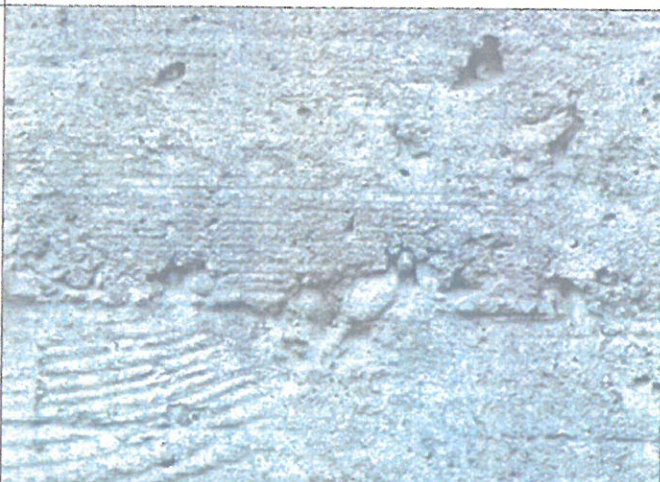
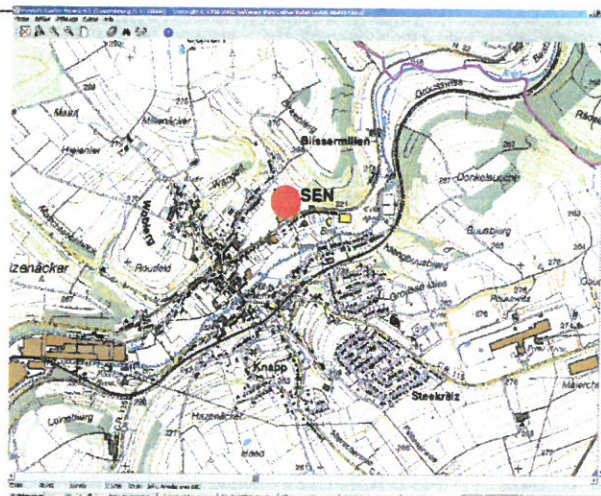


IMMOINVEST BRILL
S.A.



PROJET DE PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER SUR LA COMMUNE DE BISSEN



MARC
DIESCHBOURG
ARCHITECTES S.A.

21, RUE DES MUGUETS
L - 2167 LUXEMBOURG
Téléphone 78 87 77
Téléfax 78 87 79
E-mail archdie@pt.lu
Site <http://www.archdie.lu>

