

## **1. PORTÉE DU RÈGLEMENT**

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

Toutes les dispositions de la partie écrite du plan d'aménagement général de commune de Helperknapp qui ne sont pas définies par le présent règlement sont applicables.

La présente partie écrite est complémentaire et indissociable de la partie graphique (plan n° 181022-13-000 001b et 181022-13-000 002b) du PAP.

## **2. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ**

### **2.1. Affectation**

La zone couverte par le présent PAP est destinée à la construction de maisons unifamiliales isolées et jumelées avec jardin. Les activités compatibles avec le caractère résidentiel du quartier sont admises.

### **2.2. Constructibilité des lots**

Les gabarits constructibles représentés dans la partie graphique définissent les limites d'implantation autorisées. Ceux-ci sont, pour chaque lot, plus grand que la surface constructible brute autorisée.

La surface constructible brute et l'emprise au sol admises pour chaque lot sont définies dans les cases de la « représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot » de la partie graphique.

Les valeurs de surface constructible brute peuvent être réparties librement dans les gabarits des immeubles (plan/coupes) fixé dans la partie graphique pour chaque lot.

### **2.3. Sous-Sols**

Les modalités de réalisation de ce niveau sont fixées par une étude géotechnique du terrain.

### **2.4. Volume Secondaire**

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

La largeur du volume secondaire doit rester inférieure à celle de la façade arrière du volume principal. Une distance de 0,80 mètre par rapport aux façades latérales non-mitoyennes est à respecter.

### **2.5. Toitures**

Les volumes principaux sont couverts d'une toiture à 2 versants de pente comprise entre 38° et 42°.

Les volumes secondaires sont couverts d'une toiture plate. Celles-ci peuvent être aménagées en toiture-terrasse ou en toiture végétalisée. Le cas échéant, leur hauteur à l'acrotère fixée dans la partie graphique peut être dépassée pour permettre l'aménagement d'un garde-corps. Ce garde-corps est réalisé dans un matériau non opaque ou métallique non brillant.

Les dépendances sont couvertes d'une toiture plate végétalisée.

## **2.6. Hauteur des constructions**

Les hauteurs des constructions sont mesurées à partir de l'axe de la voirie desservante, au milieu de la façade avant des constructions.

Pour les maisons jumelées, les hauteurs sont définies sur l'axe mitoyen-à partir du niveau de l'axe de la voirie desservante.

## **2.7. Ouvertures en toiture et ouvrages en saillie**

Les toitures des volumes principaux peuvent être équipée d'ouvertures en toiture (lucarnes, fenêtres de toit ou similaire). Elles sont autorisées sur un niveau, exception faite des ouvertures nécessaires à la ventilation des combles.

Ces ouvertures peuvent dépasser le gabarit constructible défini dans la partie graphique du présent PAP, en respectant les conditions suivantes :

- Une distance de minimum 1,00 mètre par rapport au faîte, au mur pignon respectivement aux limites latérales, aux arêtes et aux noues des toitures des constructions jumelées ;
- Une distance d'au moins 1,00 mètre de l'une à l'autre.

Seules les lucarnes de type chien assis à foin traditionnel peuvent être placées dans le prolongement de la façade en faisant interruption de la corniche sur une largeur maximale de 2,50 m sans dépasser un tiers (1/3) de la longueur de la façade.

## **2.8. Saillies sur l'alignement des façades**

Les saillies pourront dépasser l'alignement de la façade de 0,20 mètres au maximum.

## **2.9. Avant-corps et éléments architecturaux**

Les avant-corps et autres éléments architecturaux semblables constituant des reliefs sur les façades des constructions, ne doivent pas dépasser l'alignement de la façade de plus 0,50 mètres, sans empiéter sur le domaine public. La longueur de ces éléments ne doit pas dépasser de plus de deux tiers (2/3) la longueur totale de la façade.

## **2.10. Surface consolidée**

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.

Ces espaces peuvent être modifiés pour des raisons techniques ou architecturales, sous réserve de respecter la surface maximale de scellement du sol définie dans les tableaux de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol de la partie graphique.

Les espaces libres aux abords des constructions, en dehors des accès, des emplacements de stationnement, des dépendances, des terrasses et autres aménagements similaires, sont à aménager sous forme d'espaces verts (jardin d'agrément, potager, verger etc.).

