

---

## 1. PORTÉE DU REGLEMENT

---

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 et du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la commune de Parc Hosingen 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° 211101-10-001 001b et 211101-10-001 002b) du PAP.

---

## 2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

---

### 2.1. Affectation

La zone couverte par le PAP est destinée à l'aménagement de maisons de type unifamilial.

La construction sur les lots 1, 14 et 15 peuvent abriter un logement intégré.

Des professions libérales compatibles avec le caractère résidentiel du quartier sont admis sur les lots 1, 14 et 15, sur une surface construite brute de maximum 160,00 m<sup>2</sup> par lot.

### 2.2. Implantation

La profondeur maximale des constructions sur les lots 14 et 15 est de maximum 12,00 mètres.

### 2.3. Hauteur des constructions

Les hauteurs des maisons isolées sont mesurées à partir du milieu de la façade avant, perpendiculairement à l'axe de la voirie desservante.

Les hauteurs des maisons jumelées sont mesurées à partir de la façade mitoyenne, perpendiculairement à l'axe de la voirie desservante.

Les hauteurs des dépendances sont mesurées à partir du terrain aménagé.

### 2.4. Toitures

Les volumes principaux sont couverts d'une toiture à 2 versants de pente comprise entre 25° et 42°.

Les volumes secondaires destinés au séjour prolongé sont couverts d'une toiture plate. Celles-ci peuvent être aménagées sous forme de toiture-terrasse ou de 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.

Les dépendances sont couvertes d'une toiture plate et peuvent être végétalisées.

## **2.5. Ouvertures en toiture**

Les toitures en pente peuvent être équipées d'ouvertures (lucarnes, fenêtres de toit ou similaire). Celles-ci peuvent dépasser le gabarit constructible défini dans la partie graphique du PAP, en respectant les conditions suivantes :

- Elles sont à implanter avec un recul minimal de 1,00 mètre sur les limites latérales, les arêtes, les noues et le faîtage de la toiture ;
- Leur largeur cumulée ne dépassera pas deux tiers (2/3) de la largeur de la façade ;
- La ligne de la corniche ne peut être interrompue sur plus d'un tiers (1/3) de la longueur de la façade.

## **2.6. Saillies, avant-corps et éléments architecturaux**

Les saillies, 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 d'1,00 mètre, sans empiéter sur le domaine public.

Les éléments ne peuvent pas couvrir plus du 1/3 de la surface de la façade.

## **2.7. Stationnement privé**

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement et les prescriptions y liées sont définis par la partie écrite du PAG de la commune de Parc Hosingen en vigueur au moment de l'introduction des autorisations à bâtir de chaque lot.

## **2.8. Surfaces extérieures pouvant être scellées**

Les « surfaces extérieures pouvant être scellées », telles qu'indiquées dans la partie graphique, peuvent être aménagées en accès piéton, allée de garage, place de stationnement, terrasse, rampe ou escalier, sous réserve de respecter les valeurs maximales de surfaces scellées définies dans la « représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ».

## **2.9. Espaces verts privés**

Les espaces libres aux alentours 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.).

## **2.10. Remblais / déblais**

Le niveau du terrain remodelé (projeté dans la partie graphique du PAP) peut être modifié sur maximum 0,50 mètre par des remblais ou des déblais.

Tout travail de déblai ou de remblai éventuel peut s'accompagner de structures de soutènement.

### **2.11. 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 ou ajourées 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.

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 1,20 mètres.

