

Référence: 12695/16c
 Le présent document appartient à ma décision
 d'approbation du: 13.07.2017
 Le Ministre de l'Intérieur
 Dan KERSCH



PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

« Rue de Welscheid » à Warken



PARTIE ECRITE

PARTIE ECRITE

Dossier L1203 D - PAP « rue de Welscheid » à Warken
ATELIER 3 SA

10/04/17

PARTIE ECRITE - SOMMAIRE

1. GENERALITES

1.1. Portée

2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

- 2.1. Affectations
- 2.2. Implantation des constructions
- 2.3. Espace vert privé
- 2.4. Emplacements de stationnement
- 2.5. Gestion des eaux
- 2.6. Energie renouvelable

3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

3.1. Aménagement trottoir

1. GENERALITES

Le projet d'aménagement particulier PAP "rue de Welscheid" à Ettelbruck est d'initiative privée et a comme objet l'aménagement d'une parcelle non bâtie en 6 lots destinés à la construction de 6 maisons unifamiliales en bande.

1.1. PORTEE

Le PAP se situe à Warken (Ettelbruck), rue de Welscheid (CR 348) et concerne les parcelles cadastrées section B de Warken n°282/2154 et 282/2157.

Le mesurage des parcelles et leur enregistrement par l'Administration du Cadastre et de la Topographie a lieu, au plus tard, avant l'introduction de la demande de permis de construire concernant ce lot.

L'application du présent règlement se fait sans préjudice des lois et règlements en vigueur conformément aux dispositions du plan d'aménagement général de la ville d'Ettelbruck dans sa partie graphique et écrite, dans la mesure où ce PAP n'y déroge pas. Le règlement communal reste applicable pour tout ce qui n'est pas cité dans les conditions du règlement particulier. En cas de divergence entre la partie graphique et le présent règlement, ce dernier prime.

2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

2.1. AFFECTATIONS

Le mode d'utilisation du sol entend répondre aux caractéristiques de la zone de moyenne densité définie par le P.A.G. de la ville d'Ettelbruck. Le PAP est destiné à la construction de 6 maisons unifamiliales en bande. Les activités professionnelles de type service et commerce de proximité compatibles avec la fonction habitat y sont également autorisées (Art. 2.5.1. Partie écrite PAG).

Chaque logement disposera d'au moins un garage ainsi que d'un emplacement de parking à aménager sur le domaine privé.

2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions sont à implanter conformément aux indications de la partie graphique définissant les limites maximales d'emprise au sol, les alignements obligatoires, les reculs réglementaires.

Le front de bâtisse du projet s'aligne dans la continuité du segment de bâtiments limitrophes préservant une marge de reculement par rapport au domaine public inférieure à 8 mètres et supérieure à 5 mètres.

Les maisons auront au maximum 3 étages habitables droits (rez compris) et un étage supérieur en retrait à toiture plate (voir coupe schématique de la partie graphique). Ce dernier étage sera en retrait de min. 2m' par rapport aux façades des étages inférieurs.

Le niv. en sous-sol n'est pas autorisé.

La hauteur de l'acrotère principal sera de 10,50 mètres au maximum et la hauteur de l'étage supérieur en retrait, mesurée à partir du plancher sur la dalle du dernier étage plein en-dessous, aura 4,00 mètres au maximum.

Les autres prescriptions dimensionnelles, architecturales ou urbanistiques sont en tout point conforme au PAG de la ville d'Ettelbruck.

Afin de protéger les habitations contre la crue centennale, le niveau du rez-de-chaussée habitable sera établi au dessus du niveau de celle-ci (HQ100 205,86). L'accès aux garages se fera via une rampe d'accès au départ de la limite de propriété avec pente d'ajustement de 3% max. (règlement P&CH). Le niveau garage restera donc sous le niveau de la crue centennale.

2.3. ESPACE VERT PRIVE

Les déblais et remblais sont interdits. Seul le remblai d'ajustement en zone avant pour rampe de garage et accès maison de pente maximale ascendante de 3% sera admis.

Une dépendance (abri de jardin, serre ou similaire) par parcelle et solidement ancrée au sol (zone inondable) est admise dans le recul postérieur (voir prescriptions dimensionnelles art. 2.5.8. PAG)

Les espaces verts privés constitués par les reculs latéraux, avant et postérieur pourront être scellés en préservant une aire non scellée et libre de toute construction équivalente à 30% de la surface totale du lot. Les surfaces scellées seront recouvertes de matériaux perméables favorisant la percolation de l'eau dans le sol.

2.4. EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

Un emplacement de stationnement par maison unifamiliale est requis comme minimum (art. 4.12. PAG) Pour une activité professionnelle de type service et commerce de proximité compatible avec la fonction habitat, un emplacement est requis comme minimum par tranche de 40m² de surface occupée.

2.5. GESTION DES EAUX

Les eaux pluviales seront acheminées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales existant situé derrière la maison n° 8 de la rue de Welscheid et se jetant dans la rivière Wark via aco-drains posés en bordure avant de propriété, respectivement via canalisation avec dispositif de contrôle visuel posée au pied de la façade arrière du bâtiment (cfr plans établi par le Bureau d'Etude Micha Bunusevac)

Les eaux usées seront raccordées au réseau des eaux mixtes existant dans la rue de Welscheid.

2.6. ENERGIE RENOUVELABLE

La zone est desservie par le chauffage urbain et par un réseau à gaz.
D'autre part, le gabarit projeté des maisons présentant une toiture plate favorise l'exploitation optimale de l'énergie solaire via l'installation de panneaux photovoltaïques ou thermiques à poser suivant l'orientation la plus favorable

PARTIE ECRITE

Dossier L1203 D - PAP « rue de Welscheid » à Warken
ATELIER 3 SA

10/04/17

3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

3.1. AMENAGEMENT TROTTOIR

Le trottoir existant en bordure de la rue de Welscheid sera réaménagé au niveau des lots 1 et 2 afin d'éliminer l'encoche existante et d'obtenir un tracé rectiligne.