### **2.11. Stationnement privé**

Sont à considérer comme minimum deux emplacements par unité de logement, dont au moins un couvert. Ceux-ci peuvent être aménagés sous forme d'emplacement de stationnement, de garage ou de carport.

### **2.12. Dépendances**

#### **a) Garages et Carports**

Les garages et les carports sont à réaliser dans les gabarits destinés aux dépendances définis dans les reculs latéraux. Ils peuvent également être aménagés dans les « surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé ».

#### **b) Abri de Jardin**

Un abri de jardin ou une construction similaire est admis par lot. Celui-ci ne peut en aucun cas servir à l'habitation, à l'installation d'un garage / carport ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

Celui-ci peut être aménagé soit à l'intérieur du gabarit autorisé destiné aux dépendances, soit dans le recul postérieur de la parcelle sous réserve du respect des conditions suivantes :

- La surface totale est de maximum 12 m<sup>2</sup>
- Les reculs sur les limites postérieures et latérales sont de minimum 1,00 mètre.
- La hauteur hors-tout est de maximum 3,50 mètres, mesurée à partir du niveau naturel du sol.

L'aménagement d'un abri de jardin 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 dans la partie graphique.

### **2.13. Remblais / Déblais**

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.

### **2.14. Plantations**

Sur le lot 14, la plantation d'un arbre à haute tige est imposée.

Seules des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions stationnelles sont admises.

La plantation d'espèces dangereuses pour la santé, en cas de contact ou d'ingestion de parties de plantes ou de fruits par des personnes, est interdite.

### **2.15. Coupures visuelles**

Une coupure visuelle mitoyenne (pare-vue, panneau de bois etc.) d'une hauteur maximale de 2,00 mètres et d'une profondeur maximale de 4,00 mètres est admise entre les terrasses adjacentes des maisons jumelées.

## **2.16. Clôtures et murs de soutènement**

Les espaces libres devant les maisons ne peuvent pas être clôturés.

Les espaces latéraux et postérieurs peuvent être clôturés comme suit :

- par des clôtures légères (p.ex. de type « *gavinelle* ») d'une hauteur de maximum 1,50 mètre ;
- par une haie vive indigène plantée en espalier et d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Si les clôtures sont cachées derrière une haie et donc non visible depuis le domaine public, elles doivent être implantées avec un recul de 0,50 mètre par rapport à la limite de propriété de sorte à ce que les végétations viennent cacher la clôture "*rigide*"

Les murs de soutènement au sein du lotissement sont à réaliser soit en maçonnerie sèche avec les pierres de tailles de la région, soit en gabions. Leur hauteur maximale est de 0,80 mètre, mesurée à partir du niveau du terrain naturel.

Les murs de soutènement peuvent être modifiés pour des raisons techniques ou architecturales.

## **2.17. Matériaux et Couleurs**

### **a) Toitures**

La couverture des toitures sera soit en ardoises naturelles ou artificielles de couleur similaire, soit en tuiles non-brillantes et de couleur uniforme dans les teintes situées entre terre cuite et brun. L'emploi de tuiles reluisantes est interdit.

### **b) Façades**

Les matériaux et les couleurs traditionnels de la région sont de rigueur.

Les couleurs admises, qui sont définies dans le système NCS ou d'un autre système similaire, sont énumérées dans l'Annexe I de la présente partie écrite. Des couleurs d'autres marques correspondant à ces couleurs sont également autorisées.

Tous les revêtements de façade brillants (métaux, verre, plastique) et de couleurs vives qui peuvent nuire au bon aspect du lieu sont interdits. Sont interdits tous pastiches (imitations) d'une architecture étrangère à la région notamment les chalets en bois et similaires.

L'utilisation du bois ou du métal comme élément de structure apparent est admise pour les constructions de petites dimensions, tels les auvents, les annexes, les terrasses sur pilotis, les car-ports et les abris de jardins.

## **2.18. Piscine et étang de plaisance ou pour baignade privés**

Une piscine et un étang de plaisance ou pour baignade privés doivent s'insérer, travaux de remblais et déblais inclus, de manière harmonieuse dans le terrain naturel. Ils doivent être implantés dans la partie postérieure de la parcelle. Les limites latérales et postérieures autorisées pour le terrain doivent être respectés.

Leur aménagement ne peut pas dépasser un tiers de la surface du jardin familial situé à l'arrière de la construction principale.

