

Vote provisoire
E11, le 3.2.2005

Référence: 14665 - 116C
Le présent document appartient
à ma décision de ce jour.

Luxembourg, le 13 mai 2005
Le Ministre de l'Intérieur
et de l'Aménagement du Territoire,


Jean-Marie HALSDORF

Objet :

Le conseil communal



PAP Feller – Rue Mayrisch A Obercolpach

Vote définitif

E11, le 24 mars 2005

Le conseil communal

Partie écrite



Commune :
Localité :

ELL
OBERCOLPACH

Parcelles :

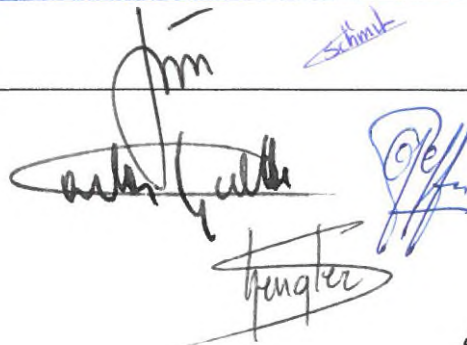
N°269/695, 46/759, 46/760
Section C de Obercolpach

Maître de
l'ouvrage :

Ref. : N° 14665/116C
Le présent document fait partie de l'avis
de la Commission d'Aménagement, émis
dans sa séance du 22/10/04

Paul FELLER
5a, In der Acht
L-9175 Niederfeulen

Conception :



Espace et 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 :

20 juillet 2004

LOTISSEMENT "FELLER-Rue Mayrisch" A ELL-OBERCOLPACH

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 - Toitures
- Art. 7 - Niveaux
- Art. 8 - Façades et matériaux
- Art. 9 - Aménagements extérieurs
 - 9.1 - Clôtures et plantations
 - 9.2 - Abri de jardin
 - 9.3 - Antennes et éléments techniques
 - 9.4 - Garages et places de stationnement
 - 9.5 - Auvents
 - 9.6 - Revêtements de sol
- Art. 10 - Construction sur les limites de propriété

Art. 1 - But et portée du règlement

Le présent règlement fixe les règles destinées à assurer un aménagement harmonieux tant au point de vue urbanistique qu'au 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 Ell pour la zone d'aménagement particulier au lieu-dit "Rue Mayrisch" à Obercolpach. Les prescriptions du présent règlement priment sur la partie écrite du PAG en vigueur.

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 modelage du terrain est proposée pour l'ensemble des fonds afin d'assurer une bonne intégration de l'ensemble 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 la trame parcellaire.

Les constructions sont à implanter dans les limites des zones constructibles prévues par le plan d'aménagement particulier (trait bleu).

Remarques : *L'épaisseur du trait est comprise dans la zone constructible.*



Les zones constructibles contournées d'un trait bleu d'épaisseur 2 mm imposent des volumes construits de deux niveaux pleins (volume principal).



Les zones constructibles contournées d'un trait bleu d'épaisseur 1 mm imposent des volumes construits à un niveau plein au maximum (volume annexe).

Art. 3 - Alignements obligatoires

Le plan d'alignement est intégré au PAP :



Les alignements obligatoires matérialisés par un trait rouge de 2 mm d'épaisseur (volume principal) imposent une hauteur de construction sur deux étages émergeant et maximum un étage enterré.



Les alignements matérialisés par un trait rouge de 1 mm d'épaisseur (volume annexe) sont obligatoires lors d'une construction annexe. La hauteur de cette construction est limitée à un étage émergeant (ou un mur de 3m) et maximum un étage enterré.

Les constructions doivent s'étendre sur l'entièreté du tracé de l'alignement obligatoire. La tolérance pour l'alignement équivaut à l'épaisseur du trait.

Art. 4 - Topographie

Afin de garantir une configuration paysagère cohérente, les courbes de niveaux projetées et maintenues indiquées par le plan d'aménagement particulier sont à respecter :

- avec une tolérance de 50 cm pour les espaces intérieurs de la parcelle,
- strictement sur le pourtour de la parcelle.

