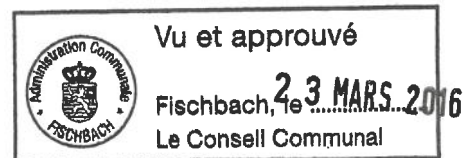


03-09-2015
Modifié le 15-03-2016
PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER
« Nouveau Quartier »



PAP
« Rue du Berger »

[Handwritten signatures in blue ink]

Commune de Fischbach

Partie écrite

Modifiée suite à l'avis de la Cellule d'Evaluation du Ministère de l'Intérieur
(17530/125C) du 18 janvier 2016

Pour la réalisation de 9 maisons unifamiliales

Maître de l'ouvrage:
KIKUOKA Luxembourg s.a.
14, rue de la Gare, L-7535 Mersch

Maître d'œuvre:
E-cone S.à r.l.
ARCHITECTES – URBANISTES – INGENIEURS-CONSEILS
11, rue de la Gare, L-7535 Mersch

Notre réf : 2013/14



Suivant la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du
19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION	3
2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE	5
2.1 Dérogations par rapport au Règlement sur les bâtisses de la Commune de Fischbach	6
Art. 1 Prescriptions dimensionnelles	6
2.2 Ajustements et précisions par rapport au Règlement sur les bâtisses de la Commune de Fischbach	6
Art. 2 Surface de scellement du sol	6
Art. 3 Coupure visuelle pour terrasses non-couvertes	6
Art. 4 Type de toiture	6
Art. 5 Travaux de déblai et de remblai	6
Art. 6 Façades et apparences extérieures des constructions projetées	7
Art. 7 Réalisation d'abris de jardin	7
Art. 8 Installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques	7
Art. 9 Ouvrages de géothermie	7
3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC	8
3.1 Cession des fonds au domaine public	9
Art. 10 Répartition des surfaces	9
3.2 L'aménagement de l'espace vert public	9
Art. 11 Choix des plantations	9
3.3 Concept d'assainissement pour eaux pluviales	9
Art. 12 Gestion des eaux pluviales	9

1. INTRODUCTION

Le Projet d'Aménagement Particulier (PAP) « Rue du Berger » dans la Commune de Fischbach, exécute le Plan d'Aménagement Général (PAG) de la Commune de Fischbach par la définition :

- d'un morcellement du terrain,
- des alignements obligatoires et maximaux,
- des limitations de surfaces constructibles.

Suivant le PAG de la Commune de Fischbach, le présent PAP concerne des terrains classés en zones d'habitation pures.

Le présent PAP déroge ponctuellement aux dispositions réglementaires du PAG en vigueur de la Commune de Fischbach, moyennant l'article 108 bis, paragraphe 1 de la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain : *« les plans et projets d'aménagement général fondés sur la loi du 12 juin 1937 peuvent être modifiés et complétés ponctuellement par un 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 ».*

L'article du Règlement sur les bâtisses de la Commune de Fischbach, concerné par une dérogation est le suivant :

- Art. 3 : Die reinen Wohngebiete (zones d'habitation pures).

La présente partie écrite se réfère à la partie graphique relative, plans n°201314-310, 201314-311 et 201314-312. La partie écrite et la partie graphique sont complémentaires et indissociables.

Pour toutes les dispositions qui ne sont pas indiquées ou spécifiées dans la présente partie écrite, il y a lieu de se référer à la partie graphique du présent PAP et au PAG, réf. 28-8-81 125C (partie graphique) et au Règlement sur les bâtisses de la Commune de Fischbach.

2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

2.1. Dérogations par rapport au Règlement sur les bâtisses de la Commune de Fischbach :

Art. 1 Prescriptions dimensionnelles (Art. 3 du Bautenreglement der Gemeinde) :

Les reculs antérieurs, latéraux et postérieurs, les profondeurs de bâtiments ainsi que le nombre de niveaux sont définis dans la partie graphique relative (plans n°201314-310, 201314-311 et 201314-312).

2.2 Ajustements et précisions par rapport au Règlement sur les bâtisses de la Commune de Fischbach :

Art. 2 Surface de scellement du sol :

La surface de scellement du sol est la somme des emprises au sol de toutes les constructions projetées (construction principale et dépendance) et des espaces extérieurs pouvant être scellés (accès garage, emplacements de stationnement extérieurs, accès piétons, servitudes de passage, les terrasses non-couvertes, les murs et les murets de soutènement, etc.).

Un coefficient de 80% est à appliquer pour les surfaces indiquées comme pouvant être scellées dans la partie graphique. Les valeurs réduites sont indiquées dans le tableau présent dans la partie graphique (plan n° 201314-310).

