

Projet d'aménagement particulier

Commune de Waldbredimus Localité de Roedt « Rue de Waldbredimus »

PARTIE ECRITE PARTIE GRAPHIQUE

La présente partie écrite est indissociable à la partie graphique du projet d'aménagement particulier.



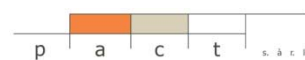
Décembre 2015

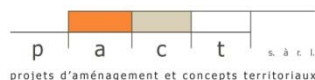
Adapté suite à l'avis de la cellule d'évaluation

**Communauté privée
MOUSEL-PEPPINGER
ENGEL
GOEDERT-RIES**



Commune de Waldbredimus



Elaboré par:

pact s.à r.l.
58 rue de Machtum
L-6753 Grevenmacher
Tél: 26 45 80 90
Fax: 26 25 84 86
Email: mail@pact.lu

Demandeur :

Communauté privée
MOUSEL-PEPPINGER Robert - Trintangé
ENGEL Emile - Trintangé
RIES Pascale Marie Frédérique (GOEDERT Jean déc.) - Altwies

Grevenmacher, le 07.12.2015

Le présent dossier a été élaboré :

- Conformément à la *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (régime 2011)*
- Conformément au *règlement grand-ducal (RGD) du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier «quartier existant» et du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.*

Sauf indication contraire, toutes les prescriptions de la présente partie écrite sont conformes au contenu de la partie écrite du PAG communal en vigueur au moment de l'élaboration du PAP actuel.

La partie écrite du PAG et le règlement communal des bâtisses, des voies publiques et des sites en vigueur de la commune de Waldbredimus sont à respecter pour tous les points qui ne sont pas prescrites par la présente partie écrite.

En orange souligné : Dérogation du PAP par rapport au PAG, conformément à l'article 108bis (1) de la loi modifiée du 19 juillet 2004

« Les plans ou projets d'aménagement général fondés sur la loi du 12 juin 1937 précitée peuvent être également modifiés et complétés ponctuellement par un plan d'aménagement particulier dont le contenu des parties graphique et écrite correspond à celui du plan d'aménagement particulier „nouveau quartier” établi conformément à la procédure prévue à l'article 30, à condition qu'une telle modification ponctuelle s'avère indispensable pour améliorer la qualité urbanistique du plan d'aménagement particulier. »

Voir le rapport justificatif pour l'argumentation.



Table des matières

1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles	4
2. Mode d'utilisation du sol.....	4
3. Degré détaillé d'utilisation d sol	5
3.1. La surface construite brute, l’emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés	5
3.2. Les emplacements de stationnement en surface et souterrains.....	6
3.3. Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions	6
3.4. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol	6
3.5. Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l’acrotère	7
3.6. Le nombre d’unités de logement par construction.....	7
3.7. Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol	7
4. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP	8
4.1. Les formes, pentes et orientations des toitures.....	8
4.2. Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation	8
4.3. Les surfaces destinées à recevoir des plantations	8
4.4. Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées	9
4.5. Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir	9
4.6. L’aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin	9
4.7. Prescriptions par rapport à l’esthétique, à la couleur et à l’emploi des matériaux	10
5. Viabilisation du projet et réseaux d’approvisionnement.....	10
6. Partie graphique du PAP.....	10

1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (1)

La délimitation et la contenance des parcelles initiales sont exprimées sur l'extrait cadastral et le relevé parcellaire (RP) officiels joint en annexe I. Un levé topographique de la situation existante, ainsi qu'un mesurage cadastral (N° 166923) servent de fond de plan pour la partie graphique du présent PAP. Celle-ci contient aussi la délimitation et la contenance des lots projetés.

La surface totale du PAP s'élève à environ 121,16 ares.

