

Partie écrite

du

PAP " Nouveau Quartier "

" De Muur"

à Ernster

## 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 « ER01-Ernster Rue de l'Ecole », 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 « PAP/HIN/200/01 ».

Le PAP fixe dans sa partie graphique des morcellements, définit les affectations et degrés d'utilisation du sol des lots projetés et définit les fonds à intégrer au domaine public. Il définit en plan et en coupe les alignements obligatoires et gabarits maximaux, délimite les surfaces pouvant être scellées, et définit le modelage du terrain et certains aménagements extérieurs.

## Prescriptions

### Art.1 Fonds à céder

Le long de la Rue de l'Ecole, à l'accès du lotissement, le trottoir existant est à élargir, afin de créer un seuil marquant l'entrée du nouveau quartier.

Les fonds, à intégrer au domaine public, sont définis dans la partie graphique : Il s'agit d'environ 37,23 mètres carrés, soit 1% de la surface totale du PAP. La surface exacte est à déterminer par mesurage cadastral.

### Art.2 Servitude de passage

Le lot 07, conçu comme cour regroupant les corps bâtis, et aménagé en zone de rencontre, permet l'accès aux lots 01 à 05 ainsi qu'à des places de stationnement regroupées. Y sont aussi prévus des fossés ouverts servant à l'évacuation des eaux pluviales. Le lot 07 est frappé d'une servitude au profit des futurs habitants.

Les prescriptions des parties écrite et graphique concernant la surface nécessaire à la viabilisation du présent projet (Art.1 et Art.2) doivent être précisées et peuvent être ponctuellement adaptées dans le cadre du projet d'exécution du PAP.

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

### Art.3 Esthétique et matérialité ; Corps de ferme

La ferme existante est située en « secteur protégé – environnement construit » et inscrit à l'inventaire supplémentaire des immeubles et objets classés monuments nationaux.

Ainsi, le corps de ferme situé sur les lots 01 et 02 est à conserver. A part du corps principal de la ferme, les murs de soutien entre les dépendances et le corps de ferme sont maintenus.

Les dépendances en seconde position pourront être démolies et remplacés par des constructions nouvelles. En cas de reconstruction, les anciennes hauteurs de corniche et de faîtage sont à respecter.

La grange du lot 03 peut être démolie et remplacée par une nouvelle construction.

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

Tout projet doit être soumis pour avis au Service des Sites et Monuments Nationaux sauf pour le lot 04 et 05.

La conception des autres constructions (lots 03, 04 et 05) peut intégrer des éléments d'architecture contemporaine, sous réserve de ne pas compromettre, ni dénaturer le caractère et la typologie villageoise de son environnement proche (ferme, noyau villageois). Les matériaux et couleurs traditionnels de la région sont de rigueur.

#### **Art.4 Affectation**

Les constructions principales sont affectées à l'habitation unifamiliale, bifamiliale et/ou collective.

Le lot 01 sera destiné au logement bifamilial ou collectif. Au rez-de-chaussée, un espace polyvalent au service des habitants peut être aménagé.

Un avant-corps à étage unique, peut être rajouté à la façade postérieure. Une dépendance peut être construite au fond du jardin.

Les lots 02 et 03 seront destinés aux logements unifamiliaux ou bifamilial.

Pour le lot 02, une dépendance peut être construite au fond du jardin.

Pour le lot 03, un avant-corps, à étage unique, peut être rajouté à la façade principale.

Les lots 04 et 05 seront destinés au logement unifamilial.

Des dépendances à étage unique, sous forme d'annexes respectivement d'abris de jardins peuvent être autorisés.

Les lots 03 et 03.1, 04 et 04.1, 05 et 05.1, ainsi que les lots 06 et 06.1 formeront des unités foncières de droit et de propriété

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

#### **Art.5 Implantation et reculs**

L'implantation des constructions doit se faire à l'intérieur des gabarits définis par la partie graphique.

#### **Art.6 Formes des toitures**

Le type et la pente des toitures sont définis dans la partie graphique (toitures à double pente, toitures à pente unique, toitures plates, toitures terrasses).

Les ouvertures, lucarnes, loggias ou ouvertures similaires sont autorisées en vue d'une meilleure exploitation fonctionnelle des combles. 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 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 un tiers de la longueur de la façade. La largeur d'une ouverture ne dépassera pas 2,0 mètres.

