

## 2 Partie écrite

### 2.1 Délimitation et contenance des parcelles

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale de 0,1399 ha, sise à Rombach- Martelange de la commune de Rambrouch :

Le plan du mesurage officiel du 18.07.2022 et le levé topographique n°14668-01(a) du 06/07/2022 ont été dressé par le bureau Geocad.

### 2.2 Mode d'utilisation du sol admissible

Le présent PAP prévoit la création d'un lot à bâtir pour une maison unifamiliale, situé en seconde position.

La maison unifamiliale pourra avoir un logement intégré et des locaux pour profession libérale, d'une superficie maximale de 10% de la superficie nette de plancher de l'habitation, sont également autorisés.

### 2.3 Degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé

#### 2.3.1 Pour chaque lot

##### 2.3.1.1 La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés

Toutes les surfaces à respecter sont repris dans la partie graphique du présent PAP.

##### 2.3.1.2 Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions

Le nombre de place de stationnement doit répondre à l'article « Emplacements de stationnement » du PAG en vigueur de la commune de Rambrouch.

##### 2.3.1.3 Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions

Tous les reculs à respecter sont repris dans la partie graphique du présent PAP.



**2.3.1.4 Le nombre de niveaux hors-sol et sous-sol, les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère, le nombre d'unité de logements, le type et la disposition des constructions**

Toutes les prescriptions à respecter sont repris dans la partie graphique du présent PAP.

Le rez-de-chaussée sera situé entre 0 et 50 cm par rapport au niveau de référence.

Le niveau de référence est pris au croisement entre le milieu de la façade de la construction destinée au séjour prolongé et le terrain naturel, comme repris dans la partie graphique du présent PAP.

Le niveau de référence est estimé à +/- 393.70, cependant il pourra être adapté de 10cm en plus ou en moins selon la réalité du terrain.

Les garages, locaux techniques, caves sont considérés non-aménageables (liste non exhaustive – suivant Règlement Grand-Ducal).

**2.3.2 Prescriptions particulières au PAP**

**2.3.2.1 Les formes, pentes et orientations des toitures**

La toiture de la construction principale pourra être une toiture plate ou à 2 pentes, tandis que les dépendances, décrites au point 2.3.2.6 devront être à toiture plates.

L'orientations des faîtes est repris dans la partie graphique du présent PAP et des panneaux solaires sont autorisés sur les 2 types de toiture.

Les ouvertures en toiture :

Cet article concerne les fenêtres de toit situées dans le plan de la toiture (type Velux), les lucarnes et les terrasses ouvertes dans les toitures à un ou à deux versants.

Les ouvertures en toiture sont à implanter à 0,50m de recul sur l'alignement de la façade et avec un recul minimal de 1m sur les limites latérales, les arêtes, les noues et le faîtage de la toiture.

En façade arrière le recul sur l'alignement de la façade peut être réduit à 0m.

La largeur cumulée des ouvertures en toiture ne dépassera pas deux tiers de la longueur de façade.

Les saillie des toitures :

La saillie maximale des corniches par rapport aux façades est limitée à 0,50m, celle des rives de toiture à 0,30m, égout de toiture non compris.

### 2.3.2.2 Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation

Tous les aménagements extérieurs seront aménagés de façon que l'eau ne coule pas sur la voie publique.

Une pente comprise entre 1 à 3 % sur les 6 premiers mètres au niveau de la voirie publique est à prévoir avec un collecteur d'eau pluviale en limite de parcelle.

### 2.3.2.3 Les surfaces destinées à recevoir des plantations

Le présent projet de PAP prévoit la plantation d'arbres feuillus ou fruitiers et de haies composées d'essences non invasives et adaptées aux lieux dans le lot privé. Les jardins rocheux (Steingärten) sont interdits.

### 2.3.2.4 Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées

Le terrain naturel est à maintenir dans la mesure du possible. Le terrain pourra être remanié pour des raisons techniques et d'intégration dans le site, conformément au plan des coupes. Les déblais et remblais supérieurs à 1.50m par rapport au terrain naturel sont interdits.

Les limites entre domaines publics et privés pourront être clôturées par des socles ou des murets, par des écrans brise-vue, par des haies vives ou par des clôtures légères ou ajourées sous condition de ce qui suit.

Les matériaux et teintes des murs et clôtures doivent être d'apparence neutre et s'accorder avec les matériaux et teintes du bâtiment concerné et des aménagements extérieurs y compris les aménagements extérieurs avoisinants.

L'usage de matériaux naturels (maçonnerie traditionnelle, maçonnerie en pierres sèches) ou d'enduits traditionnels est obligatoire pour la rénovation de murs existants présentant de telles caractéristiques.

