

Vu et approuvé par le conseil  
communal en sa séance du

1 JUIL. 2020

Partie écrite

du

PAP « nouveau quartier » « Auf der Kehr »

à Oberglabach



## Portée et but

Le présent plan d'aménagement particulier (PAP) précise le plan d'aménagement général de la commune (PAG) et exécute le schéma directeur « Rue Principale » élaboré dans le cadre de l'étude préparatoire du PAG, sans préjudice d'autres lois et règlements en vigueur.

La partie écrite suit le Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de la partie écrite du PAP-NQ (Mémorial A 324 du 23 mars 2017). Elle se réfère à la partie graphique « 17003-UR-HCO-PAP 01A ».

## Prescriptions

### Art.1 Fonds à céder

Dans le cadre du présent projet, les fonds destinés à être cédés au domaine public s'élèvent à environ 2.53 ares, soit 8.35 % de la surface totale du PAP. Ces fonds sont définis dans la partie graphique du PAP :

- +/- 157.58 mètres carrés sont à aménager, suivant la partie graphique, en trottoir,
- +/- 99.52 mètres carrés sont à aménager, suivant la partie graphique, en bande de stationnement.

Le long de la Rue Principale, sur les parcelles 54/607 et 52/1094, le trottoir est à prolonger. Les fonds nécessaires, à intégrer au domaine public, font l'objet d'une cession.

Les prescriptions des parties écrite et graphique concernant le domaine public doivent être précisés et peuvent être ponctuellement adaptées dans le cadre du projet d'exécution du présent PAP.

Le projet d'exécution est à développer en étroite collaboration avec les services communaux et étatiques compétents.

### Art.2 Servitude de passage

Le lot 05 permet un accès direct aux jardins des lots 01 à 04 et est planté d'arbres fruitiers indigènes à hautes tiges en direction de l'entrée du village. Un fossé ouvert est aménagé pour évacuer les eaux de surface de la colline en amont du lotissement.

Le lot 05 est frappé d'une servitude au profit des futurs habitants.

### Art.3 Affectation

Les constructions principales sont affectées à l'habitation unifamiliale.

L'aménagement d'un logement intégré est autorisé. On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

Y sont également admis les professions libérales exerçant sur une surface maximale de 50m<sup>2</sup> et ayant un logement dans le même bâtiment.

Les crèches ne sont pas autorisées.

La construction de certains abris de jardin et constructions mineures est autorisée sur les lots 1 à 4 (voir Art. 11).

Un nombre suffisant de places de stationnement est à prévoir (voir Art. 10).

### Art.4 Implantation et reculs

L'implantation des constructions doit se faire à l'intérieur des gabarits définis par la partie graphique. Les degrés d'utilisation du sol définis par lot, ne permettent qu'un aménagement partiel des gabarits maximaux respectivement des surfaces pouvant être scellées tels que définis dans la partie

graphique.

La profondeur des constructions est mesurée entre façades frontales opposées, sur le plan du niveau de plus grande surface, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des balcons, loggias et autres installations semblables.

Les immeubles d'habitation auront une profondeur de 12,0 mètres au maximum. Au-delà des 12,0 mètres est encore autorisée une annexe accolée (voir Art. 9)

Toutes les saillies et avant corps devront se situer à l'intérieur des gabarits définis par la partie graphique.

Les balcons et les avant-corps en façade principale sont interdits.

#### **Art.5 Les extérieurs**

Le niveau du terrain naturel des jardins est à respecter, or des ouvrages de soutènement en forme de rangées de gabillons et / ou de bacs à fleur sont autorisés dans le but de créer des espaces jardin terrassés plutôt qu'en pente.

Les passages entre les niveaux peuvent être réalisés à l'aide de marches ou de rampes d'une largeur maximale de 1,20 mètres.

Un recul de 1 mètre entre les limites latérales et ces ouvrages est à respecter.

Lots 01, 02 et 03 : max. 2 rangées d'une hauteur cumulée ne dépassant pas 2 mètres.

Lot 04 : max. 3 rangées d'une hauteur cumulée ne dépassant pas 3 mètres.

Les limites de propriété latérales et postérieures pourront être clôturées jusqu'à une hauteur maximale de 2,0 mètres.

La longueur du mur séparateur entre terrasses ne pourra excéder 4,0 mètres. La hauteur maximale est fixée à 2,0 mètres.