Les avant-corps et annexes, sont à équiper de toitures plates respectivement de toitures terrasses suivant la partie graphique.

La toiture des dépendances des lots 01 et 02 doivent correspondre aux toitures d'origine.

Les carports sont à équiper de toitures plates.

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

#### **Art.7 Hauteurs des constructions et niveaux**

La hauteur des constructions destinées au séjour prolongé est mesurée dès le niveau de la zone de rencontre (lot 07), à la limite de la parcelle, dans l'axe de la construction. Les hauteurs prescrites dans ce document correspondent à deux niveaux pleins plus un comble aménageable sur une surface inférieure ou égale aux deux tiers du plancher inférieur.

##### **Lots 01 et 02**

La hauteur des constructions et dépendances est à maintenir, sauf nécessité technique de la changer. Dans ce cas, le projet est à soumettre pour avis au Service National des Sites et Monuments Nationaux.

##### **Lot 03**

-Hauteur max. à la corniche 6.55m

-Hauteur max. de la faîtière 10.10m

##### **Lot 04 et 05**

-Hauteur max. à la corniche 6.55m

-Hauteur max. à la faîtière 10,55m

La hauteur des avant-corps, des annexes et des dépendances est mesurée dès le niveau du terrain fini. La hauteur maximale à l'acrotère des annexes et dépendances des lots 03 à 05 est de 3 mètres. Dans le cas de l'aménagement d'une toiture terrasse, cette hauteur peut être dépassée de 1 mètre par un éventuel garde-corps.

#### **Art.8 Saillies, avant-corps et balcons.**

La saillie des corniches ne pourra dépasser 0,70 mètres.

La saillie des balcons ne pourra dépasser 1,20 mètres. Les balcons et toitures terrasses doivent respecter un recul de 1,90 mètres sur les limites latérales. Les balcons en façade principale sont interdits. Sont encore autorisés des auvents, dont la saillie ne pourra dépasser 0.70 mètres.

Néanmoins ces saillies ne pourront dépasser plus d'un tiers de la longueur de la façade et n'occuper plus d'un tiers de la surface de la façade.

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

Les annexes accolées des maisons protégées peuvent être démolies et remplacées par des nouvelles constructions sur un niveau hors sol suivant la partie graphique. Les toitures de ces annexes peuvent être aménagées en toitures terrasses (TT).

Les constructions des lots 03, 04 et 05 peuvent recevoir des annexes et/ou des dépendances accolées au niveau du rez-de-chaussée suivant la partie graphique. Les toitures des annexes peuvent être aménagées en toitures terrasses.

#### **Art.10 Places de stationnements, Carports**

Pour chaque logement, deux emplacements de stationnement sont à réaliser.

Voir schéma directeur page 10 au point 3.c.

Deux espaces collectifs de stationnements se situant à l'entrée du site (lot 07) seront dédiés aux résidents. Ils devront être aménagés sous forme de carports.

#### **Art.11 Abris de jardin**

Pour les lots 04 et 05, sont autorisés des abris de jardin, dont la surface au sol ne peut pas dépasser 12 mètres carrés. Ces abris sont obligatoirement réalisés en construction légère et devront respecter au moins 1 mètre de recul par rapports aux limites de parcelles. La hauteur au point le plus haut, mesurée à partir du terrain fini, ne peut dépasser 3 mètres.

Les abris de jardin 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.

#### **Art.13 Les extérieurs**

Le niveau du terrain naturel est à respecter, sauf pour les lots 04.1 et lot 05.1 qui seront rabaissés à titre compensatoire de 0,5 mètres. Le déblai servira pour remblayer les jardins des lots 04 et 05.

Les clôtures donnant vers la Ripisylve du cours d'eau Lernsterbaach seront végétalisées de haies vives indigènes, afin de réduire l'impact des nouvelles constructions et de participer à l'effet de coulée verte. En ce qui concerne les clôtures inter-lots, l'emploi de clôtures végétalisées sera à privilégier.

Les arbres existants sur les lots 04 et 05 sont à remplacer sur les lots 04.1 et 05.1 afin de contribuer à la coulée verte et à la préservation du cours d'eau.

#### **Art. 14 Evacuation des eaux**

L'évacuation des eaux usées est réalisée par raccordement au réseau mixte existant dans la rue de l'Ecole. Les eaux pluviales seront évacuées via des fossés ouverts dans le cours d'eau lernsterbaach.