

Partie écrite du PAP

Référence: 18883/184C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 16.11.2020
La Ministre de l'Intérieur

Taina Bofferding

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 Consdorf 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 (plan n° 141037-13-000 001b et 141037-13-000 002b).

2. Aménagement du domaine privé

2.1. Affectation

La zone couverte par le présent PAP est réservée à titre principal aux habitations unifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande.

Y sont également admis des activités de commerce, des professions libérales ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume, leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité du quartier d'habitation.

Pour chaque construction, en plus d'une unité de logement, une seule activité est admise.

2.2. Hauteur et niveaux des constructions

Les constructions sont constituées de deux niveaux pleins (I et II) et d'un niveau de combles (1C) / retrait (1R). Un niveau de sous-sol (1S) est également possible.

a) Constructions isolées

Les hauteurs sont mesurées au milieu de la façade avant, depuis le niveau de l'axe de la voirie desservante.

b) Constructions jumelées

Les hauteurs sont mesurées au niveau de la mitoyenneté, depuis le niveau de l'axe de la voie desservante.

La Hauteur à la corniche est fixée à 6,50 m.

c) Constructions en bande (lots 18, 19 et 20)

La hauteur des constructions des lots 18, 19 et 20 est mesurée au milieu de la façade avant de la construction du lot 19, depuis le niveau de l'axe de la voie desservante.

La Hauteur à la corniche est fixée à 6,50 m.

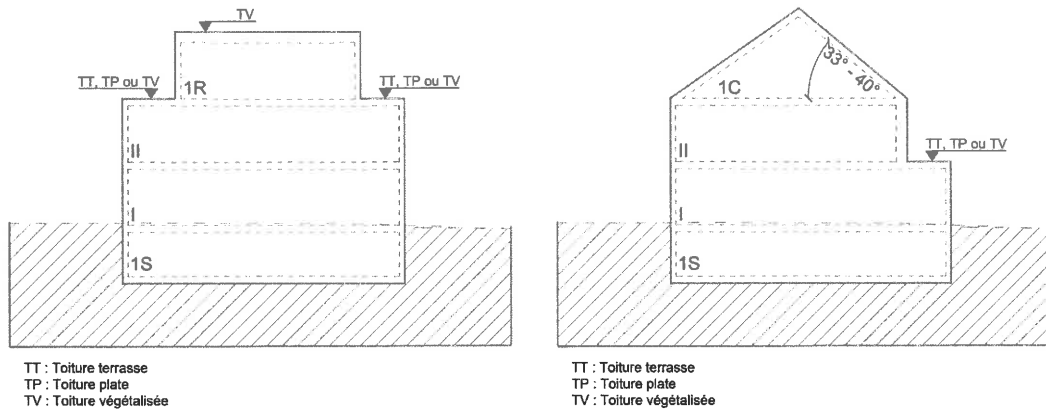
2.3. Emplacements de stationnement

Sont à considérer comme minimum : deux emplacements par logement dont un couvert (carport ou garage).

Les garages et carports sont aménagés dans la surface réservée aux dépendances figurées dans la partie graphique et/ou dans la construction principale.

2.4. Toitures plates

Le mode d'aménagement des toitures plates est défini aux figures suivantes :



Les toitures-terrasses, doivent être équipées d'un garde-corps d'une hauteur de minimum 1 mètre et de maximum 1,20 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.

Les dépendances sont couvertes d'une toiture plate pouvant être végétalisée.

2.5. Toitures à 2 versants

a) Matériaux de couvertures

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.

b) Lucarnes

Les maisons couvertes de toitures à 2 versants peuvent être équipées de lucarnes, loggias ou ouvertures similaires, aux conditions suivantes :

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

c) Saillies des corniches sur l'alignement des façades

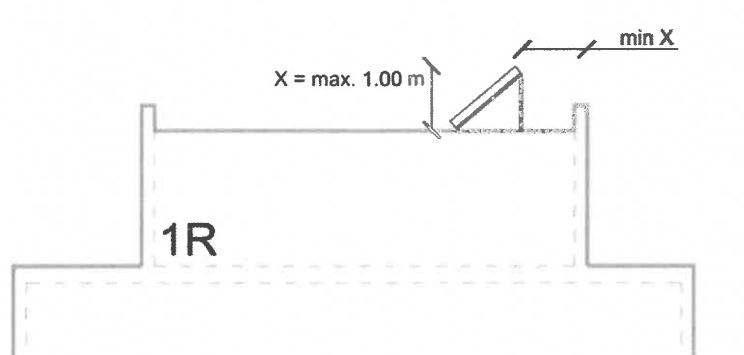
La saillie de la corniche est de maximum 0,50 m.