Pour tous les aménagements extérieurs comme les accès de garage, les emplacements de stationnement extérieurs, les accès piétons aux constructions, etc., l'usage des matériaux semi-perméables (par exemple des pavés drainants) est recommandé.

Art. 3 Coupure visuelle pour terrasses non-couvertes :

Pour les constructions jumelées et en bandes, la réalisation d'une coupure visuelle mitoyenne (mur, paroi en bois) entre les terrasses non-couvertes est permise sur toute la profondeur de la terrasse (max. 3,50 m). Sa hauteur sera comprise entre minimum 1,80 m et maximum 2,20 m.

Art. 4 Type de toiture :

Les toitures-terrasses peuvent être aménagées en toitures plates.

Pour les toitures plates et les toitures-terrasses, des acrotères et garde-corps sont autorisés comme suit :

- maximum 0,30 m pour les acrotères à partir du niveau fini (toitures plates et toitures-terrasses),
- maximum 1,20 m pour les garde-corps à partir du niveau fini (toitures-terrasses).

Au besoin, les acrotères peuvent être surmontés d'un garde-corps.

Art. 5 Travaux de déblai et de remblai :

Tout éventuel remodelage du terrain doit s'opérer de manière à ne pas léser les parcelles voisines.

Les murs et les murets éventuels sont à implanter à l'intérieur de la surface définie comme pouvant être scellée.

Art. 6 Façades et apparence extérieure des constructions projetées :

Le matériau de base de la façade est le crépi, le béton, le métal, le bois et le bardage inerte. Un matériau additionnel à choisir parmi les matériaux de base est autorisé et s'étendra sur maximum 30% de la façade concernée.

Pour les façades, les couleurs principales pour les parties en crépis s'étendent sur une plage de couleur allant du blanc au gris foncé. Ponctuellement, une couleur additionnelle, autre que cette gamme, est admissible par maison sur au maximum 30% de la façade concernée. L'emploi de couleurs criardes n'est pas autorisé.

L'application d'une couleur additionnelle n'entre pas en contradiction avec l'application d'un matériau additionnel.

Le choix des couleurs et des matériaux extérieurs doit être fait en harmonie avec ceux des façades des constructions voisines.

Art. 7 Réalisation d'abris de jardin :

Le présent projet autorise la réalisation d'abris de jardin pour tous les lots.

Les abris de jardin doivent respecter une hauteur de maximum 2,20 m et une toiture plate.

Les abris de jardins seront réalisés en construction légère. Leur surface maximale et leur implantation sur le niveau rez-de-jardin sont à respecter suivant indication de la partie graphique (plans n°201314-310, 201314-311 et 201314-312).

Art. 8 Installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques :

Tous les lots sont susceptibles d'accueillir des installations solaires (thermiques et photovoltaïques).

Sur toitures plates, les installations solaires doivent être placées de manière à respecter des reculs minimaux de 1,00 m par rapport au bord de l'alignement de façade, sans dépasser une hauteur maximale de 1,00 m par rapport au niveau fini de la toiture.

Art. 9 Ouvrages de géothermie :

La réalisation de forages pour des ouvrages de géothermie est autorisée. La consultation des services compétents en la matière est toutefois requise.

3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

3.1 Cession des fonds au domaine public :

Art. 10 Répartition des surfaces :

Dans le cadre du présent projet, les fonds destinés à être cédés au domaine public de l'Administration Communale de Fischbach s'élèvent à environ 9 a 79 ca, soit +/- 19,98% de la surface totale du PAP.

Ces surfaces sont réparties comme suit :

- délimitation du PAP : 4 900,00 m² (100,00%) ;
- fonds à céder au domaine public : 1 031,00 m² (21,04%) :
 - o rues, trottoirs, stationnements, chemins : 615,00 m² (12,55%),
 - o espaces verts, aires de jeux : 416,00 m² (8,49%),
- domaine privé : 3 869,00 m² (78,96%).

3.2 L'aménagement de l'espace vert public :

Art. 11 Choix des plantations :

La plantation d'arbres et d'arbustes sur le domaine public, telle qu'indiquée sur la partie graphique relative (plans n° 201314-310, 201314-311 et 201314-312) est obligatoire.

Le choix des arbres et arbustes doit être fait parmi les essences locales.

L'emplacement des plantations projetées sur fonds publics (fonds à céder au domaine public) pourra être modifié en fonction du projet d'exécution du PAP.

3.3 Concept d'assainissement pour eaux pluviales :

Art. 12 Gestion des eaux pluviales :

Le bassin de rétention au niveau de la placette est un bassin de rétention enterré moyennant un système modulable (caissons). Les ouvrages de collecte et de rétention des eaux de pluie seront définis dans le dossier d'exécution et la permission de cours d'eau.