

1. Portée du règlement

L'application du présent règlement 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 Frisange sont applicables dans la mesure où ils comportent des dispositions qui ne sont pas définies par le présent règlement.

La présente partie écrite est complémentaire et indissociable de la partie graphique (plans n° 181008-13-000 001b et 181008-13-000 002b) du PAP.

2. Règles applicables au domaine privé

2.1. Mode d'utilisation du sol

La zone couverte par le présent PAP est réservée à titre principal aux habitations unifamiliales isolées et jumelées.

Y sont également admis des professions libérales ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume, leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité du quartier d'habitation.

Pour chaque construction, en plus d'une unité de logement, une seule activité est admise.

Pour l'ensemble du PAP, la surface construite brute pouvant être dédiée à des professions libérales est de maximum 940 m².

2.2. Hauteur des constructions

Les constructions sont constituées de deux niveaux pleins (I et II) et d'un niveau de combles (1C). Un niveau de sous-sol (1S) est également possible.

a) Constructions isolées

Les hauteurs sont mesurées au milieu de la façade avant, depuis le niveau de l'axe de la voirie desservante.

b) Constructions jumelées

Les hauteurs sont mesurées au niveau de la mitoyenneté, depuis le niveau de l'axe de la voie desservante.

2.3. Toitures

a. Matériaux de couvertures

Les constructions principales sont couvertes de toitures à 2 versants, constituées d'ardoises naturelles ou artificielles, de tuiles ou de zinc prépatiné. Ces matériaux doivent présenter une finition mate et une teinte grise/anthracite.

b. Saillies des corniches sur l'alignement des façades

La saillie de la corniche est de maximum 0,50 m.

c. Lucarnes

La largeur additionnée de toutes les lucarnes ne peut excéder 50% de la longueur de la toiture par façade concernée. Les lucarnes ne peuvent être aménagées que sur un seul niveau.

Les lucarnes de façade ne peuvent être aménagées qu'au niveau supplémentaire aménageable dans les combles, dans la continuation de la façade. Il est possible d'interrompre la corniche à condition que cette interruption se fasse sur une largeur (lf) de 2,00m maximum.

L'ensemble des interruptions ne doit pas dépasser le tiers de la longueur de la façade.

Les autres lucarnes autorisées ne peuvent excéder 1,00m hors œuvre.



lucarne de façade : $lf \leq 2,00m$



autres lucarnes : $ll \leq 1,00m$

La distance entre ces lucarnes et le mur pignon doit être d'au moins 1m. Elles ne peuvent pas dépasser le plan de la façade ni interrompre la corniche.

Les châssis rampants sont autorisés.

Les découpes dans les toitures (par exemple : balcons, loggias, terrasses, ...) autres que les baies autorisées ci-avant sont interdites.

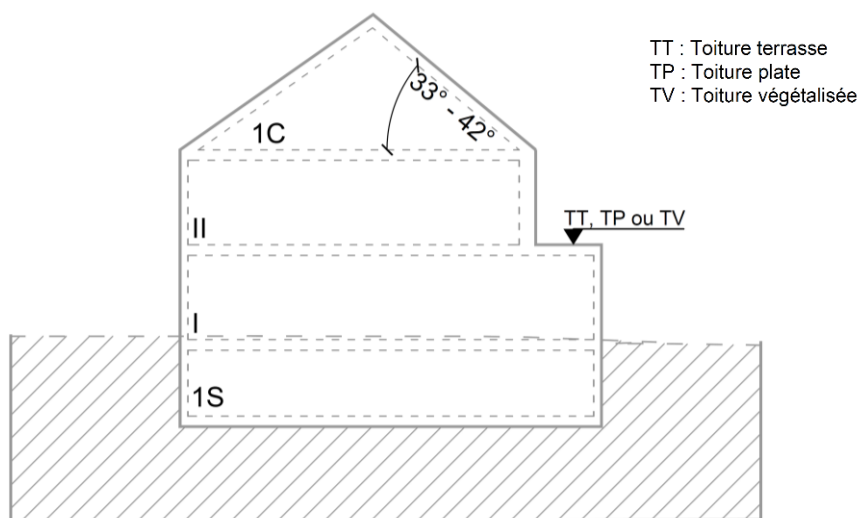
d. Construction secondaire

Les constructions secondaires (rez-de-chaussée) sont couvertes de toiture plate pouvant être végétalisée, rendue accessible ou non.

Les toitures aménagées en terrasses accessibles doivent être équipées d'un garde-corps d'une hauteur de minimum 1 mètre et de maximum 1,20 mètre, mesurée par rapport au niveau fini de la terrasse.

Les garde-corps en maçonnerie ne peuvent pas dépasser la hauteur maximale de l'acrotère défini dans la partie graphique.

Des garde-corps réalisés dans un matériau non-opaque ou métallique non brillant sont admis en dépassement du niveau maximale de l'acrotère fixé dans la partie graphique.



e. Dépendance : garage / carport / abri de jardin

Les dépendances garage/carport et les abris de jardin sont couverts d'une toiture plate non accessible pouvant être végétalisée.

2.4. Aménagements extérieurs de moindre envergure

Des aménagements extérieurs privatifs de moindre envergure, tels que des équipements de jeux, de barbecue ou de four extérieur, des abris pour animaux domestiques et toiles de protection solaire sont admis dans le recul arrière des constructions.

Une pergola ou marquise d'une surface de maximum 25 m² est admise au dessus des terrasses des constructions .

