

1. PORTÉE DU RÈGLEMENT

La présente partie écrite s'applique aux terrains concernés par le présent plan d'aménagement particulier (PAP). L'application se fera sans préjudice d'autres lois et règlements en vigueur.

Pour toutes les dispositions qui ne sont pas définies par la partie écrite et graphique du présent PAP, la partie écrite du plan d'aménagement général (PAG) et le règlement des bâtisses (RVBS) de la commune de Manternach sont applicables.

La présente partie écrite est complémentaire et indissociable de la partie graphique (plan n° 211047-13-000 001) du PAP.

2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

2.1. AFFECTATION

La zone couverte par le présent PAP est destinée à l'aménagement de 4 maisons unifamiliales isolées ou jumelées.

Un logement intégré est admis par maison unifamiliale.

Des activités compatibles avec le caractère résidentiel du quartier sont également admises.

2.2. CONSTRUCTIBILITE DES LOTS

Les gabarits constructibles indiqués dans la partie graphique définissent les limites d'implantation autorisées. Ceux-ci sont, pour chaque lot, plus grands que les emprises au sol et les surfaces construites brute admises. Ainsi, les valeurs de surface constructible brute et d'emprise au sol peuvent être réparties librement dans les gabarits des constructions fixés dans la partie graphique.

Les valeurs maximales de surface constructible brute et d'emprise au sol admises pour chaque lot sont définies dans la « *représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot* » de la partie graphique.

2.3. HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de la maison du lot 1 est mesurée au milieu de la façade avant, à partir de l'axe de la voirie desservante.

Les hauteur des maisons des lot 2 à 4 sont mesurées à partir du niveau de référence fixé dans la partie graphique du PAP.

La hauteur des dépendances hors-sol est mesurée depuis la façade antérieure du garage par rapport au terrain fini.

2.4. TOITURES

Les volumes principaux sont couverts d'une toiture à versants de pente comprise entre 25° et 40°.

Le volume secondaire du lot 3 et les dépendances sont couverts d'une toiture plate végétalisée.

2.5. OUVERTURES EN TOITURE

Les toitures peuvent être équipées de lucarnes, de fenêtres de toit ou d'ouvertures similaires, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- Le recul est de minimum 0,50 mètre sur l'alignement de la façade et de minimum 1,00 mètre sur les limites latérales, les arêtes, les noues et le faitage de la toiture.
- Leur hauteur par rapport au plan de la toiture doit rester en tout point inférieure à 2,00 mètres.
- La largeur cumulée des ouvertures en toiture ne dépasse pas deux tiers (2/3) de la longueur de façade.

2.6. SAILLIES ET AVANT-CORPS

La saillie maximale des corniches par rapport aux façades est limitée à 0,50 mètres, égout de toiture non compris.

2.7. STATIONNEMENT PRIVE

Le nombre minimum d'emplacements de stationnement est défini comme suit:

- pour les maisons d'habitation unifamiliale: **2 emplacements**, dont au moins un couvert;
- pour un logement intégré dans une maisons d'habitation unifamiliale : **1 emplacement**.

Les emplacements de stationnement peuvent être réalisés sous forme de garages, de car-ports et / ou de parkings à ciel ouvert.

2.8. DEPENDANCES

a) Garages / carports

Pour les maisons des lots 2 et 3 , l'aménagement de garages à l'intérieur des « *constructions destinées au séjour prolongé* » est autorisée.

Pour les maisons des lots 1 et 4, les garages ou carports sont à réaliser dans les gabarits « *destinés à la construction de dépendances* » définis dans les reculs latéraux des constructions. Cependant, ils peuvent être élargis à l'intérieur des « *constructions destinées au séjour prolongé* ».

b) Abri de Jardin

Un abri de jardin (ou une construction similaire) est admis par lot. Ils peuvent en aucun cas servir à l'habitation, de garage ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

Ceux-ci peuvent soit être intégrées dans les gabarits constructibles autorisés, soit implantées à l'arrière des constructions dans le recul postérieur, sous réserve des conditions suivantes:

- Leur recul par rapport aux limites latérales et postérieures est de minimum 1,00 mètres ;
- La surface d'emprise au sol est de maximum 15 m² ;
- Ils sont couverts soit de toitures à 2 versants, soit de toitures à pente unique, soit de toiture plate. Les hauteurs sont mesurées par rapport au niveau du terrain aménagé :
 - o hauteur à la corniche : maximum 3,50 mètres ;

- hauteur au faîte : maximum 4,00 mètres ;
- la hauteur hors-tout d'une dépendance à toit plat : maximum 3,50 mètres.

