

N° 14451/126C

Vu et approuvé

Luxembourg, le 30/12/04

Le Ministre de l'Intérieur  
et de l'Aménagement du Territoire,



Jean-Marie HALSDORF

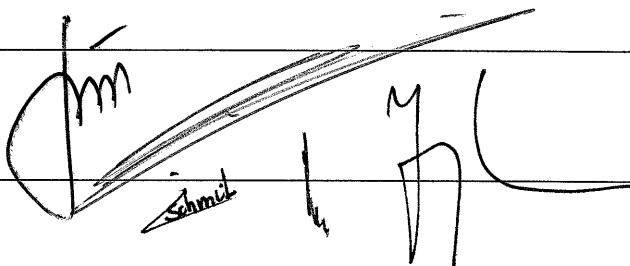
Objet :

## PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER A FOUHREN

Réf. : N° 14451/126C

Le présent document fait partie de l'avis  
de la Commission d'Aménagement, émis  
dans sa séance du 21 mai 2004

Commune :



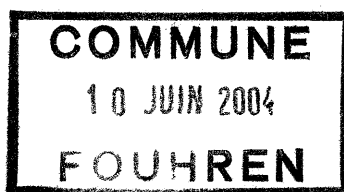
FOUHREN

Parcelles :

312 / 1465

Maître de  
l'ouvrage :

ADMINISTRATION COMMUNALE DE FOUHREN  
8, RUE DE L'EGLISE  
L-9454 FOUHREN



Conception :

ESPACE<sup>ET</sup> PAYSAGES  
75, rue Emile MAYRISCH  
L-4240 ESCH-SUR-ALZETTE  
Tel : 26 17 84  
Fax : 26 17 85  
e-mail : espace.paysages@internet.lu

Date :

10 mars 2004

# **LOTISSEMENT rue de l'Eglise FOUHREN**

## **PARTIE ÉCRITE**

Sommaire :
------------

**Art. 1 – But et portée du règlement**

**Art. 2 – Implantation**

**Art. 3 – Alignements obligatoires**

**Art. 4 – Topographie**

**Art. 5 – Gabarits**

**5.1 – Gabarits des volumes principaux**

**5.2 – Gabarits des volumes annexes**

**Art. 6 – Niveaux**

**Art. 7 – Toitures**

**Art. 8 – Matériaux**

**8.1 – Murs extérieurs**

**8.2 – Toitures**

**Art. 9 – Accès de garages**

**Art. 10 – Aménagements extérieurs**

**10.1 – Clôtures**

**10.2 – Abris de jardin**

**10.3 – Antennes et éléments techniques**

**10.4 – Places de stationnement**

**10.5 – Revêtements de sol**

**Art. 11 – Construction sur les limites de propriété**

**Art. 1 – BUT ET PORTEE DU REGLEMENT**

Le présent règlement fixe les règles destinées à assurer un aménagement harmonieux tant du point de vue urbanistique que du point de vue architectural et dans le respect de la configuration naturelle du site.

Le présent règlement est un complément au règlement des bâtisses de la commune de Fouhren pour la zone d'aménagement particulier le long de la rue de l'église à Fouhren. Les prescriptions du présent règlement priment sur le règlement communal des bâtisses.

Dans le but de préserver le caractère rural de la localité et de promouvoir une architecture rurale contemporaine, toutes les constructions et tous les aménagements extérieurs doivent respecter les conditions qui suivent.

Le présent règlement est destiné à la construction d'immeubles servant à des fins d'habitations individuelles ou toutes autres activités compatibles avec l'habitat.


Le projet est composé de cinq maisons uni-familiales dont quatre d'entre elles sont jumelées.


Le modelage du terrain est proposée pour l'ensemble des fonds afin d'assurer une bonne intégration de l'intervention dans le paysage et de permettre une utilisation cohérente des aménagements et infrastructures.


**Art. 2 – IMPLANTATION**


L'implantation des volumes et l'aménagement des abords respectent le relief du sol, s'accordent aux caractéristiques de l'environnement bâti, aux lignes de force du paysage et considèrent le tracé parcellaire.

