

1. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol

Le nombre admissible de niveaux pour les constructions principales des lots n° 1 et 2 est de deux (2) niveaux pleins, un (1) niveau sous combles en cas de toiture à deux versants, et un (1) niveau habitable en sous-sol.

Le nombre admissible de niveaux pour les constructions principales des lots n° 3a, 4a, et 5a est de deux (2) niveaux pleins, un (1) niveau en retrait ou sous combles, et un (1) niveau en sous-sol.

La surface constructible brute du niveau en retrait ou sous combles ne peut excéder 60% de la surface constructible brute de l'étage situé juste en dessous.

2. Hauteur des constructions

Les hauteurs des constructions des lots n° 1, 2, 4a, et 5a sont mesurées 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 de construction du lot n° 3a est mesurée à partir du niveau de l'axe de la voie desservante en limite de propriété.

La hauteur à l'acrotère ou à la corniche peut être dépassée pour permettre l'aménagement d'un garde-corps pour les terrasses accessibles. Ce garde-corps a une hauteur minimum de 1,00 mètre et est réalisé dans un matériau non opaque ou métallique non brillant.

La hauteur hors tout des garages et/ou carports est de maximum 3,50 mètres.

3. La forme des toitures

Les constructions principales doivent être couvertes de toitures plates végétalisées de manière extensive ou de toitures à versants tels que définies ci-dessous.

En cas de toitures à versants, les toitures à deux pans sont autorisées sur les lots 1, 2, 4a et 5a.

Les toitures à 2 ou 4 pans sont autorisées sur le lot 3a.

Seule l'utilisation de l'ardoise naturelle ou artificielle, l'usage de matériaux d'aspect similaire, de tuiles de teinte anthracite ou noires mates est autorisée en cas de toiture à versants.

La saillie maximale des corniches par rapport aux façades est limitée à 0,50m, celle des rives de toiture à 0,30m, égout de toiture compris.

En cas de toitures plates, les retraits des derniers niveaux (étage en retrait) figurant sur la partie graphique doivent être respectés sur au minimum 2/3 de la longueur de la façade concernée. Seul 1/3 de l'étage concerné peut être aligné sur le plan de la façade principale de la construction.

Les garages et/ou carports peuvent être couverts de toitures plates végétalisées.

