

## **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 Consdorf sont applicables.

La présente partie écrite est complémentaire et indissociable de la partie graphique (plan n° 211106-10-001 001) du PAP.

## **2. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ**

---

### **2.1. AFFECTATION**

La zone couverte par le présent PAP est destinée aux habitations unifamiliales isolées et jumelées.

Les activités de professions libérales y sont admises.

### **2.2. HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS**

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

La hauteur des volumes secondaires et des dépendances est mesurée depuis la façade, par rapport au terrain fini.

### **2.3. TOITURES**

#### ***a) Volumes principaux***

Les volumes principaux sont couverts de toitures à 2 versants de pente comprise de 32°-42°.

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

Les toitures sont couvertes 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 admis.

#### ***b) Volumes secondaires***

Les volumes secondaires sont couverts de toitures plates. Ceux-ci peuvent être aménagés en toiture-terrasse (tt).

Les toitures-terrasses doivent être équipées d'un garde-corps d'une hauteur de minimum 1,00 mètre, mesurée par rapport au niveau fini de la terrasse.

Les gardes-corps en maçonnerie ne peuvent pas dépasser la hauteur maximale de l'acrotère défini dans la partie graphique.

Des garde-corps réalisés dans un matériau non-opaque ou métallique non brillant sont admis en dépassement du niveau maximale de l'acrotère fixé dans la partie graphique.

**c) Dépendances**

Les dépendances sont couvertes de toitures plates végétalisées.

**d) Ouvertures en toiture**

Les toitures peuvent être équipées de lucarnes, loggias ou ouvertures similaires, aux conditions suivantes :

- Le recul par rapport aux limites latérales et aux arêtes est de minimum 1,00 mètre ;
- Le recul sur le plan de la façade avant ou arrière est de minimum 0,50 mètre ;
- La largeur d'une ouverture en toiture est de maximum 3,00 mètres. La somme des largeurs de ces aménagements ne peut pas dépasser la moitié de la longueur de la façade.

**2.4. STATIONNEMENT PRIVE**

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement et les prescriptions y liées sont définis par la partie écrite du PAG et règlement des bâtisses en vigueur de la commune de Consdorf, au moment de l'introduction des autorisations à bâtir de chaque lot.

Les places de stationnement nécessaires pour les activités de professions libérales y admises doivent être disponibles sur les terrains privés concernés.

**2.5. DEPENDANCES**

**a) Garages / carports**

Les garages ou carports sont à réaliser dans les gabarits « destinés à la construction de dépendances » définis dans les reculs latéraux des constructions. Cependant, ils peuvent être élargis à l'intérieur des « constructions destinées au séjour prolongé ».

**b) Abri de Jardin**

En dehors du gabarit autorisé pour la construction destinée au séjour prolongé et la dépendance (garage), un abri de jardin est admis par logement dans les espaces libres postérieurs, en respectant les conditions suivantes :

- *Superficie* : maximum 12,00 m<sup>2</sup> ;
- *Hauteur* : maximum 3,00 mètres, mesurée par rapport au niveau du terrain fini ;
- *Recul* : minimum 1,00 mètre par rapport aux limites latérales et arrière ;

Les abris de jardin ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation, à l'installation d'un garage ou l'exercice d'une activité professionnelle.

L'aménagement d'un abri de jardin par lot est admis, sous réserve de respecter les surfaces maximales de scellement du sol, d'emprise au sol et de surface construite brute définies dans les tableaux de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol dans la partie graphique.

## 2.6. SURFACE POUVANT ETRE SCELLES

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* ».

A l'exception des escaliers, les « *espace extérieur pouvant être scellé* » situés dans le recul avant des constructions sont à aménager obligatoirement avec des matériaux drainants.

Les espaces extérieurs 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 minéraux en pierres, galets, gravier ou split ainsi que l'utilisation de geotextiles, de film antiracine ou de paillage sont interdits.

Des chemins peuvent être aménagés avec des matériaux perméables et/ou avec des « pas japonais ».