Seuls sont admis les types de clôtures et de murs suivants :

- Les clôtures légères ou ajourées dont la hauteur est limitée à 1,50m mesurée par rapport au terrain aménagé ;
- Les haies vives ou taillées sont constituées d'essences non invasives et adaptées aux lieux dont la hauteur est limitée à 2m mesurée par rapport au terrain aménagé ;
- Les murets formant soubassement sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 0,80m mesurée par rapport au terrain aménagé ; ils peuvent être rehaussés d'une clôture légère ou ajourée sans dépasser une hauteur totale de 1,50m ;
- Les murs de soutènement auront une hauteur maximum de 1.50m.
- Les écrans brise-vue sous respect des conditions suivantes :
  - Ils seront implantés, soit sur la limite latérale entre domaines privés, soit avec un recul minimum de 3m par rapport à la limite latérale ;
  - Leur hauteur est limitée à 2m mesurée par rapport au terrain aménagé ;
  - Dans le cas de murs de soutènement surmontés d'un écran brise-vue la hauteur totale mesurée par rapport au terrain aménagé au point le plus bas n'excèdera pas 2m au total ;
  - Leur longueur est limitée à 5m au total sur chaque côté ;

- Ils sont interdits sur la limite postérieure et sur les limites avec le domaine public ainsi que dans les marges de reculements postérieur et avant.

Les clôtures opaques sont considérées en tant qu'écran brise-vue.

Concernant l'intégration des évacuations des eaux de pluies sur les parcelles privées, celles-ci seront réalisées par une canalisation enterrée sous le chemin d'accès et un avaloir sera installé au pied du chemin privé pour reprendre les eaux avant le domaine public. Cet avaloir permettra d'avoir un regard de contrôle depuis le domaine public.

#### 2.3.2.5 Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir

Le présent PAP n'est pas concerné par ce point.

#### 2.3.2.6 L'aménagement des dépendances, notamment des garages, carports et abris de jardin

Une véranda pourra être construite dans les limites de la zone « surface constructibles pour véranda » et est destinée au séjour prolongé de personnes. Elle aura une toiture plate et sa hauteur maximale à la corniche est à 4m. Ses façades seront des parois vitrées de au moins 2/3 de la surface (translucide ou transparente).

Le garage ou carport est à construire dans les limites de la surface constructible pour dépendance repris dans la partie graphique du présent PAP. Il aura une toiture plate et sa hauteur maximale à la corniche est à 4m.

Un abri de jardin de maximum 16 m<sup>2</sup> est autorisé en recul latéral ou arrière et doit respecter un recul minimum de 1m par rapport aux limites latérales et postérieures. Il aura une toiture plate et sa hauteur maximale à la corniche est à 3.5m.

L'aménagement de terrasses y est interdit tant sur l'abri de jardin que sur le garage ou carport.

Toutes les dépendances sont seulement possibles dans la limite du degré d'utilisation du sol maximal possible par le lot.

Les dépendances (hormis la zone constructible pour véranda) ne sont pas destinées au séjour prolongé de personnes ou à une activité professionnelle.

Une piscine de maximum 50 m<sup>2</sup> est autorisé dans la partie arrière tout en respectant les reculs de minimum 3m par rapport aux limites postérieures et latérales.

### **2.3.3 Zones où les constructions et aménagements doivent répondre, par rapport à l'esthétique, à la couleur et à l'emploi des matériaux, à des conditions déterminées afin de garantir un développement harmonieux de l'ensemble du quartier**

#### **Façades**

La façade principale d'une construction doit présenter une unité architecturale, tant au niveau de la répartition des ouvertures qu'au niveau des matériaux et teintes utilisés.

Les revêtements de façade suivants sont autorisés :

- Enduits (minéraux, organiques, siliconés) ;
- Bardages en bois de teinte naturelle ;
- Bardages et parements d'apparence mate ;
- Façades végétalisées.

Sont interdit :

- L'emploi à nu de matériaux destiné à être enduits ou recouverts ;
- Les revêtements de façade brillants ;
- Les façades en polychromie, à l'exception des encadrements de baies, des modénatures ou des socles ;
- L'usage de couleurs criardes qui pourraient nuire au bon aspect de l'environnement direct ;
- Les parements de carrelages ;
- Les maisons de type « chalet suisse » ou « blockhaus canadien ».

Toitures, est autorisé :

- L'utilisation de l'ardoise naturelle ou artificielle, de tuiles de teinte anthracite ou noires mates et de zinc pré-patiné ;
- Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit ;
- Les toitures plates peuvent être aménagées en toiture-terrasse ou toiture-jardin ;

## **2.4 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet**

### **2.4.1 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet**

La viabilisation du projet se fera par l'intermédiaire du chemin privé et par la rue Belle-vue.

Ces voiries reprendront tous les réseaux techniques tels que la Post, Créos, eau potable, eaux usées, eaux pluviales...