

## PARTIE ÉCRITE

### DU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « rue Lannebach » A OSWEILER

#### Portée et but du règlement

L'application du présent règlement est limitée au présent lotissement et se fera sans préjudice d'autres lois et règlements en vigueur.

La partie écrite du plan d'aménagement général ainsi que le règlement sur les bâties de la commune de Rosport sont applicables dans la mesure où elle comporte des dispositions qui ne sont pas définies par le présent règlement.

Le présent règlement vise la parcelle énumérée ci-après. Elle est inscrite au cadastre de la commune de Rosport, Section F d'Osweiler-Est, sous les numéros 229/2525, 227/1972, 226/1971, 225/1970 et 245/2421.

Au plan d'aménagement général de la Commune de Rosport, le terrain visé est classé en zone d'habitation pure soumise à un PAP et à la zone mixte.

Les zones applicables pour ce PAP sont la zone d'habitation pure soumise à un PAP pour les lots 6 à 10 et la zone mixte pour les lots 1 à 5.

#### Prescription selon l'art. 3 (3) du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011

##### 1. Règlement pour chaque parcelle:

a) voir partie graphique



b) Le nombre minimal d'**emplacements de stationnement** en surface ou à l'intérieur des constructions est défini par minimum 2 emplacements par logement pour les maisons unifamiliales. Une place de stationnement au moins par logement sera aménagée sous forme de garage ou carport. Les places de stationnement sont aménagées sur le même bien-fonds que la construction à laquelle elles se rapportent. Pour les lots 1 à 9, à l'exception du lot 4 un emplacement peut être prévu dans l'accès du garage ou du carport. Pour le lot 4 il est possible de mettre une voiture le long de la rue devant la maison.

c) Les **reculs à respecter sur les limites** de parcelles avant, latérales et arrière, définissent la fenêtre de construction à l'intérieur de laquelle doivent être implantés les volumes principaux et secondaires, même que les dépendances.

Voir partie graphique.

Le recul avant est défini par la partie graphique.

Le recul latéral est défini par la partie graphique.

Le recul des constructions sur la limite arrière de la parcelle est défini par la partie graphique.

d) Le **nombre maximum admissible de niveaux** pleins pour la construction principale est de 2, soit un rez-de-chaussée et un étage.

Sans être considéré comme niveau plein, les combles peuvent être aménagés à des fins d'habitation. Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau sous combles à des fins d'habitation. Des logements indépendants dans les maisons sont interdits.

Un étage en sous-sol n'est pas admis.

Le nombre de niveaux exact admissible pour les différents volumes est marqué dans la partie graphique du PAP.

**e) La hauteur maximale** admissible de la construction est :

- de 7,50 mètres à la corniche pour les toitures à 2 pentes du volume principal.
- de 11,50 mètres au faîte pour les toitures à 2 pentes du volume principal.
- La hauteur du faîte du lot 3 doit être décalée de max. 95 cm vis-à-vis au faîte du lot 4.
- La hauteur à la corniche direction rue doit être la même pour le lot 3, 4 et 5.
- la hauteur maximale à l'acrotère du volume secondaire est définie dans la partie graphique.
- la hauteur maximale à l'acrotère des dépendances type abris de jardin est de 3,00 mètres mesurée du niveau terrain naturel projeté.

**f) Le nombre d'unités de logements** par construction :

- Pour les lots 1 à 9 une unité d'habitation de type maison unifamiliale est autorisée.
- Pour le lot 10 aucune unité d'habitation n'est autorisée.

**g) Le type et la disposition des constructions hors sol et en sous-sol:**

**Type de construction:**

- Pour les lots 1 et 2 sont prévus des maisons jumelées à une unité d'habitation. Le lot 2 a un volume secondaire placé sur la limite latérale du lot.
- Pour les lots 3 à 5 sont prévus des maisons en bande à une unité d'habitation. Les lots 3 et 5 ont des volumes secondaires placés sur les limites latérales des lots.
- Pour le lot 6 est prévu une maison isolée à une unité d'habitation, accolée par le volume secondaire au lot 5.
- Pour le lot 7 est prévu une maison isolée à une unité d'habitation.
- Pour les lots 8 à 9 sont prévus des maisons jumelées à une unité d'habitation. Les lots 8 et 9 ont des volumes secondaires placés sur les limites latérales des lots.
- Pour le lot 10 aucune unité d'habitation n'est autorisée.
- Il peut se trouver une dépendance, type abris de jardin sur chaque lot, à l'exception du lot 10.

