



Référence: 10310179C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 10/11/2022
La Ministre de l'Intérieur

Yaina Bollerding

II. Partie Ecrite



PAP n°181096

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

La présente partie écrite s'applique aux terrains concernés par le présent plan d'aménagement particulier (PAP). L'application se fera sans préjudice d'autres lois et règlements en vigueur.

Pour toutes les dispositions qui ne sont pas définies par la partie écrite et graphique du présent PAP, la partie écrite du plan d'aménagement général (PAG) et le règlement des bâtisses (RVBS) de la commune de Rambrouch sont applicables.

La présente partie écrite est complémentaire et indissociable de la partie graphique (plan n° 181096-13-000 001a et 181096-13-000 002a) du PAP.

2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

2.1. AFFECTATION

La zone couverte par le présent PAP est destinée à l'aménagement de 14 maisons unifamiliales isolées ou jumelées. Les activités compatibles avec le caractère résidentiel du quartier sont admis.

L'aménagement de logements intégrées n'est pas admis.

2.2. CONSTRUCTIBILITE DES LOTS

Les gabarits constructibles indiqués dans la partie graphique définissent les limites d'implantation autorisées. Ceux-ci sont, pour chaque lot, plus grandes que les emprises au sol et les surfaces construites brute admises. Ainsi, les valeurs de surface constructible brute et d'emprise au sol peuvent être réparties librement dans les gabarits des constructions fixés dans la partie graphique.

Les valeurs maximales de surface constructible brute et d'emprise au sol admises pour chaque lot sont définies dans la « *représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot* » de la partie graphique.

2.3. HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs des maisons sur les lots 1, 10 et 14 sont mesurées au milieu de la façade avant des constructions, à partir de l'axe de la voirie desservante.

Pour les maisons jumelées sur les lots 2 à 9 et 11 à 12, les hauteurs sont mesurées sur l'axe mitoyen des constructions, à partir du niveau de l'axe de la voirie desservante.

La hauteur de la maison du lot 13 est mesurée à partir du niveau de référence fixé dans la partie graphique du PAP.

La hauteur des dépendances est mesurée depuis la façade antérieure du garage par rapport au terrain fini.

2.4. NIVEAU EN SOUS-SOL

Les « espaces destinées au séjour prolongé » sont admis dans les niveaux en sous-sols (1S).

2.5. ALIGNEMENTS OBLIGATOIRES

Les façades grevées par un alignement obligatoire doivent respecter celui-ci sur au moins 2/3 de la largeur de la façade. Les loggias ne sont pas considérées pour l'alignement obligatoire.

2.6. VOLUME SECONDAIRE

Pour les maisons des lots 1 à 10, l'aménagement d'un volume secondaire à l'arrière de la construction principale est obligatoire, en respectant les conditions suivantes :

- Une profondeur minimale de 3,00 mètres par rapport au plan de la façade arrière de la construction principale ;
- Une largeur de minimum 2/3 de la largeur de la façade arrière de la construction principale afférente ;
- Une hauteur maximale à l'acrotère de 3,50 mètres, mesurée depuis la façade arrière par rapport au terrain fini.

Les volumes secondaires des maisons jumelées sont accolés sur les limites mitoyennes.

2.7. TOITURES

Les constructions sont recouvertes d'une toiture à deux versants. Celle-ci doivent présenter une pente identique sur leurs façades antérieures et postérieures.

Les volumes secondaires destinés au séjour prolongé sont couverts d'une toiture plate. Elles peuvent être aménagées sous forme de toiture végétalisée ou en toitures-terrasse. Au cas où ces toitures plates sont aménagées en terrasses accessibles, elles doivent être équipées d'un garde-corps d'une hauteur de minimum 1,00 mètres.

Les garages / carports sont couverts d'une toiture plate végétalisées.

2.8. OUVERTURES EN TOITURE

Les toitures peuvent être équipées de lucarnes, de fenêtres de toit ou d'ouvertures similaires.

Pour les maisons des lots 1 à 10, seules les fenêtres de toit situées dans le plan de la toiture (p.ex. de type Velux) sont admises. Pour les maisons des lots 11 à 14, les lucarnes ne sont admises que sur les versants postérieurs. Sur les versants antérieurs, seules les fenêtres de toit situées dans le plan de la toiture (p.ex. de type Velux) sont admises.

Les ouvertures en toiture admis doivent respecter les conditions suivantes :

- Un recul par rapports aux limites latérales, les arêtes, les noues et le faite de la toiture de minimum 1,00 mètre ;
- Un recul par rapport à l'alignement de la façade de minimum 0,50 mètre ;
- Une largeur de maximum 3,00 mètres et
- Une distance entre les ouvertures de minimum 0,50 mètre ;
- Une largeur cumulée des ouvertures en toiture de maximum 2/3 de la largeur totale de la façade afférente.

