
Concerne : Demande de permis de lotir les terrains cadastrés :
Section C de OBERCOLPACH.
Lots numéros : 22/657
Propriétaires : Consorts KLEIN, route de Hotlz L-8557 PETIT-NOBRESSART
Demandeur : Consorts KLEIN, route de Hotlz L-8557 PETIT-NOBRESSART

Auteur de projet :
Agnès NOEL. 2,rue d'Ospem L-8508 Rédange/Attert.Tél.: 23620046/26620424. Fax : 23629469. GSM : 021/319462

COMMUNE DE ELL

SECTION C DE OBERCOLPACH

LOTISSEMENT
sis Rue Principale
Parcelle cadastrée : section C,
n° 22/657

Contenance totale : 44 ares 14 ca

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER PARTIE ECRITE

Le 7 mai 2004

Article 1. GENERALITES

Les prescriptions du "Règlement sur les Bâtisses, les voies publiques et les sites", daté de septembre 1999 et en vigueur dans la commune de Ell, sont d'application.

Les prescriptions ci-après, ainsi que les plans et coupes du lotissement y annexés, les précisent et prévalent.

Le respect des conditions ci-dessous ne dispense pas les acquéreurs de l'obligation de satisfaire à toutes les normes et règles en matière technique, d'hygiène, de confort, de code civil, etc...nécessaires pour obtenir les autorisations légales auprès des autorités compétentes.

Article 2 . DESTINATION

Cette zone est comprise dans le secteur "Duerfkaer" de Colpach-Haut, elle est donc réservée à la construction d'habitations privées, en général groupées, ainsi qu'aux autres constructions servant à abriter les activités qui sont le complément naturel des habitations.

Une affectation partielle n'excédant pas 50 % des surfaces habitables pourra être attribuée à une activité artisanale, libérale ou de petit commerce dans la mesure où elle n'engendrera aucune pollution ni nuisance et n'entravera jamais l'affectation principale.

L'ordre continu prévaut, sauf indications contraires reprises au plan de lotissement.

Article 3 . IMPLANTATION

Les constructions respecteront les dispositions particulières renseignées aux plan et coupes du lotissement et les conditions suivantes :

- 1) L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respecteront le relief du sol et se feront en fonction des lignes de force du paysage, bâti ou non-bâti, ainsi que de la trame parcellaire. Les constructions devront épouser le terrain naturel à l'exception des façades en relation avec la voirie.
- 2) Les remblais et déblais sont interdits, à l'exception de ceux repris aux plan et coupes, lesquels sont à réaliser selon les indications desdits plan et coupes, et ce de manière à assurer une continuité uniforme du terrain remanié entre les lots, soit :
 - . *obligatoirement*, entre la façade avant des maisons et le domaine public, et ce de manière à assurer une continuité uniforme du terrain remanié entre les lots, par rapport à la voirie et aux parcelles contiguës, et de manière à garantir le raccordement naturel des bâtisses à la canalisation d'égout publique, du moins pour leur rez-de-chaussée. L'avant-cour sera ainsi créée au même niveau que celui de la voirie concernée; une pente de 5% , montant de la voirie vers la façade avant et limitée au dénivelé indiqué aux plans, étant toutefois admise.
 - . sur les côté Nord et Sud des constructions projetées sur les lots 1 et 5, strictement selon l'emprise et les niveaux indiqués au plan du présent lotissement.

Dans les *zones de recul latéral*, les déblais seront réalisés de façon à assurer au terrain une pente régulière entre les niveaux du sol fini projeté à l'avant et du terrain existant à l'arrière de la construction, après exécution des remblais décrits ci-dessus. Ils seront réalisés de manière à assurer une continuité uniforme du terrain remanié entre les lots et par rapport aux parcelles contiguës.

