

Projet d'aménagement particulier

Commune de Bettendorf

Localité de Bettendorf

« Route d'Eppeldorf »

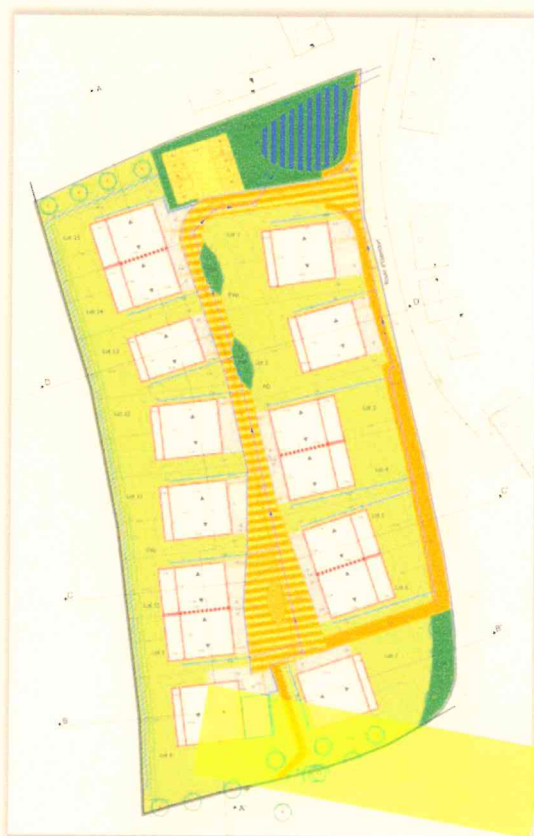
PARTIE ECRITE
PARTIE GRAPHIQUE

Commune de Bettendorf

APPROUVÉ

par le CONSEIL COMMUNAL
Bettendorf, le 24.04.2019

La présente partie écrite est indissociable à la partie graphique du projet d'aménagement particulier.



[Handwritten signatures and initials in blue and black ink, including a large signature that appears to be 'Hans']

Référence: 18425/72
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 10/07/2019
La Ministre de l'Intérieur
[Signature]
Taina Boffending

décembre 2018

adapté suite à l'avis de la cellule d'évaluation

SOLID S.A.



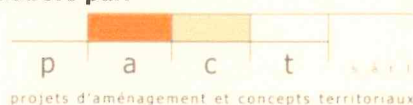
Commune de Bettendorf

p a c t

THILLEN&THILLEN
architecture

Demandeur :

SOLID S.A.
27 Rue de la Gare
L-9122 Schieren

Elaboré par:

pact s.à r.l.
58 rue de Machtum
L-6753 Grevenmacher
Tél: 26 45 80 90
Fax: 26 25 84 86
Email: mail@pact.lu

En collaboration avec :

THILLENS&THILLENS
architectes

122a Bamertal
L-9209 Diekirch
Tél: 27 80 37 - 1
Fax: 27 80 37 - 37
Email: info@thillens.lu

Grevenmacher, le 11.12.2018

Le présent dossier a été élaboré :

- Conformément à la *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (régime 2017)*
- Conformément au *règlement grand-ducal (RGD) du 08 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier «quartier existant» et du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.*

Sauf indication contraire, toutes les prescriptions de la présente partie écrite sont conformes au contenu de la partie écrite du PAG communal en vigueur au moment de l'élaboration du PAP actuel.

La partie écrite du PAG et le règlement communal des bâtisses, des voies publiques et des sites en vigueur de la commune de Bettendorf sont à respecter pour tous les points qui ne sont pas prescrites par la présente partie écrite.

