

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 Stadtbredimus 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° 171054-1/01g) du PAP.

2. Règlement architectural

2.1. Affectation

La zone couverte par le présent PAP est destinée à l'aménagement de 4 maisons unifamiliales isolées et de 1 maison bifamiliale isolée, ainsi qu'aux activités compatibles avec le caractère résidentiel du quartier.

2.2. Profondeur maximale des bâtiments

La profondeur des bâtiments est de maximum 15 (quinze) mètres.

2.3. Hauteur des constructions

Les hauteurs des constructions sont mesurées à partir du niveau de l'axe de la voie desservante (cote mesurée au milieu de la façade perpendiculairement à l'axe de la voirie).

2.4. Nombre de niveaux

Le nombre maximal de niveaux est limité à 2 (deux) niveaux pleins et 1 (un) niveau en retrait.

Pour les lots n° 1, 2, 4, et 5 le niveau en retrait doit respecter un recul minimal de 3,50 mètres par rapport à la façade antérieure.

Pour le lot n° 3 le niveau en retrait doit respecter un recul minimal de 1,50 mètres par rapport à la façade antérieure.

2.5. Toitures

Seules les toitures plates sont admises.

Les toitures plates des derniers niveaux doivent être végétalisées.

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 pour les terrasses, d'une hauteur minimum de 1 mètre. Ce garde-corps est réalisé dans un matériaux non opaque ou métallique non brillant.

2.6. Stationnement privé

Sont à considérer comme minimum :

- Deux emplacements de stationnement par logement, dont une place au moins par logement est aménagée en garage ou carport.

Les dépendances figurant sur la partie graphique du PAP sont uniquement destinées à l'aménagement de carports.

Des garages peuvent être aménagés dans le gabarit des constructions principales.

Les emplacements de stationnement sont à réaliser sur la parcelle privée.

2.7. 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, escalier, piscine.

Une coupure visuelle d'une hauteur maximale de 2,00 mètres et d'une profondeur maximale de 4,00 mètres est admise entre les terrasses de la maison bifamiliale.

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 atelier) est admise par lot, dans le recul postérieur, sans préjudice d'autres dispositions légales en la matière, en respectant les conditions suivantes:

- La hauteur hors tout est de maximum 3,00 m ;
- La surface maximum est de 16 m² ;
- Elle est implantée au fond des parcelles à une distance minimale de ,00 m de la construction principale (construction secondaire comprise) ;
- Le recul sur la limite postérieure est de minimum 7,00 m ;
- Le recul sur les limites latérales est de minimum 1,00m. Ce recul peut être réduit avec un accord écrit des voisins.

2.9. Remblais / déblais

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

3. Dispositions supplémentaires

3.1. Cession de terrains

Le PAP prévoit une cession de 5,94 ares, soit 13,75% du PAP à la commune.

3.2. Gestion des eaux usées et pluviales

L'évacuation des eaux se fera 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.

3.3. Servitude

L'ensemble des lots est grevé d'une servitude afin de permettre l'aménagement et l'entretien d'un fossé à ciel ouvert destiné à la captation et à l'écoulement des eaux pluviales provenant des espaces agricoles situées à l'ouest du PAP.

3.4. Servitude écologique

L'ensemble des lots est grevé d'une servitude écologique de 5,00m en fond de parcelle.

Ces terrains doivent être occupés par une couverture végétale, arbustive ou arborée, sur au moins 80% de leur surface. Seules des espèces d'essence indigène et adaptées au site sont admises. Pour chaque lot, au moins un arbre à haute-tige est à planter. Son emplacement peut être choisi librement, dans la limite de cette bande de 5,00 mètres.

Une liste déterminant les espèces qui peuvent y être plantées est annexée au présent PAP.

Toute construction est strictement interdite dans la zone de servitude écologique.

Senningerberg, le 10 avril 2019

BEST G.O. S.à.r.l.


Frank WEYDERT