B. PARTIE REGLEMENTAIRE

B. I. Partie écrite du PAP

La partie écrite du présent Plan d'Aménagement Particulier «A Gierens» complète et spécifie la partie graphique.

Le présent PAP se situe dans la zone mixte ZMR-b et dans « la zone de secteurs sauvegardés ou zones protégées situées en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée » de la partie graphique du PAG de la commune de Consdorf.

Les prescriptions dimensionnelles relatives au degré d'utilisation du sol définissent des valeurs maximales.

B.I.a. Surfaces diverses

Nombre de lots : 2
Espaces verts privés : 437 m^2
Taux de terrain à céder à la commune : 0,00%

B.I.b. Emplacements de stationnement

Chaque habitation doit disposer de deux emplacements de stationnement implanté sur terrain privé dans le recul antérieur ou dans un des sous-sols.

B.I.c. Reculs

Les reculs sont précisés dans la partie graphique du PAP.

B.I.d. Nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Le projet est constitué avec 1 niveau sous-sol, 2 niveaux pleins ainsi qu'un niveau en combles partiellement en retrait.
Le niveau en combles ayant une surface habitable maximale de 80% de la surface utile du dernier étage plein.

B.I.e. Hauteurs des constructions

La hauteur maximale au faîte est précisée dans la partie graphique du PAP.
La hauteur maximale à la corniche est précisée dans la partie graphique du PAP.

B.I.f. Forme, pente et orientation des toitures

La toiture sera de manière en pente, avec une pente de max. 35°, et partiellement de manière plate, tel que précisé dans la partie graphique du PAP.

Les toitures en pentes pourront être aménagées avec des lucarnes d'une largeur maximale de 3,50 m par lucarne et d'une largeur cumulée maximale de 2/3 de la longueur de la façade. Le recul par rapport aux limites latérales et aux arêtes de la toiture est de minimum 0,50 m. Le recul minimal sur le plan de la façade avant ou arrière est de minimum 0,10 m.

Les toitures sont recouvertes avec des ardoises naturelles ou artificielles, des tuiles ou du zinc prépatiné. Ces matériaux doivent présenter une finition mate et une teinte grise-anthracite. Des modules de production d'énergie ou de chaleur sont également admis.

17, allée Louis Ackermann
L-1897 Kockelscheuer
T : +352 **26 97 62 77**
M : info@tsa.lu

B.I.g. Surfaces destinées à recevoir des plantations

Au moins 1 arbre de type indigène par lot, sont prévus dans les jardins privatifs.

B.I.h. Aménagements extérieurs

La largeur maximale de l'accès carrossable est de 5,00 mètres et ces derniers sont encadrés par des dispositifs infranchissables par le long du chemin repris.
Le revêtement des emplacements extérieurs et des accès piétons sont traités de façon perméable.
Les emplacements extérieurs à la fin de la rampe d'accès au sous-sol seront couverts d'une pergola recouverte de plantes grimpantes. Les surfaces couvertes sont définies dans la partie graphique du PAP.
Au lot 1, un escalier de secours sera positionné à côté de la pergola pour garantir l'accès arrière de la construction aux services de sécurité.

Les clôtures ont une hauteur maximale d'1,50 mètre.
Elles sont constituées d'haies ou de grillages, avec éventuellement, à la base, un muret de 0,50 mètre de hauteur maximum.
Les parties des lots pouvant être clôturées sont définies dans la partie graphique du présent PAP.

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.

B.I.i. Constructions et éléments à conserver / démolir

La maison existante située au lot cadastral 1370/3382 est à démolir.
Les murets existants mitoyens sont à conserver.

B.I.k. Aménagement des dépendances

Aucune dépendance est prévue.

B.I.l. Esthétique, couleur et matériaux

Les façades seront traitées de manière sobre, elles seront de teinte dominante claire, non brillante et non criarde.
Au plus 2 couleurs différentes par immeuble seront utilisées.
Les châssis des fenêtres et portes seront traités de manière sobre, dans un bois avec couleur naturelle ou dans un métal de couleur foncée, adaptée à la façade.

B.I.m. Aménagement des balcons

Des balcons sont aménagés sur les façades latérales et postérieures. Ils ont une profondeur maximale de 2,00m. Sur les façades latérales la largeur cumulée maximale sera 1/3 de la façade.
La largeur des balcons sur les façades postérieures pourra être égale à celle de la façade.
En cas de « balcon de coin » cette largeur pourra être augmentée de la profondeur des balcons sur les façades latérales.

B.I.n. Mode d'utilisation du sol

Le PAP prévoit la construction d'un immeuble résidentiel à 5 appartements, ainsi qu'un immeuble résidentiel à 6 appartements.

17, allée Louis Ackermann
L-1897 Kockelscheuer
T : +352 **26 97 62 77**
M : info@tsa.lu

B.I.o. Evacuation des eaux

L'évacuation des eaux se fera par un système séparatif :

- Les alentours, mise à part des rampes vers les garages, seront aménagés avec des revêtements à faible coefficient d'imperméabilité (pavés et terre végétale).
  Les eaux pluviales récoltées par les toitures (en partie des toitures plates) des futures constructions seront collectées par une canalisation d'eaux pluviales. Cette canalisation sera raccordée à la canalisation d'eaux mixtes existante dans la « route de Luxembourg ».
- Les eaux usées seront raccordées à la canalisation mixte située dans la « route de Luxembourg ».

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

B.I.p. Infrastructures et installations techniques

Les équipements techniques fixés émettant du bruit vers l'extérieur des bâtiments, tels que les conditionnements d'air, les systèmes de ventilation et les pompes à chaleur, seront choisis et installés de façon que le fonctionnement ne puisse générer des nuisances sonores ou des vibrations susceptibles de compromettre la santé ou la sécurité du voisinage ou de constituer une gêne anormale pour sa tranquillité.

Des installations techniques planes (ex. panneaux solaires ou photovoltaïques) sont admises sur les toitures des maisons. Elles doivent être disposées de manière ordonnée, cohérentes et être intégrée dans l'architecture du bâtiment.

B.I.q. Cession

Le PAP ne prévoit aucune cession au domaine public.

17, allée Louis Ackermann
L-1897 Kockelscheuer
T : +352 **26 97 62 77**
M : info@tsa.lu