- 3) Le terrain non utilisé pour la construction sera aménagé en cour ouverte, entre la façade avant de l'immeuble projeté et la rue, et en cours et jardin dans la zone comprise entre la façade avant et le fond du terrain.
- 4) L'habitation s'inscrira dans le polygone bâissable défini au plan, en respectant le (ou les) front(s) de bâtisse obligatoire(s), si indiqué(s).
. Le volume principal sera obligatoirement implanté dans la zone lui-définie au plan. Cette zone peut toutefois inclure un volume secondaire, si celui-ci est accolé au volume principal et s'il ne correspond pas à plus de la moitié de la longueur de ce dernier.
- 5) le plan du volume principal s'inscrira dans un rectangle capable dont le rapport façade/pignon sera compris entre 1,1 et 1,5
- 6) Bâtiments annexes.
. Tout volume secondaire sera érigé de manière privilégiée dans la zone définie au plan pour les volumes secondaires, en empiétant, le cas échéant sur la zone du volume principal.
. Sauf indication contraire sur les plans du lotissement, les bâtiments annexes éventuels seront jointifs au bâtiment principal.
- 7) Dégagements latéraux.
- Sur les limites latérales indiquées au plan, la construction en mitoyenneté est obligatoire, qu'il s'agisse de l'immeuble principal ou d'une annexe faisant partie du projet de la première demande d'autorisation de bâtir,
- Le recours à la mitoyenneté prévaut et est acquis de plein droit, pour les autres limites latérales; toutefois, si un dégagement possible par rapport à une limite de référence est prévu aux plans de permis de bâtir, il devra être :
- de la distance minimum, ou obligatoire, indiquée au plan de lotissement.
- 8) La direction du faîtage et le front de bâtisse, voire l'emplacement du pignon, obligatoires devront respecter ceux définis dans les plans du lotissement. Ils correspondent au volume principal et/ou au volume secondaire.
- 9) Pour un lot donné, en aucun cas, l'aménagement des abords ou le parti architectural ne pourra mettre en péril la potentialité de construction des lots et parcelles contiguës (ouvertures, accès garage latéral ou arrière, ...).
- 10) Accès garages.
. *Les dispositifs d'entrée* seront conçus de manière à respecter l'architecture du bâtiment principal.
. *Pour tous les garages*, une pente d'ajustement (montante) de 5% sur les 5 premiers mètres sera autorisée à partir de la limite entre les propriétés privée et publique. Cette pente d'ajustement ne pourra, en aucun cas, mettre en péril la continuité de la cour ouverte et devra s'inscrire obligatoirement dans la configuration générale du terrain projeté pour cette cour.
. Que le (ou les) garage(s) soient intégrés au volume principal ou dans un volume secondaire, l'accès s'exécutera *selon le parti suivant* :
- accès carrossable et au garage par le côté du terrain marqué, sur le plan, du sigle signifiant "accès carrossable potentiel"
- garage en façade à rue ou, si indiqué au plan du lotissement, dans le mur gouttereau du volume annexe, et dont l'accès se situe au niveau de la cour ouverte, de plain-pied avec le domaine public de la voirie, moyennant la pente d'ajustement.
- une porte de garage maximum par volume construit.
. *Les accès carrossables* seront limités à un seul par lot, pour ne pas gêner la création de zones de parcage public le long de la voirie, ni la continuité du trottoir projeté; soit selon l'implantation indiquée aux plans du lotissement.

11) Porte et niveau du seuil d'entrée.

- . La porte d'entrée de l'habitation sera située :
 - en façade à rue, et au niveau de l'avant-cour.
- . Le niveau du seuil ne pourra dépasser le niveau du terrain fini correspondant de plus de 60 cm.

Article 4 . ZONE D'AVANT-COUR OUVERTE.

Définition : la "zone d'avant-cour " désigne la surface de terrain comprise entre le domaine public et le plan de la façade à rue de la construction, sur toute la largeur de la parcelle.

La limite entre l'avant-cour et les zones de cours et jardin est définie par la ligne fictive prolongeant le front de bâtisse obligatoire des volumes principal et secondaire, sur toute la largeur du lot concerné.