### **2.19. Éléments accolés aux constructions et autres**

Les éléments accolés aux constructions, les arcades ou les pergolas sont admis, sous réserve de respecter les reculs latéraux et postérieurs.

Le perron est un petit escalier extérieur se terminant par une plate-forme de plain-pied ou un seuil en rapport avec une porte d'entrée.

Le perron, les escaliers extérieurs et les rampes pourront dépasser l'alignement de façade de 2,50 m au maximum, sans empiéter sur le domaine public. La distance sur la limite latérale sera au moins de 1,90 m.

Les cheminées extérieures accolées aux constructions sont interdites.

### **2.20. Espaces soumis à des servitudes de passage**

Les lots 8 à 11 sont grevés d'une servitude de passage d'une largeur de 2,00m pour le passage et l'entretien du fossé ouvert destinée à l'évacuation des eaux superficielles provenant des surfaces à l'extérieur du PAP.

Chaque propriétaire est tenu d'entretenir la partie du fossé ouvert traversant son terrain. Tout modification du fossé ainsi que la décharge de déchets et d'autres objets y est interdit.

### **3. AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS**

#### **3.1. Cession de terrain**

Le projet prévoit de céder une surface de 61,25 ares de terrain brut au domaine public communal, ce qui correspond à 51,03% de la superficie totale du PAP.

#### **3.2. Espace vert public**

Des arbres d'essence indigène adaptés sont à planter dans l'espace vert public.

Leur localisation exacte est à définir dans le cadre du projet d'exécution.

#### **3.3. Infrastructures**

##### **a) *Evacuation des Eaux***

L'évacuation des eaux se fera en système séparatif.

L'emplacement des canalisations, des fossés ouverts, des rétentions et des citernes de pluie renseigné dans la partie graphique du présent PAP peut être modifié pour des raisons techniques ou architecturales.

Senningerberg, le 4 septembre 2023

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.



M.WENGLER

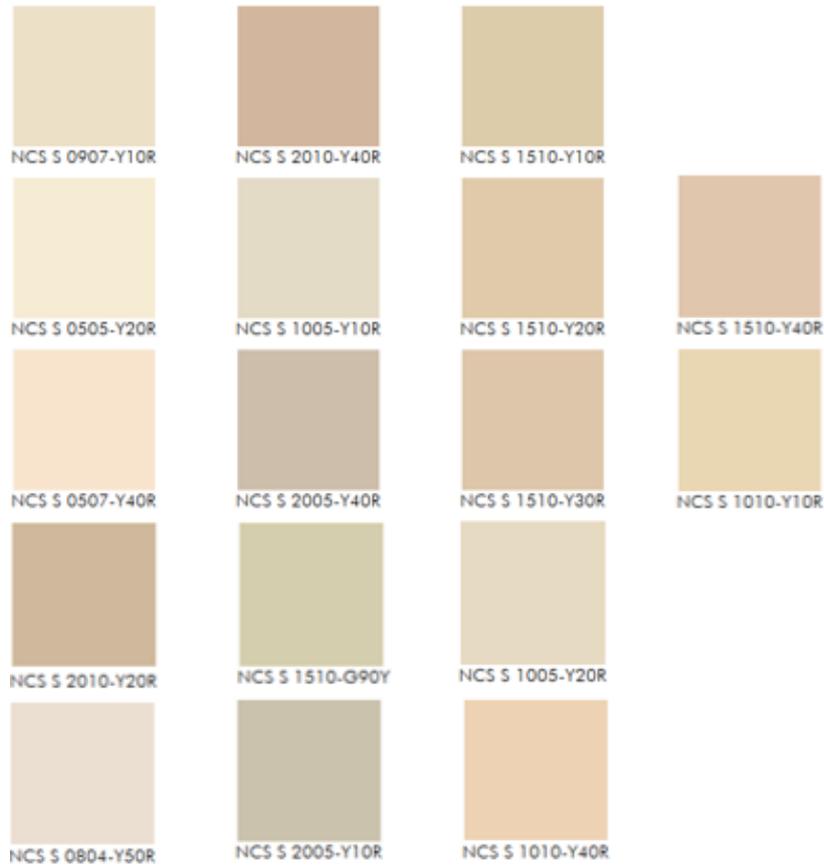


M. URBING

## **ANNEXE I – PALETTE DE COULEURS**

*(élaborée selon les indications du Service National du Patrimoine Architectural (INPA) - 2022)*