En orange souligné : Dérogation du PAP par rapport au PAG, conformément à l'article 108bis (1) de la loi modifiée du 19 juillet 2004

« Les plans ou projets d'aménagement général fondés sur la loi du 12 juin 1937 précitée peuvent être également modifiés et complétés ponctuellement par un plan d'aménagement particulier dont le contenu des parties graphique et écrite correspond à celui du plan d'aménagement particulier „nouveau quartier” établi conformément à la procédure prévue à l'article 30, à condition qu'une telle modification ponctuelle s'avère indispensable pour améliorer la qualité urbanistique du plan d'aménagement particulier. »

Table des matières

1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles.....	4
2. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet destinés à être cédés au domaine public communal	4
3. Mode d'utilisation du sol	5
4. Degré détaillé d'utilisation du sol	5
4.1. La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés	5
4.2. Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles	5
4.3. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol	7
4.4. Les hauteurs des constructions à la corniche et au faîte.....	7
4.5. Le nombre d'unités de logement	8
4.6. Le type des constructions	8
4.7. La forme des toitures	8
4.8. Le modelage du terrain avec indication des tolérances	9
4.9. Les emplacements de stationnement	9
5. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP	10
5.1. Les distances à observer entre les constructions	10
5.2. Les typologies et mixité de logements.....	10
5.3. L'aménagement des espaces extérieurs privés.....	10
5.4. Les servitudes.....	10
5.5. Les accès	10
5.6. Les constructions et les éléments naturels à conserver	10
5.7. Les murs et clôtures.....	11
5.8. La couleur et l'emploi des matériaux.....	11
5.9. Construction jumelées ou en bande	11
5.10. Eaux pluviales.....	12
6. Partie graphique du PAP	12

1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles

La délimitation et la contenance des parcelles initiales sont exprimées sur l'extrait cadastral et le relevé parcellaire (RP) officiels joint en annexe I. Un levé topographique de la situation existante, ainsi qu'un mesurage cadastral (N° 892) servent de fond de plan pour la partie graphique du présent PAP. Celle-ci contient aussi la délimitation et la contenance des lots projetés.

2. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet destinés à être cédés au domaine public communal

Suivant le bornage officiel du géomètre officiel de la limite du PAP (voir annexe du rapport justificatif), la surface totale du PAP s'élève à 110,83 ares.

La cession des fonds réservés à des aménagements publics se fera conformément à l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004. La surface publique totale s'élève à environ 26,3 ares, ce qui correspond à environ 23,7% de la surface totale du projet.

N° Parcelle	Fläche nach ACT	Fläche davon im PAP
2271/5754	110,12 ares	110,12 ares
2271/5681	0,71 ares	0,71 ares
TOTAL		110,83 ares

Parcelles de PAP	Surface
Lot 1	~ 7,07 ar
Lot 2	~ 6,53 ar
Lot 3	~ 4,56 ar
Lot 4	~ 4,40 ar
Lot 5	~ 4,21 ar
Lot 6	~ 4,05 ar
Lot 7	~ 8,41 ar
Lot 8	~ 9,75 ar
Lot 9	~ 3,75 ar
Lot 10	~ 3,93 ar
Lot 11	~ 5,84 ar
Lot 12	~ 6,03 ar
Lot 13	~ 5,34 ar
Lot 14	~ 4,18 ar
Lot 15	~ 6,47 ar
Trottoir	~ 4,98 ar
Rue	~ 11,28 ar
Parking	~ 2,09 ar
Espace verte public et rétention	~ 7,96 ar
TOTAL	110,83 ares

Les encoches nécessaires pour les armoires de branchement et les candélabres seront à céder et ne sont actuellement pas repris dans le calcul de cession ci-avant qui est à préciser dans le projet d'exécution respectivement la convention relative au présent PAP.

3. Mode d'utilisation du sol

Le cadre pour le mode d'utilisation du sol de la planification est déterminé par *le secteur de faible densité* du PAG en vigueur.

Le mode d'utilisation pour les différents lots du PAP est majoritairement destiné aux habitations à caractère unifamiliale isolées ou jumelées et aux édifices et aménagements servant aux besoins propres de ce secteur et aux activités compatibles avec l'habitat.

Y sont autorisées les édifices et aménagements servant aux besoins propres de ces secteurs et aux activités complémentaires et compatibles avec la fonction habitat.

