


Partie écrite
du
PAP « nouveau quartier » « Am Pesch »
à Marnach

Référence: 18465/52.1
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 02/04/2020
La Ministre de l'Intérieur

Talna Boffending

Portée et but

Le présent plan d'aménagement particulier (PAP) couvre les parcelles 1/3003, 3/3005, et partie de la parcelle 1/3059 Section MC de Marnach, Commune de Clervaux.

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.

Il précise le plan d'aménagement général de la commune (PAG). Tous les aspects réglementaires non traités dans le présente PAP sont régis par le PAG en vigueur (réf. 117.c, version modifiée en juin 2016), sans préjudice d'autres lois et règlements en vigueur.

La présente 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 « 17041-UR-WPC-PAP-01 B » du 21.9.2018 tel que modifié le 5.7.2019.

Déroptions :

L'article 4.a page 12 du PAG prévoit en zones mixte à caractère rural et en zones centrales, hors l'habitation, des activités commerciales, agricoles, artisanales et tertiaires.

Le présent PAP prévoit uniquement de l'habitat.

L'article 4.f page 14 du PAG prévoit pour les zones centrales et les zones mixtes à caractère rural un coefficient d'emprise au sol ne dépassant pas 0,6.

Or, le lot 10 est occupé par un garage, dont l'emprise dépasse ce coefficient. Ce lot est réservé à l'implantation d'un garage pour la maison existante sise 10, Am Pesch, 9764 Marnach. Dans leur ensemble, le coefficient des deux terrains demeure inférieur à 0,6.

L'article 34 page 48 du PAG prévoit pour les annexes des toits en bâtière et des toits à pente unique, dont la pente sera comprise entre 25° et 45°. Or, l'article 28 page 44 prévoit que pour les constructions principales, soient également admises des toitures plates et des toitures plates végétalisées. Afin de ne pas mélanger constructions principales à toitures plates végétalisées avec toitures à pente sur les annexes, le présent PAP prévoit des toitures plates végétalisées sur toutes les dépendances.

Prescriptions

Art.1 Domaine public

Dans le cadre du présent projet, les fonds destinés à être cédés au domaine public s'élèvent à environ 15,27 ares, soit 21,03 % de la surface du PAP.

Les prescriptions des parties écrite et graphique concernant le domaine public doivent être précisées et peuvent être ponctuellement adaptées dans le cadre du projet d'exécution du présent PAP. Le projet d'exécution est à développer en étroite collaboration avec les services communaux et étatiques concernés.

Art.2 Servitude écologique

Du côté ouest, les jardins du lotissement donnent sur le paysage ouvert. Une bande de servitude écologique y est prévue, dans laquelle est autorisée la plantation de haies et d'arbres fruitiers indigènes, tandis que tous les terrassements y sont interdits.

La partie graphique désigne deux arbres à haute tige à protéger.

Art.3 Affectation des constructions

Les constructions destinées au séjour prolongé sont affectées à l'habitation de type unifamilial (lots 1-8) et collectif (lots 9 et 11).

Le lot 10 est destiné à la construction d'un garage double, au service de la maison existante sise 10, Am Pesch, 9764 Marnach..

L'aménagement d'un logement intégré par maison unifamiliale est autorisé sur une surface maximale de 65 m², sous condition de prévoir un nombre suffisant de places de stationnement (voir art. 8).

La surface nette minimale habitable par logement est fixée à 60 mètres carrés pour les logements collectifs. Les maisons unifamiliales avec logements intégrés ne sont pas considérées comme logements collectifs.

L'exercice d'une activité professionnelle (professions libérales etc.) n'est pas autorisé.

La construction d'un abris de jardin est autorisée sur les lots 3,4 ,6, 7 et 8. Pour les lots 1, 2 et 5, l'abris de jardin est à intégrer dans la dépendance accolée à la construction principale (voir art. 11).

Art.4 Implantation des constructions, avant-corps, saillies.

L'implantation des constructions doit se faire à l'intérieur des limites de surface constructible définies par la partie graphique, en respectant les surfaces d'emprise, de scellement et constructibles indiquées pour chaque lot.

Aucun avant-corps fermé ni balcon n'est toléré en dehors de ces limites.

Dans le gabarit limitant les surfaces constructibles pour avant-corps, seules les constructions à un niveau hors-sol et/ou un niveau sous-sol sont autorisés.

Art.5 Forme des toitures et ouvertures

Les constructions destinées au séjour prolongé sont à équiper de toitures à double pente pour les lots 9 et 11, et de toitures plates pour les lots 1-8 et 10.