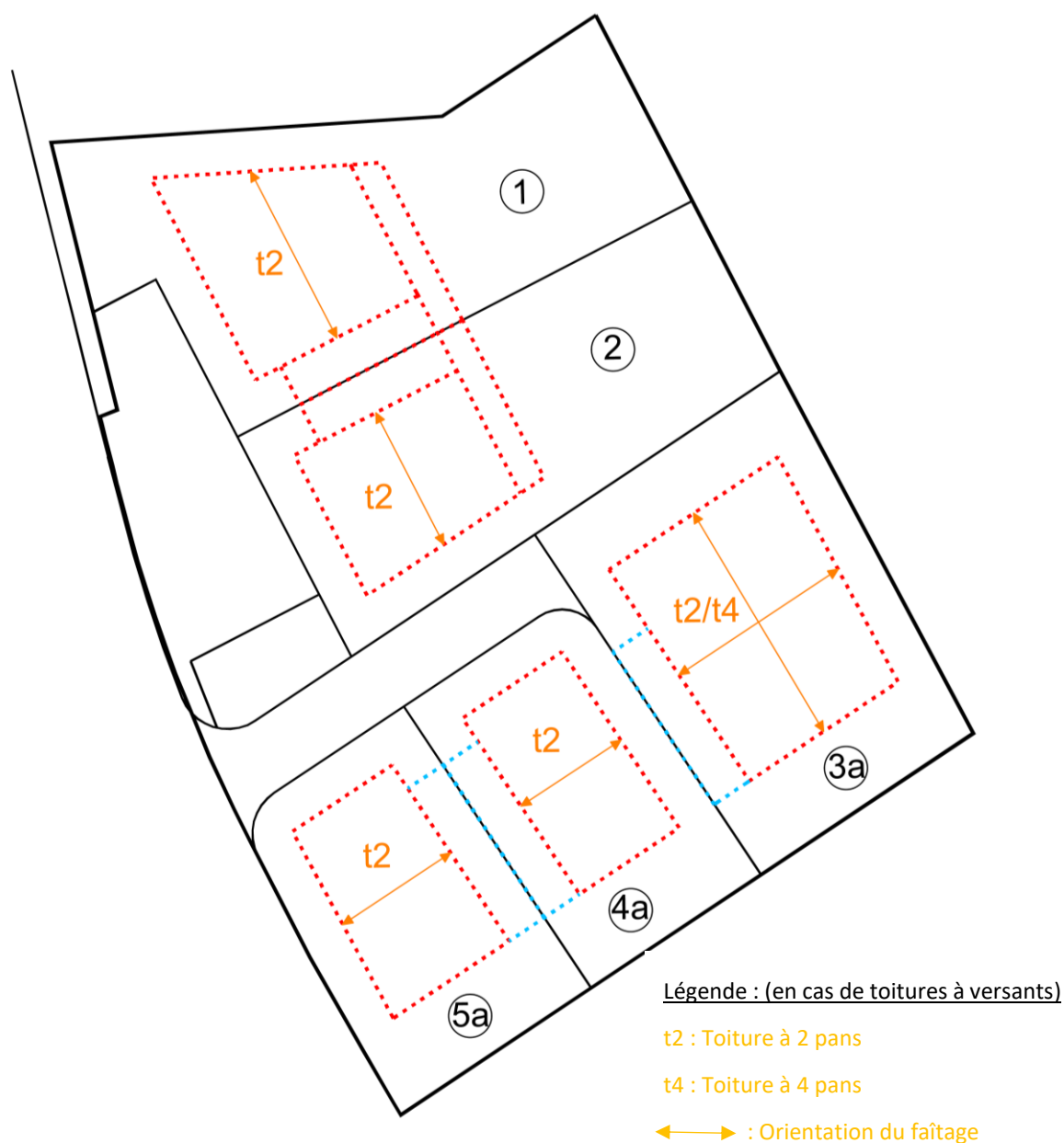


Figure 1 : Orientation des faîtages en cas de toitures à 2 ou 4 pans.

Ouvertures en toiture en cas de toiture à 2 ou 4 pans :

Les fenêtres de toit situées sur le plan de la toiture et les lucarnes sont autorisées.

Les ouvertures en toiture sont à implanter à 0,50m de recul sur l'alignement de la façade et avec un recul minimal de 1,50m sur les limites latérales, les arêtes, les noues et le faîtage de la toiture.

Leur hauteur par rapport au plan de la toiture doit rester en tout point inférieur à 2,00m.

La largeur de chaque lucarne est limitée à 2,50m maximum.

La largeur cumulée des ouvertures en toiture ne peut dépasser la moitié de la largeur de la façade.

4. Places de stationnement

Sont à considérer comme minimum, deux emplacements de stationnement par unité de logement, dont une au moins est réalisée sous forme de garage ou de carport. L'accès aux garages/carports peut être considéré comme emplacement de stationnement.

5. Dépendance

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

- La hauteur hors tout est de maximum 3,50 m ;
- La surface maximum est de 12 m² ;
- Le recul sur les limites latérales et arrière 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.

6. Pergolas

L'implantation de pergolas est possible sur toutes les terrasses non-couvertes. Elles sont à réaliser exclusivement dans la zone réservée aux terrasses non-couvertes. Elles 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 3,50 mètres.

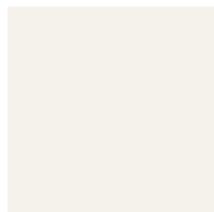
Les pergolas sont des structures ouvertes de tous les côté, couvertes d'un toit (fixe ou escamotable) et peuvent être refermables par des systèmes mobiles sur les côtés latéraux. Elles peuvent être accolées à une autre construction ou non et servir de support à des plantes grimpantes.

7. Façades

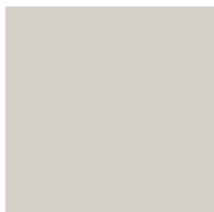
Seules les couleurs figurant dans la palette de couleurs suivante sont autorisées en façade :