Dans ces zones sont interdits les constructions et établissements qui, par leur nature, leur importance, leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

4. Degré détaillé d'utilisation du sol

4.1. La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés

La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés pour chacun des lots projetés dans le cadre du présent PAP sont représentés dans les tableaux sur la partie graphique du PAP.

4.2. Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles

Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles sont définis sur la partie graphique du PAP.

Constructions principales isolées

La profondeur des constructions principales isolées sera égale ou inférieure à 14,00 mètres.

Du côté arrière et au niveau du rez-de-jardin, une construction accolée avec toiture plate (p. ex. véranda, terrasse couverte) d'une profondeur maximale de 2,00 mètres est autorisée.

Sont aussi admissibles des constructions principales avec une profondeur de 12,00 mètres, avec du côté arrière et au niveau du rez-de-jardin, une construction accolée avec toiture plate (p. ex. véranda, terrasse couverte) d'une profondeur maximale de 4,00 mètres.

En dessous de ces constructions accolées, un niveau en sous-sol est admissible.

Constructions jumelées

La profondeur des constructions principales jumelées sera égale ou inférieure à 12,00 mètres. Du côté arrière et au niveau du rez-de-jardin, une construction accolée avec toiture plate (p. ex. véranda, terrasse couverte) d'une profondeur maximale de 4,00 mètres est autorisée pour les constructions jumelées.

En dessous de ces constructions accolées, un niveau en sous-sol est admissible.

Afin d'obtenir une meilleure intégration des constructions dans le terrain naturel, les constructions des lots 3, 4, 5 et 6 doivent obligatoirement être exécutées avec la construction accolée.

GARAGES

Des garages individuels à usage exclusif des habitants de la propriété peuvent être implantés dans les espaces latéraux en respectant les conditions suivantes :

- la construction pourra se faire sur la limite de parcelle, ou avec un recul latéral d'au moins 3 mètres de la limite de propriété,
- les constructions accolées devront, du point de vue architectural, former un ensemble harmonieux,
- la hauteur maximale sera de 3,50 mètres,
- la distance minimale de l'abord de la voie publique sera de 5 mètres,
- la profondeur totale ne pourra dépasser la façade arrière de la construction principale, c'est-à-dire le gabarit maximal autorisé,
- cette construction ne pourra servir ni à l'habitation ni à une activité professionnelle, ou similaire,
- les pentes d'accès aux garages individuels ne peuvent pas dépasser 15 %,
- la toiture ne pourra en aucun cas être aménagée en terrasse,
- l'écoulement des eaux sur le terrain voisin est interdit.

Dérogation du PAP par rapport au PAG (Art. 31) :

Pour des raisons urbanistiques (définition de l'espace rue, raisons énergétiques), il est permis de réaliser un garage sur toute la surface à l'intérieur de la limite de surface constructible pour dépendances telle que définie sur la partie graphique du PAP.

CARPORTS

La construction d'un carport par parcelle, est admise en dehors du gabarit autorisé pour une construction principale. La construction sera réalisée en bois et/ou en métal sur piliers avec une toiture. Uniquement le côté en limite de la parcelle pourra être fermé jusqu'à une hauteur maximale de 2 mètres, cette cloison sera une construction légère et en aucun cas construite en dur. En outre, les conditions suivantes sont à respecter:

- la hauteur maximale sera de 2,80 mètres,
- le recul minimal par rapport au domaine public sera de 2 mètres,
- l'implantation pourra être sur la limite latérale de la parcelle,
- la limite arrière du car-port ne pourra dépasser la façade arrière de la maison d'habitation resp. la construction principale, soit la profondeur totale maximale admissible de la construction principale,
- la toiture ne pourra en aucun cas être aménagée en terrasse,
- l'écoulement des eaux sur le terrain voisin est interdit,
- l'emplacement est à aménager avec un matériel perméable

ABRIS DE JARDIN ou construction similaire

Un abri de jardin et une serre ou construction similaire ne servant ni à l'habitation ni à une activité professionnelle, ni au stationnement de voiture, etc., avec au maximum 12 m² de surface de plancher, est autorisé par parcelle dans le recul postérieur uniquement. L'aménagement d'une terrasse est interdit sur la toiture.

