

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 : 5
Espaces verts privés : 276 m²
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, tel que précisé dans la partie graphique du PAP.

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.
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 faite 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. Des côtés visibles depuis le domaine public, celles-ci auront des proportions verticales. Exceptionnellement deux lucarnes pourront être jumelées pour former une unité, si leurs encadrements gardent des proportions verticales. Des côtés non visibles depuis le domaine public, les lucarnes pourront être plus larges avec un maximum de 1/2 de la façade. Le recul par rapport aux limites latérales est de 1,00 m et aux arêtes de la toiture de minimum 0,50 m. Le recul minimal sur le plan de la façade avant ou arrière est de minimum 0,50 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.

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

Des haies ou un arbre de type indigène par lot, pourront être prévus dans les jardins privés.

B.I.h. Aménagements extérieurs

Le lot 1 est accessible par la route de Luxembourg, partie rue communale, et les dimensions de l'accès sont définies dans la partie graphique du PAP.

Pour l'accès des lots 2-5, la largeur maximale de l'accès carrossable est de 5,00 mètres et ce dernier est encadré 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 clôtures ont une hauteur maximale de 1,50 mètre, y compris muret de base.

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 que « pavés drainant », peuvent être aménagées en accès piéton, voie carrossable, emplacement de stationnement, 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

Le PAP prévoit des carports sous forme de dépendances, la construction de ces carports est optionnelle.

La toiture des carports peut dépasser la structure portante tel que défini dans la partie graphique du PAP. La hauteur maximale hors tout du car port, mesurée à partir du terrain naturel, est de 3,0 mètres.

Le PAP prévoit des dépendances sous forme d'abri de jardin ou d'armoire à poubelles.

Les dimensions sont définies dans la partie graphique du PAP. La hauteur des armoires poubelles est au maximum 1,30 mètres. La hauteur des abris de jardin est de maximal 3,0 mètres.

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, de couleur adaptée à la façade.

Les bardages en bois, de même que les bardages d'apparence mate, sont admis.

B.I.m. Aménagement des balcons/saillies

Des balcons peuvent être aménagés sur les façades postérieures. Ils ont une profondeur maximale de 3,00 m. La largeur cumulée maximale sera 2/3 de la façade.

Un auvent (au-dessus de la porte principale) par immeuble est autorisable avec une profondeur maximale de 1,00 mètre et une largeur de maximale de 1/2 de la façade.

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

Le présent plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» prévoit la création de 5 lots.

Les lots sont principalement destinés aux habitations, de type d'une maison plurifamiliale (Lot 1) et de type de maisons unifamiliales groupées en bande (Lot 2-4).

Le lot 5 est affecté à la construction d'un parking avec optionnellement des carports, ainsi qu'une armoire poubelles. Le lot 5 servira de terrain commun pour les lots 2-4.

Les surfaces et valeurs à respecter sont définies dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot et sont représentées dans la partie graphique du PAP.

À l'extérieur des limites de surfaces constructibles, les surfaces scellées sont représentées à titre indicatif par une hachure solide de couleur grise et peuvent être agencées différemment sur la parcelle.

B.I.o. Evacuation des eaux

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

- Les alentours 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) 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 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.

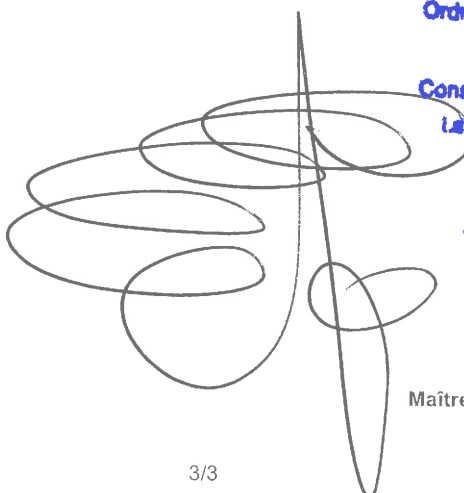
Des installations techniques planes (ex. panneaux solaires ou photovoltaïques) sont admises sur les toitures des maisons. Elles doivent être disposées de manière ordonnée, cohérentes et être intégrée dans l'architecture du bâtiment.

B.I.q. Cession

Le PAP ne prévoit aucune cession au domaine public.

Référence: 18979/84C
 Le présent document appartient à ma décision
 d'approbation du: 18/11/2021
 La Ministre de l'Intérieur

 Taina Bofferding



COMMUNE DE CONSDORF
 Vu et approuvé
 en séance du conseil communal
 du 30 SEP. 2021
 Ordre du jour n° 4
 Suivent les signatures
 Pour expédition conforme
 Consdorf, le 05 OCT. 2021
 Le bourgmestre, Le secrétaire communal.

