

M. et Mme POOS - EWEN
1, um Knupp
L-9655 Harlange

Référence: 16.933/78c
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 05.03.2014
Le Ministre de l'Intérieur

Dan Kersch

**Modification du projet d'aménagement particulier (PAP) "um
Knupp" à Harlange**

**PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER »
(PROJET)**

Suivant la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant
l'aménagement communal et le développement urbain

PARTIE ECRITE

Réf.: N° 16833/78c
Le présent document fait partie de l'avis
de la Cellule d'évaluation émis dans sa
séance du 24.10.2013

29 mai 2013

**Bureau d'études
Ingénieurs-conseils s.à r.l.**


RAUSCH
& Associés

TABLE DES MATIERES

| | | |
|---------------|---|----------|
| ART. 1 | DEFINITION | 3 |
| ART. 2 | OBJET | 3 |
| ART. 3 | CONTENU DU PAP « NOUVEAU QUARTIER » | 3 |
| ART. 4 | AMENAGEMENTS DU DOMAINE PRIVE | 4 |
| 4.1 | Délimitation et contenance des lots et des parcelles | 4 |
| 4.1.1. | Parcelles initiales | 4 |
| 4.1.2 | Parcelles projetées | 4 |
| 4.2 | Mode et degré détaillé d'utilisation du sol | 4 |
| 4.2.1 | Mode d'utilisation du sol dans le PAG | 4 |
| 4.2.2 | Prescriptions d'utilisation du sol dans le présent PAP | 5 |
| 4.2.3 | Réglementations | 7 |
| 4.2.4 | Critères de construction | 8 |
| ART. 5 | AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC | 8 |
| 5.1 | Fonds destinés à être cédés à la Commune | 8 |
| 5.2 | Aménagement des voies et places publiques ou ouvertes à la circulation publique | 8 |
| 5.3 | Infrastructures à créer | 8 |
| 5.3.1 | Frais d'infrastructures | 8 |
| 5.4 | Remblais et déblais | 8 |
| 5.5 | Evacuation des eaux | 8 |
| 5.6 | Aménagements des espaces verts | 8 |

ABREVIATIONS

| | |
|------|--|
| CUS | Coefficient d'utilisation du sol |
| COS | Coefficient d'occupation du sol |
| CSS | Coefficient de scellement du sol |
| DL | Densité de logement |
| PAG | Plan d'aménagement général |
| PAP | Plan d'aménagement particulier |
| RB | Règlement communal sur les bâtisses |
| RGTR | Régime Général des Transports Routiers |
| STEP | Station d'épuration des eaux polluées |
| AGE | Administration de la Gestion de l'Eau |

Art. 1 DEFINITION

Le présent plan d'aménagement particulier (PAP) est établi suivant les dispositions 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.

Le dossier est constitué conformément aux procédures arrêtées dans le Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 et ses annexes concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général (PAG) d'une commune. Les articles de la présente partie écrite correspondent à ceux du Règlement.

Le dossier est à considérer comme projet d'aménagement particulier jusqu'à l'approbation définitive par le Ministre.

Art. 2 OBJET

Le présent PAP a pour objet la précision et l'exécution des prescriptions réglementaires urbanistiques relatives au mode et degré d'utilisation du sol concernant les terrains situés à Harlange, commune du Lac de la Haute-Sûre.

Art. 3 CONTENU DU PAP « NOUVEAU QUARTIER »

Le présent PAP est scindé en deux parties:

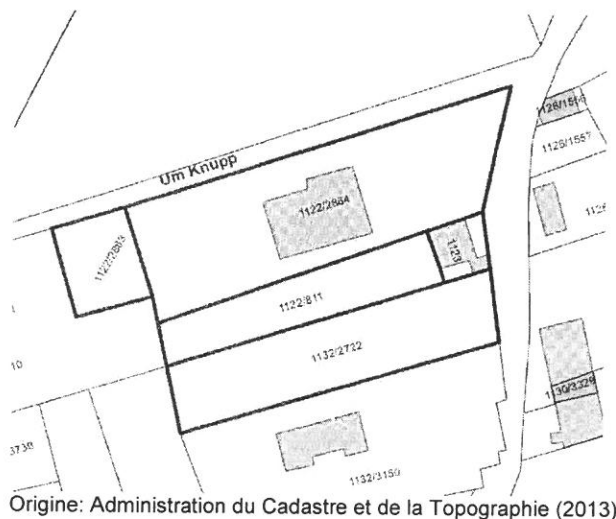
- la partie écrite;
- la partie graphique.

Le projet est complété par un rapport justificatif.

Art. 4 AMENAGEMENTS DU DOMAINE PRIVE

4.1 Délimitation et contenance des lots et des parcelles

4.1.1. Parcelles initiales



Les parcelles sont inscrites au cadastre, section HC de Harlange, sous les n° 1122/2864, 1122/811 et 1132/2722, appartenant à M. Poos Pascal.

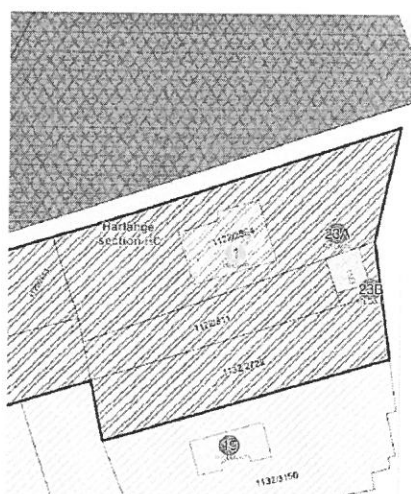
Origine: Administration du Cadastre et de la Topographie (2013)

4.1.2 Parcelles projetées

La parcelle concernée (lot n° 3) fait partie d'un PAP approuvé: réf. 12357 du 21.07.2000. Il n'y aura pas de changement de superficie de ladite parcelle.