Dans un recul postérieur inférieur ou égal à 8,00 mètres, un abri d'une surface couverte maximale de 12 m², avec un recul d'au moins 1 mètre sur toutes les limites du fond et de 3 mètres par rapport à la construction principale, est autorisé. Les abris de jardin « jumelés » peuvent être implantés sur la limite des parcelles adjacentes avec l'accord réciproque des propriétaires voisins respectifs.

Dans un recul postérieur d'au moins 10,0 mètres, un ou plusieurs abri(s) d'une surface couverte totale maximale de 24 m², avec un recul d'au moins 1 mètre sur toutes les limites du fond et de 10 mètres par rapport à la construction principale, est autorisé. Les abris de jardin « jumelés » peuvent être implantés sur la limite des parcelles adjacentes avec l'accord réciproque des propriétaires voisins respectifs.

La hauteur à la corniche n'excédera pas 2,50 mètres et la hauteur totale n'excédera pas 3,50 mètres. Les abris à toiture plate ne devront en aucun cas excéder une hauteur totale de 2,50 mètres. Ces hauteurs sont à mesurer entre le niveau du terrain naturel et le faîtage resp. corniche.

Les abris de jardin auront un aspect propre et soigné, s'intégrant harmonieusement au paysage.

Sont autorisés également



- une serre, en dehors de toute fin commerciale et professionnelle, avec un recul d'au moins 2,00 mètres des limites de la parcelle, d'une surface n'excédant pas 6,00 m², d'une hauteur totale maximale de 2,50 mètres ;
- une piscine non couverte ou un étang avec un recul d'au moins 3 mètres sur les limites de la parcelle. La sécurité doit être garantie.
- En dehors des dépendances définies ci-devant, est autorisé un abri pour copeaux de bois d'une hauteur maximale de 1,50 mètre et d'une emprise au sol de 5x2 mètres.

4.3. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Le nombre de niveaux pleins s'élève obligatoirement à 2, soit un rez-de-chaussée et un étage. Un étage supplémentaire situé dans les combles est admis.

Le nombre d'étages en sous-sol respectivement rez-de-jardin est limité à un.

Les combles dans la toiture ne pourront être utilisés que sur un niveau comme surface habitable et au maximum sur 60% de la surface habitable de l'étage inférieur.

4.4. Les hauteurs des constructions à la corniche et au faîte

CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

La hauteur maximale des constructions pour chacun des lots projetés dans le cadre du présent PAP est représentée dans les tableaux de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol sur la partie graphique.

La hauteur des constructions est définie par la hauteur à la corniche et par la hauteur au faîtage.

Pour les lots 3-7, les hauteurs à la corniche et au faîtage sont mesurées à partir du niveau de l'axe de la voie desservante.

Ainsi la hauteur à la corniche est la différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante, mesurée dans l'axe de la construction au milieu de la façade, et l'intersection du plan du toit et du plan de la façade donnant sur rue.

Pour les lots 1-2 et 8-15 (constructions sur un terrain en forte pente), les hauteurs à la corniche et au faîtage sont mesurés par rapport au terrain naturel.

La hauteur arrière des constructions sera égale ou inférieure à la hauteur sur rue.

Si la hauteur à la corniche/faîtage n'est pas constante sur toute la longueur de la façade, la corniche/faîtage, la(les) plus élevée(s) sera pris(e) en compte.

La hauteur à la corniche (hc) maximale des constructions principales est de minimum 5,00 mètres et de maximum 6,50 mètres.

La hauteur du faîte des constructions sera au maximum 4,50 mètres plus haute que la corniche. La hauteur au faîtage (hf) maximale des constructions principales est de 11,00 mètres.

Dans le cas des maisons jumelées, les hauteurs à la corniche et au faîtage de la première construction détermineront la hauteur de la nouvelle construction.

