



COMMUNE DE CONSDORF
 Vu et approuvé
 en séance du conseil communal
 du 03 MAI 2022
 Ordre du jour n° 02
 Suivent les signatures
 Pour expédition conforme
 Consdorf, le 03 MAI 2022
 La bourgmestre, Le secrétaire communal,

[Handwritten signatures in blue ink]

II. Partie Ecrite

Référence: 19.174/184C
 Le présent document appartient à ma décision
 d'approbation du: 11/07/2022
 La Ministre de l'Intérieur
[Signature]
 Talna Bofferding



I. 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 de coupes n° 171005-1-01c)

II. REGLEMENT ARCHITECTURAL

1. Zone d'habitation 1 – Lots 1 à 16

1.1. Mode d'utilisation du sol

La zone couverte par le présent PAP est réservée à l'aménagement de maisons unifamiliales jumelées, de dépendances ainsi qu'aux édifices et aménagements servant aux besoins propres à cette zone, pour autant que ces fonctions soient compatibles entre elles et ne gênent pas l'habitat ;

1.2. Hauteurs et niveaux des constructions

a) Constructions principales

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

Les constructions destinées au séjour prolongé sont constituées de deux niveaux pleins (I et II) et d'un niveau de combles. Un niveau sous-sol (1S) est également possible.

b) Constructions secondaires

La hauteur des carports et garages est mesurée au milieu de la façade avant depuis le niveau de l'axe de la voirie desservante.

La hauteur des abris de jardin est mesurée par rapport au niveau de la terrasse des maisons.

Les constructions secondaires (garages, carports, et abri de jardin) sont constituées d'un seul niveau.

1.3. Emplacements de stationnement

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

Pour les lots n°1 et 16, les portes de garage se trouvant à l'intérieur des "limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé" figurant sur la partie graphique doivent avoir un recul de minimum 5,00 m par rapport à la limite antérieure.

“L’alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé” défini dans la partie graphique pour les lots n°1 et 16 peut ne pas être respecté pour les parties de construction en rez-de-chaussée comportant la porte de garage.

1.4. Toitures

Les constructions principales sont couvertes d’une toiture à deux versants avec une pente comprise entre 33° et 40°.

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

Les toitures sont recouvertes d’ardoises naturelles ou artificielles, de tuiles ou de 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.

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

Les maisons 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.

1.5. 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.

1.6. 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.

1.7. 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.

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.

L'aménagement de jardins en gravier n'est pas admis.

1.8. 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.

A l'exception des escaliers, les « espaces extérieurs pouvant être scellés » situés dans le recul avant des constructions sont obligatoirement aménagés avec des matériaux drainants.

1.9. Pare-vues, murs et clôtures

Une coupure visuelle (pare-vue, mur, panneau de bois) d'une hauteur maximale de 2,00 mètres et d'une profondeur maximale de 4m est admise entre les terrasses mitoyennes.

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.

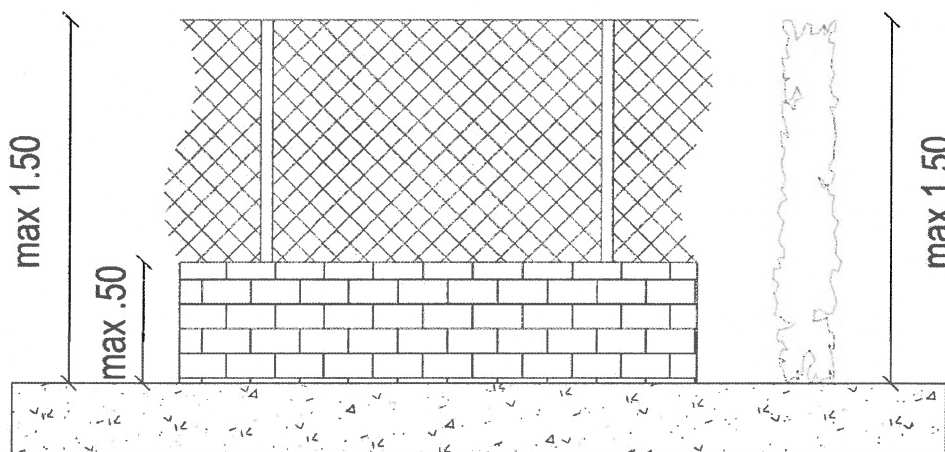


Figure 1

1.10. Travaux de déblai / remblai et mur de soutènement

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.