Ces structures ouvertes ne sont pas incluses dans le calcul de la SCB.

2.5. Infrastructures et installations techniques

L'installation d'éléments techniques tels que des antennes ou récepteurs paraboliques, appareils de climatisation, pompes à chaleur, est interdite sur les versants de toiture et sur les façades donnant sur le domaine public, sauf s'il s'agit du seul endroit permettant leur bon fonctionnement.

Ces éléments techniques doivent observer un recul de minimum 3,00 m par rapport aux limites de propriété.

Des installations techniques planes (ex : panneaux solaires ou photovoltaïques) sont admises sur les toitures. Elles doivent être disposées de manière ordonnée, cohérente, avec un faible impact visuel.

2.6. Abri de jardin

En dehors du gabarit autorisé pour la construction destinée au séjour prolongé et la dépendance (garage/carport), sans préjudice d'autres dispositions légales en matière, un abri de jardin est admis par lot dans les espaces libres postérieurs, en respectant les conditions suivantes :

- Superficie maximum : 9 m² ;
- Hauteur maximum : 3,00 m ;
- Recul minimum : 1,00 m par rapport aux limites latérales et arrière ;

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

L'aménagement d'un abri de jardin par lot est admis, sous réserve de respecter les surfaces maximales de **scellement du sol**, **d'emprise au sol** et de **surface construite brute** définies dans les tableaux de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol.

2.7. Abri pour poubelles

En dehors du gabarit autorisé pour la construction destinée au séjour prolongé et la dépendance (garage/carport), sans préjudice d'autres dispositions légales en matière, un abri pour poubelles est admis par lot dans l'espace libre antérieur, en respectant les conditions suivantes :

- Superficie maximum : 3 m² ;
- Hauteur maximum : 1,50 m ;
- Recul avant minimum : 1,00 m ;
- Recul latéral minimum : 3,00 m.

L'aménagement d'un abri pour poubelles par lot est admis, sous réserve de respecter les surfaces maximales de **scellement du sol**, **d'emprise au sol** et de **surface construite brute** définies dans les tableaux de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol.

2.8. Piscines et pièces d'eau

Les surfaces bâties hors œuvre des piscines ou pièces d'eau non couvertes sont limitées à 40 mètres carrés par parcelle.

Les piscines et pièces d'eau non couvertes sont uniquement admises dans le recul arrière des constructions et doivent respecter des reculs latéraux et arrière d'au moins trois mètres.

Les protections des piscines ne peuvent pas dépasser un mètre de hauteur.

L'aménagement d'une piscine ou d'une pièce d'eau est admis par lot, sous réserve de respecter les surfaces maximales de **scellement du sol**, **d'emprise au sol** et de **surface construite brute** définies dans les tableaux de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol.

2.9. Espace vert privé

Des chemins peuvent être aménagés avec des matériaux perméables et/ou avec des « pas japonais ».

Seules des plantations d'essences indigènes sont admises.

Des haies et arbustes d'une hauteur inférieure ou égale à 1,50 mètre doivent respecter un recul de minimum 50 centimètres par rapport aux limites de propriétés.

Des arbustes dont la taille est supérieure à 1,50 mètre doivent respecter un recul de minimum 2 mètres par rapport aux limites de propriétés.

Un arbre de catégorie 3, tel que l'Erable champêtre, le Charme commun, le Merisier, l'Alisier blanc ou le Sorbier des oiseleurs, est admis sur les lots dont la superficie est égale ou supérieur à 4 ares. Ceux-ci doivent respecter un recul de minimum 3 mètres par rapport aux limites de propriétés.

2.10. Servitude écologique

a. Lot 1 à 4, 6, 10 à 11 et 15 à 25

La plantation de minimum un arbre à haute tige et d'arbustes est obligatoire.

b. Lots 5, 7, 8, 9 et 14

La plantation de minimum deux arbres à haute tige et d'arbustes est obligatoire.

2.11. Pare-vues, murs et clôtures

Une coupure visuelle mitoyenne (pare-vue, mur, panneau de bois) d'une hauteur maximale de 2,00 mètres et d'une profondeur maximale de 4,00 mètres est admise entre les terrasses des unités de logement jumelée.

Les clôtures ont une hauteur maximale d'2,00 mètres.

Elles sont constituées de haies ou de grillages, avec éventuellement, à la base, un muret de 0,50 mètre de hauteur maximum.

2.12. Places de stationnement

Sont à considérer comme minimum, deux emplacements de stationnement par unité de logement, dont un au moins est aménagé en garage ou carport.

Pour les professions libérales, 1 place par 45 m² de surface construite brute est à prévoir.

Les emplacements de stationnement sont à réaliser sur la parcelle privée.

2.13. Espace extérieur pouvant être scellé

Sur les lots privés, 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.

2.14. Remblais / déblais

Un remblai de terre jusqu'à 50 centimètres au-dessus ou un déblai jusqu'à 50 centimètres en-dessous du terrain projeté est admis.

3. Règles applicables au domaine public

3.1. Gestion des eaux usées et pluviales

L'évacuation des eaux se fera en système séparatif :

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

3.2. Aménagement des espaces verts publics

Seules des plantations d'essences indigènes sont admises.

3.3. Cession

Le PAP prévoit une cession de 33,24 ares (24,74 %) du terrain brut au domaine public communal.

Senningerberg, le 15 décembre 2021

BEST

Géomètres Officiels S. à r. l.

F. WEYDERT