

## **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° 161109-1/01k).

## **2. Règlement architectural**

### **2.1 Affectation**

La zone couverte par le présent PAP est réservée à l'aménagement de maisons unifamiliales et bifamiliales ainsi qu'aux activités compatibles avec le caractère résidentiel du quartier.

La surface constructible brute de ces activités doit être inférieure à 10% de la surface constructible brute maximale totale autorisée pour le PAP.

### **2.2 Toitures**

#### a) Constructions principales :

Seules les toitures à deux versants sont admises, avec une pente comprise entre 25° et 42°.

#### b) Lucarnes :

Les lucarnes sont autorisées.

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 faitage de la toiture.

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

#### c) Equipements photovoltaïques :

Les maisons peuvent être équipées d'une installation photovoltaïque. Cette installation peut se faire sur la toiture de la construction principale.

### **2.3 Hauteur des constructions**

Les hauteurs des constructions sont mesurées à partir de l'axe de la voirie desservante au milieu de la façade avant des constructions.

## **2.4 Abri de jardin**

En dehors du gabarit autorisé pour la construction destinée au séjour prolongé, et sans préjudice d'autres dispositions légales en la matière, un abri de jardin est admis pour le lot 16, dans le recul postérieur, en respectant les conditions suivantes :

- La hauteur hors-tout est de maximum 3,00 m ;
- La surface maximum est de 8 m<sup>2</sup> ;
- Il est implanté au fond de la parcelle à une distance minimale de 5,00 m de la construction principale (construction secondaire comprise) et en dehors de la servitude « Urbanisation – Cours d'eau » ;
- Le recul sur les limites latérales est de minimum 1,00 m.

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, de la surface construite brute, et de la surface de scellement.

## **2.5 Places de stationnement**

Le nombre minimum d'emplacements de stationnements ainsi que les impératifs liés à leur aménagement sont définis dans la partie écrite du PAG en vigueur dans l'article règlementant le nombre de places de stationnement.

Les emplacements de stationnement extérieurs peuvent être aménagés sur le recul avant sur « l'espace extérieur pouvant être scellé » et/ou les « surfaces de stationnement perméables » figurant sur la partie graphique. Un emplacement aménagé devant un autre emplacement ou un accès à un garage ou un carport n'est pas comptabilisé comme emplacement de stationnement au sens de la réglementation, mais peut être utilisé comme tel.

## **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, ou le niveau de la nappe phréatique.

## **2.7 Murs et clôtures**

Les clôtures ont une hauteur maximale de 1,20 mètre et sont constituées de haies ou de grillages.

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. 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 esthétique et de sécurité de la circulation.

Les clôtures et murets sont interdits dans les reculs antérieurs des lots n° 14, 15 et 16.

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

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 et surfaces perméables**

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, ou espace vert privé.

Les surfaces définies en tant qu'« espace extérieur pouvant être scellé » indiquées dans la partie graphique peuvent être modifiées pour des raisons techniques ou architecturales.

Les surfaces définies dans la partie graphique en tant « qu'accès carrossable ou surface de stationnement perméables » doivent être réalisées en matériaux perméables de type pavage ajouré, dalles gazon ou autres.

## **2.10 Espaces verts privés**

L'aménagement de jardins de type minéral est interdit sur les espaces verts privés.

## **2.11 Eclairage**

Tout éclairage privé direct vers ou dans les zones de servitude « Urbanisation – Cours d'eau » est interdit.

# **3. Dispositions supplémentaires**

## **3.1 Servitude « Urbanisation – Cours d'eau »**

Les lots n°14 et 15 sont grevés d'une servitude « Urbanisation – Cours d'eau » en limite postérieure figurant sur la partie graphique du présent PAP et définie dans la partie écrite du PAG en vigueur.

Le lot n°16 est grevé d'une servitude « Urbanisation – Cours d'eau » en limite postérieure et sur le recul latéral figurant sur la partie graphique du présent PAP et définie dans la partie écrite du PAG en vigueur.

## **3.2 Servitude de passage**

Une servitude de passage grève le lot 14 afin d'assurer l'entretien de la conduite d'eaux usées renseignée dans la partie graphique.

L'emplacement de la servitude renseigné dans la partie graphique du présent PAP peut être modifié pour des raisons techniques ou architecturales.

### **3.3 Infrastructure**

L'évacuation des eaux se fera en système séparatif :

- L'emplacement des citernes de rétention d'eau pluviale, 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.

Chaque maison doit être équipée d'un système de récupération et réutilisation d'eau de pluie (citerne ou autre).

### **3.4 Cession de terrain**

Le PAP prévoit une cession de 3,50 ares de terrain brut à la commune, ce qui correspond à 23,57% de la surface totale du PAP.

Senningerberg, le 25 avril 2023

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.

P. LHUILLIER

M. URBING