Toute modification apportée au niveau du terrain ne doit pas conduire à la formation de nouveaux talus dépassant 45° et à l'installation de murs de soutènement entre deux terrains à bâtir dépassant 1,00m.

Les murs de soutènement ne peuvent pas dépasser le niveau du terrain remodelé de plus de 10 cm. Ils peuvent être complétés par une clôture constituée d'haies ou de grillage à condition que la hauteur totale (mur de soutènement + clôture) ne dépasse pas 2,00 mètres.

1.11. Abri de jardin

Une dépendance (abri de jardin, serres ou construction similaire ne servant ni à l'habitation, ni à une activité professionnelle, etc.) est admise sur chaque lot aux conditions suivantes :

- Sa surface ne peut excéder 12 m² ;
- La hauteur totale ne peut excéder 3,00 mètres, mesurée par rapport au niveau de la terrasse ;
- Elle doit s'inscrire à l'intérieur de la limite de surface constructible pour les dépendances.

L'aménagement d'un abri de jardin est admis par lot, 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. Zone de bâtiments et d'équipement publics – Lots 17

2.1. Mode d'utilisation du sol

La zone couverte par le présent PAP est réservée à l'aménagement d'une extension de la Séniorie Saint Joseph et des 19 emplacements de stationnement liés aux bâtiments existants.

D'autres affectations sont possibles sous réserve d'une modification du présent PAP.

Préalablement à la construction de l'extension, le lot 17 peut-être aménagé en un parking de maximum 30 emplacements ou en un espace vert.

2.2. Hauteurs et niveaux des constructions

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

La construction est constituée de trois niveaux pleins (III) et d'un niveau en retrait (1R). Un niveau en sous-sol (1S) est également possible.

2.3. Emplacements de stationnement

En plus des 19 emplacements liés aux bâtiments existants, sont à considérer comme minimum :

- 1 emplacement par tranche entamée de 50 m² de surface construite brute pour les services administratifs ou professionnels ;
- 0,5 emplacement par chambre pour les CIPA, maisons de soins et constructions similaires.

Le bourgmestre peut imposer des emplacements supplémentaires suivant le genre d'établissement.

2.4. Toitures

la construction est couverte d'une toiture plate pouvant être végétalisée.

Le mode d'aménagement des toitures plates est défini sur la figure suivante:

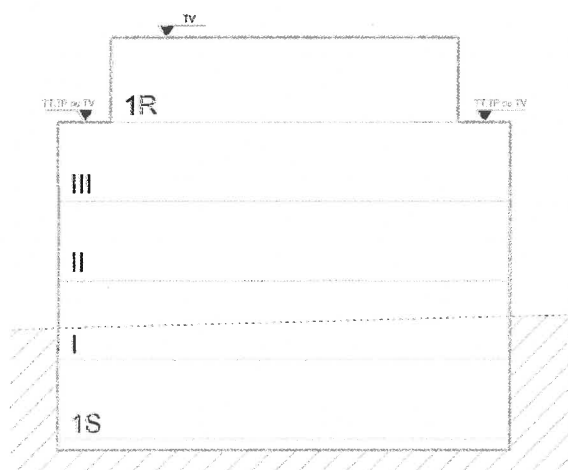


Figure 2

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.

2.5. 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 de la construction. Elles doivent être disposées de manière ordonnée, cohérente et être intégrée dans l'architecture du bâtiment.

Des 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.

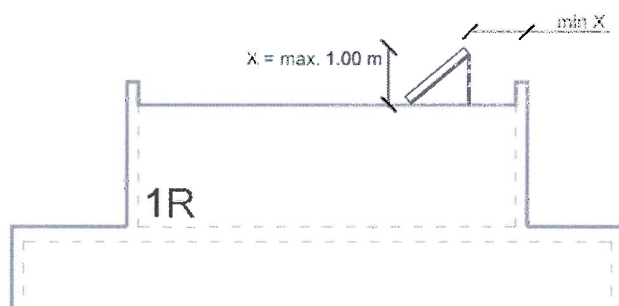


Figure 3

2.6. Aménagements extérieurs de moindre envergure

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

Des pergolas ou marquises sont admises au dessus des terrasses de la construction.

