

1. PORTÉE DU RÈGLEMENT

La présente partie écrite s'applique aux terrains concernés par le présent plan d'aménagement particulier (PAP). L'application se fera sans préjudice d'autres lois et règlements en vigueur.

Pour toutes les dispositions qui ne sont pas définies par les parties graphiques et écrites du présent PAP, la partie écrite du plan d'aménagement général (PAG), du plan d'aménagement particulier "Quartier-Existant" (PAP-QE) et le règlement des bâtisses (RVBS) de la commune de Bous sont applicables.

La présente partie écrite est complémentaire et indissociable de la partie graphique (plan n° 201063-13-000 001) du PAP.

2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

2.1. Affectation

La zone couverte par le présent PAP est destinée à l'aménagement maisons unifamiliales.

Les activités compatibles avec le caractère résidentiel du quartier (profession libérale ou similaire) sont admises, sous condition qu'elles ne gênent pas l'habitat.

L'aménagement d'un logement intégré est admis.

2.2. Constructibilité des Lots

Les gabarits constructibles indiqués dans la partie graphique définissent les limites d'implantation autorisées. Ceux-ci sont, pour chaque lot, plus grands que les emprises au sol et les surfaces construites brute admises. Ainsi, les valeurs de surface constructible brute et d'emprise au sol peuvent être réparties librement dans les gabarits des constructions fixés dans la partie graphique.

Les valeurs maximales de surface constructible brute et d'emprise au sol admises pour chaque lot sont définies dans la « *représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot* » de la partie graphique.

2.3. Toitures

a) Volume principal et secondaire

Les volumes principaux et secondaires sont couverts d'une toiture plate. Ceux-ci peuvent être végétalisées.

b) Niveau en retrait

Les niveaux en retrait (1R) doivent respecter un recul obligatoire de minimum 2,00 mètres par rapport au plan de la façade avant.

Les toitures couvrant les étages en retrait peuvent être végétalisées et / ou être aménagées en terrasses accessibles. Au cas où elles sont aménagées sous forme de terrasse accessible, celles-ci doivent être équipées, le cas échéant, d'un garde-corps d'une hauteur de minimum 1,00 mètres.

2.4. Volume Secondaire

Le volume secondaire indiqué dans la partie graphique doit respecter les conditions suivantes :

- sa largeur est maximum 6,00 mètres ;
- une distance de minimum 1,00 mètre par rapport aux façades latérales doit être respectée.

2.5. Hauteurs des constructions

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

Les demi-niveaux et les sur-hauteurs sont autorisés tant qu'ils s'inscrivent à l'intérieur du gabarit défini.

2.6. Stationnement privé

a) Emplacements de stationnement

Le nombre d'emplacement de stationnement est défini dans l'article 7 de la partie écrite du PAG concernant les « *Emplacements de Stationnement* ».

Ceux-ci peuvent être aménagés sous forme de garage à l'intérieur du gabarit des constructions ou sous forme d'emplacements de stationnement à ciel ouvert.

b) Accès carrossables

Les allées de garages doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique. Leur largeur ne peut pas dépasser une largeur de maximum 5,00 mètres.

Le recul avant des portes de garage est de minimum 6,00 mètres.

2.7. 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 ou similaire.

Celles-ci sont indiquées dans la partie graphique à titre indicatif et peuvent être modifiées pour des raisons techniques ou architecturales, sous réserve de respecter les valeurs maximales définies dans la « *représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot* ».

Les « *espaces pouvant être scellés* » qui ne sont pas scellés, sont à traiter comme des espaces verts privés.

2.8. Espaces verts privés

Les espaces libres autour des constructions, en dehors des accès, des emplacements de stationnement, des dépendances, des terrasses et des aménagements similaires, sont à aménager sous forme d'espaces verts (jardin d'agrément, potager ou similaire).

L'aménagement de jardins minéraux en pierres, galets, gravier ou split ainsi que l'utilisation de geotextiles, de film antiracine ou de paillage sont interdits.

La haie existante dans le recul arrière des constructions, tel qu'indiqué sur la partie graphique du PAP, est à conserver.

2.9. Travaux de remblai et de déblai

Suivant les conditions techniques d'exécution du présent projet, le niveau du terrain remodelé projeté dans la partie graphique du PAP peut être modifié sur maximum 1,00 mètre par des remblais ou des déblais, en respectant un recul d'au moins 1,00 mètres à la limite latérale et postérieure.

