

## II. Partie Ecrite

Référence: 20065/58C

Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 15/09/2025

Le Ministre des Affaires intérieures

  
Léon Gloden



## **1. Portée du règlement**

La présente partie écrite est complémentaire et indissociable de la partie graphique (plans n° 241008-13-000-01b et 241008-13-000-02b).

## **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, dans la limite de 90m<sup>2</sup> de SCB maximum d'activité par lot.

### **2.2 Toitures**

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

Seules les toitures à deux versants sont admises, avec une pente comprise entre 30° et 42°.

La saillie maximale des corniches par rapport aux façades principales est de 20 centimètres, et peut dépasser le volume constructible défini dans la partie graphique.

#### **b) Annexes et dépendances**

Les annexes et/ou dépendances sont couvertes de toitures plates pouvant être végétalisées.

Les toitures terrasses accessibles ne sont autorisées que sur les annexes situées dans le prolongement arrière des constructions principales. Les annexes ou dépendances situées dans le latéral des constructions principales doivent être aménagées en toitures plates pouvant être végétalisées mais non accessibles.

#### **c) Lucarnes et/ou fenêtres de toit :**

Les lucarnes et/ou fenêtres de toit sont autorisées.

Les lucarnes et/ou fenêtres de toit 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 et/ou fenêtres de toit ne peut pas dépasser les 2/3 de la longueur de la façade.

#### **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 principales sont mesurées par rapport au milieu de la façade antérieure, perpendiculairement à l'axe de la voirie desservante.

La hauteur hors-tout des garages et/ou car-ports est de maximum 3.50 mètres mesurée à partir du terrain remodelé au niveau de la façade antérieure.

La hauteur des annexes en rez-de-jardin est de maximum 4.50 mètres mesurée à partir du terrain remodelé au niveau de la façade postérieure.

### **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, 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 ;
- Les abris de jardin ne peuvent être implantés dans le recul postérieur au-delà de la limite du présent PAP.

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 et/ou dans le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la commune en vigueur au moment de la demande d'autorisation de bâtir.

Pour les constructions disposant d'une dépendance dans le recul latéral, l'aménagement de garage ou de carport dans la « limite de surface constructible pour constructions destinées au séjour prolongé » est interdit.

La limite des garages et/ou carports est située à minimum 6.00 mètres de la limite du domaine public, même s'ils sont intégrés dans la construction principale.

### **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.



## **2.7 Murs et clôtures**

Dans le recul antérieur, les clôtures et pare-vues opaques sont interdits. Seuls sont autorisés :

- Les murets d'une hauteur de maximum 1m ;
- Les clôtures légères (type ganivelle ou barreaudage), d'une hauteur inférieure à 1,50m.

Ces deux types de clôtures sont à devancer d'une haie vive.

Sur les limites latérales et postérieures, les clôtures ont une hauteur de maximum 1,80 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 sur une profondeur de 4 mètres maximum. Les murs en maçonnerie y sont interdits.

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

Les façades avant appartenant au rez-de-chaussée des constructions principales doivent comporter des ouvertures vitrées représentant au minimum 10% de cette façade.

Les façades latérales des constructions principales, qu'elles soient accolées à une dépendance ou non, doivent présenter des ouvertures vitrées couvrant au moins 5% de la surface totale de la façade.

Les façades sont à réaliser avec des matériaux et couleurs typiques régionales (voir palette de couleurs en annexe de la présente partie écrite).

L'utilisation de tout matériaux brillant, réfléchissant, de couleur vive, de teinte trop sombre ou trop criarde est interdite.

## **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 ou espace vert privé.

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.

## **2.10 Espaces verts privés**

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

Les plantations doivent être adaptées aux conditions stationnelles.

### **3. Dispositions supplémentaires**

#### **3.1 Infrastructure**

L'évacuation des eaux se fera en système séparatif :

- L'emplacement des 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, paysagères ou architecturales.

#### **3.2 Cession de terrain**

Le PAP prévoit une cession de 1,42 ares de terrain brut à la commune, ce qui correspond à 3,79% de la surface totale du PAP.

#### **3.3 Servitude**

Le lot n°8 est grevé d'une servitude relative à une canalisation existante en service. Cette servitude autorise les services compétents à accéder et effectuer les travaux nécessaires à l'entretien et au bon fonctionnement de cette canalisation, ou à son retrait. Cette servitude conserve ses effets tant que la canalisation reste en place.

En dehors de l'accès prévu dans la partie graphique du présent PAP vers le lot n°8, toute construction ou plantation de type arbustive ou arborée y sont interdites.

Senningerberg, le 19 mai 2025

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.



P. LHUILLIER



M. URBING

**ANNEXE : Nuancier de couleurs de façade autorisées**

Nuance	NCS	
Blanc cassé	S 0502-R	
Blanc cassé	S 0502-Y50R	
Blanc cassé	S 1002 G50Y	
Blanc cassé	S 0603 Y20R	
Blanc cassé	S 0603-Y60R	
Ocre	S 0510 Y20R	
Ocre	S 0515-Y20R	
Ocre	S 0510-Y30R	
Ocre	S 1015-Y30R	
Ocre	S 1020-Y30R	
Ocre	S 1010-Y30R	
Ocre	S 1010-Y10R	
Beige	S 0907-Y10R	
Beige	S 0507-Y20R	
Beige	S 0505-Y30R	
Beige	S 1510-Y20R	
Beige	S 2010-Y20R	
Beige	S 1005-Y40R	
Beige	S 1005-Y10R	

Beige	S 2005-Y30R	
Beige	S 1510-Y10R	
Vert	S 2005-G50Y	
Vert	S 3005-G50Y	
Gris chaud	S 3005-Y20R	
Gris froid	S 1000-N	
Gris froid	S 1502-Y	
Gris froid	S 1002-G	
Bleu	S 1010-R80B	
Rouge	S 1510-Y40R	
Rouge	S 2010-Y60R	
Rouge	S 2020-Y60R	
Pierre (ocre)	S 1510-Y30R	
Pierre (ocre)	S 2010-Y10R	
Pierre (vert)	S 2005 Y	
Pierre (rouge)	S 3005-Y50R	
Pierre (gris)	S 3005-Y80R	