

|                       |  |
|-----------------------|--|
| OBJET :               | <p align="center"><b>PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER</b></p> <p align="center"><b>"ENNERT DER LORETTO KAPELL"</b></p> <p align="right"><b>À CLERVAUX</b></p> <p align="right">PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE</p> |
| COMMUNE :             | <b>CLERVAUX</b>  |
| PARCELLES :           | <b>N° 492 / 3036, N° 492 / 3054</b>  |
| MAITRE DE L'OUVRAGE : | <b>IMMOBILIERE N. AREND</b><br>12, RUE DE LA GARE<br>L - 7535 MERSCH   |
| PROPRIETAIRE :        | <b>IMMOBILIERE N. AREND</b><br>12, RUE DE LA GARE<br>L - 7535 MERSCH   |
| CONCEPTION :          | <b>ESPACE<sup>ET</sup> PAYSAGES</b><br>12, AVENUE DU ROCK 'N' ROLL<br>L - 4361 ESCH-SUR-ALZETTE<br>TEL : 26 17 84<br>FAX : 26 17 85<br>E-MAIL : INFO@ESPACEPAYSAGES.LU   |
| DATE :                | <b>05 JUILLET 2012</b>   |

**PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER****" ENNERT DER LORETTO KAPELL "****À CLERVAUX****PARTIE ÉCRITE REGLEMENTAIRE**

|          |
|----------|
| Sommaire |
|----------|

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
| ART. 1 – BUT ET PORTEE DU REGLEMENT .....                                  | 3                                  |
| ART. 2 – DEFINITION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES .....                         | 3                                  |
| ART. 3 – AFFECTATIONS .....  | 4                                  |
| ART. 4 – DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS .....                               | 4                                  |
| ART. 5 – NOMBRE DE NIVEAUX .....   | 4                                  |
| ART. 6 – TOITURES.....   | 5                                  |
| ART. 7 – FACADES .....   | <b>ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.</b> |
| ART. 8 – REMARQUE GENERALE .....   | 5                                  |
| ART. 9 – SERVITUDES.....   | 5                                  |
| ART. 10 – TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES (PAP) .....                   | 6                                  |
| ART. 11 – TABLEAU RECAPITULATIF DES VOLUMES ET SURFACES (LOTS PRIVES)..... | 6                                  |

## **Art. 1 – BUT ET PORTEE DU REGLEMENT**

Le projet d'aménagement particulier a pour objet l'exécution du Plan d'Aménagement Général. Il précise et complète à ces fins les dispositions réglementaires relatives à la zone concernée en fonction de son mode et degré d'utilisation.

La zone concernée est classée dans le Plan d'Aménagement Général de Clervaux comme « zone de moyenne densité ».

Pour tout ce qui n'est pas défini par le présent règlement, la partie écrite du Plan d'Aménagement Général et le règlement sur les bâtisses en vigueur de la commune de Clervaux restent d'application.

La surface de ce projet d'aménagement particulier est de 67,43 ares.

La surface totale des lots est de 50,57 ares.

## **Art. 2 – DEFINITION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES**

### **2.1 – PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER**

Document à caractère réglementaire (planche n°1) présentant le projet d'aménagement particulier, et les règles d'urbanisme concordantes.

### **2.2 – COUPES**

Document à caractère indicatif (planche n° 2) présentant le gabarit maximum de l'aménagement en profil des lots privés.

### **2.3 – PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES**

Les reculs et les dimensions des zones constructibles sont définies dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

En cas de discordance ou en cas de différences dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, il y a lieu de se référer à l'une des deux situations possibles :

- a. si les reculs effectifs se trouvent inférieurs aux reculs imposés par le projet d'aménagement particulier, les reculs des zones constructibles sur les parcelles restent en vigueur ; les limites et dimensions des zones constructibles sont à reconsidérer.
- b. si les reculs effectifs se trouvent supérieurs aux reculs imposés par le projet d'aménagement particulier, les limites et dimensions minimales et maximales des zones constructibles sont strictement à respecter ainsi que les alignements définis par le projet d'aménagement particulier.

## **Art. 3 – AFFECTATIONS**

### **3.1 – AFFECTATION DES LOTS 01, 03 ET 04**

Les lots 01, 03 et 04 définissent des lots privés. Les immeubles en projet sont destinés au logement.

Une mixité d'appartements (studios, appartements à une chambre, appartements à deux chambres, etc.) par immeuble est requise.

Le nombre maximal de logements pour l'entièreté du PAP est fixé à 54 unités.

### **3.2 – AFFECTATION DU LOT 2**

Le lot 2 définit un lot privé. Il est destiné à la construction d'une rampe d'accès aux parkings souterrains desservant les lots 01 et 03.