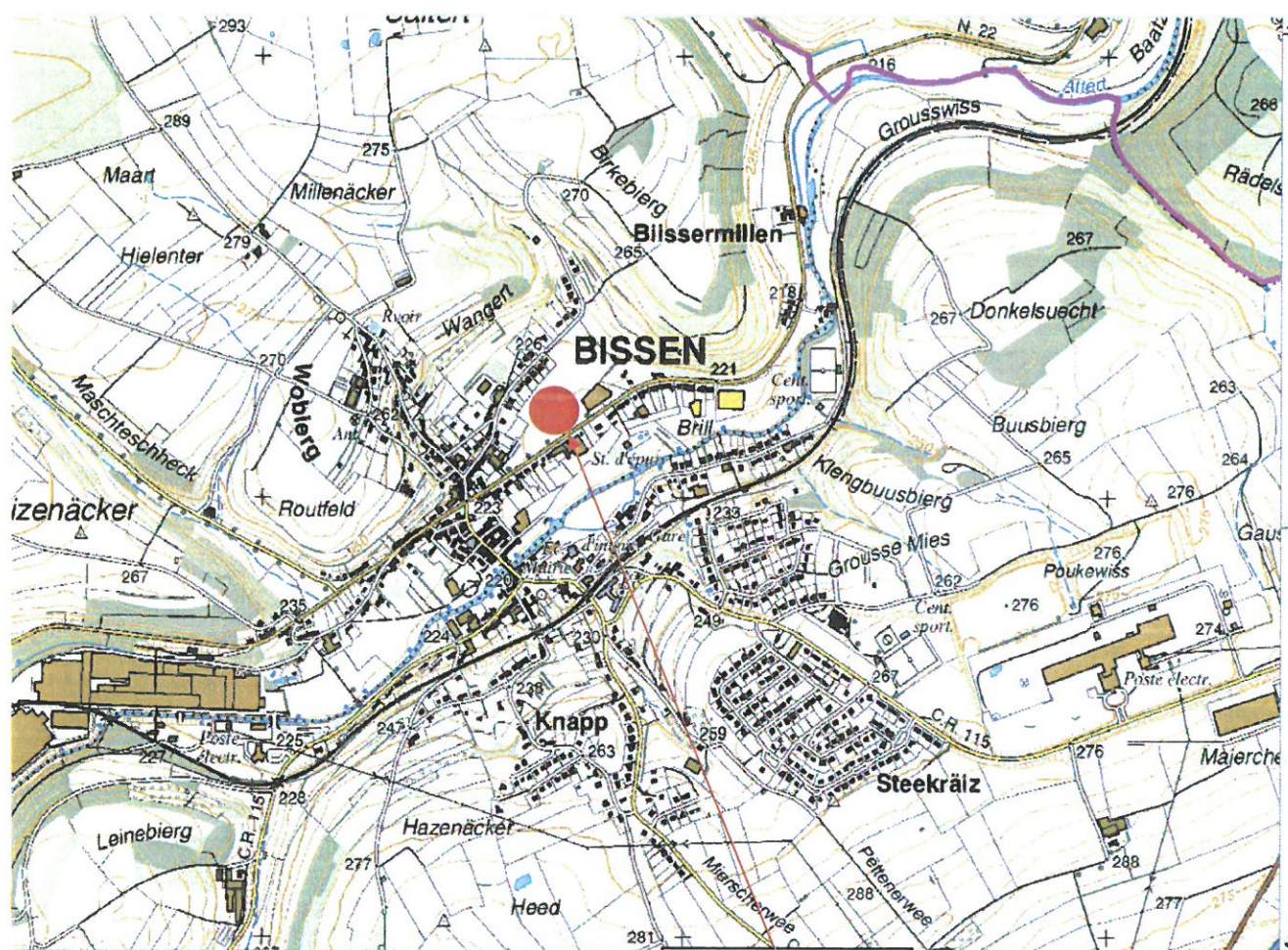
Luxembourg, le 15 avril 2011

COMMUNE DE BISSEN

SECTION « A » DE BISSEN-NORD

RUE DE COLMAR – RUE DES JARDINS

Plan de repérage



PAP PROJETE

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

SOMMAIRE

A. DONNEES GENERALES

B. PARTIE REGLEMENTAIRE

1. PARTIE ECRITE

Partie écrite PAP

2. PARTIE GRAPHIQUE

- Plan d'aménagement général : 28014 AUT 01/IMPL PAP B échelle 1:500
- Plan d'implantation phase 1 : 28014 AUT 02/PAP 1 B échelle 1:250
- Plan d'implant. projeté phase 1 : 28014 AUT 03/PAP 1 B échelle 1:250
- Plan d'implantation phase 2 : 28014 AUT 04/PAP 2 B échelle 1:250
- Plan d'implant. projeté phase 2 : 28014 AUT 05/PAP 2 B échelle 1:250
- Phase 1 - coupe AA - BB - CC : 28014 AUT 06/PAP B échelle 1:250
- Phase 2 - coupe DD - EE

3. ANNEXES

- Extrait topographique 1 : 5 000
- Extrait cadastral 1 : 2 500 (inclus relevé parcellaire)
- Certificat OAI
- Document attestant que le projet est présenté au Collège des Bourgmestre et échevins par les propriétaires du terrain ou par son mandataire.
- Extrait PAG - partie écrite (articles concernés)
- Extrait PAG - partie graphique
- Données numériques du projet

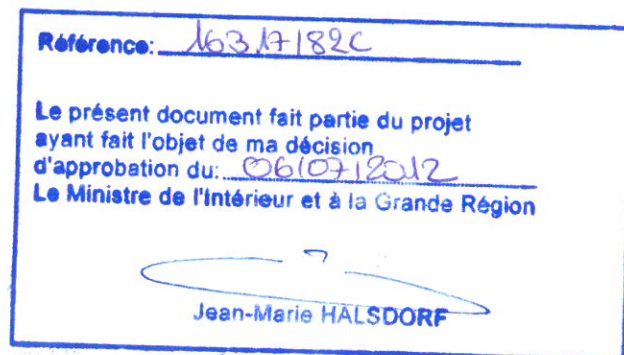
C. PARTIE JUSTIFICATIVE

1. PARTIE ECRITE

- Rapport justificatif

2. PLAN DIRECTEUR

- Plan directeur : échelle 1 : 500 - référence
- Partie écrite



A. DONNEES GENERALES

1. DONNÉES GÉNÉRALES

▪ Demandeur :