a. LES COUEURS PURES

▪ GRIS



NCS S 0300-N



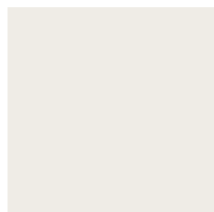
NCS S 1500-N



NCS S 3000-N



NCS S 4500-N



NCS S 0500-N



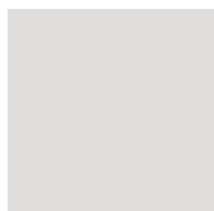
NCS S 2000-N



NCS S 3500-N



NCS S 5000-N



NCS S 1000-N

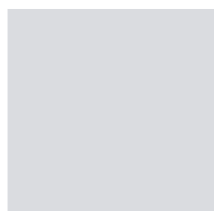


NCS S 2500-N



NCS S 4000-N

▪ BLEU



NCS S 1002-B



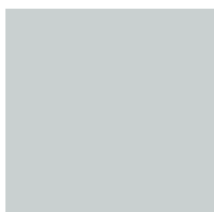
NCS S 1010-B



NCS S 2002-B



NCS S 1005-B

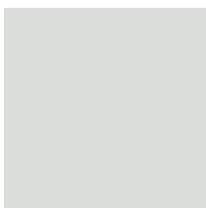


NCS S 1502-B

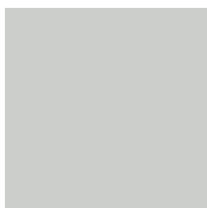


NCS S 3502-B

▪ VERT



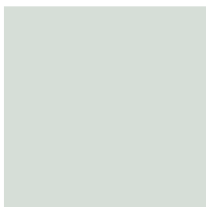
NCS S 1002-G



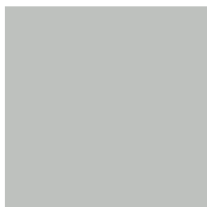
NCS S 1502-G



NCS S 3502-G

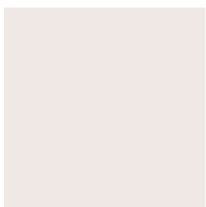


NCS S 1005-G



NCS S 2002-G

▪ ROUGE



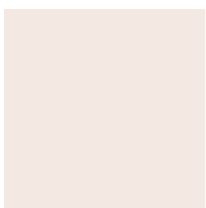
NCS S 0502-R



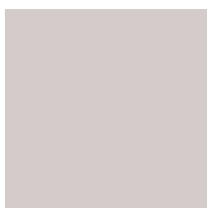
NCS S 1005-R



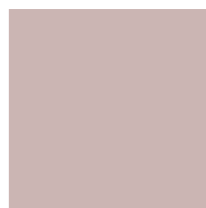
NCS S 2005-R



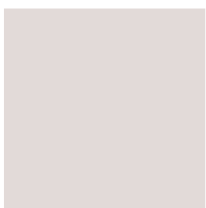
NCS S 0505-R



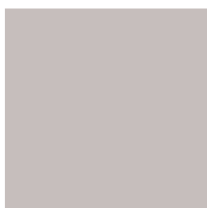
NCS S 1502-R



NCS S 2010-R



NCS S 1002-R

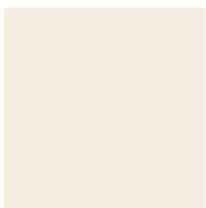


NCS S 2002-R

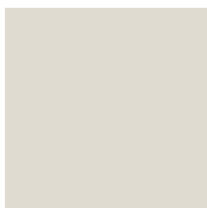


NCS S 2502-R

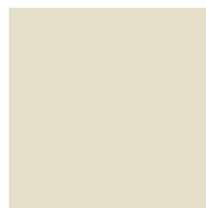
▪ JAUNE



NCS S 0502-Y



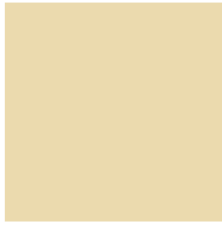
NCS S 1002-Y



NCS S 1005-Y



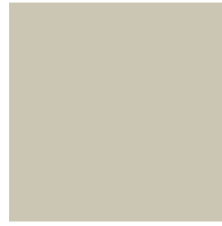
NCS S 1010-Y



NCS S 1015-Y



NCS S 1505-Y



NCS S 2005-Y



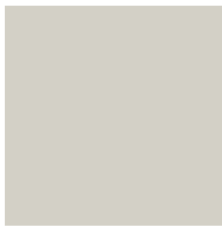
NCS S 1020-Y



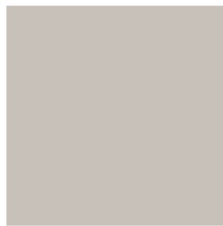
NCS S 1510-Y



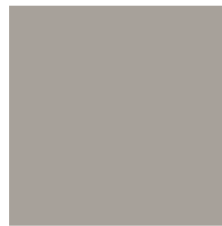
NCS S 2502-Y



NCS S 1502-Y



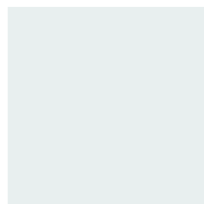
NCS S 2002-Y



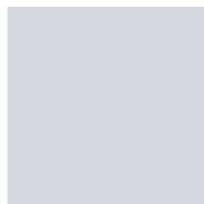
NCS S 3502-Y

b. LES COULEURS DECLINEES

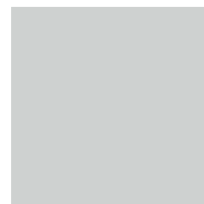
▪ BLEU



NCS S 0502-B50G



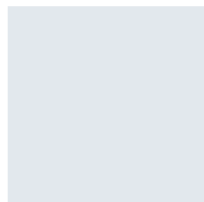
NCS S 1005-R80B



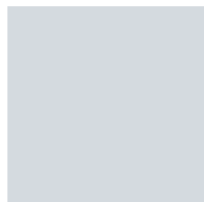
NCS S 1502-B50G