Les ouvrages de soutènement, les murs et cloisons, ainsi que les marches ou rampes entre les niveaux terrassés ne sont pas pris en compte dans le calcul de la surface scellée.

#### **Art.6 Silo agricole**

Le silo agricole est à démolir. Seul le mur en amont peut être maintenu pour être transformé en écran végétalisé servant de mur de soutènement le long du chemin d'accès sur le lot 05 projeté.

#### **Art.7 Hauteur des constructions**

La hauteur à la corniche et au faîtage des constructions prévues pour le séjour prolongé de personnes est mesurée dès le niveau de l'axe de la voie publique au milieu de la façade sur rue.

La hauteur des constructions et les pentes des toitures sont définies dans la partie graphique.

La hauteur des constructions destinées au séjour prolongé des lots 1 à 3 est

Hauteur à la corniche : 6,6 mètres

Hauteur à la faîtière : 10,1 mètres

La hauteur de la construction à conserver du lot 4 est à maintenir, sauf nécessité technique de la changer (par exemple ceinture en béton) Dans ce cas, le projet est à soumettre pour avis au Service national des sites et monuments.

Hauteur à la corniche / à l'acrotère : 7,55 mètres,

Hauteur à la faîtière : 11,11 mètres

La hauteur des abris de jardin est mesurée dès le niveau du terrain fini.

Hauteur max. à la corniche : 2,2 mètres

Hauteur max. à la faîtière : 3,5 mètres

La hauteur de la dépendance (carport) du lot 04 est mesurée dès le niveau du terrain fini.

Hauteur max. à l'acrotère : 2,5 mètres

#### **Art.8 Forme des toitures**

La forme des toitures est définie dans la partie graphique.

La saillie de la toiture aura entre 0,10 mètre et 0,15 mètre à la corniche et au maximum 0,05 mètre en pignon nu. La corniche ne pourra pas être interrompue.

Les ouvertures, lucarnes, loggias ou ouvertures similaires dans la toiture en vue d'une meilleure exploitation fonctionnelle des combles sont autorisées. Ces ouvertures devront être implantées dans la toiture de manière à s'intégrer harmonieusement dans le tissu bâti existant. Elles seront implantées avec un recul minimal de 0,90 mètre des limites latérales, des arêtes et des noues de la toiture. Les lucarnes auront un recul minimal de 0,50 mètre sur le plan de la façade.

La somme des largeurs des ouvertures ne dépassera pas la moitié de la longueur de la façade. La largeur d'une ouverture ne dépassera pas 2,0 mètres. Les lucarnes ne pourront contenir aucun élément de façade (c'est-à-dire uniquement le cadre et les battants de fenêtre).

La largeur des lucarnes devra être inférieure à celle des ouvertures de fenêtres situées en dessous dans la façade concernée, afin de préserver une harmonie sur l'ensemble de la façade.

Les annexes sont à équiper de toitures plates.

La dépendance (carport) du lot 04 est à équiper d'une toiture plate.

Les abris de jardin sont à équiper de toitures en pente unique.

#### **Art.9 Annexes**

Les maisons des lots 01 à 03 peuvent, suivant la partie graphique, recevoir des annexes servant à l'habitat au niveau du rez-de-jardin. L'aménagement des toitures en terrasse est interdit.

Les annexes à la maison protégée du lot 04 peuvent être démolies et remplacées par des nouvelles constructions sur un niveau hors sol suivant la partie graphique. Tandis que la toiture de l'annexe postérieure ne peut pas être aménagée en terrasse, celle de l'annexe donnant sur le recul latéral (Sud) peut être aménagée en terrasse.

#### **Art.10 Places de stationnement, carport**

Pour les logements intégrés, un emplacement supplémentaire n'est pas sollicité.

Lots 01 à 03 :

Au moins un emplacement est à réaliser à l'intérieur de la construction destinée au séjour prolongé.

La largeur d'une porte de garage ne pourra dépasser 5,0 mètres.

Lot 04 :

Un emplacement peut être aménagé dans l'annexe (destinée au séjour prolongé) à la construction à conserver. Peut encore être érigé, dans la zone prévue à cet effet dans la partie graphique (dépendance), un carport en construction légère.

#### **Art.11 Abris de jardin et constructions mineures**

Un abri de jardin ou une construction similaire par parcelle, d'une surface d'emprise au sol de 16,0 m<sup>2</sup>, dont le côté le plus long aura au maximum 5,0 mètres, sera autorisé. L'abri de jardin ne peut être implanté dans le recul antérieur. Il doit avoir un recul d'au moins 3,0 mètres par rapport à la construction principale et d'au moins 1,0 mètre sur les limites de la parcelle.