Les constructions jumelées ou en bande devront former une unité harmonieuse. La hauteur de la corniche, la pente de la toiture, le jeu entre les pleins et les vides ainsi que la structure de façade devront être respectés et former ainsi un ensemble harmonieux. Une construction ultérieure devra s'adapter à celle(s) existante(s), sauf la profondeur totale de la nouvelle construction pourra dépasser celle de la construction existante attenante de 3,00 m.

DEPENDANCES

Les hauteurs des dépendances (garages, car-ports, abri de jardin et similaires) sont prescrites dans l'article 4.2.



4.5. Le nombre d'unités de logement

Le nombre d'unités de logement par construction pour chacun des lots projetés dans le cadre du présent PAP est représenté dans les tableaux de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol sur la partie graphique.

4.6. Le type des constructions

Le type des constructions par lot est défini sur la partie graphique du PAP.

4.7. La forme des toitures

FORME ET PENTE

Les toitures sont traditionnelles à deux versants droits dont l'inclinaison est comprise entre 30° et 42°.

La saillie de la corniche principale aura entre 0,10 et 0,50 mètre, mesurée sans gouttière. Elle pourra être interrompue sur 1/3 de la largeur de la façade. Cette interruption d'un tiers de la corniche peut être combinée avec des lucarnes sans que l'ensemble ne dépasse pour autant la moitié de la longueur de la façade. L'éclairage zénithal peut être accepté sur les constructions nouvelles et devra s'adapter aux toitures avoisinantes.

Les toitures des constructions jumelées doivent être homogènes et avoir une même pente.

Les toits à la Mansard et plats sont interdits.

La toiture d'une annexe / construction accolée à une construction principale, ainsi que les parties de toitures de dimensions réduites, peuvent être plates ou à pente unique, à condition que la hauteur de la toiture de l'annexe soit toujours inférieure d'au moins 0,50 m à la hauteur respective (faîte et corniche – corniche pour les annexes à toiture plate) de la construction principale. Les panneaux solaires sont autorisés. L'annexe, destinée à agrandir la surface utilisable en complément à la construction principale devra observer les prescriptions concernant l'implantation (reculs, alignement, profondeur) et le gabarit. La surface utilisable, c'est-à-dire l'emprise au sol, n'excédera pas la moitié de la surface utilisable de la construction principale. La surface de la façade de l'annexe sera égale ou inférieure à deux tiers de la façade de la construction principale à laquelle elle est accolée (même vue).

Les toitures des étages en retrait ne peuvent avoir des pentes supérieures à 15 degrés.

OUVERTURES DANS LA TOITURE

Les ouvertures dans la toiture servent à éclairer et ventiler les combles aménagés ou non. Elles sont situées soit dans le plan de la toiture (fenêtre de type velux), soit en saillie (lucarnes).

Pour les lucarnes sont uniquement admissibles des toitures à pente unique voir toiture plate. Toutes les autres formes de toitures (à deux pentes, de type « chien assis »,...) sont interdites pour les lucarnes.

Les prescriptions suivantes sont à respecter pour l'implantation des ouvertures dans les toitures :

Les ouvertures et lucarnes sont implantées avec un recul minimal de 1,50 mètre par rapport aux limites latérales, aux arêtes et aux noues de la toiture.

Les lucarnes auront un recul minimal de 0,50 mètre sur le plan de la façade.

La largeur d'une lucarne ne dépassera pas 1,50 mètre, celle d'une ouverture (fenêtre de type velux) ne dépassera pas 2,00 mètres.

La somme des largeurs des ouvertures et/ou combinée avec la largeur de la partie de la façade constituant une interruption de la corniche, ne dépassera pas la moitié de la longueur de la façade. Les lucarnes ne pourront contenir aucun élément de façade, (c'est-à-dire elles comprendront uniquement le cadre et les battants de fenêtre).