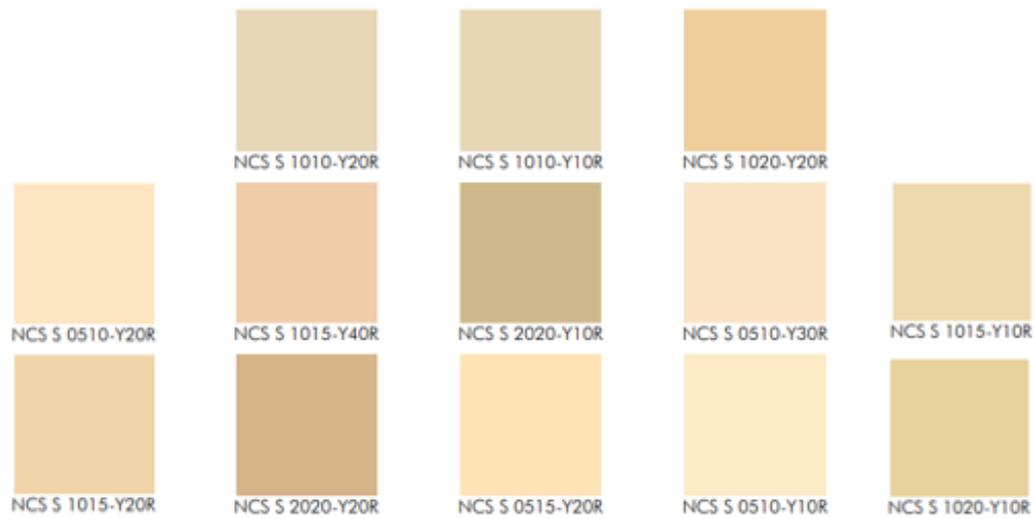
### ➤ **BEIGE**



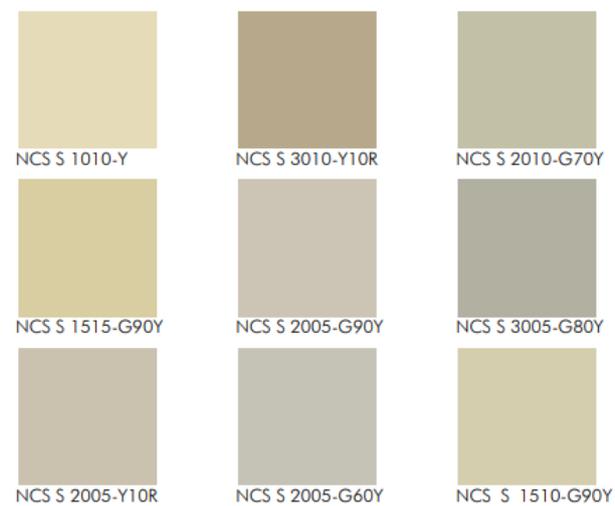
### ➤ **BLANC-CASSE**



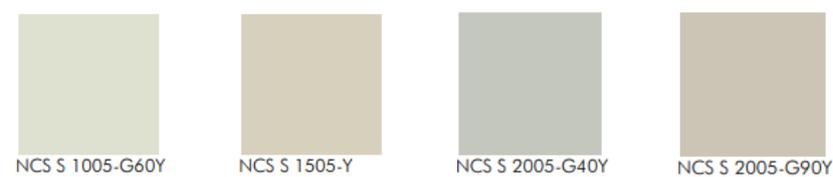
➤ **OCRE**



➤ **VERT**



➤ **GRIS CHAUD**



➤ **GRIS FROID**



➤ **BLEU**



NCS S 0502-B50G



NCS S 1010-R80B



NCS S 1510-R80B

➤ **ROUGE**



NCS S 2010-Y40R



NCS S 2030-Y70R



NCS S 1010-Y60R



NCS S 1010-Y50R



NCS S 3020-Y60R



NCS S 1020-Y50R



NCS S 1510-Y60R



NCS S 0510-Y80R



NCS S 0907-Y50R



NCS S 2020-Y60R



NCS S 3020-Y70R



NCS S 1510-Y50R



NCS S 2010-Y60R



NCS S 1515-Y40R



NCS S 1020-Y70R

➤ **REIDENER ECK**



NCS S 4030-Y70R



NCS S 3020-Y80R



NCS S 4040-Y70R