Parcelles initiales	Surface Extrait cadastral	Surface Mesurage cadastral
70/4593	14,27 ares	14,27 ares
70/4594	7,36 ares	7,36 ares
70/4595	7,37 ares	7,37 ares
70/4596	52,88 ares	52,88 ares
195/4600	6,78 ares	6,78 ares
194/4598	8,18 ares	8,18 ares
214/4602	3,58 ares	3,58 ares
214/4603	7,88 ares	7,88 ares
214/4604	0,60 ares	0,60 ares
voirie	0,00 ares	12,26 ares
TOTAL		121,16 ares

Parcelles de PAP	Surface
Lot 1	13,03 ares
Lot 2	3,65 ares
Lot 3	3,18 ares
Lot 4	4,70 ares
Lot 5	4,10 ares
Lot 6	4,51 ares
Lot 7	4,18 ares
Lot 8	5,62 ares
Lot 9	6,01 ares
Lot 10	6,42 ares
Lot 11	6,39 ares
Lot 12	5,78 ares
Lot 13	4,39 ares
Lot 14	4,32 ares
Lot 15	6,49 ares
Lot 16	4,27 ares
Lot 17	3,91 ares
Voirie + trottoir (domaine communal)	12,26 ares
Voirie + trottoir (cédé à la commune)	6,32 ares
Parking (cédé à la commune)	7,96 ares
Bassin de rétention (cédé à la commune)	3,68 ares
TOTAL	121,16 ares

La cession des fonds réservés à des aménagements publics se fera conformément à l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 et s'élève à environ 17,96 ares, ce qui correspond à environ 14,8 % de la surface totale du projet et environ 16,5 % de la surface privée initiale.

2. Mode d'utilisation du sol

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (2)

Le cadre pour le mode d'utilisation du sol de la planification est déterminé par la *zone d'habitation pure* et la *Zone soumise à plan d'aménagement particulier* du PAG en vigueur.

Dérogation du PAP par rapport au PAG

Le PAP formule une dérogation par rapport au PAG concernant le type de maisons d'habitation. Sur le lot 1 est admise une maison plurifamiliale avec un maximum de 6 unités de logement.



LOGEMENTS A COUT MODERE

Conformément à l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, 10% des logements, respectivement 10% de la surface construite brute devront être réservés à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dont les conditions et les prix de vente, respectivement de location seront arrêtés dans la convention.

Sur le lot 1 au minimum 2 logements doivent être réalisées sous forme de logements à coût modéré.

Surfaces de bureaux

Sont également admis les activités professionnelles exercées par un résident-occupant de la maison sur une surface habitable nette maximale de 50 m² faisant partie de la maison.

3. Degré détaillé d'utilisation d sol

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3)

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

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. a)

Le degré d'utilisation du sol pour chacun des lots projetés dans le cadre du présent PAP est représenté dans les tableaux sur la partie graphique.

La « **Nutzungszahl** » de l'article 5 du PAG en vigueur, qui définit « wieviel Quadratmeter Geschossfläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche gebaut werden dürfen », est précisé de la manière suivante¹ :

Geschossfläche - surface construite brute

On entend par « Geschossfläche » respectivement surface construite brute la surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

Surface non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants:

a. hauteur des locaux:

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

¹ Extraits du *Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune – Annexe II Terminologie du degré d'utilisation du sol*

c. Solidité et géométrie des locaux

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

Surface hors œuvre

Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents.

Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

Dérogation du PAP par rapport au PAG

La « Nutzungszahl » de 0,6 défini dans l'article 5 du PAG en vigueur, est à appliquer pour l'ensemble des terrains à bâtir (terrain net) dans la « zone soumise à un PAP ».

3.2. Les emplacements de stationnement en surface et souterrains

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. b)

Sont à aménager sur les fonds privés à l'intérieur des constructions ou sur les surfaces à sceller au moins un emplacement par logement.

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

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. c)

Les reculs des constructions et les distances à observer entre les constructions sont définis sur la partie graphique du PAP.

Dérogation du PAP par rapport au PAG

Afin d'améliorer la qualité urbanistique du projet, le PAP formule une dérogation par rapport au PAG concernant les reculs avant et arrière pour les lots 1, 2 et 3.