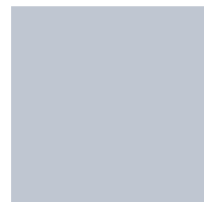
NCS S 2005-B80G



NCS S 0505-R90B



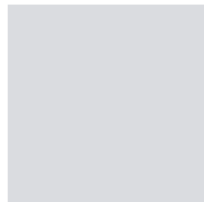
NCS S 1005-R90B



NCS S 1510-R80B



NCS S 3005-B20G



NCS S 1002-B



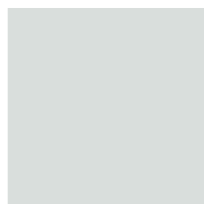
NCS S 1005-B20G



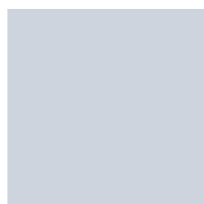
NCS S 2002-B50G



NCS S 3005-B80G



NCS S 1002-B50G

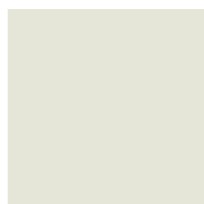


NCS S 1010-R80B

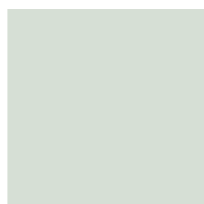


NCS S 2005-B50G

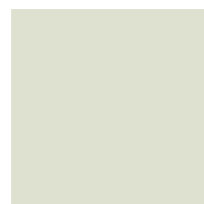
▪ VERT



NCS S 0804-G60Y



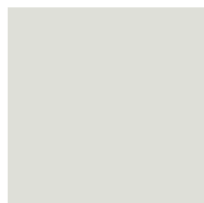
NCS S 1005-G10Y



NCS S 1005-G60Y



NCS S 1502-G50Y



NCS S 1002-G50Y



NCS S 1005-G30Y



NCS S 1005-G70Y



NCS S 2002-G50Y



NCS S 2005-G10Y



NCS S 2005-G40Y



NCS S 2005-G70Y



NCS S 3005-G80Y



NCS S 2005-G20Y



NCS S 2005-G50Y



NCS S 2010-G70Y



NCS S 3005-G20Y



NCS S 2005-G30Y



NCS S 2005-G60Y

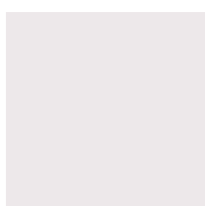


NCS S 3010-Y10R

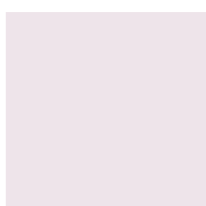


NCS S 3005-G50Y

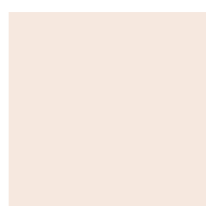
▪ ROUGE



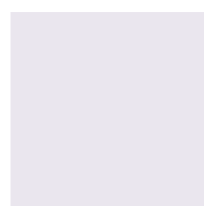
NCS S 0502-R50B



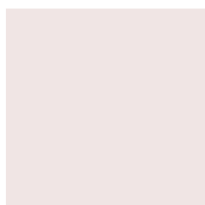
NCS S 0505-R40B



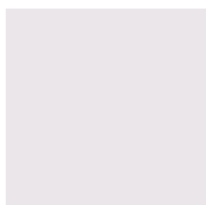
NCS S 0505-Y80R



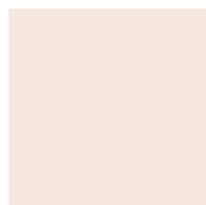
NCS S 0507-R60B



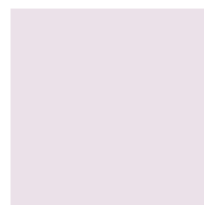
NCS S 0505-R10B



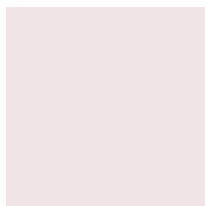
NCS S 0505-R50B



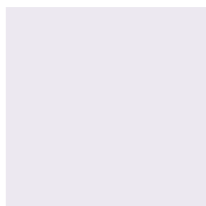
NCS S 0505-Y90R



NCS S 0510-R50B



NCS S 0505-R20B



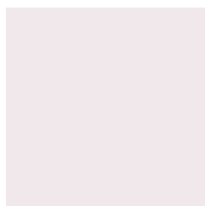
NCS S 0505-R60B



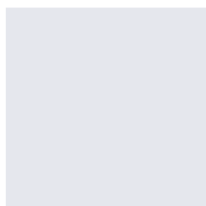
NCS S 0507-R20B



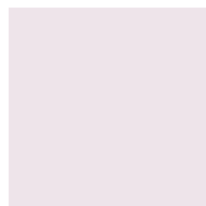
NCS S 0510-Y80R



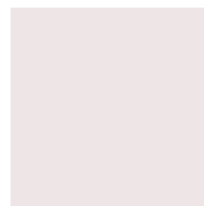
NCS S 0505-R30B



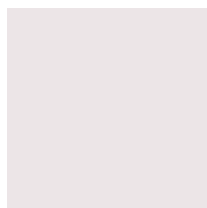
NCS S 0505-R70B



NCS S 0507-R40B



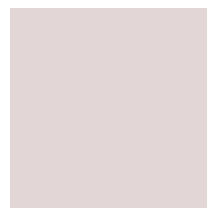
NCS S 0603-R20B



NCS S 0603-R40B



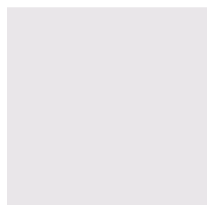
NCS S 0804-Y90R



NCS S 1005-R10B