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

2.7. 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.

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 sous réserve de respecter un recul de minimum 3 mètres par rapport aux limites de propriétés.

L'aménagement de jardins en gravier n'est pas admis.

2.8. Surface pouvant être scellé

La « **surface pouvant être scellée** » est constituée de la surface des « constructions destinées au séjour prolongé » et des « espaces extérieurs pouvant être scellés » représentés dans la partie graphique du présent PAP.

La valeur de la « surface du scellement du sol » renseignée dans la case du degré d'utilisation du sol de la partie graphique (1.202 m²) est inférieure à la « **surface pouvant être scellée** » représentée dans le plan.

Dès lors, seules les surfaces destinées à l'aménagement du bâtiment, des voies carrossables, des aires de déchargement (ou similaires) et des escaliers peuvent être scellés.

Les chemins piétons, les emplacements de stationnement extérieurs non couverts et les terrasses sont à exécuter en matériaux perméables à l'eau comme notamment des pavés non cimentés, du gravier, des pavés et dalles engazonnés ou des matériaux similaires.

2.9. Murs et clôtures

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 (Voir figure 1).

2.10. Travaux de déblai et de remblai

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.

3. Zone de loisir avec séjour « affectation camping »

Les terrains situés dans la « zone de loisir avec séjour “affectation camping” » sont destinés exclusivement au camping, au caravanning ou à tout autre logement mobil temporaire ainsi qu’aux équipements récréatifs et touristiques. L’habitation à titre permanent est interdite.

Seul un maximum de 25% des emplacements pourra être réservé aux campeurs permanents.

Sur ces terrains, seules sont autorisées les constructions en rapport direct avec la destination du secteur et les constructions à usage d’habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations de ces mêmes zones.

III. PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES COMMUNES A L'ENSEMBLE DU PAP

4. Gestion des eaux usées et pluviales

Le projet prévoit une gestion des eaux usées et pluviales via un système séparatif :

- Les eaux pluviales des futures constructions seront évacuées vers une canalisation pour eaux pluviales après avoir transitées par un bassin de rétention « ouvert » aménagé au sud-ouest du PAP. Elles se déverseront ensuite vers la canalisation « eaux pluviales » existante de la « rue du Müllerthal ».
- Les eaux usées des futures constructions seront raccordées à la canalisation « eaux mixtes » existante dans la « rue du Müllerthal ».

L'emplacement des canalisations (EU et EP) du bassin de rétention et des fossés ouverts est renseigné dans la partie graphique du présent PAP.

L'emplacement de ces dispositifs peut être modifiés pour des raisons techniques ou architecturales.

Le bassin de rétention « ouvert » est **obligatoirement** intégré dans l'aire de jeux prévue dans la « zone de loisir avec séjour "affectation camping" »

5. Cession de terrain

Le présent projet prévoit la cession de :

- 11,19 ares du terrain privé situé en zone **HAB-1** au domaine public communal ;
- 0,86 are du terrain privé situé en **ZBEP** au domaine public communal
- 24,56 ares du terrain privé situé en zone **de loisir avec séjour « affectation camping »** au domaine public communal ;

Sur l'ensemble du PAP, le projet prévoit une cession de 36,61 ares, ce qui correspond à 34,27 % de la surface totale 116,43 ares.

IV. ANNEXE : TERMINOLOGIE

Carport: On entend par carport toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement. Ceux-ci sont aménagés dans la surface réservée aux dépendances figurées dans la partie graphique. Ces constructions ouvertes ne sont pas incluses dans le calcul de la SCB.

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. Ceux-ci sont aménagés dans la surface réservée aux dépendances figurées dans la partie graphique et/ou dans la construction principale. Ces constructions closes sont à inclure dans le calcul de la SCB.

Senningerberg, le 25 avril 2022

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.



T. MOCCIA



M. URBING