

FONCIERE

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

"Rue de Noertzange, Entre les maisons n°146 et 172" A Kayl

Commune de KAYL

PARTIE ECRITE

best
Ingenieurs-Conseils

Bureau d'Etudes et de Services Techniques

2, rue des Sapins
Tél. 34 90 90

L-2513 Senningerberg
Fax : 34 94 33

1. Portée du règlement

L'application du présent règlement est limitée au présent PAP et se fera sans préjudice d'autres lois et règlements en vigueur.

La partie écrite du PAG et le règlement sur les bâtisses de la Commune de Kayl sont applicables dans la mesure où ils comportent des dispositions qui ne sont pas définies par le présent règlement.

Les terrains situés à l'intérieur du présent PAP sont classés dans le « Secteur de faible densité » et superposé d'une « Zone d'Aménagement Particulier » dans le PAG de la commune de Kayl.

La présente partie écrite est complémentaire et indissociable de la partie graphique du PAP (plan n° 141023-1/01e).

2. Affectation

Le présent PAP prévoit l'aménagement de trois maisons unifamiliales en bande et deux maisons unifamiliales jumelées. Les lots 2 et 3 seront jumelés par les garages.

3. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des bâtiments est fixée dans la partie graphique du présent PAP.

La hauteur des constructions est définie comme différence moyenne entre le niveau du profil axe de la voie desservante et l'intersection du plan du toit et du plan de la façade donnant sur rue (corniche). Elle est mesurée dans l'axe de la construction.

Toute construction, reconstruction ou transformation faisant partie d'un bloc de maisons existant ou projeté doit présenter en principe les mêmes hauteurs de corniche et de faitière ainsi que le même alignement de faitière que les bâtiments contigus.

Si les bâtiments contigus présentent des hauteurs différentes, la hauteur à la faitière et à la corniche de la construction projetée doit être inférieure ou égale à la plus haute et supérieure ou égale à la plus basse de ces hauteurs respectives.

4. Profondeur des constructions

La profondeur des constructions est fixée dans la partie graphique du présent PAP.

5. Niveaux

Les constructions ne peuvent comporter plus de deux niveaux pleins et un niveau sous les combles.

6. Reculs

Les reculs antérieur, latéraux et postérieur sont fixés dans la partie graphique du présent PAP.

7. Façades

a) Couleurs et matériaux

Les couleurs et matériaux extérieurs doivent être en harmonie avec ceux des immeubles voisins.

b) Façades

Les façades non mitoyennes doivent être ajourées ou traitées de manière à ne pas nuire à l'esthétique.

8. Toitures

a. Construction principale :

Seules les toitures à deux versants de pente comprises entre 30° et 45° sont admises.

La direction du faîte est fixée dans la partie graphique du présent PAP.

b. Dépendance (garage) :

Seules les toitures plates sont admises.

Celles-ci peuvent être végétalisées.

9. Saillie

Sur les façades antérieures et postérieures, le Bourgmestre peut autoriser des corps saillants ne dépassant pas une saillie de 60cm et ne couvrant pas plus de la moitié de la largeur de la façade. Par ailleurs, les saillies prévues dans les façades latérales et postérieures, à l'exception des balcons et corniches, devront respecter les marges de reculement imposées.

Sans préjudice des dispositions légales en vigueur concernant les reculs en cas de vue directe, les balcons ne peuvent dépasser de plus de 1,50 mètre la façade concernée de l'immeuble.

La corniche est constituée par l'intersection du plan du toit et du plan de la façade ; elle peut faire saillie de 0,50 mètre sur l'alignement de façade.

Les lucarnes doivent être implantées avec un recul d'au moins à 0,50 mètre par rapport à l'alignement de façade et d'au moins un mètre par rapport aux limites latérales, les arêtes et les noues d'une toiture surélevée. Leur largeur cumulée ne peut dépasser la moitié de la largeur de la façade. Les terrasses découpées dans le toit doivent respecter un recul latéral sur les pignons d'au moins 1,00 mètre.

10. Places de stationnement

Sont à considérer comme minimum, un garage et un emplacement de stationnement par unité de logement.

Les emplacements de stationnement peuvent être aménagés dans les espaces extérieurs pouvant être scellés situés devant les garages.

11. Clôtures des parcelles

Tous les murs, haies, clôtures, implantés en limite de propriété, ainsi que leurs teintes et les matériaux utilisés pour leur construction doivent être préalablement autorisés par le Bourgmestre. Celui-ci peut imposer, en bordure des voies publiques, l'implantation et les dimensions de ces aménagements.

12. Dépendances

La superficie maximale des dépendances (abri de jardin ou construction similaire) est fixée à 16 mètres carré. Elles doivent observer un recul de minimum 1,00 mètre par rapport aux limites du terrain.

13. Remblais / déblais

Le niveau du terrain projeté ne peut être modifié de plus de cinquante (50) centimètres par des remblais ou des déblais.

14. Infrastructures

L'évacuation des eaux se fera en système séparatif :

Les eaux provenant des toitures des constructions et des drainages sont dans un premier temps évacuées dans une canalisation pour eaux pluviales à aménager dans la "rue de Noertzange" et sont ensuite rejetées dans le cours d'eau « Kälbaach ».

Les eaux usées sont déversées dans la canalisation pour eaux mixtes de la "rue de Noertzange".

Le lot 1 est grevé d'une servitude de passage pour l'entretien de la canalisation pour eaux pluviales par les services compétents.

Les raccordements aux égouts sont régis par le règlement communal sur les canalisations.

15. Surface consolidée

La surface consolidée totale sera de maximum 1046 m² pour la totalité du P.A.P.

La surface consolidée est une surface surplombée par une construction, y compris les chemins, terrasses, rampes d'accès, route et trottoir.

16. Cession de terrain

Le projet prévoit la cession d'un terrain d'une surface totale de 0,22 are à la commune, ce qui correspond à 0,9 % de la surface totale du PAP.

Réf.: N° 17509118C
Le présent document fait partie de l'avis
de la Cellule d'évaluation émis dans sa
séance du 10.12.2015
.....

Senningerberg, le 31 Août 2015

B.E.S.T.

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.



E. RENSON



M. URBING

Référence: 17509/18C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 12 avril 2016
Le Ministre de l'Intérieur

Dan Kersch