- IMMOINVEST BRILL S.A.
7, rue des Mérovingiens
L-8070 Bertrange

▪ Propriétaires :

- Herr Engel Joseph
10, rue des Jardins
L-7782 Bissen
- Société I.D.G. S.A.
7, rue des Mérovingiens
L-8070 Bertrange
- Administration Communale de Bissen
1, rue des Moulins
L-7784 Bissen

▪ N° cadastraux :

Section « A » Bissen-Nord nos 1307/2688 - 1442/2827 - 1415/2826 - 1442/2527
1432/2828 - 1421/2712 - 433/2

▪ Secteur suivant PAG : zone d'habitation

- ♦ - secteur d'habitation faible densité
- ♦ - secteur d'aménagement particulier

▪ Objet de la demande :

Le PAP a pour objectif :

- En phase I : la construction de 59 logements, répartis entre 8 maisons unifamiliales, 18 maisons jumelées, 9 maisons en bande et 3 résidences,
- En phase II : la construction de 64 logements répartis entre 8 maisons jumelées, 12 maisons en bande, 4 résidences et 6 maisons unifamiliales, le tout dans un lotissement à caractère rural.

B. PARTIE REGLEMENTAIRE

1. PARTIE ECRITE

CHAPITRE 1. GENERALITES

ARTICLE 1. BUT DU REGLEMENT

Le présent règlement particulier fixe les règles destinées à assurer un aménagement harmonieux du PAP « UECHT » tant du point de vue urbanistique et architectural que du point de vue environnemental.

ARTICLE 2. PORTEE DU REGLEMENT

L'application du présent règlement se fera sans préjudice des lois et règlements en vigueur émanant d'organes officiels gouvernementaux ainsi que de la partie écrite et du règlement communal sur les bâtisses, les voies publiques et les sites relatifs au plan d'aménagement général de la Commune de Bissen.

Dans la mesure où les dispositions du présent règlement particulier sont plus restrictives que les dispositions de la partie écrite et du règlement communal sur les bâtisses, les voies publiques et les sites relatifs au plan d'aménagement général de la Commune de Bissen, les dispositions du présent règlement particulier qui sont seules applicables sur les parcelles comprises dans le plan d'aménagement particulier «Uecht » doivent être respectées en complément de celles du règlement communal sur les bâtisses, les voies publiques et les sites relatifs au plan d'aménagement général de la Commune de Bissen. Toutes les conditions du présent règlement ainsi que les précisions faisant partie du projet d'exécution feront partie intégrante de la vente des terrains.

ARTICLE 3. AFFECTATION

Tout ce qui n'est pas réglé par le présent règlement particulier, le PAP « UECHT » reste soumis aux dispositions relatives au secteur d'habitation de la partie écrite et du règlement général sur les bâtisses de la commune de Bissen.

- **AFFECTATION TERRAINS PHASE I**

Maisons unifamiliales : terrains : 1.1-1.2-1.3-1.4-1.5-1.6-1.7-1.8-1.9-1.10-1.11-1.12 - 1.13- 1.14 - 1.16 - 1.17 - 1.19 - 1.20 - 1.21 - 1.22 - 1.23 - 1.24 - 1.26 - 1.27 1.28 - 1.29 - 1.30 -1.31 - 1.32 - 1.33 - 1.34 - 1.35 - 1.36 - 1.37 - 1.38
Immeubles résidentiels (maximum 8 logements) : terrains : 1.15 - 1.18 - 1.25

TOTAL DES PLACES : 38 PLACES

TOTAL DES LOGEMENTS : 59

- **AFFECTATION TERRAINS PHASE II**

Maisons unifamiliales : terrains : 2.1 - 2.2 - 2.3 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8 - 2.9 - 2.10 - 2.15 - 2.16 - 2.17 - 2.18 - 2.19 - 2.20 - 2.21 - 2.22 - 2.23 - 2.24 - 2.25 2.26 - 2.27 - 2.28 - 2.29 - 2.30.