4.1) L'ensemble des zones de cour ouverte définies aux plans de lotissement doivent être strictement

respectées tant en ce que concerne les limites que le remaniement du terrain. En conséquence, les déblais obligatoires repris aux plans et coupes devront s'étendre à l'ensemble de la cour ouverte se rapportant au lot considéré. Le niveau fini correspondra donc au plan de la rue; il pourra présenter une légère pente montante entre la rue et le front de bâtisse (maximum : selon plan et coupes du P.A.P.).

4.2) Lorsque l'avant-cour touche la limite mitoyenne avec un lot non construit, le remblai éventuel sera

stoppé au droit de cette limite, de telle manière qu'elle coïncide avec la tête de talus (si déblais), le talutage correspondant à un profil 4/4.

Lors de l'exécution du permis de bâtir du lot voisin concerné, le propriétaire de ce lot prendra en charge le remblai assurant la stricte continuité de la zone d'avant-cour telle que définie aux plans de lotissement.

4.3) Cette cour doit être aménagée en pelouses ou cour minérale. Y sont autorisés :

- des pelouses, plantes et fleurs ornementales ponctuelles et de petites dimensions;
- des plantations ponctuelles d'essences régionales feuillues (arbres, arbustes et buissons) à implanter à plus de deux mètres des limites des lots;
- des sentiers et accès carrossables en matériau de teinte neutre;
- un perron, éventuel, de 4 marches maximum pour accéder aux entrées piétonnes. Les marches seront disposées parallèlement au seuil de l'entrée;
- des haies vives d'essences indigènes feuillues (telles que : aubépine blanche, charme commun, cornouiller sanguin, érable champêtre, hêtre, noisetier commun, prunier commun, prunellier, fusain, chêne, sureau noir, houx vert), lesquelles peuvent être doublées d'un treillis métallique de ton vert : elles prolongeront soit le front de bâtisse du lot concerné soit celui du lot contigu, si celui-ci est plus éloigné de la voirie). En aucun cas, elles ne sépareront une zone d'avant-cour de celle du ou des lots contigus.

4.4) Aucune maçonnerie, aucun muret ou ouvrage d'art ne peut être érigé à l'intérieur de cette zone ni sur

ses limites, à moins qu'ils ne soient repris explicitement aux plans de lotissement ou que la dénivellation du terrain ne soit marquée par un muret de soutènement construit en pierres naturelles (appareillage maçonnerie sèche) ou en même matériau de parement que la façade, mais ne pouvant dépasser de plus de 20 cm le niveau des terres.

4.5) Lors de l'introduction de la demande de permis de bâtir, il sera joint un plan d'aménagement précis de cette zone (limites, végétations à planter et existantes, revêtements, accès, ...).

