

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 Waldbredimus sont applicables.

La présente partie écrite est complémentaire et indissociable de la partie graphique (plan n° 221012-13-000 001) du PAP.

2. REGLEMENT 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.

2.2. Hauteurs des constructions

La hauteur des volumes principaux sont mesurées au milieu de la façade avant, à partir de l'axe de la voirie desservante.

La hauteur hors-tout des garages et carports sont mesurées à partir du terrain remodelé.

Les demi-niveaux et les sur-hauteurs sont autorisés tant qu'ils s'inscrivent à l'intérieur du gabarit défini.

2.3. Toitures

a) Volumes principaux

Les volumes principaux sont couverts d'une toiture à 2 versants d'une pente de maximum 42°.

b) Ouvertures en toiture

Seules sont autorisées en toiture les tabatières et les ouvertures dans le plan de la toiture, ainsi que les lucarnes à deux pans (dites « jacobines »), sous condition que :

- Un recul de minimum 0,50 mètres par rapport à la façade correspondante est respectée ;
- Un recul de minimum 1,00 mètres par rapport aux limites latérales, aux arêtes, aux noues et au faîtage de la toiture est respectée ;
- Le volume ne dépasse pas 20 % de la surface de la toiture ;
- La largeur hors-tout n'excède pas 1,50 mètres.

Toute autre forme d'ouverture en toiture est interdite, y inclus les terrasses découpées dans les toitures en pente.

c) Saillie

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

d) Dépendances

Les dépendances sont couvertes d'une toiture plate végétalisée. L'aménagement de toiture-terrasses est interdit.

2.4. Stationnement privé

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.

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.

2.5. Abri de Jardin

Lot 1 : Un abri de jardin est admis en dehors du gabarit « destinée au séjour prolongé », sans préjudice d'autres dispositions légales en la matière, dans le recul postérieur, en respectant les conditions suivantes :

- La hauteur hors-tout est de maximum 3,00 m ;
- La surface maximum est de 9 m² ;
- Le recul sur les limites latérales est de minimum 1,00 m. Ce recul peut être réduit avec un accord écrit des voisins.

Lot 2 : Un abri de jardin est autorisé à l'intérieur du gabarit « destiné aux dépendances ».

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 et de la surface construite brute.

2.6. Surface pouvant être scellés

Les surfaces définies en tant qu' « *espace extérieur pouvant être scellé* » peuvent être aménagées en accès piéton, allée de garage, emplacement de stationnement, terrasse ou escalier.

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 scellés* » qui ne sont pas destinés aux accès carrossables et piétons, sont à traiter comme des espaces verts privés.

2.7. Espaces verts privés

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 de type minéral est interdit sur les espaces verts privés.

2.8. Travaux de déblai et de remblai

Le niveau du terrain projeté tel que défini dans la partie graphique du PAP peut être modifié sur maximum cinquante (50) centimètres par des remblais ou des déblais.

Tout travail de déblai et/ou de remblai éventuel peut s'accompagner de structures de soutènement.

Les altitudes des terrasses extérieures peuvent être adaptées de manière à correspondre au premier niveau de vie.

2.9. Pare-Vues, murs et clôtures

a) Murs de soutènement

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

b) Clôtures et haies

Les clôtures et murets ne se sont pas admis dans les reculs antérieurs.

Seuls sont admis les types de clôture suivants :

- les clôtures légères ou ajourées d'une hauteur maximale de 1,50 mètres sur les limites de propriété latérales et postérieures et de maximum 1,20 mètres à la limite du domaine public ;
- les haies vives ou taillées constituées principalement d'essences indigènes et dont la hauteur est conforme au code civil.

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 murets formant soubassement d'une clôtures sans admis, sous réserve des conditions suivantes:

- Sur les limites de propriété latérales et postérieures, leur hauteur est de maximum 0,50 mètres. Ceux-ci peuvent être munis d'une clôture sans dépasser une hauteur totale de 1,50 mètres.
- A la limite du domaine public, leur hauteur maximale est de 0,90 mètres. Ceux-ci peuvent être rehaussés d'une clôture sans dépasser une hauteur totale de 1,20 mètres.

Les murs de clôture sont proscrits.

c) Pare-Vues

Une coupure visuelle mitoyenne (pare-vue, panneau de bois ou similaires) est admise entre les terrasses des maisons jumelées. Ceux-ci doivent respecter une hauteur maximale de 2,00 mètres, et une profondeur maximale de 4,00 mètres (mesurée à partir de la façade). Les murs en maçonnerie sont interdits.

2.10. 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.

3. DISPOSITION SUPPLEMENTAIRES

3.1. Cession de terrain

Aucune cession de terrain privé au domaine public communal ne sera nécessaire.

3.2. Evacuation des eaux pluviales et des eaux usées

L'évacuation des eaux se fera en système séparatif.

L'emplacement des canalisations (EP et EU), des fossés ouverts et des rétentions, renseigné dans la partie graphique du présent PAP, peut être modifié pour des raisons techniques ou architecturales.

3.3. Citernes

Les lots doivent disposer d'une citerne d'eau de pluie enterrée.

Senningerberg, le 3 novembre 2022

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.



M. WENGLER



M. URBING