Les constructions sont à implanter dans les limites des zones constructibles prévues par le plan d'aménagement particulier (traits bleu). L'épaisseur du trait est compris dans la zone constructible.

 Les zones constructibles contournées d'un trait bleu de 2 mm d'épaisseur (volumes principaux) imposent la construction de volumes sur trois niveaux : rez-de-jardin (RDJ), rez-de-chaussée (RDC) et 1<sup>er</sup> étage (partiellement sous toiture).

 Les zones constructibles contournées d'un trait bleu de 1 mm d'épaisseur (volumes annexes) permettent la construction de volumes sur un niveau : rez-de-jardin (RDJ).

 Les zones constructibles contournées d'un trait bleu de 0.5 mm d'épaisseur permettent la construction de terrasses au niveau du rez-de-jardin (RDJ).

 Les zones constructibles contournées d'un trait vert de 1 mm d'épaisseur imposent la construction d'abris de jardins d'une hauteur maximale de 3.00 mètres par rapport au terrain naturel (se référer aux coupes du plan d'aménagement particulier).



### Art. 3 – ALIGNEMENTS OBLIGATOIRES

Le plan d'alignements est intégré au PAP. Les constructions doivent s'étendre sur l'entièreté du tracé de l'alignement obligatoire (traits rouges). La tolérance pour l'alignement équivaut à l'épaisseur du trait.



Les alignements obligatoires matérialisés par un trait rouge de 2 mm d'épaisseur (volumes principaux) imposent la construction, sur leur tracé entier, de volumes sur trois niveaux : rez-de-jardin (RDJ), rez-de-chaussée (RDC) et 1<sup>er</sup> étage (partiellement sous toiture).

### Art. 4 – TOPOGRAPHIE

Les courbes de niveaux projetées et maintenues indiquées par le plan d'aménagement particulier sont à respecter :

- strictement sur le pourtour de la parcelle ;
- avec une tolérance de 50 cm (cinquante centimètres) à l'intérieur de la parcelle.

A ces fins, les plans soumis pour approbation (permis de construire) doivent mentionner le dénivelé du terrain (courbes de niveaux existantes et projetées), ainsi que les constructions et aménagements extérieurs existants des parcelles avoisinantes et du domaine public.

Les remblais et nivellements artificiels plus importants, autres que ceux définis par le plan d'aménagement particulier, sont interdits y compris pour les accès de garages ou le contour des terrasses.

### Art. 5 – GABARITS

#### 5.1 – GABARITS DES VOLUMES PRINCIPAUX

Les hauteurs maximales sous corniche, calculées dans l'axe des constructions, ne peuvent pas dépasser la hauteur de 5.00 mètres par rapport au niveau de la rue. Pour les maisons jumelées, cette hauteur de 5.00 mètres est prise dans l'axe de la limite mitoyenne.

Les hauteurs sous corniche peuvent être réduites d'au plus un mètre par rapport aux hauteurs sous corniche maximales indiquées dans le plan d'aménagement particulier.

20 % de la surface au sol du volume principal projeté peuvent être occupés par des volumes répondant aux prescriptions des volumes annexes (art. 5.2). Ils ne peuvent cependant pas se situer sur les alignements obligatoires.

Les gabarits mentionnés par le plan d'aménagement particulier doivent être clairement indiqués sur les documents introduits pour la demande de permis de bâtir.

#### 5.2 - GABARITS DES VOLUMES ANNEXES

Les hauteurs maximales sous corniche, d'acrotères ou de garde-corps, calculées dans l'axe des constructions, ne peuvent pas dépasser la hauteur de 1.10 mètre par rapport au niveau de la rue. Pour les annexes jumelées, cette hauteur de 1.10 mètre est prise dans l'axe de la limite mitoyenne. Le nombre de niveaux est limité à un.

**Art. 6 – NIVEAUX**

Les niveaux des entrées et des garages, indiqués dans le plan d'aménagement particulier, sont à respecter avec une tolérance de 25 cm.

