

**Partie écrite du PAP**

Référence: <u>19384/580</u>
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: <u>30/01/2023</u>
La Ministre de l'Intérieur

Taina Boffering

## **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 (plans n° 161109-1/01j & 161109-1/02j).

## **2. Règlement architectural**

### **2.1 Affectation**

La zone couverte par le présent PAP est réservée à l'aménagement de maisons unifamiliales ainsi qu'aux activités compatibles avec le caractère résidentiel du quartier.

La surface constructible brute de ces activités doit être inférieure à 10% de la surface constructible brute maximale totale autorisée pour le PAP.

### **2.2 Toitures**

#### **a) Constructions principales :**

Pour le lot 10, seule une toiture plate végétalisée est admise.

Pour les lots 11 à 13, seules les toitures à deux versants sont admises, avec une pente comprise entre 25° et 40°.

#### **b) Lucarnes :**

Les lucarnes sont autorisées pour les lots 11 à 13.

Les lucarnes sont implantées avec un recul de minimum 50cm par rapport à la façade correspondante et de minimum 100cm par rapport aux limites latérales, aux arêtes, aux noues et au faîtage de la toiture.

La somme des largeurs des lucarnes ne peut pas dépasser les 2/3 de la longueur de la façade.

#### **c) Garages et car-ports :**

Les garages et car-ports sont couverts de toitures plates végétalisées.

#### **d) Equipements photovoltaïques :**

Les maisons peuvent être équipées d'une installation photovoltaïque. Cette installation peut se faire sur la toiture de la construction principale et/ou sur la toiture du garage et/ou carport.

### **2.3 Hauteur des constructions**

Les hauteurs des constructions sont mesurées par rapport au point de référence d'altitude fixé dans la partie graphique pour chaque lot.

La hauteur hors-tout des garages et car-ports est de maximum 3.50 mètres mesurée à partir du terrain remodelé.

### **2.4 Abri de jardin**

En dehors du gabarit autorisé pour la construction destinée au séjour prolongé et les dépendances figurant sur la partie graphique, sans préjudice d'autres dispositions légales en la matière, un abri de jardin est admis par lot, dans le recul postérieur, en respectant les conditions suivantes :

- La hauteur hors-tout est de maximum 3,00 m ;
- La surface maximum est de 8 m<sup>2</sup> ;
- 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.
- Dans le cas où l'abri de jardin est intégré à l'arrière du volume de la dépendance figurant sur la partie graphique, les règles ci-dessus concernant la distance minimale de la construction et le recul sur les limites latérales ne s'appliquent pas.

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, de la surface construite brute, et de la surface de scellement.

### **2.5 Places de stationnement**

Le nombre minimum d'emplacements de stationnements ainsi que les impératifs liés à leur aménagement sont définis dans la partie écrite du PAG en vigueur dans l'article réglementant le nombre de places de stationnement.

Les emplacements de stationnement peuvent être aménagés sur le recul avant sur « l'espace extérieur pouvant être scellé » et/ou les « surfaces de stationnement perméables » figurant sur la partie graphique.

Les boxes de type préfabriqués sont proscrits.

### **2.6 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.

## **2.7 Murs et clôtures**

Les clôtures ont une hauteur maximale de 1,20 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 (panneau de bois ou similaires) d'une hauteur maximale de 2,00 mètres est admise entre les terrasses des maisons jumelées. Les murs en maçonnerie sont interdits.

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.

Les clôtures et murets sont interdits dans les reculs antérieurs des lots n° 11, 12 et 13.

## **2.8 Prescriptions par rapport à l'esthétique, à la couleur et à l'emploi des matériaux**

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

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.

## **2.9 Surface consolidée et surfaces perméables**

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.

Les surfaces définies en tant qu'« espace extérieur pouvant être scellé » indiquées dans la partie graphique peuvent être modifiées pour des raisons techniques ou architecturales.

Les surfaces définies dans la partie graphique en tant qu'« accès carrossable ou surface de stationnement perméables » doivent être réalisées en matériaux perméables de type pavage ajouré, dalles gazon ou autres.

## **2.10 Espaces verts privés**

L'aménagement de jardins de type minéral est interdit sur les espaces verts privés.

## **2.11 Eclairage**

Tout éclairage privé direct vers ou dans les zones de servitude « Urbanisation – Cours d'eau » est interdit.

# **3. Dispositions supplémentaires**

## **3.1 Servitudes**

Les lots 11 à 13 sont grevés d'une servitude en limite postérieure garantissant le passage et imposant l'entretien d'un fossé d'écoulement des eaux pluviales vers le ruisseau situé au sud-est.

Le lot 13 est grevé d'une servitude dans le recul latéral, garantissant l'implantation, l'accès et l'entretien de la canalisation d'évacuation des eaux usées vers la canalisation mixte dans la "rue Principale". Cette bande de terrain doit rester libre de toute construction.

Les lots n°10 et 13 sont grevés d'une servitude « Urbanisation – Cours d'eau » figurant sur la partie graphique du présent PAP et définie dans la partie écrite du PAG en vigueur.

### 3.2 Infrastructure

L'évacuation des eaux se fera en système séparatif :

- L'emplacement des citernes de rétention d'eau pluviale, canalisations (EU & EP), des fossés ouverts et des rétentions est renseigné dans la partie graphique du présent PAP.
- L'emplacement de ces dispositifs peut être modifié pour des raisons techniques ou architecturales.
- Les pompes de relevage ne sont pas admises pour les eaux usées.
- L'utilisation de pompes est uniquement admise pour ramener les eaux de drainages en surface.

Chaque maison doit être équipée d'un système de récupération et réutilisation d'eau de pluie (citerne ou autre).

### 3.3 Cession de terrain

Le PAP prévoit une cession de 2,57 ares de terrain brut à la commune, ce qui correspond à 10,51% de la surface totale du PAP.

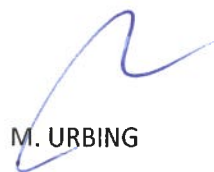
Senningerberg, le 13 juillet 2022

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.



P. LHUILLIER



M. URBING