Immeubles résidentiels :

Terrain : 2.11 : maximum 10 logements

Terrain : 2.12 : maximum 12 logements

Terrain : 2.13 : maximum 6 logements - Remarque : pour le terrain 2.13 la maison de ferme existante peut être conservée ou être reconstruite et accueillir 1 ou au maximum, 6 logements.

Terrain : 2.14 : maximum 10 logements

TOTAL DES PLACES : 30

TOTAL DES LOGEMENTS : 64

PHASE 1 + 2 : 68 PLACES 123 LOGEMENTS

Remarque : les rez-de-chaussée des immeubles résidentiels pourront accueillir aussi des commerces ou des bureaux

A. Coefficient maximum d'utilisation du sol

On entend par coefficient maximum d'utilisation du sol, le rapport entre la surface construite brute de la construction projetée ou la somme des surfaces projetées et la surface totale du terrain à bâtir net.

CMU = surface construite brute de la construction / surface du terrain à bâtir net.

Pour calculer la surface brute maximale autorisée, il est tenu compte d'une déduction forfaitaire de 20% pour les murs et les parties non habitables telles que les escaliers, les dégagements etc.

B. Coefficient d'occupation du sol

On entend par coefficient d'occupation du sol, le rapport entre la surface d'emprise au sol de la construction implantée ou de la somme des surfaces d'emprise au sol, des constructions implantées et la surface d'un terrain à bâtir net.

COS = surface d'emprise au sol de la construction / surface du terrain à bâtir net

C. Calcul du terrain à bâtir net

Le calcul du terrain à bâtir net compris dans un plan d'aménagement particulier est effectué en déduisant du terrain à bâtir brut correspondant, la surface de toutes les emprises et de tous les équipements ayant servi à sa viabilisation. Les emprises en question englobent les fonds réservés à des aménagements publics tels que définis à l'article 34 de la loi concernant l'aménagement communal et le développement urbain. Ne sont pris en compte que les surfaces à l'intérieur du périmètre.

D. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut, une ou plusieurs parcelles ou partie de parcelle, ne comportant aucun équipement et devant être aménagée avant d'être viabilisée et subdivisée en nouvelles parcelles cadastrales.

E. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol, la surface hors œuvre mesurée sur le plan du niveau présentant la plus grande surface hors œuvre.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol, les aménagements extérieurs en dur (rampes de garage, chemin d'accès, etc.), les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons), les perrons, les seuils, les terrasses non couvertes. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte.

F. Surface construite brute

On entend par surface construite brute, la surface hors œuvre d'un bâtiment, obtenue en additionnant la surface de tous les niveaux hors sol. Les combles et les surfaces non aménageables, les toitures-terrasses, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons, etc.) ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface brute construite. Les garages, les remises, les buanderies et locaux techniques ne sont pas pris en compte. Les surfaces des combles aménagés ne sont prises en compte à partir d'une hauteur libre de 2 mètres.

G. Surface constructible

La surface constructible se calcule en appliquant à la surface du terrain, le coefficient d'occupation des sols défini. Il s'agit d'un maximum théorique car d'autres règles (implantation des immeubles, types et dispositions des constructions, etc.) peuvent s'opposer à la construction effective de la totalité de la surface théorique.

H. Recul

Le recul est mesuré au milieu de et perpendiculairement à la façade longeant la limite concernée.

I. Hauteur à la corniche

La hauteur des constructions à la corniche est la différence entre le niveau de l'axe de voie desservante et le niveau de la corniche principale ou du bord supérieur de la façade (cote mesurée au milieu de la façade de chaque unité de construction sise sur l'alignement).

J. Hauteur à l'acrotère

La hauteur à l'acrotère est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et la limite supérieure de l'acrotère.

K. Hauteur au faîte

La hauteur au faîte est la différence entre le niveau du faîte et le niveau de la voie desservante, mesurée dans l'axe de la maison.

L. Etages pleins

Sont considérés comme étage pleins, les étages situés entre le niveau de la voie desservant et la ligne de corniche et ayant une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 m.

M. Place de stationnement

On entend par place de stationnement, un emplacement réservé et accessible pour le stationnement de véhicules.