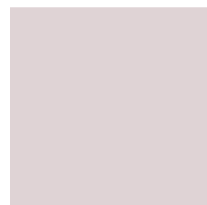
NCS S 1005-Y80R



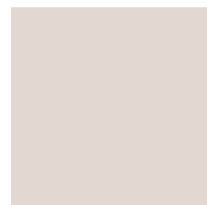
NCS S 0603-R60B



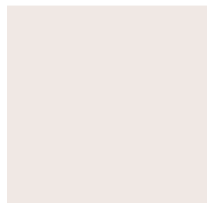
NCS S 0907-R10B



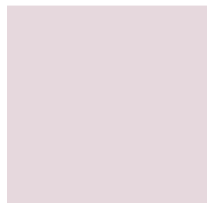
NCS S 1005-R20B



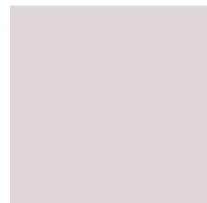
NCS S 1005-Y90R



NCS S 0603-Y80R



NCS S 0907-R30B



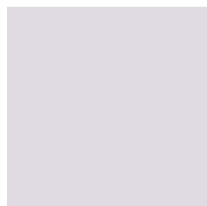
NCS S 1005-R30B



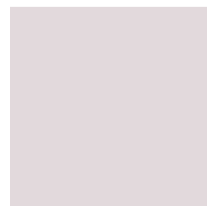
NCS S 1020-Y50R



NCS S 0804-R10B



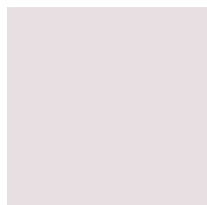
NCS S 0907-R50B



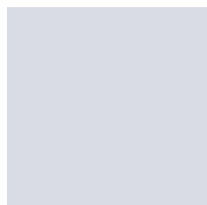
NCS S 1005-R40B



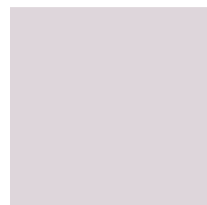
NCS S 1020-Y70R



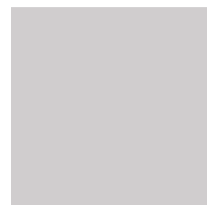
NCS S 0804-R30B



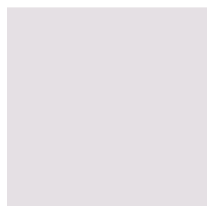
NCS S 0907-R70B



NCS S 1005-R50B



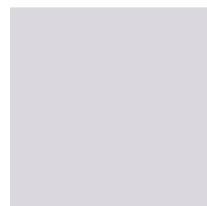
NCS S 1502-R50B



NCS S 0804-R50B



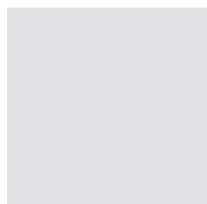
NCS S 0907-Y90R



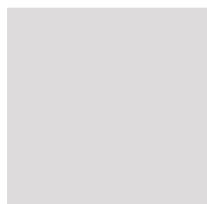
NCS S 1005-R60B



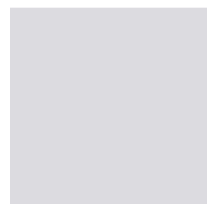
NCS S 1505-Y80R



NCS S 0804-R70B



NCS S 1002-R50B



NCS S 1005-R70B



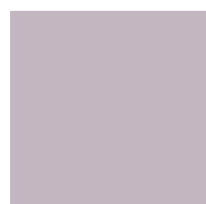
NCS S 1505-Y90R



NCS S 1510-R40B



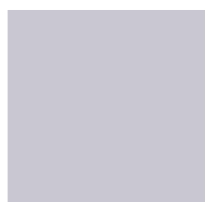
NCS S 2005-R40B



NCS S 2010-R40B



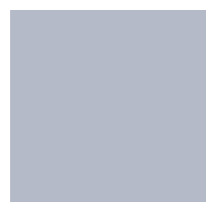
NCS S 2030-Y70R



NCS S 1510-R60B



NCS S 2005-R50B



NCS S 2010-R70B



NCS S 3005-R20B



NCS S 1510-Y80R



NCS S 2005-R60B



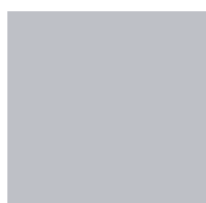
NCS S 2010-Y40R



NCS S 3005-R50B



NCS S 1510-Y90R



NCS S 2005-R70B



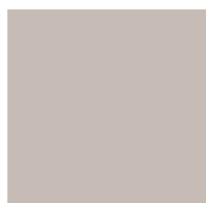
NCS S 2010-Y60R



NCS S 3005-R80B



NCS S 2002-R50B



NCS S 2005-Y80R



NCS S 2010-Y80R



NCS S 3020-Y60R



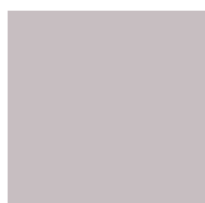
NCS S 2005-R10B



NCS S 2005-Y90R



NCS S 2010-Y90R



NCS S 2005-R30B

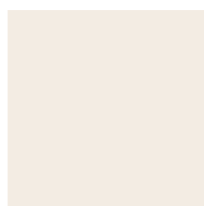


NCS S 2010-R20B

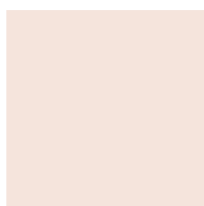


NCS S 2020-Y60R

■ JAUNE



NCS S 0502-Y50R