Les reculs avant peuvent être ponctuellement réduits à 2m.

Les reculs arrière peuvent être ponctuellement réduits à 10 m.

3.4. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. d)

Le nombre maximal des niveaux est défini à 1 rez-de-chaussée (respectivement niveau en sous-sol) + 1 étage + 1 comble aménageable.

Le niveau du rez-de-chaussée est à considérer comme niveau en sous-sol, si au moins la moitié de son volume est situé en-dessous du niveau du terrain naturel.

3.5. Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l’acrotère

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. e)

La hauteur des constructions est mesurée au milieu de la façade à partir du niveau de l’axe de la rue desservante jusqu’au niveau supérieur de la corniche.

La hauteur à la corniche des constructions principales à respecter est de 6,50 m au maximum.

La hauteur au faîtage des constructions principales à respecter est de 11,50 m au maximum.

Toute construction, reconstruction ou transformation d'une maison jumelée ou appartenant à un bloc doit présenter, dans la mesure du possible, la même hauteur à la corniche et le même alignement de façade que la ou les maisons contiguës existantes ou projetées avec la ou lesquelles elle doit former un ensemble architectural cohérent.

3.6. Le nombre d’unités de logement par construction

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. f)

Dérogation du PAP par rapport au PAG

Le PAP formule une dérogation par rapport au PAG concernant le type de maisons d’habitation. Sur le lot 1 est admise une maison plurifamiliale avec un maximum de 6 unités de logement.

Sur les lots 2 à 17 est admise une unité de logement par construction.

3.7. Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. g)

Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol sont définis sur la partie graphique du PAP.

La partie graphique définit les *limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé*.

Les *limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines* sont identiques aux *limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé*.

Les *limites de surfaces constructibles* représentent le maximum de surfaces constructibles qui peuvent être restreintes par d’autres prescriptions réglementaires.

4. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4.

4.1. Les formes, pentes et orientations des toitures

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. a)

Les toitures des bâtiments principaux doivent être à deux versants.

Afin de tenir compte du secteur protégé et du bâtiment existant, les toitures sur les lots 1 à 3 doivent être exécutées comme toiture en croupe.

La pente des toitures doit être comprise entre 25° et 38° (vingt-cinq et trente-huit) pour les bâtiments principaux.

La direction du faitage doit être parallèle à la rue.

Les dépendances peuvent être réalisées en toitures plates, toiture à versant unique ou toiture à deux versants avec une pente comprise entre 15° et 38° (quinze et trente-huit).

Les toitures doivent être réalisées en matériaux de teinte grise, brun foncé ou noir et en harmonie avec les toitures des bâtiments voisins.

Le dépassement de la corniche respectivement de la toiture sur le mur pignon ne doit être supérieur à 25 cm.

4.2. Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. b)

Les accès privatifs pour piétons et les accès privatifs aux garages pourront être réalisés en matériaux imperméables.

Les accès aux parcelles (garages et stationnements privés) se font à partir du domaine public. La largeur maximale des accès au garage est de 6 m par lot.

Tous les emplacements doivent avoir des accès faciles et permanents à la voie publique et tenant compte des impératifs de sécurité de la circulation.

4.3. Les surfaces destinées à recevoir des plantations

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. c)

Les surfaces destinées à recevoir des plantations sont représentées sur la partie graphique du PAP.

L'espace vert privé est destiné principalement aux plantations et à l'aménagement de jardins.

Sur chacun des lots 4 à 17, une partie de la surface verte privée devra être aménagée obligatoirement comme bande verte (plantation de haies ou arbustes) le long de la limite de propriété arrière, sur une profondeur minimale de un mètre et 75% de la longueur de la parcelle. En plus, un arbre à haute tige doit être planté pour chaque 10 m de longueur de limite de propriété correspondante.

Les arbres, arbustes et haies sont de préférence à choisir entre les espèces indigènes.