B. REGLES GENERALES D'URBANISME.

ARTICLE 5. PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES ET DIVERS

- CMU : résidences, maison centrale, maisons en bande : max : 1 (dérogation au point annexe C.3 du règlement de bâtisse de la commune de Bissen).
Autres maisons : max. 08
COS : COS global lotissement : max. 0,5
- Recul avant : suivant partie graphique ; alignement obligatoire repris dans la partie graphique à respecter ou être en recul de maximum 100 cm ; majoritairement 5 m respectivement 3 m (dérogation aux points 2.2.1.2. et 2.2.2.2. du règlement de bâtisse de la commune de Bissen)
- Recul latéral : Suivant partie graphique :
minimum 3 m (minimum 2 mètres au point le plus rapproché) ou construction mitoyenne ;
- Recul postérieur : min. 10 m ; min. 9m au point au point le + rapproché ;
- Profondeur : - suivant partie graphique avec un max. de 12 m pour les constructions principales ;

- Au rez-de-chaussée, à l'arrière ou sur le coté, suivant la partie graphique, une dépendance d'une profondeur de maximum 6 m est autorisée. Certaines maisons sont jumelées par des dépendances;

- Du coté arrière, au sous-sol, la construction pourra atteindre la profondeur reprise dans la partie graphique avec un maximum de 18 m et sans dépasser le terrain naturel de plus de 1,5 mètres. Le recul postérieur peut alors être réduit à minimum 3m ;
- Hauteur :- Les constructions principales auront 2 niveaux obligatoires hors sol avec la possibilité d'aménager un niveau dans les combles ; la hauteur minimale à la corniche est de 5 mètres.

- La hauteur de la construction principale sera de maximum 7 m mesurés à la corniche et de maximum 12 m mesurés à la faîtière ;

- La hauteur des dépendances ne pourra pas dépasser 5 m par rapport au terrain naturel et avoir, au maximum, un niveau hors sol ;
- Toitures :- Les toitures des constructions principales auront au moins 2 versants avec une pente de 30 à 40°. Leur orientation obligatoire est reprise dans la partie graphique.

- Les constructions secondaires sont munies d'une toiture plate traitée en toiture terrasse ou toiture verte.

- Places de stationnement :- Les maisons auront au minimum une place de stationnement à l'intérieur et une à l'extérieur ;
 - Les résidences auront, par logement, au minimum une place de stationnement à l'intérieur et 0.5 place à l'extérieur ;
 - Les places extérieures peuvent être placées à l'intérieur.

ARTICLE 6. ZONES DE CONSTRUCTION PRINCIPALE ET DEPENDANCES

Les zones de construction principale et les dépendances sont déterminées dans la partie graphique du PAP.

La zone principale peut-être convertie, à concurrence de 20% de sa surface, en zone secondaire afin de permettre la construction d'une annexe ou d'un garage plus grand.

ARTICLE 7. ZONE DE CONSTRUCTION PRINCIPALE

La profondeur maximale du corps principal des bâtiments est indiquée dans la partie graphique.

Les toitures sont à deux versants et auront une pente de minimum 30° et de maximum 40°. L'orientation obligatoire du faîte est indiquée dans la partie graphique.

Des lucarnes peuvent dépasser du gabarit formé par les deux versants de toiture. Leurs longueurs cumulées ne dépasseront pas 50% de la longueur de façade correspondante. Chaque lucarne ne dépassera pas une longueur de 4 m et une hauteur de 2 m. Par façade, une interruption de la corniche de maximum 4 m est autorisée

Les lucarnes et les toitures-terrasses intégrées dans la toiture pourront avoir une toiture plate sans toutefois excéder 20% de la surface horizontale projetée de la toiture.

Les corniches et les rives pourront avoir, au maximum, une saillie de 0,3m sur l'alignement de la façade sauf repris autrement dans la partie graphique.

ARTICLE 8. ZONES DE DEPENDANCES

Ces zones doivent servir de garage ou de car-port, au rez-de-chaussée, côté rue. L'utilisation des surfaces restantes, comme habitation, est autorisée.

Les toitures seront plates, traitées en terrasse ou en toiture verte. Sur la façade postérieure, à l'arrière de la zone de construction principale, des verrières, de forme simple, sont autorisées.

ARTICLE 9. CONSTRUCTIONS JUMEEES ET MAISONS EN BANDE

Les formes de toiture (pente, matériaux de recouvrement) et les gabarits doivent être identiques.

Une différence de hauteur de corniche de maximum 1 mètre est autorisée entre une maison accolée par rapport à une autre.

Si la partie graphique prévoit un jumelage de constructions, ce jumelage doit obligatoirement être respecté.

