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 le 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° 241037-10-000 001a) du PAP.

2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

2.1. Affectation

La zone couverte par le présent PAP est destinée à l'aménagement de maisons d'habitation unifamiliale isolée et jumelée.

Un logement intégré est admis par maison unifamiliale.

Y sont admis également des activités artisanales, des activités de commerce, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des restaurants et des débits à boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions. La surface construite brute pouvant être dédiée à ces types d'activités est de maximum 100,00 m² par lot.

2.2. Niveaux et hauteurs des constructions

La hauteur des volumes principaux est mesurée à partir du niveau de l'axe de la voie desservante, côte mesurée au milieu de la façade perpendiculairement à l'axe de la voirie.

La hauteur des volumes secondaires ainsi que des dépendances est mesurée au milieu de la façade antérieure par rapport au terrain fini. La hauteur à l'acrotère est mesurée au plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère.

Le premier niveau habitable doit se situer à un niveau supérieur à la cote d'altitude HQ100 tel qu'indiqué pour chaque lot dans la partie graphique du PAP.

2.3. Volume secondaire

Le volume secondaire est accolé à la façade arrière du volume principal et destiné au séjour prolongé.

Pour les lots 1, 5, 6 et 8, la largeur du volume secondaire doit rester inférieure à celle de la façade arrière du volume principal. Une distance de minimum 1,00 mètre par rapport aux façades latérales non-mitoyennes est à respecter.

2.4. Alignements obligatoires

Les alignements obligatoires sont à respecter sur au moins 2/3 de la largeur de la façade.

2.5. Terrasses surélevées

Les limites constructibles des « terrasses surélevées » défini dans la partie graphique peuvent être dépassées pour l'aménagement d'escaliers.

2.6. Toitures

Les volumes principaux sont couverts d'une toiture à versants de pente comprise entre 30° et 40°.

Les toitures des volumes secondaires accolés aux volumes principaux peuvent être aménagées en terrasses accessibles. Ceux-ci doivent être équipées d'un garde-corps.

Les dépendances sont couvertes de toitures plates. Celles-ci peuvent être végétalisées.

2.7. 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 sur l'alignement de la façade est de minimum 0,50 mètre et le recul sur les limites latérales, les arêtes, les noues et le faîtage de la toiture est de minimum 1,50 mètre ;
- La 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 la moitié (1/2) de la longueur de façade.

2.8. Stationnement privé

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement et les prescriptions y liées sont définis par la partie écrite du PAG de la commune de Manternach en vigueur au moment de l'introduction de l'autorisation à bâtir de chaque lot.

2.9. Accès carrossable

Les accès carrossables doivent présenter une pente orientée vers la rue « Neie Wee ».

Tous les accès ainsi que les emplacements privés sont à réaliser en matériaux drainant.

2.10. Surface pouvant être scellés

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. Ceux-ci 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 extérieurs pouvant être scellées* » au recul avant qui ne sont pas destinés aux accès carrossables et piétons, sont à traiter comme des espaces verts privés.

2.11. Espaces verts privés

Les espaces libres autour des constructions, en dehors des accès, des emplacements de stationnement, des dépendances, des terrasses et des 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.

Les plantations doivent être adaptées aux conditions stationnelles.

2.12. Travaux de remblai et de déblai

Le niveau du terrain remodelé tel que défini dans la partie graphique du PAP peut être modifié sur maximum 0,50 mètre par des remblais ou des déblais, sous condition que les dalles des maisons sont situés à un niveau supérieur à la cote d'altitude « HQ100 » tels qu'indiquée pour chaque lot dans la partie graphique du PAP.

2.13. Dépendances

a) Garages et Carports

Les dépendances (garages ou carports) sont à réaliser obligatoirement dans les « surfaces constructibles pour dépendances ». Leur largeur figurant sur la partie graphique peut être élargie sur l'emprise des « surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé » si celle-ci n'est pas utilisée sur toute sa largeur. Le gabarit du garage ou carport ainsi élargi doit respecter la même hauteur et le même type de toiture que ceux prescrits dans la partie graphique du PAP.

a) Abri de Jardin

Un abri de jardin (ou construction similaire) est admis par lot. Ceux-ci peuvent soit être intégrées dans les gabarits constructibles autorisés, soit implantées dans le recul postérieur, sous réserve des conditions suivantes:

- *Superficie* : maximum 12,00 m^2 ;
- *Hauteur* : maximum 3,50 mètres, mesurée par rapport au niveau du terrain fini ;
- *Recul* : minimum 1,00 mètre par rapport aux limites latérales et arrière ;

Les abris de jardin ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation, de garage ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

2.14. 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 des abris pour animaux domestiques sont admis dans le recul arrière des constructions.

Il est toujours possible d'accoler une pergola (ou construction similaire) d'une profondeur maximale de 4,00 mètres à une construction principale existante, sous condition d'observer un recul postérieur minimal de 3,00 mètres. Elles ne peuvent pas dépasser la largeur de la façade principale sur laquelle elle est accolée.

2.15. Esthétique, matériaux 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.

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.

2.16. 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 la cession de 4,10 ares du terrain privé au domaine public communal, ce qui correspond à 9,81 % de la superficie totale du PAP.

3.2. Espace vert public

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

3.3. Stationnement public

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

4. DISPOSITIONS SUPPLÉMENTAIRES

4.1. Evacuation des eaux pluviales et des eaux usées

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.

Senningerberg, le 16 janvier 2025

BEST
Ingénieurs-Conseils S. à r. l.

M.WENGLER M. URBING