Référence: <u>17933/74C</u>
Le présent document appartient à ma décision d'approbation du: <u>22.06.2017</u>
Le Ministre de l'Intérieur
 Dan Kersch

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 elle 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° 151036-1-01) du PAP.

2. Règlement architectural

2.1. Caractère de la zone

La zone couverte par le présent PAP est réservée aux maisons en bande, avec jardin, aux édifices et aménagements servant aux besoins propres de ce secteur et aux activités compatibles avec le caractère spécifique de la destination de ce secteur.

2.2. Degrés d'utilisation du sol

Le degré d'utilisation du sol par lot est repris dans la partie graphique du présent PAP.

2.3. Reculs et saillies

Les reculs (antérieur, latéraux et postérieur) sont fixés dans la partie graphique du présent PAP.

2.4. Niveaux

Le nombre maximum de niveaux est fixé dans la partie graphique du présent PAP.

2.5. Hauteur des constructions

a) Constructions principales

Pour le lot 1, le niveau de la corniche est fixée à 510,0m et celui de la faîtière à 515,0 m. Le bâtiment existant étant à conserver, une modification des hauteurs à la corniche ou à la faîtière n'est pas autorisée.

La corniche des constructions principales est fixée au niveau 508,8 m pour les lots 2 à 6. Le niveau de leur faîtière est fixé à 513,50 m.

b) Constructions secondaires

Les constructions secondaires disposent d'une hauteur maximale à l'acrotère de 6,50 m pour le lot 1 et de 3,50 m pour les lots 2 à 4. Les hauteurs sont mesurées par rapport au niveau intérieur du bâtiment (sous-sol pour le lot 1 et rez-de-chaussée pour les lots 2 à 4).

c) Dépendances

La hauteur maximale à l'acrotère des garages (dépendances) est fixée à 3,50 m pour les lots 5 et 6. Les niveaux d'entrée des garages peuvent être décalés, cependant les acrotères des deux garages doivent être alignés. La hauteur est mesurée à la limite entre les deux garages par rapport à l'axe de la voirie.

Le garage (dépendance) du lot 1 dispose d'une hauteur à la corniche de 3,00 m. La hauteur est mesurée à l'axe des constructions par rapport à l'axe de la voirie.

2.6. Toitures

a) Construction à sauvegarder

La pente et la forme de la toiture de la construction à sauvegarder (lot 1) doivent être intégralement préservées.

b) Nouvelle construction

Seules les toitures à deux versants sont admises avec une pente de 43,5°.

A l'exception des souches de cheminée et de ventilation, les superstructures et lucarnes ne sont pas admises.

c) Constructions secondaires

Les constructions secondaires sont couvertes de toitures plates.

Pour les lots 2 à 4 une terrasse peut y être aménagée.

Pour le lot 1 une terrasse peut être aménagée que si la hauteur de l'acrotère correspond avec celle du lot 2. Dans le cas contraire une toiture plate végétalisée est obligatoire.

d) Garages (dépendances)

Les garages des lots 5 et 6 sont couverts de toitures plates.

Le garage du lot 1 dispose d'une toiture à 2 versants dont la pente est comprise entre 33° et 38°.

2.7. Places de stationnement

Sont à considérer comme minimum :

- deux emplacements de stationnement par logement.

Les lots 1, 5 et 6 doivent intégrer ces emplacements dans sa parcelle tandis que pour les lots 2,3 et 4 ces emplacements sont à intégrer sur le lot 7.

2.8. Dépendances

Une remise (abri de jardin ou construction similaire, ne servant ni à l'habitation, ni à l'installation d'un garage ou d'un atelier) est admise par lot, aux conditions suivantes :

- La hauteur hors tout est de maximum 3,00 m ;
- Elle est implantée au fond des parcelles à une distance minimale de 5,00 m de la construction principale (construction secondaire comprise) ;
- Le recul sur les limites postérieures et latérales est de minimum 3,00 m. Ce recul peut être réduit avec un accord écrit des voisins.

Elles sont réservées au seul entreposage de bois ou de matériel de jardinage.

2.9. Constructions à sauvegarder

Le corps de logis de l'ancien bâtiment agricole avec tous ses éléments le caractérisant (lucarnes, fenêtres, portes, escaliers extérieurs avec mains courantes, les cheminées, etc...) sont à préserver et à restaurer en cas de besoins.

Les murets en schistes notés dans la partie graphique du présent PAP doivent être conservés et restaurer en cas de besoins.

Les constructions secondaires (grange, étable) sont à démolir.

2.10. 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, etc.

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

2.11. Aspect visuel

Pour le lot 1 le soubassement en pierre de schiste est à conserver et restaurer en cas de besoins.

Les soubassements des lots 2 à 6 sont soit en pierre de schiste, soit en crépis de teinte marron ou gris.

La couleur de la façade des constructions principales et de leurs dépendances doit être blanche avec une légère tonalité de beige.

La couverture de toiture est en ardoise naturelle ou artificielle de teinte anthracite.

Les dimensions des portes/fenêtres sur la façade principale et latérale du lot 1 ne peuvent être modifiées. En cas de remplacement des portes/fenêtres, leur visuel et teinte doivent respecter celui des portes/fenêtres existantes.

Pour les lots 2 à 6 l'aspect visuel de toutes les ouvertures (portes, fenêtres, fenêtres de toit, etc...) doivent être en harmonie avec la maison à conserver du lot 1. De ce fait la couleur de leurs portes d'entrées est de teinte brun ou gris et celles de leurs châssis de fenêtre et volets de teinte blanche.

De même, tout élément installé en façade ou en toiture (panneaux solaires, velux, etc...) ne peut entraîner une détérioration de ce visuel.

D'une manière générale l'aspect visuel des lots 2 à 6 doit être uniforme et en harmonie avec le bâtiment existant du lot 1.

2.12. Remblais / déblais

Le niveau du terrain projeté représenté dans la partie graphique peut être modifié sur maximum cinquante (50) centimètres par des remblais ou des déblais.

2.13. Servitudes

Les lots 3 à 6 sont grevés d'une servitude pour l'écoulement des eaux pluviales pour les lots 2 à 5.

Le lot 7 dispose de 2 servitudes :

- Une servitude de vue pour le lot 1.
- Une servitude pour le raccordement et l'entretien des différents réseaux enterrés par les services compétents.

3. Infrastructures

3.1. Réseaux

Le projet doit se raccorder aux réseaux existants de la rue « Kraeizgaass ».

3.2. Gestion des eaux usées et pluviales

L'évacuation des eaux se fait en système séparatif :

Les eaux usées issues des constructions (futures et existantes) sont évacuées dans la canalisation « EU » de la rue « Kraeizgaass ».

Les eaux pluviales issues des constructions (futurs et existantes) sont raccordées à la canalisation « EP » de la rue « Kraeizgaass ».

3.3. Cession de terrain

Dans le cadre du présent PAP, les fonds publics s'étendent sur 2,85 ares, soit 12,03 % du PAP.

Ces fonds se répartissent comme suit :

- 1,67 ares de terrains privés cédés au domaine communal, soit 7,05 % du PAP.
- 1,18 ares de terrains appartenant au domaine public communal et ne faisant donc pas l'objet d'une cession.

Le PAP prévoit également la cession de 0,27 ares de terrain public au domaine privé.

Senningerberg, le 15 mars 2017

B.E.S.T.

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.


F.AMADO


M. URBING