### **2.12. Pares-vues**

Une coupure visuelle mitoyenne (pare-vue, panneau de bois, ...) est autorisée entre les terrasses adjacentes des maisons jumelées sous respect des conditions suivantes :

- Leur hauteur est de maximum 2,00 mètres, mesurée à partir du terrain aménagé ;
- Leur profondeur est de maximum 4,00 mètres ;

### **2.13. Abri de jardin**

Un abri de jardin (ou construction similaire, ne servant ni à l'habitation ni à l'installation d'un garage ou d'un atelier) est admis par lot. Celui-ci peut être intégré au gabarit destiné aux dépendances ou être aménagé dans l'espace vert privé, aux conditions suivantes :

- Leur surface est de maximum 12 m<sup>2</sup> ;
- Leur hauteur hors-tout est de maximum 3,00 mètres ;
- Leur recul sur les limites latérales est de minimum 1,00 mètre ;

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 la représentation schématique du degré d'utilisation du sol dans la partie graphique du PAP.

### **2.14. Zones de servitude écologique (lots 7 à 15)**

Les « arbres à préserver » présent dans la servitude écologique du PAP doivent être entretenus et préservés dans la mesure où leur état sanitaire ne génère pas de danger pour les riverains.

Toute intervention doit se faire selon les règles de l'art et faire l'objet d'une concertation avec les autorités compétentes.

Y sont interdits les constructions, les remblais et les déblais de terre.

### **2.15. Plantations**

Seules les plantations adaptées aux conditions stationnelles sont admises.

---

### **3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC**

---

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

Le PAP prévoit une cession de 40,80 ares du terrain brut au domaine public communal, ce qui correspond à 43,15 % de la surface totale du PAP.

#### **3.2. Evacuation des eaux pluviales et des eaux usées**

L'évacuation des eaux se fera en système séparatif. L'emplacement des canalisations eaux usées et pluviales, des fossés ouverts et des rétentions est renseigné dans la partie graphique du présent PAP.

L'emplacement de ces dispositifs peut être modifié pour des raisons techniques ou architecturales.

#### **3.3. Servitude écologique**

##### **a) Servitude écologique (à l'est)**

Des arbres à haute tige, adaptées aux conditions stationnelles, y sont à planter.

Y sont interdits toute modification du terrain naturel, tout changement de l'état naturel ainsi que toute construction.

Y sont admis toute mesure de renaturation et de valorisation écologique, ainsi que des infrastructures techniques liées à la gestion des eaux, des cheminements de piétons ou toute autre aménagement de type « ponctuelle ».

##### **b) Servitude écologique (à l'ouest)**

La destruction des éléments naturels indiqués dans la partie graphique du PAP est interdite.

Y sont interdits toute modification du terrain naturel, tout changement de l'état naturel ainsi que toute construction.

##### **c) Servitude écologique (au nord)**

Des arbres à haute tige, adaptées aux conditions stationnelles, y sont à planter.

### 3.1. Logements abordables

Conformément à l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004, le tableau ci-dessous renseigne pour chaque lot le nombre d'unités et la surface construite brute à réserver aux logements abordables, ainsi que la surface construite brute qui sera réservée exclusivement au logement et ne saura connaître une affectation autre.

La surface construite brute dédiée aux logements abordables est de minimum 468,00 m<sup>2</sup> qui sont à réaliser sur les lots 8 et 9.

Lot	SCB destinée exclusivement au logement	SCB minimale réservée aux log. abordables	Nombre minima de log. abordables
1	362,00 m2	m2	u.
2	280,00 m2	m2	u.
3	280,00 m2	m2	u.
4	280,00 m2	m2	u.
5	280,00 m2	m2	u.
6	365,00 m2	m2	u.
7	365,00 m2	m2	u.
8	240,00 m2	240,00 m2	1 u.
9	240,00 m2	240,00 m2	1 u.
10	280,00 m2	m2	u.
11	280,00 m2	m2	u.
12	280,00 m2	m2	u.
13	280,00 m2	m2	u.
14	193,00 m2	m2	u.
15	193,00 m2	m2	u.
<b>TOTAL</b>	<b>4.198,00 m2</b>	<b>480,00 m2</b>	<b>2 u.</b>

Senningerberg, le 1er juillet 2024

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.



M. WENGLER



M. URBING