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

Les altitudes des terrasses extérieures peuvent être adaptées de manière à correspondre au premier niveau de vie.

2.10. Murs et clôtures

a) Clôtures

Les murs et clôtures sont autorisés au sein du lotissement aux conditions suivantes.

Les **reculs antérieurs** ne peuvent pas être clôturées. Seuls des murs de soutènement accompagnant les travaux de modification de terrain y sont autorisés.

Les limites de propriété **latérales** et **postérieures** peuvent être clôturées par des haies vives ou par des grillages jusqu'à une hauteur maximale de 1,90 mètres.

b) Murs

Les murs de soutènement renseignés dans la partie graphique du PAP peuvent être modifiés pour des raisons techniques ou paysagères.

Au-delà, des murs de soutènement supplémentaires à ceux renseignés dans la partie graphique sont admis, en respectant les conditions suivantes :

- leur hauteur est de maximum 1,00 mètre ;
- ils respectent un recul de minimum 1,00 mètre par rapport aux limites de la parcelle.

Les murs de soutènement sont à réaliser en pierres naturelles ou à l'aide de maçonnerie sèche.

2.11. Coupures visuelles

Une coupure visuelle (mur, paroi en bois) sur les terrasses extérieures est admise. Leur hauteur est de maximum 2,00 mètres, et sa longueur s'étend sur une profondeur de maximum 4,00 mètres.

2.12. Abri de Jardin

Un abri de jardin (ou une construction similaire) est admis par lot. Ils ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation, de garage ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

Celui-ci doit être implanté dans le recul postérieur des constructions, en respectant les conditions suivantes :

- Une surface maximale de 12,00 m² ;
- Un recul de minimum 1,00 mètres par rapport à la limite latérale et postérieur ;
- Une hauteur hors-tout de maximum 3,50 mètres, mesurées à partir du niveau du terrain fini.

La forme de toiture est libre. Toutefois, l'aménagement d'une terrasse est interdit.

Les abris de jardin sont comptabilisés dans les coefficients de l’emprise au sol, de la surface construite brute et la surface scellée.

2.13. Constructions légères fixes

L’installation de pergolas, de voiles d’ombrage fixes ou de constructions légères similaires est possible pour toutes les terrasses extérieures. Ceux-ci doivent être ouvertes ouvertes sur au moins trois côtés.

Ces installations peuvent avoir une hauteur maximale de 3,00 mètres et une profondeur depuis la façade de maximum 4,00 mètres.

2.14. Piscine

Une piscine ou aménagement similaire est autorisé dans le recul postérieur, sous condition que:

- La hauteur totale ne dépasse pas 3,50 mètres ;
- Le recul sur les limites de la parcelle est de minimum 3,00 mètres ;
- La construction ainsi que les remblais/ déblais s’intègrent harmonieusement dans le terrain naturel ;
- Les équipements techniques sont intégrés dans le gabarit du volume principal ou enterrés, de façon à ne pas causer de nuisances sonores pour le voisinage.

2.15. Equipements techniques fixes

Les équipements techniques fixes nécessaires à l’exploitation des constructions principales sont à intégrer dans le gabarit de la construction principale.

Si des raisons techniques l’exigent, des équipements techniques fixes – tels que les conditionnements d’air, les systèmes de ventilation et les pompes à chaleur – peuvent être autorisés dans le recul arrière de la construction principale, sous condition de respecter un recul minimal de 3,00 mètres de la limite de la parcelle et de ne pas causer de nuisances sonores pour le voisinage.

2.16. Panneaux photovoltaïques

Les toitures peuvent être équipées de panneaux (solaires, photovoltaïques). Ceux-ci sont à implanter, le cas échéant, avec un recul minimal de 1,50 mètre par rapport aux plans de façades et doivent respecter une pente maximale de 35°. Ils ne peuvent dépasser la hauteur du dernier acrotère de plus de 1,00 mètre.

3. AMENAGEMENT DE L'ESPACE PUBLIC

3.1. Cession de terrain

Le PAP ne prévoit pas de cession de terrain privé au domaine public communal.

3.2. Evacuation des eaux pluviales et des eaux usées

a) Infrastructures

L'évacuation des eaux se fera en système séparatif.

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

b) Cuve de rétention

Les lots doivent disposer d'une cuve de rétention enterrée.

L'emplacement de ces dispositifs renseigné dans la partie graphique peut être modifié pour des raisons techniques ou architecturales.

Senningerberg, le 18 janvier 2023

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.



M. WENGLER



M. URBING