2.9. SAILLIES DES CORNICHES

La saillie maximale des corniches par rapport aux façades est limitée à 0,50 mètres, celle des rives de toiture à 0,30 mètres, égout de toiture non compris.

2.10. STATIONNEMENT PRIVE

Chaque unité de logement doit bénéficier au minimum de 2 emplacements de stationnement, dont au moins 1 couvert.

2.11. DEPENDANCES

Sont à considérer comme dépendances les volumes accolés ou isolés occupés par les fonctions suivantes : garages / car-ports, abris de jardin, pergolas, serres, piscines non-couvertes ainsi que les piscines naturelles et les étangs.

a) Garages / carports

Les garages ou carports des maisons des lots 1 à 10 et 14 sont à réaliser dans les gabarits « destinés à la construction de dépendances » définis dans les reculs latéraux des maisons. Leur largeur, figurant sur la partie graphique du PAP, peut être élargie à l'intérieur des « constructions destinées au séjour prolongé ».

Pour les maisons des lots 11 à 13, l'aménagement du garage à l'intérieur du gabarit destiné au séjour prolongé est admis.

b) Abri de Jardin

Un abri de jardin (ou une construction similaire) est admise par lot. Elles ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation, de garage ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

Celles-ci peuvent soit être intégrées dans les gabarits constructibles autorisés, soit implantées à l'arrière des constructions dans le recul postérieur.

Les abris de jardin sont comptabilisés dans les coefficients de l'emprise au sol et de la surface construite brute.

c) Implantation des dépendances

A l'exception des garages ou carports, chaque dépendance doit respecter les conditions suivantes :

- La surface cumulée est de maximum 16 m² ;
- Ils respectent un recul un recul de minimum 1,00 mètres par rapport aux limites latérales et postérieures ;
- Ils sont couverts soit d'une toiture à 2 versants, soit d'une toiture plate. La hauteur hors-tout est de maximum 3,50 mètres, mesurée à partir du niveau du terrain aménagé;

2.12. SURFACE CONSOLIDEE

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 ou similaire.

Les surfaces d' « espace extérieur pouvant être scellé » sont indiquées dans la partie graphique à titre indicatif et peuvent être modifiées pour des raisons techniques ou architecturales, sous réserve de respecter les valeurs maximales définies dans la « *représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot* ».

Les « *espaces pouvant être scellées* » qui ne sont pas scellées, sont à traiter comme des espaces verts privés.

2.13. ACCES CARROSSABLE

La largeur des accès carrossables est de maximum 5,00 mètres.

2.14. ESPACES VERTS PRIVES

Les espaces libres autour des constructions, en dehors des accès, des emplacements de stationnement, des dépendances, des terrasses et autres aménagements similaires, sont à aménager sous forme d'espaces verts (jardin d'agrément, potager ou similaire).

L'aménagement de jardins minéraux en pierres, galets, gravier ou split ainsi que l'utilisation de géotextiles, de film antiracine ou de paillage sont interdits.

2.15. TRAVAUX DE REMBLAI ET DE DEBLAI

Le niveau du terrain remodelé tel que défini dans la partie graphique du PAP peut être modifié sur maximum 1,00 mètre par des remblais ou des déblais.

2.16. SERVITUDE DE PASSAGE

Les lots 11 et 12 sont grevés d'une servitude de passage d'une largeur de 1,50 mètres pour le passage et l'entretien du fossé ouvert destinée à l'évacuation des eaux superficielles provenant des surfaces à l'extérieur du PAP.

2.17. MURS DE SOUTÈNEMENT, CLOTURES, PARES-VUES

a) Murs de Soutènement

Les murs de soutènement sont à réaliser à l'aide de pierres naturelles issues de la région matériaux naturels (maçonnerie traditionnelle, maçonnerie en pierres sèches, gabions). Des murs en béton sont admis sous réserve d'être recouverts d'un parement en pierres naturelles.

La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1,50 mètres.

b) Clôtures

Les espaces libres dans le recul antérieur des constructions ne peuvent pas être clôturés.

Les espaces latéraux et postérieurs peuvent être clôturés par des socles ou des murets, par des écrans brise-vue, par des haies vives ou par des clôtures légères ou ajourées.

Seuls sont admis les types de clôtures et de murs suivants :

- Les clôtures légères ou ajourées d'une hauteur de maximum 1,50 mètres ;

- Les haies vives ou taillées d'une hauteur de maximum 2,00 mètres ;
- Les socles ou murets formant soubassement d'une hauteur de maximum 0,80 mètre. Ceux-ci peuvent être rehaussés d'une clôture légère ou ajourée jusqu'à une hauteur totale de 1,50 mètre.