2.6. 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, 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 et les façades des maisons. Elles doivent être disposées de manière ordonnée, cohérente et être intégrée dans l'architecture du bâtiment.

Pour les constructions à toiture plate, les modules solaires de production d'électricité et/ou de chaleur installés en toiture peuvent dépasser du gabarit constructible défini dans la partie graphique du PAP. Cependant, leur hauteur (facteur X) ne doit pas dépasser 1,00 m et le recul par rapport aux façades extérieures des constructions doit au minimum correspondre à X.



2.7. Aménagements extérieurs de moindre envergure

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

Des pergolas ou marquises sont admises au dessus des terrasses des constructions.

Ces structures ouvertes ne sont pas incluses dans le calcul de la SCB.

2.8. Abri de jardin

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

- Superficie maximum : 9 m² ;
- Hauteur maximum : 3,00 m ;
- Recul minimum : 1,00 m 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.

2.9. Espace vert privé

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

Seules des plantations d'essences indigènes sont admises à l'intérieur des « limites d'implantation des clôtures/haies et plantations diverses » définies dans la partie graphique.

Des haies et arbustes d'une hauteur inférieure ou égale à 1,50 mètre doivent respecter un recul de minimum 50 centimètres par rapport aux limites de propriétés.

Des arbustes dont la taille est supérieure à 1,50 mètre doivent respecter un recul de minimum 2 mètres par rapport aux limites de propriétés.

Un arbre de catégorie 3, tel que l'Erable champêtre, le Charme commun, le Merisier, l'Alisier blanc ou le Sorbier des oiseleurs, est admis sur les lots dont la superficie est égale ou supérieur à 4 ares. Ceux-ci doivent respecter un recul de minimum 3 mètres par rapport aux limites de propriétés.

2.10. Espace extérieur pouvant être scellé

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.

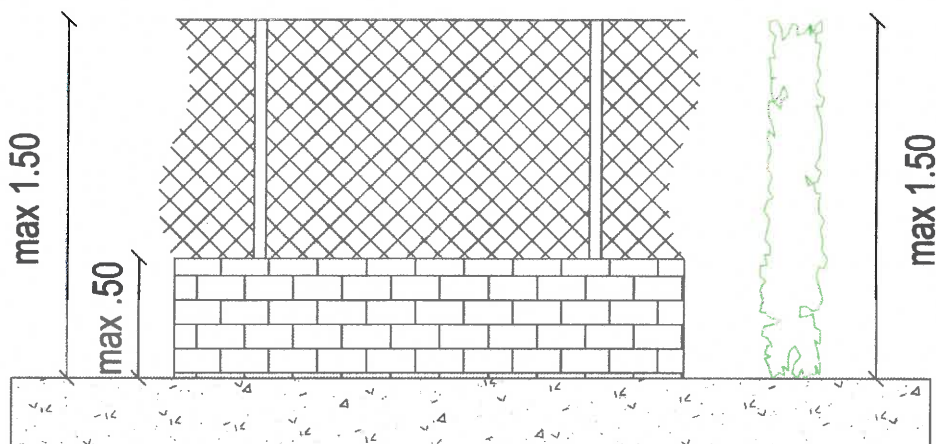
Les « espaces extérieurs pouvant être scellés » situés dans le recul avant des constructions sont obligatoirement aménagés avec des matériaux drainants.

2.11. Pare-vues, murs et clôtures

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 des unités de logement jumelée.

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

2.12. Remblais et déblais

Un remblai de terre jusqu'à 50 centimètres au-dessus ou un déblai jusqu'à 50 centimètres en-dessous du terrain remodelé tel que défini dans la partie graphique du PAP est admis.

2.13. Logements à coûts modéré

Les lots 5 à 8 et 18 à 22 sont destinés à des logements à coût modéré.

La surface construite brute minimale dédiée à l'ensemble de ces logements est de 1.966 m

3. Dispositions supplémentaires

3.1. Cession de terrain

Le présent projet prévoit la cession de 92,76 ares du terrain privé au domaine public communal, ce qui correspond à 26,77 % de la surface totale du PAP.

3.2. Aménagement espace vert public

Seules des plantations d'essences indigènes sont admises.

3.3. Evacuation des eaux usées et pluviales

L'évacuation des eaux se fera en système séparatif. L'emplacement des canalisations (EU et EP), des fossés ouverts et des rétentions renseignés dans la partie graphique du présent PAP peut être modifié pour des raisons techniques ou architecturales.

4. Annexe : Terminologie

Car-port

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

Garage

On entend par garage toute construction fermée, munie d'une ou deux porte(s) de garage et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

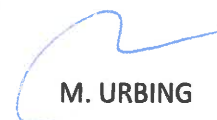
Senningerberg, le 23 septembre 2020

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.



T. MOCCIA



M. URBING