A l'exception des cheminées et des ventilations, toutes les superstructures, comme les toitures, les lucarnes, les étages en retrait, les cabanons d'ascenseur, les équipements de conditionnement d'air et d'approvisionnement d'eau doivent se trouver à l'intérieur d'un gabarit établi à 45 degrés sur la ligne de rive d'une corniche effective ou fictive formant saillie de 70 centimètres sur l'alignement

AVANT-CORPS

- Les avant-corps pourront avoir une largeur maximale de 4,00m, Leur longueur cumulée ne pourra être supérieure à 1/3 de la longueur façade concerné.
- Elles pourront être réalisées à l'aplomb de la façade ou débordent sur la façade de maximale 0,5 m.
- La hauteur doit toujours être inférieur ou égale à la hauteur de la corniche de la façade concerné.

4.8. Le modelage du terrain avec indication des tolérances

Le terrain naturel est à conserver dans son état naturel, dans la mesure du possible. Tous travaux de terrassement viseront strictement à améliorer l'intégration d'une construction dans le site. Toutes les modifications apportées au niveau naturel des terrains sont sujettes à autorisation et doivent être indiquées dans les plans de construction.

Un remblai jusqu'à 1,50 m au-dessus du terrain naturel en respectant une pente de 1:3 par rapport à la limite de la parcelle et un déblai de terre jusqu'à 2,00 m en dessous du terrain naturel, est autorisé (exception faite des travaux de déblai pour l'implantation des constructions (sous-sols)).

Les terrains voisins doivent toujours être protégés par des ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux.

Les talus abrupts dépassant 30° doivent être fixés par des plantations ou des installations d'ancrage, afin d'éviter tout risque d'éboulement.

Chaque construction dans un terrain à forte pente devra remettre une étude géotechnique adaptée à l'envergure du projet de construction avec les solutions de confortement proposées. Elle devra être conforme à l'esprit de l'Eurocode 7 NA-LU voire de la DIN 4020.

4.9. Les emplacements de stationnement

Les places privées de stationnement, de garages ou de car-ports pour voitures doivent être aménagées par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés.

Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique.

Le minimum est de:

- Deux emplacements par maison unifamiliale.
- 1 emplacement par tranche de 75 m² de surface pour les bureaux et administrations.

Tous les emplacements doivent avoir des accès faciles et permanents à la voie publique en tenant compte des impératifs de sécurité de la circulation et des règles de l'art.

Les emplacements de stationnement aménagés en sous-sol ou à l'extérieur du bâtiment auront au minimum 2,50 mètres de largeur, 5 mètres de profondeur et une aire de manœuvre de 6 mètres est à prévoir. A l'extérieur du bâtiment, un recul des limites de parcelles d'au moins 3 mètres est à prévoir.

Les zones réservées au stationnement devront, dans la mesure du possible, être traitées de façon à maintenir une perméabilité au sol.

5. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP

5.1. Les distances à observer entre les constructions

Les distances à observer entre les constructions sont définies sur la partie graphique du PAP.

5.2. Les typologies et mixité de logements

Voir l'article 3.

5.3. L'aménagement des espaces extérieurs privés

L'espace vert privé est destiné principalement aux plantations et à l'aménagement de jardins.

Les arbres, arbustes et haies sont de préférence à choisir entre les espèces indigènes.

A l'exception des chemins d'accès et terrasses, les marges de reculement avant et latérales, devront être aménagées en jardin d'agrément.

Dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, aux abords des angles de rue, l'aménagement d'accès pour véhicules aux immeubles riverains est interdit et les plantations devront garantir une bonne visibilité.

Toutes les marges de reculement postérieures seront à aménager en espace vert.

L'aménagement des espaces extérieurs privés font partie des surfaces pouvant être scellées fixées dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol.

5.4. Les servitudes

Une servitude de passage superposée aux fossés ouverts pour eaux pluviales dans l'espace vert privé des lots garantira la fonctionnalité des fossés. A l'intérieur de cette servitude, toute construction ou toute plantation qui pourrait nuire à la bonne fonctionnalité du fossé est interdite. Les dimensions exactes (largeur, profondeur) sont définies par l'administration de la gestion de l'eau.

5.5. Les accès

Les accès aux parcelles (garages et stationnements privés) se font à partir du domaine public.