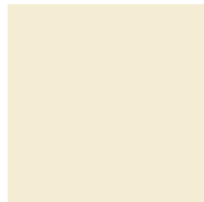
NCS S 0505-Y70R



NCS S 0510-Y40R



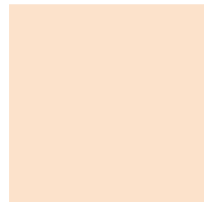
NCS S 0515-Y70R



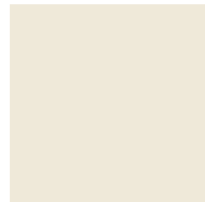
NCS S 0505-Y10R



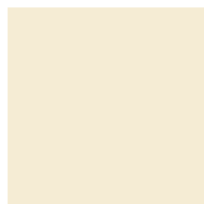
NCS S 0507-Y20R



NCS S 0510-Y50R



NCS S 0603-Y20R



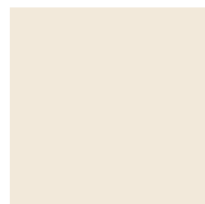
NCS S 0505-Y20R



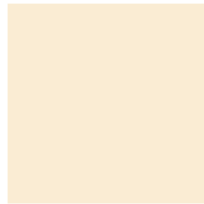
NCS S 0507-Y40R



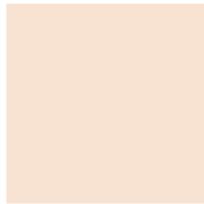
NCS S 0510-Y60R



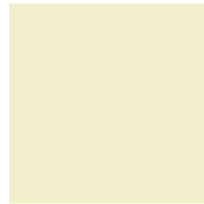
NCS S 0603-Y40R



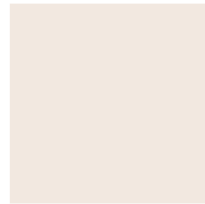
NCS S 0505-Y30R



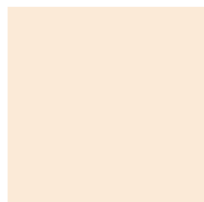
NCS S 0507-Y60R



NCS S 0510-G80Y



NCS S 0603-Y60R



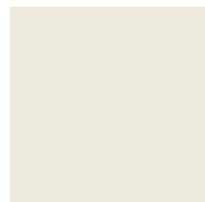
NCS S 0505-Y40R



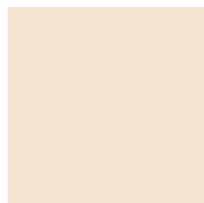
NCS S 0510-Y10R



NCS S 0515-Y10R



NCS S 0603-G80Y



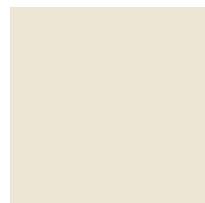
NCS S 0505-Y50R



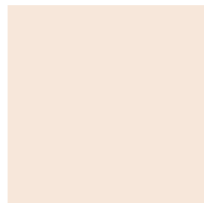
NCS S 0510-Y20R



NCS S 0515-Y20R



NCS S 0804-Y10R



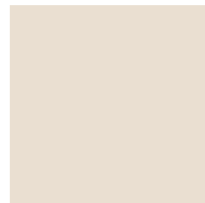
NCS S 0505-Y60R



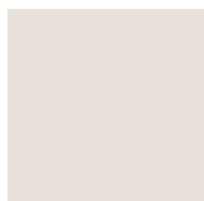
NCS S 0510-Y30R



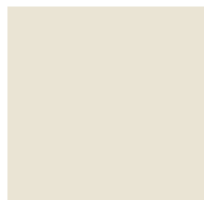
NCS S 0515-Y40R



NCS S 0804-Y50R



NCS S 0804-Y70R



NCS S 0804-G90Y



NCS S 0907-Y10R



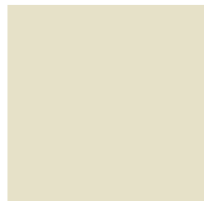
NCS S 0907-Y30R



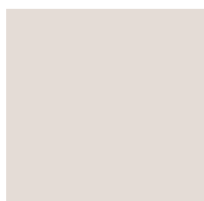
NCS S 0907-Y50R



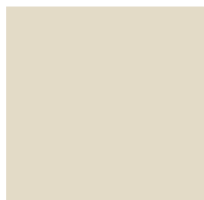
NCS S 0907-Y70R



NCS S 0907-G90Y



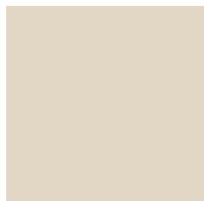
NCS S 1002-Y50R



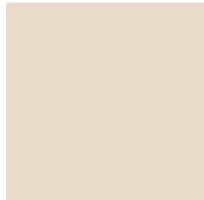
NCS S 1005-Y10R



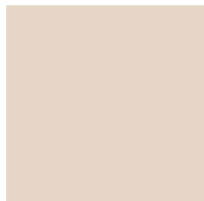
NCS S 1005-Y20R



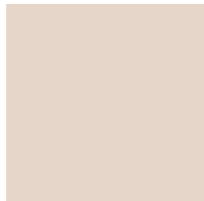
NCS S 1005-Y30R



NCS S 1005-Y40R



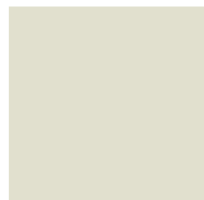
NCS S 1005-Y50R



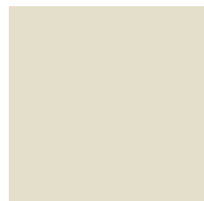
NCS S 1005-Y60R



NCS S 1005-Y70R



NCS S 1005-G80Y



NCS S 1005-G90Y



NCS S 1010-Y10R



NCS S 1010-Y20R



NCS S 1010-Y30R



NCS S 1010-Y40R