Les abris de jardin sont comptabilisés dans les coefficients de l'emprise au sol et de la surface construite brute.

2.9. SURFACE POUVANT ETRE SCELLES

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 similaire.

Les surfaces d' « *espace extérieur pouvant être scellé* » sont indiquées dans la partie graphique à titre indicatif et peuvent être modifié pour des raisons techniques ou architecturales, sous réserve de respecter les valeurs maximales définies dans la « *représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot* ».

Les « *espaces pouvant être scellées* » qui ne sont pas destinés aux accès carrossables et piétons, sont à traiter comme des espaces verts privés.

2.10. ACCES CARROSSABLE

La largeur des accès carrossables du lot 1 est de maximum 5,00 mètres.

Les accès carrossables ainsi que les emplacements privés sont à réaliser en matériaux drainant et de teinte claire.

2.11. ESPACES VERTS PRIVES

Les espaces libres autour des constructions, en dehors des accès, des emplacements de stationnement, des dépendances, des terrasses et autres aménagements similaires, sont à aménager sous forme d'espaces verts (jardin d'agrément, potager ou similaire).

L'aménagement de jardins minéraux en pierres, galets, gravier ou split ainsi que l'utilisation de geotextiles, de film antiracine ou de paillage sont interdits.

2.12. PLANTATIONS

Les plantations doivent être d'essence indigène et adaptées aux conditions stationnelles.

2.13. TRAVAUX DE REMBLAI ET DE DEBLAI

Le niveau du terrain remodelé tel que défini dans la partie graphique du PAP peut être modifié sur maximum 1,00 mètre par des remblais ou des déblais.

Tout travail de déblai ou de remblai éventuel peut s'accompagner de structures de soutènement.

2.14. MURS DE SOUTÈNEMENT, CLOTURES, PARES-VUES

a) Murs de Soutènement

Les murs de soutènement sont à réaliser à l'aide de matériaux naturels (maçonnerie traditionnelle, maçonnerie en pierre sèches, gabions) ou d'enduits traditionnels.

Il est interdit de laisser les parois clouées ou murs de soutènement en béton projeté apparents.

La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1,50 mètres.

b) Clôtures

Les espaces libres dans le recul antérieur des constructions ne peuvent pas être clôturés.

Les espaces latéraux et postérieurs peuvent être clôturés par des socles ou des murets, par des haies vives ou par des clôtures légères ou ajourées. Seuls sont admis les types de clôtures et de murs suivants :

- Les clôtures légères ou ajourées d'une hauteur de maximum 1,60 mètres ;
- Les haies vives ou taillées d'une hauteur de maximum 2,00 mètres ;
- Les socles ou murets formant soubassement d'une hauteur de maximum 0,80 mètre. Ceux-ci peuvent être rehaussés d'une clôture légère ou ajourée jusqu'à une hauteur totale de 1,20 mètre.

Les hauteurs sont mesurées par rapport au terrain aménagé.

L'utilisation de lamelles en plastique, en PVC ou de matériaux similaires est interdite.

c) Pares-vues et coupures visuelles

Les pares-vues sont admis sous respect des conditions suivantes:

- Leur hauteur est de maximum 2,00 mètres, mesurée à partir du terrain aménagé ;
- Leur longueur est de maximum 4,00 mètres, mesurée à partir de l'alignement de la façade postérieure du côté concerné

Les pares-vues sont interdits sur la limite postérieure.

2.15. PERGOLAS

L'installation de pergolas est possible sur toutes les terrasses non-couvertes. Elles sont à réaliser exclusivement dans la zone réservée aux terrasses non-couvertes et sont interdites sur les toitures terrasses.

Les pergolas peuvent avoir une hauteur maximale de 3,00 mètres et une profondeur maximale depuis la façade de 4,00 mètres.

Les pergolas sont des structures ouvertes de tous les côtés, couvertes d'un toit (fixe ou escamotable) et refermables par des systèmes mobiles sur les côtés latéraux.

2.16. ESTHETIQUE, MATERIAUX ET COULEURS

a) Toitures

Les toits à 2 versants sont recouverts par des ardoises naturelles ou artificielles, l'usage de matériaux d'aspect similaire, de tuiles de teinte anthracite ou noires mates ou de zinc prépatiné.

Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit.