L'inclinaison de ces pentes mesurée sur l'axe de la chaussée ne pourra en général être supérieure à 15 %.

Les accès privatifs pour piétons et les accès privatifs aux garages pourront être réalisés en matériaux perméables aux eaux pluviales (p.ex. pavé).

Les accès pouvant être scellés sont à réaliser de la manière suivante pour chaque lot:

- un accès unique d'une largeur maximal de 5m
- deux accès d'une largeur max. de 3m chacun

5.6. Les constructions et les éléments naturels à conserver

Il n'y a pas de construction à conserver sur le site.

La haie existante le long du chemin rural existant est à conserver.

Les constructions existantes à démolir sont représentées sur la partie graphique du PAP.

Pour les bâtiments existants non conformes au présent PAP, le bourgmestre pourra accorder des autorisations de bâtir pour des travaux d'entretien et de transformation de moindre importance.

5.7. Les murs et clôtures

MURS, CLOTURES

- Les clôtures et plantations situées aux angles de rues ne doivent entraver la bonne visibilité. Les espaces libres, entre les alignements de façades et les alignements de la voie, pourront être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur égale ou inférieure à 0,50 mètre, par des haies vives ou par des grillages. La hauteur totale ne pourra pas dépasser 1,50 mètre. Les limites de propriété latérales et postérieures pourront être clôturées par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 0,50 mètre, par des haies vives ou par des grillages. La hauteur totale de ces clôtures ne pourra pas dépasser 2 mètres, mesuré à partir du domaine public.
- Les murs de clôture accolés à la façade postérieure entre deux constructions jumelées ou groupées et sur la ligne séparatrice, auront une hauteur maximale de 2 mètres et une longueur maximale de 3 mètres.
- Le long des voies en pente, ces maxima pourront être dépassés de 0,50 mètre au plus, à condition que la hauteur moyenne n'excède pas les maxima.
- Les hauteurs sont mesurées par rapport au trottoir ou domaine public respectivement par rapport au terrain naturel (au pied de la clôture).

MUR DE SOUTÈNEMENT

- Les murs de soutènement, dépassant la hauteur de 90 centimètres, sont subordonnés à des conditions d'ordre esthétique et d'intégration.
- Un ou des murs de soutènement d'une terrasse aménagée aux abords d'une construction implantée dans un terrain en pente ne peuvent dépasser une hauteur de 1,50 m et sera/seront distant(s) d'au moins 1 mètre de la limite de la parcelle. Les murs de soutènement peuvent faire l'objet de prescriptions destinées à assurer leur intégration dans le paysage et à les doter d'une certaine esthétique.
- Les murs de soutènement pourront être réalisés en béton vu, en béton revêtu d'une façade isolante, ou d'un simple crépi.
- En plus à cette exécution des gabions ou un mur en pierre sèche sont aussi tolérés.

5.8. La couleur et l'emploi des matériaux

A l'exception des vérandas tous les revêtements de façades reluisants, les matériaux non typiques et les matériaux seront de préférence de ton pastel et/ou « Al Lëtzebuerg ». Les matériaux de couleur qui peuvent nuire au bon aspect de l'ensemble architectural sont interdits. Un échantillon de 1 m² est à soumettre avant l'approbation. Le bois est accepté sous condition de ne pas imiter un style dit « chalet ». Les panneaux solaires sont autorisés.

ESPACE RUE

L'aspect des matériaux à employer pour les placettes doit différer de l'espace rue. Les pavés non-rejoints sont à favoriser comme matériel.

5.9. Construction jumelées ou en bande

Les constructions groupées devront former une unité harmonieuse. La hauteur de la corniche, la pente de la toiture, le jeu entre les pleins et les vides ainsi que la structure de façade devront être respectés et former ainsi un ensemble harmonieux.



5.10. Eaux pluviales

L'installation d'une citerne pour la récupération des eaux pluviales d'une contenance de minimum 15 m³ est exigée.

6. Partie graphique du PAP