L'utilisation comme abris pour animaux domestiques est interdite.

Les abris de jardin seront en bois et auront un aspect propre et soigné, s'intégrant harmonieusement au paysage.

En plus d'un abri de jardin, seront autorisées:

- une petite serre - érigée sans fin commerciale et professionnelle - à condition qu'elle soit édifiée à plus de 1,0 mètre des limites de la parcelle et de 3,0 mètres au moins de la construction principale, que sa surface n'ait pas plus de 10,0 m<sup>2</sup>, que sa hauteur ne dépasse pas 2,70 mètres, et
- une volière, un poulailler, un chenil, à condition qu'ils soient édifiés à plus de 1,0 mètre des propriétés voisines, que ses/leurs dimensions n'excèdent pas 4,0 mètres de longueur, 2,0 mètres de largeur et 2,0 mètres de hauteur, et
- des constructions mineures, telles que des structures légères servant d'abris pour poubelles, vélos, bois de chauffage et similaires, si elles ne sont pas visibles du domaine public et ne dépassent pas une surface totale de 6 m<sup>2</sup> et une hauteur de 1,50 mètre.

Les abris de jardin et constructions mineures ne pourront en aucun cas servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

#### **Art.12 Panneaux solaires**

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés sur les constructions destinées au séjour prolongé de personnes, mais soumis à une autorisation de bâtir préalable.

#### **Art.13 Antennes**

Toute antenne, p.ex. parabolique, sera soumise à une autorisation de bâtir préalable. Par immeuble, une seule antenne est autorisable.

L'installation d'antennes est interdite sur le versant de la toiture et sur la façade donnant sur le domaine public, sauf au cas où il s'agit du seul endroit permettant de capter les ondes.

En aucun cas, les antennes ne pourront empiéter sur le domaine public ou sur une propriété voisine. Elles devront être aménagées et fixées de façon à ce qu'elles ne présentent aucun danger pour le public. Fixées à la façade latérale ou au toit, elles devront respecter un recul par rapport à l'alignement de la façade principale d'au moins un tiers de la profondeur de la maison.

#### **Art. 14 Esthétique et matérialité**

Les constructions doivent former un ensemble harmonieux et un soin particulier est à apporter à leur raccord harmonieux. Dans le cas où les demandes d'autorisation pour les constructions ne seraient pas introduites ensemble, les autorisations ultérieures doivent respecter, d'une façon générale, l'esthétique de la première construction autorisée.

Les matériaux et couleurs traditionnels de la région sont de rigueur. Les façades d'une construction principale sont à réaliser en crépi. Tous les revêtements de façade brillants (métaux, verre, matières plastiques) et de couleur vive sont interdits, à l'exception de ceux des vérandas et des installations destinées à la production d'énergie renouvelable.

L'utilisation de briques ainsi que toute maçonnerie extérieure apparente dans les façades ne sera admise que comme élément de structure de petite dimension. Ces surfaces ne seront en aucun cas supérieures à 25 % de la surface totale des façades.

L'utilisation de bois apparent ne sera admise que pour 50% de la surface totale par façade.

Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux et teintes de l'annexe doivent être différentes de ceux de la construction principale.



Les constructions nouvelles et les transformations de constructions doivent s'intégrer dans la structure caractéristique du bâti existant (rythme des façades, matériaux et teintes traditionnelles et typiques). Ces éléments caractéristiques à respecter sont à transposer dans les constructions nouvelles en ayant recours à une architecture contemporaine de qualité. Les nouvelles constructions qui portent préjudice au site sont interdites.

Tous les gabillons du lotissement doivent être réalisés avec des pierres de la région.

Entre les lots 1 à 3 et le domaine public, un muret d'une hauteur de 0,8 mètres est à ériger en maçonnerie sèche.

Pour le lot 04, le pavé existant doit être conservé dans la mesure du possible.

Sauf en cas de nécessité technique, la construction à conserver ne peut subir aucune démolition, transformation ou modification, qui pourrait nuire à sa valeur historique ou son aspect architectural. Pour les façades et toitures à l'arrière de la construction, non directement visibles du domaine public, une certaine flexibilité peut être accordée pour la taille et la forme des ouvertures.

Tous travaux peuvent être soumis pour avis au Service des Sites et Monuments Nationaux.