- 3) Le terrain non utilisé pour la construction sera aménagé en cour ouverte, entre la façade avant de l'immeuble projeté et la rue, et en cours et jardin dans la zone comprise entre la façade avant et le fond du terrain.
- 4) L'habitation s'inscrira dans le polygone bâissable défini au plan, en respectant le (ou les) front(s) de bâtisse obligatoire(s), si indiqué(s).
. Le volume principal sera obligatoirement implanté dans la zone lui-définie au plan. Cette zone peut toutefois inclure un volume secondaire, si celui-ci est accolé au volume principal et s'il ne correspond pas à plus de la moitié de la longueur de ce dernier.
- 5) le plan du volume principal s'inscrira dans un rectangle capable dont le rapport façade/pignon sera compris entre 1,1 et 1,5
- 6) Bâtiments annexes.
. Tout volume secondaire sera érigé de manière privilégiée dans la zone définie au plan pour les volumes secondaires, en empiétant, le cas échéant sur la zone du volume principal.
. Sauf indication contraire sur les plans du lotissement, les bâtiments annexes éventuels seront jointifs au bâtiment principal.
- 7) Dégagements latéraux.
- Sur les limites latérales indiquées au plan, la construction en mitoyenneté est obligatoire, qu'il s'agisse de l'immeuble principal ou d'une annexe faisant partie du projet de la première demande d'autorisation de bâtir,
- Le recours à la mitoyenneté prévaut et est acquis de plein droit, pour les autres limites latérales; toutefois, si un dégagement possible par rapport à une limite de référence est prévu aux plans de permis de bâtir, il devra être :
- de la distance minimum, ou obligatoire, indiquée au plan de lotissement.
- 8) La direction du faîtage et le front de bâtisse, voire l'emplacement du pignon, obligatoires devront respecter ceux définis dans les plans du lotissement. Ils correspondent au volume principal et/ou au volume secondaire.
- 9) Pour un lot donné, en aucun cas, l'aménagement des abords ou le parti architectural ne pourra mettre en péril la potentialité de construction des lots et parcelles contiguës (ouvertures, accès garage latéral ou arrière, ...).
- 10) Accès garages.
. *Les dispositifs d'entrée* seront conçus de manière à respecter l'architecture du bâtiment principal.
. *Pour tous les garages*, une pente d'ajustement (montante) de 5% sur les 5 premiers mètres sera autorisée à partir de la limite entre les propriétés privée et publique. Cette pente d'ajustement ne pourra, en aucun cas, mettre en péril la continuité de la cour ouverte et devra s'inscrire obligatoirement dans la configuration générale du terrain projeté pour cette cour.
. Que le (ou les) garage(s) soient intégrés au volume principal ou dans un volume secondaire, l'accès s'exécutera *selon le parti suivant* :
- accès carrossable et au garage par le côté du terrain marqué, sur le plan, du sigle signifiant "accès carrossable potentiel"
- garage en façade à rue ou, si indiqué au plan du lotissement, dans le mur gouttereau du volume annexe, et dont l'accès se situe au niveau de la cour ouverte, de plain-pied avec le domaine public de la voirie, moyennant la pente d'ajustement.
- une porte de garage maximum par volume construit.
. *Les accès carrossables seront limités à un seul par lot*, pour ne pas gêner la création de zones de parcage public le long de la voirie, ni la continuité du trottoir projeté; soit selon l'implantation indiquée aux plans du lotissement.

Article 5. ZONE DE COUR ET JARDIN.

Définition : la "zone de cour et jardin" désigne le solde non bâti de la parcelle, à l'exception de la "zone d'avant-cour ouverte" prédéfinie.

- 5.1) Cette zone est réservée à l'aménagement d'espaces libres, potagers, jardins d'agrément, ainsi que de cours et terrasses dallées ou pavées, dans la mesure où celles-ci prolongent les constructions et annexes.
- 5.2) Des plantations d'arbres isolés peuvent être tolérées, comme ornementation et/ou agrément. Elles ne comporteront que des essences indigènes feuillues, ornementales ou fruitières. Elles ne gêneront pas l'ensoleillement des riverains. Les variétés à haute tige seront plantées à 3.00 m. des limites du lot concerné.
- 5.3) Les clôtures seront exécutées en haies vives, doublées ou non, comme stipulé à l'article 4.3.
- 5.4) Dépendances non agricoles
Les prescriptions du Règlement sur les Bâtisses en vigueur sont à respecter.

Article 6. PARTI ARCHITECTURAL et VOLUMETRIE

- 6.1) Les constructions respecteront les prescriptions du Règlement sur les Bâtisses en vigueur, ainsi que les indications du plan de lotissement et du présent règlement. Elles respecteront l'identité du bâti traditionnel local et l'unité du lotissement, tout en répondant à la destination de l'immeuble.
. les construction implantées dans chaque zone respecteront les cotes de hauteur de corniche, et l'orientation du faîtage reprises aux plan et profil.
- 6.2) L'architecture doit s'imprégner d'une modestie fondamentale subordonnant franchement l'architecture au site :
- l'effet éloigné sera aussi neutre que possible pour laisser intacte les valeurs relatives du milieu.
- l'effet rapproché doit lui aussi sauvegarder les valeurs du cadre. Il doit être simple et calme et produit par de bonnes proportions et non par la recherche du pittoresque, ni par les formes mouvementées et variées.

Les propriétaires et demandeur

L'auteur des plans et du règlement du lotissement

Dressé à Petit-Nobressauk le 12.05.2004