Les structures végétales à compenser à l'intérieur du périmètre sont indiquées sur la partie graphique conformément au bilan écologique et à l'autorisation de la Ministre de l'Environnement (N/Réf.: 82555 CD/mow).

4.4. Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. d)

TRAVAUX DE REMBLAI ET DE DEBLAI

En tout état de cause, les terrains contigus devront être protégés des travaux de déblai ou de remblai par des ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant.

A l'exception des accès aux bâtiments la conservation du terrain naturel à l'avant des constructions est à conserver, dans la mesure du possible, dans son état naturel.

Les murs de soutènement, dépassant la hauteur de quatre-vingt-dix centimètres, sont subordonnés à des conditions d'ordre esthétique et d'intégration.

Les murs de soutènement pour les entrées de garage sont autorisés jusqu'à une hauteur maximale de 2,50 m mesurée à partir de la voie desservante.

Afin d'obtenir une intégration plus harmonieuse des constructions dans le paysage, un déblai maximal de 1,5 m peut être réalisée sur les parties arrières des lots.

En tout état de cause, les terrains adjacents doivent toujours être protégés par des ouvrages en talus ou de soutènement d'une hauteur maximale de 1 m à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux.

Les talus abrupts dépassant 30° doivent être fixés par des plantations ou des installations d'ancrage, afin d'éviter tout risque d'éboulement.

Tous les travaux de déblai et/ou de remblai peuvent être interdits s'ils risquent de gêner le voisinage, l'aspect du quartier ou du site, d'entraver la sécurité de la circulation, s'ils modifient l'aspect du site, le niveau de la nappe phréatique ou l'écoulement des eaux de surface.

MURS, CLOTURES

Les parcelles peuvent être clôturées par des murets, dont la hauteur ne peut dépasser de plus de cinquante centimètres, et, respectivement ou par des haies et des grillages, dont la hauteur ne peut dépasser de plus d'un mètre, le niveau du trottoir.

Si sur la limite le niveau du terrain de la parcelle n'est pas au même niveau que le trottoir, il faut nécessairement un muret de soutènement.

Des clôtures plus hautes peuvent être autorisées par le bourgmestre pour des raisons de destination du terrain à condition que leur hauteur et leur aspect ne soulèvent pas d'objections d'ordre esthétiques et de sécurité de la circulation.

4.5. Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. e)

Il n'y a pas de construction ou d'élément naturel à conserver sur le site. Les constructions à démolir sont représentées sur la partie graphique du PAP.

Les structures végétales à conserver sont indiquées sur la partie graphique conformément au bilan écologique et à l'autorisation de la Ministre de l'Environnement (N/Réf.: 82555 CD/mow).

4.6. L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. f)

ABRIS DE JARDIN

Sur chaque lot individuel n'est admise qu'un abri de jardin ou construction similaire, ne servant ni à l'habitation, ni à une activité professionnelle, ni au stationnement de voiture, avec au maximum 25 m² de surface d'emprise au sol.

L'implantation ne pourra se faire que dans le recul postérieur avec un recul d'au moins 1 mètre sur les limites de la parcelle.



4.7. Prescriptions par rapport à l'esthétique, à la couleur et à l'emploi des matériaux

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 5.

Les maisons jumelées sont à aménager de façon à former un ensemble homogène du point de vue esthétique et conception architecturale.

L'utilisation de tous matériaux brillant, réfléchissant, de couleur vive, de teinte trop sombre ou trop criarde est interdite. Le choix des couleurs de l'enduit et/ou du revêtement doit être présenté au bourgmestre pour approbation.

Les façades sont à réaliser avec des matériaux et couleurs typiques régionales.

5. Viabilisation du projet et réseaux d'approvisionnement

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (4).

Les raccordements particuliers au réseau d'eaux potables et à la canalisation se feront pour chaque lot par la pose de tuyaux séparés pour les eaux usées et pour les eaux pluviales et de drainage.

6. Partie graphique du PAP

