

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 Waldbredimus 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 (plans n° 161109-1/01c & 161109-1/02b).

2. Règlement architectural

2.1 Affectation

La zone couverte par le présent PAP est réservée à l'aménagement de maisons unifamiliales, d'un immeuble de maximum 4 appartements, ainsi qu'aux activités compatibles avec le caractère résidentiel du quartier.

2.2 Toitures

a) Constructions principales :

Seules les toitures à deux versants sont admises, avec une pente comprise entre 25° et 40°.

b) Lucarnes :

Les lucarnes sont implantées avec un recul de minimum 50cm par rapport à la façade correspondante et de minimum 100cm par rapport aux limites latérales, aux arêtes, aux noues et au faîtage de la toiture.

La somme des largeurs des lucarnes ne peut pas dépasser les 2/3 de la longueur de la façade.

c) Garages :

Les garages seront couverts de toitures plates.

2.3 Hauteur des constructions

En façade avant, les hauteurs sont mesurées au milieu de la façade à partir du niveau de l'axe de la rue projetée.

En façade arrière, la hauteur à la corniche est de 6,50 m maximum mesurée à partir du terrain remodelé.

2.4 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 la matière, un abri de jardin est admis par lot, dans le recul postérieur, en respectant les conditions suivantes:

- La construction d'un abri de jardin n'est pas autorisée sur les lots n°1 et n°3
- La hauteur hors tout est de maximum 3,00 m ;
- La surface maximum est de 8 m² ;
- Elle est implantée au fond des parcelles à une distance minimale de 5,00 m de la construction principale (construction secondaire comprise) ;
- Le recul sur les limites latérales est de minimum 1,00 m. Ce recul peut être réduit avec un accord écrit des voisins.

Les abris de jardin ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation, de garage ou à l'exercice d'une activité professionnelle. Les abris de jardin sont comptabilisés dans les coefficients de l'emprise au sol et de la surface construite brute.

2.5 Places de stationnement

Sont à considérer comme suffisant : deux emplacements par logement, dont une place au moins par logement sera aménagée en garage.

Les boîtes de type préfabriqués sont proscrits.

2.6 Travaux de déblai et de remblai

Le niveau du terrain projeté peut être modifié sur maximum cinquante (50) centimètres par des remblais ou des déblais.

Tous les travaux de déblai et/ou de remblai peuvent être interdits s'ils risquent de gêner le voisinage, l'aspect du quartier ou du site, d'entraver la sécurité de la circulation, s'ils modifient l'aspect du site, le niveau de la nappe phréatique ou l'écoulement des eaux de surface.

2.7 Murs et clôtures

Les clôtures ont une hauteur maximale de 1,20 mètre et sont constituées de haies ou de grillages, avec éventuellement, à la base, un muret de 0,50 mètre de hauteur maximum.

Une coupure visuelle mitoyenne (panneau de bois ou similaires) d'une hauteur maximale de 2,00 mètres est admise entre les terrasses des maisons jumelées ou en bandes. Les murs en maçonnerie sont interdits.

Des clôtures plus hautes peuvent être autorisées par le bourgmestre pour des raisons de destination du terrain à condition que leur hauteur et leur aspect ne soulèvent pas d'objections d'ordre esthétiques et de sécurité de la circulation.

2.8 Prescriptions par rapport à l'esthétique, à la couleur et à l'emploi des matériaux

Les immeubles sont à aménager de façon à créer un ensemble homogène du point de vue esthétique et de la conception architecturale.

Les façades sont à réaliser avec des matériaux et couleurs typiques régionales.

L'utilisation de tous matériaux brillant, réfléchissant, de couleur vive, de teinte trop sombre ou trop criarde est interdite. Le choix des couleurs de l'enduit et/ou du revêtement doit être présenté au bourgmestre pour approbation.

2.9 Surface consolidée

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.

2.10 Servitudes

Le lot n°3 est grevé de deux servitudes afin de permettre l'évacuation des eaux pluviales de la toiture et des gouttières du lot n°2 vers les gouttières du lot n°3 puis vers le réseau d'eaux pluviales.

3. Dispositions supplémentaires

3.1 Infrastructures

L'évacuation des eaux se fera en système séparatif :

- L'emplacement des canalisations (EU & EP), des fossés ouverts et des rétentions est renseigné dans la partie graphique du présent PAP.
- L'emplacement de ces dispositifs peut être modifié pour des raisons techniques ou architecturales.
- Les pompes de relevage ne sont pas admises pour les eaux usées.
- L'utilisation de pompes est uniquement admise pour ramener les eaux de drainages en surface.

3.2 Cession de terrain

Le PAP prévoit une cession de 16,43 ares de terrain brut à la commune, ce qui correspond à 37,39 % de la surface totale du PAP.

4. Modification du PAG

Conformément à l'article 108 bis de la loi modifiée du 19 Juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent PAP modifie le PAG en vigueur sur les points suivants :

4.1 Recul latéral

Le PAP prévoit une dérogation à l'article 4 du PAG, en proposant un recul latéral nul ou inférieur aux 3,00 mètres prescrits dans le PAG. Cette disposition vise à garantir une continuité bâtie le long des voiries, en particulier le long de la « rue de Trintange ».

4.2 Recul antérieur

Le PAP prévoit une dérogation aux articles 3 et 4 du PAG, en proposant un recul antérieur inférieur au 6,00m prescrit dans le PAG. Cela permettra d'inscrire le projet dans la typologie urbaine du secteur avec des espaces privés ouverts sur l'espace public en avant des bâtiments le long de la « rue de Trintange ». Cela permet également d'offrir aux habitations des lots 4-7, des jardins aux dimensions plus confortables sur l'arrière des lots.

Senningerberg, le 17 janvier 2019

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.

P.LHUILIER

M. URBING