NCS S 1010-Y50R



NCS S 1010-Y60R



NCS S 1015-Y10R



NCS S 1015-Y20R



NCS S 1015-Y30R



NCS S 1015-Y40R



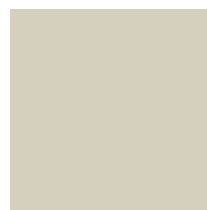
NCS S 1015-Y50R



NCS S 1015-Y60R



NCS S 1505-Y10R



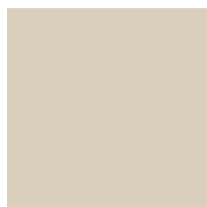
NCS S 1505-G90Y



NCS S 1510-Y70R



NCS S 1015-Y70R



NCS S 1505-Y20R



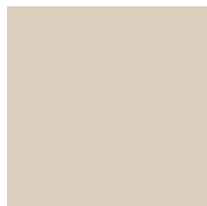
NCS S 1510-Y10R



NCS S 1510-G90Y



NCS S 1020-Y10R



NCS S 1505-Y30R



NCS S 1510-Y20R



NCS S 1515-Y40R



NCS S 1020-Y20R



NCS S 1505-Y50R



NCS S 1510-Y30R



NCS S 1515-G90Y



NCS S 1020-Y60R



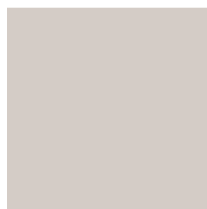
NCS S 1505-Y60R



NCS S 1510-Y40R



NCS S 2002-Y50R



NCS S 1502-Y50R



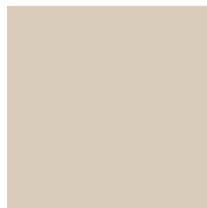
NCS S 1505-Y70R



NCS S 1510-Y50R



NCS S 2005-Y10R



NCS S 1505-Y40R



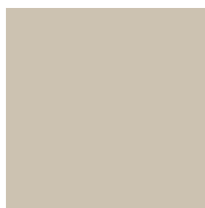
NCS S 1505-G80Y



NCS S 1510-Y60R



NCS S 2005-Y20R



NCS S 2005-Y30R



NCS S 2010-Y20R



NCS S 3010-Y40R



NCS S 3020-Y70R



NCS S 2005-Y40R



NCS S 2010-Y30R



NCS S 3005-Y20R



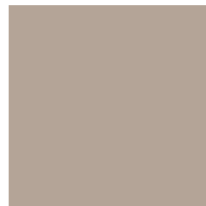
NCS S 4005-Y50R



NCS S 2005-Y50R



NCS S 2010-Y40R



NCS S 3005-Y50R



NCS S 4010-Y50R



NCS S 2005-Y60R



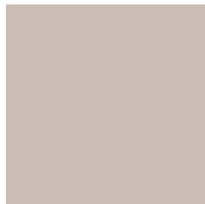
NCS S 2020-Y10R



NCS S 3005-Y80R



NCS S 4020-Y70R



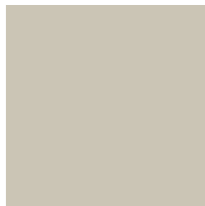
NCS S 2005-Y70R



NCS S 2020-Y20R



NCS S 3010-Y10R



NCS S 2005-G90Y



NCS S 2040-Y10R



NCS S 3010-Y20R



NCS S 2010-Y10R



NCS S 3010-Y30R



NCS S 3010-Y50R

8. 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 d'une hauteur maximale de 0,50 mètre.

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

9. Gestion des eaux usées et pluviales

L'évacuation des eaux se fait en système séparatif.

L'emplacement des dispositifs d'évacuation des eaux usées et pluviales (canalisations, fossés ouverts) peut être modifié pour des raisons techniques ou architecturales.

10. Servitude

