

KNEPPER MARCO

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

"Am Kraier 2"

À Roedt

COMMUNE DE WALDBREDIMUS

PARTIE ECRITE

Référence: 17909/585
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 25.07.2017
Le Ministre de l'Intérieur

Dan Kersch

best
Ingenieurs-Conseils

Bureau d'Etudes et de Services Techniques

2, rue des Sapins
Tél. 34 90 90

L-2513 Senningerberg
Fax : 34 94 33

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, de la Commune de Waldbredimus 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° 161007-1/01j).

2. Affectation

La zone couverte par le présent PAP est réservée aux maisons d'habitations isolées ou jumelées (lots 1 et 2) et aux édifices et aménagements servant aux besoins propres à cette zone, pour autant que ces fonctions soient compatibles entre elles et ne gênent pas l'habitat.

Une seule construction est autorisée par lot avec une unité de logement par construction.

3. Implantation des constructions

Les reculs (avant, latéraux et arrière) des constructions principales et des dépendances sont fixés dans la partie graphique du présent PAP.

Les carports sont à aménager dans les reculs antérieurs des lots conformément à la partie graphique du présent PAP.

4. Profondeur des constructions

La profondeur des constructions principales et des annexes est fixée dans la partie graphique du présent PAP.

5. Hauteur des constructions

La hauteur maximale de la corniche des constructions principales est de 6,50 m.

La hauteur maximale au faîtage des constructions principales est de 11,50 m.

La hauteur maximale pour les carports est de 2,75 m.

En façade avant, les hauteurs, sont mesurées au milieu de la façade à partir du niveau de l'axe de la rue desservante.

En façade arrière, la hauteur maximale à l'acrotère de la partie saillante est de 4,00 m mesurée à partir du terrain remodelé.

Toute construction, reconstruction ou transformation d'une maison jumelée ou appartenant à un bloc doit présenter, dans la mesure du possible, la même hauteur à la corniche et le même

alignement de façade que la ou les maisons contiguës existantes ou projetées avec lesquelles elle doit former un ensemble architectural cohérent.

6. Niveaux

Les constructions disposeront de deux niveaux pleins en plus d'un sous-sol et d'un comble non-aménageable.

Le niveau du sous-sol peut être aménagé en pièce destinée au séjour prolongé de personnes sur une profondeur maximale de 7,00 mètres mesurée par rapport à la façade arrière. La partie restante de ce niveau peut être aménagée en cave.

7. Toitures

Les toitures ont 2 versants avec une pente comprise entre 25° et 38° pour les bâtiments principaux.

Les toitures principales sont équipées de croupette dont la hauteur est limitée à 1/3 de la hauteur de la toiture à partir du faîte et dont la pente est de 45°.

La direction du faîtage doit être parallèle à la rue.

Les toitures sont réalisées en matériaux de teinte grise, brun foncé ou noir et en harmonie avec les toitures des bâtiments voisins.

Le dépassement de la corniche respectivement de la toiture sur le mur pignon ne doit être supérieur à 25 cm.

La toiture plate du rez-de-jardin peut être aménagée en terrasse accessible. Le cas échéant, elle doit être équipée d'un garde-corps d'une hauteur minimum de 1,00 mètre, réalisé dans un matériau transparent, (verre, plexiglass ou similaire), métallique non brillant ou bois.

Les dépendances auront une toiture plate.

8. Places de stationnement

Sont à considérer comme minimum : deux emplacements par logement, dont minimum 1, couvert par un carport.

9. Travaux de déblai et de remblai

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

Tous les travaux de déblai et/ou de remblai peuvent être interdits s'ils risquent de gêner le voisinage, l'aspect du quartier ou du site, d'entraver la sécurité de la circulation, s'ils modifient l'aspect du site, le niveau de la nappe phréatique ou l'écoulement des eaux de surface.

10. Murs et clôtures

Les clôtures ont une hauteur maximale de 1,00 mètre et sont constituées de haies ou de grillages, avec éventuellement, à la base, un muret de 0,50 mètre de hauteur maximum.

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

Des clôtures plus hautes peuvent être autorisées par le bourgmestre pour des raisons de destination du terrain à condition que leur hauteur et leur aspect ne soulèvent pas d'objections d'ordre esthétiques et de sécurité de la circulation.

11. Abris de jardin

Un abri de jardin ou une construction similaire, ne servant ni à l'habitation, ni à une activité professionnelle, ni au stationnement de voiture, est admis sur chaque lot, pour autant que :

- La surface d'emprise au sol soit de maximum 25 m² ;
- Il se situe dans le recul postérieur ;
- Il soit implanté à minimum 1 mètre des limites de propriété.

12. Prescriptions par rapport à l'esthétique, à la couleur et à l'emploi des matériaux.

Les maisons jumelées sont à aménager de façon à créer un ensemble homogène du point de vue esthétique et conception architecturale.

Les façades sont à réaliser avec des matériaux et couleurs typiques régionales.

Les façades du rez-de-jardin sont soit :

- Couvertes d'un enduit présentant une tonalité plus soutenue que le reste de la façade.
- Bardées de bois ou de panneaux de fibre ciment (ou similaire).

L'utilisation de tous matériaux brillant, réfléchissant, de couleur vive, de teinte trop sombre ou trop criarde est interdite. Le choix des couleurs de l'enduit et/ou du revêtement doit être présenté au bourgmestre pour approbation.

13. Cession de terrain

Le PAP ne prévoit pas de cession de terrain brut à la commune mais une surface de 0,19 are de terrain public communal sera rétrocédée au domaine privé.

14. 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.

15. Infrastructures

L'évacuation des eaux se fera en système séparatif;

- Les eaux usées de toutes les constructions sont à raccorder à la canalisation eaux usées projetée dans la « rue de Waldbredimus ».
- Les eaux pluviales de toutes les constructions sont à raccorder à la canalisation eaux pluviales projetée dans la « rue de Waldbredimus », pour ensuite être raccordé au bassin de rétention à ciel ouvert projeté au croisement de la « rue de Waldbredimus », de la « rue Principale » et de la « route de Remich ».

Senningerberg, le 24 Mars 2017

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.



E.RENSON



M. URBING