Les hauteurs sont mesurées par rapport au terrain aménagé.

c) Pares-vues et coupures visuelles

Les pares-vues sont admis sous respect des conditions suivantes:

- Ils seront implantés, soit sur la limite latérale entre domaines privés, soit avec un recul minimum de 3,00 mètres par rapport à la limite latérale ;
- Leur longueur est limitée à 5,00 mètres au total sur chaque côté ;
- Leur hauteur est limitée à 2,00 mètres, mesurée par rapport au terrain aménagé ;
- Dans le cas de murs de soutènement surmontés d'un écran brise-vue, la hauteur totale est de maximum 2,00 mètres mesurée par rapport au terrain aménagé au point le plus bas.

Les pares-vues sont interdits sur la limite postérieure et sur les limites avec le domaine public ainsi que dans les marges de reculements postérieur et avant.

2.18. ESTHETIQUE, MATERIAUX ET COULEURS

a) Toitures

Les toits à 2 versants sont recouverts par des ardoises naturelles ou artificielles, de tuiles de teinte anthracite ou noires mates ou de zinc prépatiné.

Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit.

b) Façades

Les teintes de façades au niveau d'une construction sont limitées à deux couleurs compatibles, dont une première pour le volume principal et une deuxième, le cas échéant, pour les volumes secondaires et / ou avant-corps.

Les couleurs traditionnelles de la région sont à utiliser . Les couleurs vives et foncées qui nuisent au bon aspect du lieu sont interdites.

L'ensemble des constructions doivent constituer un ensemble homogène. Ainsi, une harmonie des matériaux et des couleurs est à respecter afin de garantir l'homogénéité esthétique du quartier. En particulier, chaque groupe de maisons en bande ou jumelées est à munir des mêmes couleurs.

Les parements sont à réaliser en crépis de texture fine.

Les matériaux sont identiques pour toutes les façades du bâtiment ainsi que pour les volumes de l'ensemble architectural du bâtiment.

Pour les châssis de portes et de fenêtres sont admis le bois, le PVC et / ou l'aluminium qui pourront, le cas échéant, être teintés ou peints.

Des éléments en façade utilisant des matériaux autres que l'enduit sont admis à condition de rester secondaires.

L'utilisation du granit et de la brique est proscrite.

2.19. SUPERSTRUCTURES ET INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

a) Superstructures

A l'exception des souches de cheminée et conduits de ventilation, les superstructures doivent être intégrées au volume principal des constructions ou sont à installer hors de la vue depuis le domaine public.

b) Antennes et récepteurs paraboliques

Les antennes et récepteurs paraboliques sont à installer prioritairement en façade arrière, en toiture ou à l'emplacement le moins préjudiciable à la vue depuis le domaine public. L'installation en façade sur rue n'est admise que s'il est prouvé qu'elle seule peut assurer une bonne réception des programmes.

En principe, l'installation d'un seul système d'antennes est autorisée par construction à caractère unifamilial ou collectif.

c) Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

L'installation de capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques) est autorisée en toiture et en façade.

Les capteurs et panneaux en toiture doivent épouser la pente de la toiture et être disposés par formes régulières. Ils seront de teinte mate, leur couleur se rapprochera le plus possible de la couleur de la toiture.

Les capteurs et panneaux en façade pourront être utilisés comme éléments structurant la façade. Ils seront de teinte mate et disposés par formes régulières de manière à ne pas nuire à l'harmonie de la façade respective, voire de l'ensemble bâti. Ils seront installés de façon non visible du domaine public.

d) Pompes à chaleur et climatisations

L'installation d'appareils tels que pompes à chaleur et climatisations sont à installer prioritairement en façade arrière, en toiture ou à l'emplacement le moins préjudiciable au voisinage et à la vue depuis le domaine public.

Les installations respectent un recul de minimum 3,00 mètres par rapport aux limites de la parcelle. En cas d'accord écrit entre voisins, ce recul peut être nul.

3. AMENAGEMENT DE L'ESPACE PUBLIC

3.1. CESSION DE TERRAIN

Le présent projet prévoit la cession de 31,10 ares du terrain privé au domaine public communal, ce qui correspond à 33,23 % de la surface totale du PAP.

3.2. AMENAGEMENT DE L'ESPACE VERT PUBLIC

L'arbre existante renseignée sur la partie graphique est à préserver.

L'emplacement des plantations représenté dans la partie graphique peut être modifié pour des raisons techniques et paysagères.

Seulement des plantations d'essences indigènes sont admises.

3.3. MURS DE SOUTÈNEMENT

L'emplacement et la hauteur des murs de soutènement dans l'espace public figurant sur la partie graphique peuvent être modifiés pour des raisons techniques ou paysagères.

3.4. EVACUATION DES EAUX PLUVIALES ET DES EAUX USEES

L'évacuation des eaux se fait en système séparatif.

L'emplacement des canalisations eaux usées et pluviales ainsi que des fossés ouverts renseigné dans la partie graphique du présent PAP peut être modifié pour des raisons techniques ou architecturales.

Senningerberg, le 10 mai 2022

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.



M. WENGLER



M. URBING