Les lots n° 2 et 3a sont grevés de servitudes garantissant l'évacuation des eaux pluviales du PAP vers la rivière située à l'Est, et l'accès en cas de besoin pour l'entretien ou le remplacement des canalisations et fossés.

Toute construction y est interdite. La plantation d'arbres ou de haies y est interdite.

11. Plantations

Seules les plantations d'essences indigènes sont admises.

L'emplacement des arbres dans le recul postérieur des lots n° 1 et 2 peut être modifié pour des raisons architecturales, techniques ou paysagères.

L'aménagement de jardin minéral en pierres, galets, gravier, split ou similaire est interdit.

12. Surface consolidée

Les surfaces d'« espace extérieur pouvant être scellé » sont indiquées dans la partie graphique à titre indicatif et peuvent être modifiées.

Les matériaux utilisés pour les espaces extérieurs pouvant être scellés à l'avant des lots n° 1 et 2 doivent être adaptés pour former un espace cohérent avec la place.

13. Equipements techniques

Les pompes à chaleur ne sont pas autorisées sur les reculs avant ou latéraux.

Chaque maison doit être aménagée de manière à permettre l'implantation de panneaux photovoltaïques (gainés,...). L'implantation des panneaux photovoltaïques n'est pas obligatoire.

Les superstructures telles que les dispositifs techniques (ascenseur, ventilation...) ainsi que les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture. Elles peuvent dépasser les hauteurs à l'acrotère fixées de maximum deux mètres (2,00m) pour les toitures plates.

14. Remblais / déblais

Un remblai de terre jusqu'à 80 centimètres au-dessus ou un déblai jusqu'à 80 centimètres en-dessous du terrain projeté est admis.

15. Cession

Les cessions de terrains se répartissent comme suit :

- 3,99 ares de surface privée devenant publique, soit 13,56% de la surface brute du PAP ;
- 0,36 ares de surface publique restant publique ;
- 0,93 ares de surface publique devenant privée.

Senningerberg, le 16 juillet 2026

BEST Ingénieurs-Conseils S. à r. l.



P. LHUILLIER



M. URBING