**Profondeur des constructions:** Les maisons isolées, jumelées ou en bande ont une profondeur maximale de 15 mètres.

Pour la profondeur max. exacte des différents lots, la partie graphique est nominative.

**Implantation des constructions hors sol et sous-sol:** Les constructions principales, secondaires et dépendances doivent être implantées à l'intérieur de la fenêtre de construction résultant de l'application des reculs prescrits sous point c et g.

4. Règlementations supplémentaires pour le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »:

**a) Pour les volumes principaux les toitures** à double pente de min. 25° sont autorisées. L'orientation des toitures est marquée dans la partie graphique du PAP.

Pour les volumes secondaires et les dépendances des toitures plates à 0° sont autorisées. Des terrasses de toit ne sont pas admises sur les volumes secondaires et les dépendances.

**b) Les accès carrossables** relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation sont définis pour chaque parcelle par les surfaces colorées en gris clair dans la partie graphique. (légende: espace extérieur pouvant être scellé)

**c) Les surfaces destinées à recevoir des plantations** sont définies pour chaque parcelle/lot par l'espace vert privé.

**d) Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais et déblais de terre** doivent garantir une intégration urbanistique et paysagère harmonieuse du projet dans son environnement proche.

Toute surface d'une parcelle en dehors des accès, emplacements, terrasses et autres aménagements similaires, sont à aménager sous forme d'espace vert (jardin d'agrément, potager, verger), sous réserve de l'utilisation d'une plantation indigène.

- Les remblais et déblais sont marqués dans les coupes de principe de la partie graphique. Le déblai max. est de 1,50 mètres, vu le terrain en pente. Il n'y a pas de remblai important à réaliser.
- La hauteur maximale pour les murs de soutènement nécessaires sur les limites postérieures et latérales des lots 1 et 7 à 9 est de 1,50 mètres. La partie visible des murs est à réaliser avec des gabions en pierre naturelle de la région.
- Dans le recul antérieur des lots, des clôtures, des barrières et des haies sont défendues en vue d'aménager cette surface comme « espace semi-privatif » se distinguant par une homogénéité des matériaux par rapport au domaine public.

**e)** Sur la parcelle du PAP se trouve pour le moment une ancienne ferme avec des granges. Ces bâtiments sont à démolir.

**f)** L'aménagement des dépendances type abris de jardin est autorisé. Ces dépendances ont une surface max. de 9 m<sup>2</sup>. La hauteur max. à l'acrotère est de 3,00 m, mesurée du niveau du terrain naturel projeté.

Les garages ou carports sont à intégrer dans le volume secondaire ou principal.