Les niveaux mentionnés dans le plan d'aménagement particulier le sont à titre indicatif.

**Art. 7 – TOITURES**

Les toitures des constructions principales (art. 5.1) ont une pente de 30° et présentent deux versants droits.

La direction obligatoire du faîte est indiquée dans le PAP.

Les toitures des constructions annexes (art. 5.2) ont une pente entre 0° et 10°.

L'avancée de la corniche par rapport au plan de la façade ne peut être supérieure à 20 cm (vingt centimètres).

L'avancée de la rive par rapport au plan du pignon ne peut être supérieure à 10 cm (dix centimètres).

Des fenêtres de toitures en pentes (châssis rampants) sont autorisées. Les lucarnes sont interdites.

**Art. 8 – MATERIAUX**

Le choix des matériaux et des teintes doit être mentionné sur les documents introduits pour la demande de permis de bâtir. Les autorités communales pourront exiger des échantillons.

**8.1 – MURS EXTERIEURS**

Les couleurs et matériaux extérieurs doivent être en harmonie avec ceux des immeubles voisins.

Les façades sont à réaliser en crépis sur au moins 60 % de surface par façade (socle compris).

Jusqu'à 40 % de la surface par façade (socle compris) peuvent être exécutés en autres matériaux (pierres naturelles, bois, briques, etc.).

**8.2 – TOITURES**

Les couleurs et matériaux de couverture doivent être en harmonie avec ceux des immeubles voisins.

Les toitures en pentes sont obligatoirement et exclusivement couvertes de matériaux mats, de teinte grise ou noire.



**Art. 9 – ACCES DE GARAGES**

Les accès de garage ne peuvent être aménagés qu'aux endroits prévus par le PAP.

**Art. 10 – AMENAGEMENTS EXTERIEURS**

Tous les aménagements cités dans cet article sont soumis à une autorisation préalable du Collège Echevinal.

**10.1 – CLOTURES**

Les parcelles peuvent être clôturées sur leur contour (où l'aménagement n'est pas spécifié dans le PAP) par des socles ou des murets d'une hauteur maximale de 50 cm (cinquante centimètres), par des haies vives constituées d'espèces indigènes et /ou par des grillages.

**10.2 – ABRIS DE JARDIN**

Un abri de jardin, une annexe pour outils ou similaire par parcelle, doit être édifié dans la zone prévue à cet effet par le plan d'aménagement particulier et intégré à l'architecture du muret de soutènement initialement érigé par la commune.

La hauteur de cet abri ne peut pas dépasser 3,00 m par rapport au terrain naturel.

Les plans nécessaires doivent respecter l'esthétique du quartier et sont à dresser par un homme de l'art.

**10.3 – ANTENNES ET ELEMENTS TECHNIQUES**

Les antennes paraboliques ou autres installations techniques (capteurs solaires...) peuvent être fixées sur les constructions sous condition de ne pas déranger l'aspect et l'esthétique du quartier et du voisinage. Leur positionnement devra être soumis à l'approbation du Collège Echevinal.

**10.4 – PLACES DE STATIONNEMENT**

Une place de stationnement au minimum, sous forme de garage ou d'emplacement, doit être aménagée par lot, à l'endroit prévu par le plan d'aménagement particulier.

**10.5 – REVETEMENTS DE SOL**

Les revêtements de sol minéralisés extérieurs doivent permettre le bon écoulement et le recueil des eaux de surface.



**Art. 11 – CONSTRUCTION SUR LES LIMITES DE PROPRIETE**

Les gabarits de deux constructions situées en mitoyenneté doivent être identiques sur une largeur de deux mètres de chaque côté de la limite de propriété.

Pour la construction des édifices sur la limite de propriété, une emprise sur les parcelles avoisinantes peut être envisagée sous les conditions suivantes :

- cette zone est limitée à une largeur maximale de deux mètres ;
- la durée maximale de cette installation est d'un an ;
- les terrains doivent être remis immédiatement et complètement en état par le propriétaire de la construction réalisée.

Le propriétaire en question est tenu d'avertir, par écrit, les voisins concernés.