## **Art. 4 – DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions destinées au séjour prolongé est indiquée dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé (pointillés rouges).

L'emprise au sol des dépendances est indiquée dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par les limites de surfaces constructibles pour dépendances (pointillés bleus).

L'emprise au sol des constructions souterraines est indiquée dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par les limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines (pointillés gris).

## **Art. 5 – NOMBRE DE NIVEAUX**

La partie graphique du projet d'aménagement particulier précise pour chaque lot le nombre de niveaux suivants :

### **LOTS 01, 03 et 04**

- **1S**, définissant 1 niveau en sous-sol, correspondant aux gabarits définis dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier ;
- **I**, définissant 1 niveau plein, correspondant aux gabarits définis dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier ;
- **II**, définissant 2 niveaux pleins, correspondant aux gabarits définis dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier ;
- **1C/1R** définissant 1 niveau sous combles en retrait, correspondant aux gabarits définis dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

**LOT 02**

- **1S**, définissant 1 niveau en sous-sol, correspondant aux gabarits définis dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier ;
- **I**, définissant 1 niveau plein, correspondant aux gabarits définis dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

**Art. 6 – TOITURES**

Les immeubles seront réalisés avec une toiture à deux versants.

La toiture du 2<sup>ème</sup> niveau pourra être réalisée de manière à permettre un aménagement de terrasses accessibles pour le niveau sous comble défini en retrait.

**Art. 7 – FAÇADES**

Les matériaux de façades devront être choisis de façon à ne pas heurter l'homogénéité de l'ensemble. Une partie de la façade pourra être traitée autrement, soit par un revêtement de teinte différente, soit par d'autres matériaux. Les différents matériaux sont à indiquer sur le plan de la demande d'autorisation de bâtir. La commune de Clervaux se réserve le droit de présentation d'un échantillon du ou des matériaux projetés avant toute mise en œuvre.

**Art. 8 – REMARQUE GENERALE**

L'aménagement des espaces privés et publics, feront l'objet de plans ultérieurs détaillés pour autorisation auprès du Collège Echevinal. La hauteur des arbres projetés le long de la rue d'accès est limitée à 6 m.

Le lotisseur se conformera strictement aux prescriptions des instances compétentes<sup>1</sup> pour la construction des voiries, du bassin de rétention, des places de verdure, des canalisations, l'installation de l'éclairage public, la mise en souterrain des réseaux électriques, de téléphone, d'antenne collective et de gaz.

**Art. 9 – SERVITUDES**

Afin de garantir les déplacements piétons/cyclables depuis la rivière la *Clerve*, respectivement du centre-ville jusqu'à la gare, une servitude de passage est définie à l'intérieur des lots privés 01 et 03.

Le lot 3 est touché par une servitude publique pour l'évacuation des eaux pluviales.

Une autre servitude longeant le chemin de fer doit garantir un accès de service à la CFL. Sur le terrain touché par cette servitude, aucune plantation/clôture établie à une hauteur supérieure à 1,50 m n'est admise. Toute autre construction y est interdite.

---

<sup>1</sup> Administration de la Gestion de l'Eau, Administration des Ponts et Chaussées, Ministère de l'Intérieur et à la Grande Région, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, Administration Communale d'Esch-sur-Alzette, et les différents gestionnaires pour les réseaux d'infrastructures

**Art. 10 – TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES (PAP)**

| DENSITE<br>du PAP                                  | SURFACE<br>du PAP | SURFACE<br>PRIVEE<br>TOTALE | SURFACE<br>PUBLIQUE<br>TOTALE         |
|--|-------------------|-----------------------------|---------------------------------------|
| 82 logements /<br>hectare<br><i>(approximatif)</i> | 67,43 ares        | 50,57 ares                  | 16,85 ares<br><i>soit 25% à céder</i> |

**Art. 11 – TABLEAU RECAPITULATIF DES VOLUMES ET SURFACES (LOTS PRIVES)**

| LOT   | SURFACE<br><i>(en ares)</i> | Surface<br>constructible<br>brute<br><i>(en m<sup>2</sup>)</i> | COS  | CUS  | CSS  |
|-------|-----------------------------|--|------|------|------|
| 1     | 8,90                        | 1453   | 0,61 |      | 0,84 |
| 2     | 2,46                        | 246  | 1,00 |      | 1,00 |
| 3     | 15,92                       | 2000   | 0,45 |      | 0,67 |
| 4     | 23,28                       | 1848   | 0,28 |      | 0,48 |
| TOTAL | 5057,13                     | 5547   | 0,42 | 0,82 | 0,63 |