ARTICLE 10. CRITERE DE QUALITE OBLIGATOIRE POUR LES IMMEUBLES RESIDENTIELS (TERRAINS 1.15, 1.18, 1.25 ET TERRAINS 2.11, 2.12, 2.13)

- Les accès, l'ascenseur obligatoire et les dégagements seront adaptés aux personnes handicapés ;
- La mixité des types d'appartements doit être garantie ;
- Les appartements seront de préférence traversant et disposeront, au minimum, de deux façades ;
- Les appartements aménagés uniquement dans les combles devront, sur au moins une face, donner sur une toiture terrasse ou sur le pignon. De préférence, les combles seront utilisés en duplex avec le 1^{er} étage. Le volume minimum des pièces servant au séjour prolongé des personnes correspondra à leur surface multipliée par 2.5 et ces pièces disposeront d'une fenêtre verticale avec vue vers l'extérieur ;
- Les appartements auront, de préférence, un espace extérieur privé (balcon, terrasse) de minimum 5 m² et d'une largeur de minimum 2 m. Les appartements, au rez-de-chaussée, auront de préférence un jardin privé. Les reculs postérieurs ne pourront pas accueillir de parking ;
- Chaque appartement aura une cave ou débarras de minimum 5m² ;
- Un local pour les vélos et landaus, facilement accessible et d'une surface de minimum 1,5 m² par appartement doit être prévue ;
- La buanderie commune aura au minimum 8 m² pour 4 appartements et 1,5 m² pour chaque appartement supplémentaire.

ARTICLE 11. MATERIAUX

Les matériaux de façade et de toiture devront être choisis de façon à ne pas heurter l'homogénéité de l'ensemble.

Toits

Les matériaux de couverture des toits en pente seront de couleur sombre et non brillante (gris, gris foncé ou noire) ou en terre cuite naturelle.

Les toits en tôle ou en asbeste ciment ondulé sont interdits. Les toitures plates seront traitées en terrasse ou toiture verte. Les gouttières et descentes verticales seront en zinc ou en cuivre.

Façade

Les façades devront être en crépi dont la teinte sera choisie dans la gamme traditionnelle utilisée localement. Les couleurs criardes sont interdites.

Les briques de parement, les pierres et les bardages bois sont autorisés comme éléments décoratifs si elles ne dépassent pas 25% de la surface de la façade.

ARTICLE 12. ENTREES DE GARAGE

L'emplacement obligatoire des entrées de garage est indiqué dans la partie graphique. Leur pente est inférieure ou égale à 10% pour les maisons et, 15%, pour les résidences. La porte de garage doit se situer à minimum 5,5 m du domaine public.

ARTICLE 13. NIVEAU DE REZ-DE-CHAUSSEE

Le niveau du rez-de-chaussée correspond à la cote de l'axe de la voie mesurée à l'axe de façade sur rue ou dépasse cette cote de max. 1,2 m. Pour s'adapter au niveau du terrain naturel, à l'arrière des constructions, des niveaux décalés sont autorisés. Dans ce cas, la cote du rez-de-chaussée correspond au niveau de l'entrée.

ARTICLE 14. REMBLAIS ET DEBLAIS

L'implantation des constructions contribuera à minimiser les remblais et les déblais hors de l'emprise des constructions afin de garder au maximum le terrain naturel. Ils ne devront en aucun cas être supérieurs à 1,5 m.

Les pentes pour les remblais et les déblais auront une pente maximale de 1 sur 2.

B PARTIE REGLEMENTAIRE

2. PARTIE GRAPHIQUE

- | | | |
|-----------------------------------|-------------------------|---------------|
| • Plan d'aménagement général | :28014 AUT01/IMPL PAP B | échelle 1:500 |
| • Plan d'implantation phase 1 | :28014 AUT02/PAP 1 B | échelle 1:250 |
| • Plan d'implant. projeté phase 1 | :28014 AUT03/PAP 1 B | échelle 1:250 |
| • Plan d'implantation phase 2 | :28014 AUT04/PAP 2 B | échelle 1:250 |
| • Plan d'implant. projeté phase 2 | :28014 AUT05/PAP 2 B | échelle 1:250 |
| • Phase 1 - coupe AA - BB - CC | :28014 AUT06/PAP B | échelle 1:250 |
| • Phase 2 - coupe DD - EE | | |