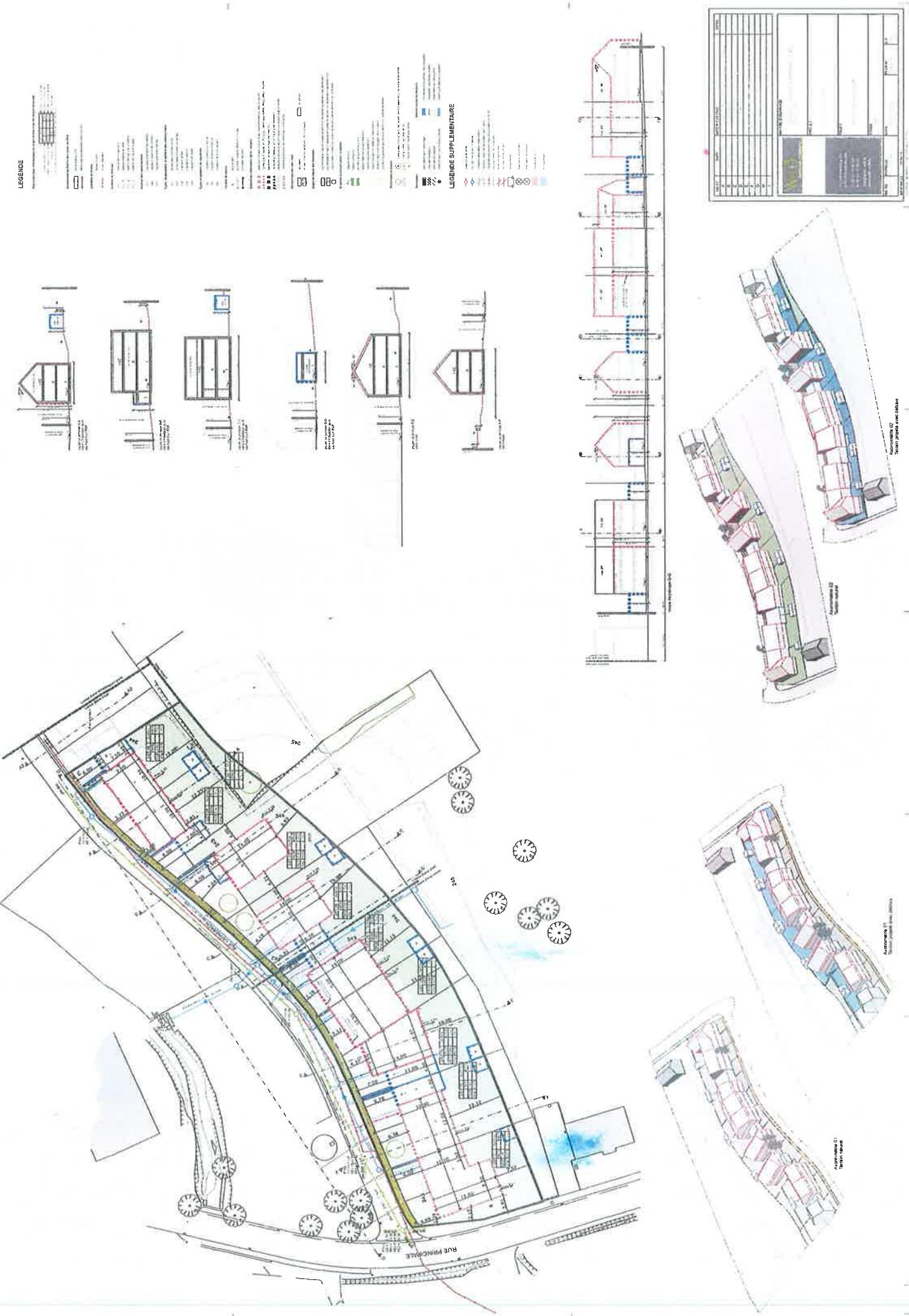
#### 5. Prescriptions par rapport à l'esthétique :

- Les constructions du PAP doivent former un ensemble au même langage architectural. Les matériaux utilisés pour les façades et les toitures, de même que les tons de ceux-ci doivent garantir une intégration urbanistique et paysagère harmonieuse du projet dans son environnement proche.
- Les façades des volumes principaux sont à réalisées en crépi. Les couleurs vives sont défendues.
- Les façades des volumes secondaires sont à réaliser en crépi donc la teinte doit se différer de la teinte du volume principal. Il est aussi possible de mettre une façade en bois naturel pour les volumes secondaires.
- Les volumes secondaires annexés doivent avoir la même couleur et matérialité.
- Les dépendances de type abris de jardin peuvent avoir une toiture plate. La construction des dépendances même que leurs façades doivent être en bois naturel non coloré.
- Les toitures plates des volumes secondaires ou dépendances doivent être des toitures végétalisées.
- Tous les gabions du lotissement doivent être réalisés avec la même pierre naturelle de la région.
- Tous les accès vers les lots 1 à 9 sur terrain naturel doivent être réalisés en pavé drainant de couleur naturel. Il doit être le même pavé pour tous les lots et pour la bande de 1,50 m faisant partie de la rue résidentielle.
- Toutes les terrasses privées sur terrain naturel doivent être réalisés en pavé drainant ou en bois.
- Tous les garde-corps sont à harmoniser avec les volumes concernés. Des cheminées en inox naturel non-laqué sont défendues.
- Tous les caissons de jalouse ou de volet roulant sont à intégrer invisiblement dans la façade.
- Tout élément pouvant troubler l'aspect des façades est défendu.
- Des paraboles ne sont pas à fixer aux façades des volumes principaux ou secondaires.
- Toutes les plantations publics doivent être indigènes.
- Les clôtures de séparation entre les lots privatifs doivent avoir une hauteur max. de 1,20 mètre.

#### Prescriptions selon l'art.3 (4) du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011

La cession du terrain à la commune repris sur le plan document N° 26003-11 daté le 27 novembre 2015 se fera conformément à l'article 34 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

La surface de 192,87 m<sup>2</sup> sera cédée à la Commune de Rosport, soit 4,80% de la surface du plan d'aménagement particulier, destinée à des usages publics, rétention de l'eau pluviale et de plantation. Vu que le présent PAP prévoit une cession inférieure à 25% une indemnité compensatoire selon la loi communale serait en principe à payer par l'initiateur du projet. Les modalités concrètes sont à définir par la convention.





208



10



32



15



四



3  
3



8/16/07