## 2.8. PARE-VUES, MURS ET CLOTURES

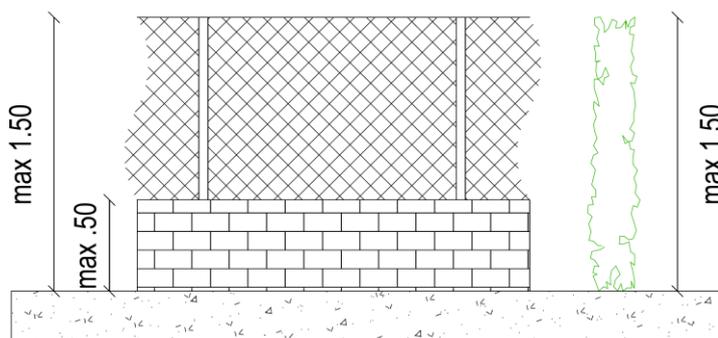
### a) Pares-vues

Une coupure visuelle mitoyenne (pare-vue, mur, panneau de bois) d'une hauteur maximale de 2,00 mètres et d'une profondeur maximale de 4,00 mètres est admise entre les terrasses mitoyennes et les toitures des volumes secondaires aménageables en toiture-terrasse (tt) des maisons jumelées sur les lots 2 et 3.

### b) Murs et clôtures

Les parties des lots pouvant être clôturées sont définies dans la partie graphique du présent PAP.

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



## **2.9. TRAVAUX DE REMBLAI ET DE DEBLAI**

Le niveau du terrain remodelé tel que défini dans la partie graphique du PAP peut être modifié sur maximum 0,50 mètre par des remblais ou des déblais.

Tout travail de déblai 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.

## **2.10. AMENAGEMENTS EXTERIEURS DE MOINDRE ENVERGURE**

Des aménagements extérieurs privatifs de moindre envergure, tels que des équipements de jeux, de barbecue ou de four extérieur et des abris pour animaux domestiques sont admis dans le recul arrière des constructions.

Des pergolas, marquises ou toiles de protection solaire sont admises au dessus des terrasses des constructions.

Ces structures ouvertes ne sont pas incluses dans le calcul de la surface constructible brute.

## **2.11. INFRASTRUCTURES ET INSTALLATIONS TECHNIQUES**

Les équipements techniques fixes émettant du bruit vers l'extérieur des bâtiments, tels que les conditionnements d'air, les systèmes de ventilation et les pompes à chaleur, doivent être 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 et les façades des maisons. Elles doivent être disposées de manière ordonnée, cohérente et être intégrée dans l'architecture du bâtiment.

### 3. DISPOSITION SUPPLEMENTAIRES

---

#### 3.1. CESSION DE TERRAIN

Le présent PAP prévoit une cession de terrain de 0,41 ares du domaine privé au domaine public communal, ce qui correspond à 1,99 % de la surface totale du PAP.

#### 3.2. EVACUATION DES EAUX PLUVIALES ET DES EAUX USEES

L'évacuation des eaux se fera en système séparatif.

L'emplacement des canalisations eaux usées et pluviales ainsi que des fossés ouverts renseigné dans la partie graphique du présent PAP peut être modifié pour des raisons techniques ou architecturales.

##### a) *Gestion des Eaux usées*

Les eaux usées seront évacuées vers la canalisation «eaux mixtes» existante dans la «rue Rosswinkel».

##### b) *Gestion des Eaux Pluviales*

Toutes les eaux pluviales des toitures et des espaces extérieures ainsi que les eaux des drainages sont à raccorder à un puit d'infiltration à prévoir dans le recul arrière des constructions et ne doivent en aucun cas être branchés à la canalisation « eaux mixtes » existante dans la « rue Rosswinkel ».

Chaque propriétaire est tenu d'entretenir ces installations afin de garantir son fonctionnement.

Si le raccordement des eaux de drainage à un puit d'infiltration n'est techniquement pas réalisable, les sous-sols des maisons seront à réaliser sous forme d'une cuve étanche non-perméable à l'eau.

Si une nouvelle canalisation « eaux pluviales » est réalisé dans la « rue Rosswinkel » au moment de la demande d'autorisation de construire, les eaux pluviales et les eaux de drainages peuvent être raccordés à celle-ci. Dans ce cas, l'installation d'un puit d'infiltration n'est pas nécessaire.

Senningerberg, le 28 novembre 2023

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.



M. WENGLER



M. URBING