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

Les remblais et nivellements artificiels plus importants, y compris pour les accès de garages ou le contour des terrasses, sont interdits.

Art. 5 - Gabarits

5.1 - Gabarits des volumes principaux

Les hauteurs de corniches maximales à respecter sont de 5,5m.

Les hauteurs de corniches peuvent être réduites d'au plus un mètre par rapport aux hauteurs de corniches maximales.

Le nombre d'étages pleins est limité à deux. Les combles et étages partiellement enterrés peuvent être aménagés dans le respect des prescriptions dimensionnelles indiquées dans la partie écrite du PAG en vigueur.

Les gabarits indiqués dans le plan d'aménagement particulier doivent être indiqués dans les documents introduits pour le permis de bâtir.

5.2 - Gabarits des volumes annexes

Les hauteurs de corniches maximales à respecter sont de 3,5m.

Le nombre d'étages pleins est limité à un.

Art. 6 - Toitures

Les toitures des constructions principales (art. 5.1) ont une pente de 25° et présentent deux versants droits de pente égale par corps de bâtiment.

La direction obligatoire du faîte est indiquée dans le PAP.

Les toitures des constructions annexes (art. 5.2) ont une pente comprise entre 0° et 15°.

Les toitures brisées (type "mansarde") sont interdites.

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 châssis rampants, intégrés dans la pente de la toiture, sont autorisés.

Des lucarnes y sont interdites.

Art. 7 - Niveaux

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

Les niveaux des terrasses aménagés hors de la zone constructible doivent répondre aux prescriptions de l'article 4.

Art. 8 – Façades et matériaux

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.

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, etc).

Les teintes doivent être en harmonie avec celles des bâtiments voisins.

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

Art. 9 - Aménagements extérieurs

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

9.1 – Clôtures et plantations

Les parcelles ne peuvent pas être clôturées sur leur contour par des socles ou des murets (sauf où l'aménagement est spécifié dans le PAP). Des haies vives constituées par des espèces indigènes (avec au moins 70 % de végétaux caducs) peuvent être plantées.

9.2 - Abri de jardin

Un abri de jardin, une annexe pour outils ou similaire par parcelle, ainsi qu'un barbecue ou similaire, pour autant qu'ils soient édifiés à l'arrière de la construction principale, peuvent être autorisés.

Ils doivent respecter une marge de recul de deux mètres par rapport aux limites parcellaires.

La surface d'abri ou similaire ne peut dépasser 16 m² (seize mètres carrés), et la hauteur totale ne dépasse pas 3,50 m (trois mètres cinquante centimètres).

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

9.3 - Antennes et éléments techniques

Les antennes paraboliques ou autres installations techniques 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 bourgmestre.

Des installations techniques planes (par exemple : capteurs solaires) peuvent être placées sur les toitures.

9.4 – Garages et places de stationnement

Deux places de stationnement pour voitures doivent être aménagées par parcelle, aux endroits prévus par le PAP.

Les accès de carport ne peuvent être aménagés qu'aux endroits prévus par le PAP. Les surfaces carrossables maximales pour ces accès sont indiquées sur le plan.

9.5 – Couverture - auvents

Un auvent (ou autre forme de couverture) pourra être installé depuis le carport jusqu'à la construction principale. Cette structure pourra pas comporter de parois verticales.

Les surfaces couvertes maximales sont indiquées sur le plan. La toiture doit respecter la pente indiquée pour les constructions annexes (article 6).

9.6. - Revêtements de sol

Les revêtements de sol minéralisés extérieurs doivent permettre un drainage naturel des eaux de surface.

Art. 10 - Construction sur les limites de propriété

Afin d'ériger les constructions sur la limite de propriété, une emprise peut être aménagée sur les parcelles avoisinantes :

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

° 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.