Pour des constructions jumelées, les teintes de façade sont à harmoniser entre les différents bâtiments.

b) Façades

Les façades sont à recouvrir d'enduits traditionnels (enduits de parement hydrauliques : enduit brut de projection, enduit rustique écrasé, enduit gratté, enduit taloché-feutré).

A l'exception des encadrements de baies, des modénatures ou des socles, les façades en polychromie sont interdites.

Les bardages de bois de teinte naturelle de même que les bardages d'apparence mate sont autorisés. Tout autre bardage est interdit.

Pour des constructions jumelées, les formes et les matériaux / teintes de toiture sont à harmoniser entre les différents bâtiments.

2.17. SUPERSTRUCTURES ET INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

a) Installations techniques

Les infrastructures techniques, tels que pompe à chaleur ou autres, sont soit intégrées dans le bâtiment, soit implantées dans le recul arrière des constructions.

b) Superstructures

A l'exception des souches de cheminée et conduits de ventilation, les superstructures doivent être intégrées au volume principal des constructions ou sont à installer hors de la vue depuis le domaine public.

c) Antennes et récepteurs paraboliques

Les antennes et récepteurs paraboliques sont à installer prioritairement en façade arrière, en toiture ou à l'emplacement le moins préjudiciable à la vue depuis le domaine public, et à condition de ne pas dénaturer l'aspect général du bâtiment. L'installation en façade sur rue n'est admise que s'il est prouvé qu'elle seule peut assurer une bonne réception des programmes.

Les antennes et récepteurs paraboliques doivent être de teinte mate et s'apparenter aux tons de la façade ou de la toiture sur laquelle ils sont montés.

En principe, l'installation d'un seul système d'antennes est autorisée par construction à caractère unifamilial ou collectif.

d) Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

L'installation de capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques) est autorisée en toiture et en façade.

Les capteurs et panneaux en toiture doivent épouser la pente de la toiture et être disposés par formes régulières. Ils seront de teinte mate, leur couleur se rapprochera le plus possible de la couleur de la toiture.

Les capteurs et panneaux en façade pourront être utilisés comme éléments structurant la façade. Ils seront de teinte mate et disposés par formes régulières de manière à ne pas nuire à l'harmonie de la façade respective, voire de l'ensemble bâti. Ils seront installés de façon non visible du domaine public.

e) Dispositifs techniques pour les installations photovoltaïques

Les habitations doivent prévoir un conduit pouvant accueillir ultérieurement un câblage électrique adapté pour une installation photovoltaïque, soit:

- entre chaque surface de toiture techniquement exploitable et l'endroit potentiel pouvant accueillir les onduleurs d'une telle installation ;
- entre l'endroit prémentionné et le tableau de distribution principal respectivement l'armoire de comptage.

3. AMENAGEMENT DE L'ESPACE PUBLIC

3.1. CESSION DE TERRAIN

Le présent projet prévoit une surface publique d'environ 3,16 ares de terrain public, ce qui correspond à 13,56 % de la surface totale du PAP. Cette surface se compose de 2,41 ares de terrain privé étant cédée au domaine public communal et 0,75 are de terrain appartenant déjà au domaine public.

De plus, le projet prévoit que 0,73 are du domaine public seront attribués au domaine privé.

3.2. AMENAGEMENT DE L'ESPACE VERT PUBLIC

L'emplacement des plantations représenté dans la partie graphique peut être modifié pour des raisons techniques ou paysagères.

3.3. STATIONNEMENT PUBLIC

Les emplacements de stationnement publics sont à réaliser en matériaux drainant et de teinte claire.

3.4. MURS DE SOUTÈNEMENT

Les murs de soutènement de l'espace public projetées sur la partie graphique peuvent être modifiés pour des raisons techniques ou paysagères.

4. DISPOSITIONS SUPPLÉMENTAIRES

4.1. EVACUATION DES EAUX PLUVIALES ET DES EAUX USEES

L'évacuation des eaux se fera en système séparatif.

L'emplacement des canalisations eaux usées et pluviales ainsi que des fossés ouverts renseigné dans la partie graphique du présent PAP peut être modifié pour des raisons techniques ou architecturales.

4.2. CUVE DE RETENTION

Les constructions doivent disposer d'une cuve de rétention enterrée de minimum 3,00 m³.

L'emplacement de ces dispositifs renseigné dans la partie graphique peut être modifié pour des raisons techniques ou architecturales.

Senningerberg, le 18 août 2022

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.



M. WENGLER



M. URBING