Toutes les dépendances, y compris les abris de jardin, sont à équiper de toitures plates.

Les constructions réservées au séjour prolongé peuvent être équipées d'étages en retrait (lots 1-8) et/ou recevoir des toitures terrasse (lots 9 et 11).

A l'exception des toitures terrasse, toutes les toitures plates, sont à végétaliser, de façon à garantir un coefficient de ruissellement ne dépassant pas 0,5.

Les ouvertures dans la toiture des constructions destinées au séjour prolongé peuvent, suivant l'art.12 de la présente partie écrite, dépasser l'alignement des toitures défini dans la partie graphique (coupes).

Art.6 Niveaux, hauteur des constructions :

Constructions destinées au séjour prolongé

Le nombre de niveaux autorisé pour les constructions destinées au séjour prolongé est de 2 niveaux pleins + 1 étage aménageable en retrait (lots 1-8) respectivement sous combles (lots 9 et 11) + 1 niveau sous-sol.

Le niveau des combles est aménageable au maximum sur 80% de la surface brute de l'étage inférieur.

La surface brute de l'étage en retrait ne peut dépasser 75% de la surface de l'étage inférieur.

Le niveau du sous-sol ne peut pas contenir de pièces habitables.

L'aménagement des étages en niveaux décalés (split-level) est admis, sous condition que les gabarits soient respectés.

Les hauteurs sont mesurées à partir de l'axe de la voirie desservante au milieu de la construction.

La hauteur d'implantation du rez-de-chaussée ne peut pas dépasser 0,60 mètres.

La hauteur à la corniche respectivement de l'acrotère du deuxième étage ne peut pas dépasser 7,00 mètres. Cette hauteur peut être dépassée d'un mètre par le garde-corps éventuel d'une toiture terrasse.

La hauteur du faîtage ne peut pas dépasser 12,00 mètres, celle de l'acrotère de l'étage en retrait 9,50 mètres.

La différence de hauteur entre la corniche et le faîtage ne doit pas être supérieure à la hauteur de corniche.

Dépendances

Le nombre de niveaux autorisés pour les dépendances est de 1 niveau plein.

La hauteur des dépendances est mesurée depuis le niveau du terrain remodelé, dans l'axe de la construction

La hauteur maximale de l'acrotère des dépendances est de 3 mètres.

Art.7 Surfaces consolidées privatives

Toutes les surfaces extérieures consolidées se situant dans le recul avant des lots privatifs, tels les accès carrossables et piétonniers, doivent être réalisées dans un même type de pavés drainants de coloris naturel, dont le coefficient de ruissellement ne peut dépasser 0,5.

Les terrasses doivent être aménagées sous forme de terrasses sur plots, dont le coefficient de ruissellement ne peut dépasser 0,5.

Art.8 Places de stationnement, garages

Pour chaque unité d'habitation, deux emplacements de stationnement sont à réaliser, dont un au moins à l'intérieur de la construction destinée au séjour prolongé ou dans la dépendance accolée.

Pour la maison sise 10, Am Pesch, 9764 Marnach (protégée), des places de stationnement sont à réaliser dans le garage double du lot 10.

Pour un logement intégré, l'aménagement d'un emplacement supplémentaire est obligatoire.

Art.9 Panneaux solaires

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés sur les constructions.

Art.10 Modelage du terrain

La partie graphique définit le modelage de terrain projeté.

Suivant les conditions techniques d'exécution du projet, ce modelage peut accuser des ajustements de max. 0,5 mètres.

Art.11 Abris de jardin

Les abris de jardin sont à implanter dans les gabarits prévus à l'arrière des constructions principales et à équiper de toitures plates végétalisées. Leur superficie ne peut pas dépasser 9 mètres carrés.

Art. 12 Afin de garantir une intégration harmonieuse du projet dans le contexte bâti général, et d'assurer la solidité, la sécurité et la salubrité des constructions, les articles suivants du PAG de la commune, version modifiée en juin 2016, annexé à la présente partie écrite, en font partie intégrante :

Concernant les dispositions générales d'urbanisme :

art.26 a, c et e (Hauteur des étages/niveaux), art.28 (Toitures), art.29 (superstructures dans la toiture), art.31 (Enseignes), art. 32(Antennes de télévision), art.36 (Accès, fondations, seuils d'entrée), art.38 « Murs, clôtures et plantations », art.39 (Equipements d'utilité publique sur la propriété privée)

Concernant les voies publiques et privées :

art. 41-45

Concernant la solidité, la sécurité et la salubrité :

art. 46-67