4.2 Mode et degré détaillé d'utilisation du sol

4.2.1 Mode d'utilisation du sol dans le PAG



Extrait du PAG en vigueur

Le terrain est classé en zone d'aménagement différé.

Le coefficient d'occupation au sol (COS) prescrit est de min 60 m2 et max 50 %.

Dans le règlement, il n'y a pas de coefficient d'utilisation du sol (CUS) et de coefficient de scellement du sol (CSS) prescrit.

La densité de logement (DL) est de max 125 (unité de logement).

4.2.2 Prescriptions d'utilisation du sol dans le présent PAP

a) Surfaces (m2)

Surface constructible brute

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

Dans le présent projet, les prescriptions sont comme suit:

- COS = min 90 m2 pour maisons isolées et max 30 %
- CUS = COS x 2
- CSS = max 350 m2

| Lot n° | Surface du lot [ares] | Surface d'emprise au sol COS [m2] | | Surface constructible brute CUS [m2] | | Surface max. du scellement du sol CSS [m2] | Espaces verts privés min [m2] |
|--------|-----------------------|-----------------------------------|------|--------------------------------------|-----|--|-------------------------------|
| | | min | max* | min | max | | |
| 3 | 11.00 | 90 | 288 | 180 | 576 | 350 | 750 |

* est pris en compte la valeur maximale: soit théorique, soit graphique.

b) Nombre d'emplacements de stationnement

| Lot n° | 3 |
|--|--------|
| Nombre en surface | min. 2 |
| Nombre à l'intérieur des constructions | min. 1 |

c) Reculs et distances (m)

Voir partie graphique.

d) Nombre de niveaux*Niveau plein*

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence de niveau d'altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel.

| | |
|------------------------------------|----------|
| Lot n° | 3 |
| Nombre minimum de niveaux hors sol | 1 |
| Nombre maximum de niveaux hors sol | 2 |
| Nombre minimum de niveaux sous-sol | - |
| Nombre max de niveaux sous-sol | 1 |
| Total maximum | 3 |

e) Hauteurs des constructions (m)

Différence de niveaux par rapport à l'axe de la rue, mesuré dans l'axe de la façade.

| | |
|----------------------------|----------|
| Lot n° | 3 |
| Hauteur min. à la corniche | 5.50 |
| Hauteur max. à la corniche | 6.50 |
| Hauteur min. au faîte | - |
| Hauteur max. au faîte | 11.50 |
| Hauteur à l'acrotère | 7.50 |

f) Nombre d'unités de logement par construction

| | |
|------------------------------|---------------------------|
| Lot n° | 3 |
| Nombre min. par construction | 1 |
| Nombre max. par construction | 1 + 1 (logement intégré)* |

* Logement intégré (Einliegerwohnung) : les propriétaires auront la possibilité de créer un deuxième logement dans leur immeuble, sous condition que l'immeuble constitue une seule propriété cadastrale.

g) Type et disposition des constructions*Maison isolée (mi)**Maison en bande (mb)**On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.**Maison jumelée (mj)**On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.*

| Lot n° | Nombre et type hors sol | Nombre et type sous-sol |
|--------|-------------------------|-------------------------|
| 3 | 1 mi | 1 mi |

4.2.3 Réglementations**a) Formes, pentes et orientations des toitures**

Voir partie graphique. Le volume annexe pourra avoir une toiture plate.

b) Accès carrossables

Les accès de garage auront une pente maximum de +5 % et minimum de -15 % avec un rayon de raccordement concave de 20 m et un rayon convexe de 15 m à partir d'une pente de 8 %.

Les places de stationnement en dehors de la rampe d'accès au garage seront construites avec des matériaux perméables.

c) Surfaces destinées à recevoir des plantations

Les espaces verts autour des bâtiments seront aménagés et entretenus comme jardin d'agrément, potager ou cour.

d) Dimensions des aménagements extérieurs

Le niveau du terrain existant est à respecter au maximum.

Tous les travaux de déblai, remblai, l'installation, la dimension et la nature des murs, clôtures et surfaces consolidées (terrasses et accès) sont à indiquer sur les plans à joindre à la demande d'autorisation de bâtir des maisons.

e) Constructions et éléments naturels à conserver

sans objet

f) Aménagement des dépendances

Des abris de jardin pourront être érigés à l'arrière des constructions et devront respecter les prescriptions prévues dans le RB, respectivement la partie écrite du PAG.

4.2.4 Critères de construction

g) Esthétique

Les prescriptions du règlement communal des bâtisses sont à respecter.

h) Emploi et couleur des matériaux

Les prescriptions du règlement communal des bâtisses sont à respecter.

Toutefois, une modification ponctuelle du PAG (fondé sur la loi du 12 juin 1937) est sollicitée sur base de l'art. 108bis, alinéa 2, ce qui constitue dans le cas présent une amélioration de la qualité urbanistique du PAP :

- afin de créer un effet architectural harmonieux entre le bâtiment existant et le nouveau volume projeté, la façade de l'annexe pourra être revêtue d'un bardage en bois ou de panneaux de bois composite, du type *Trespa*, *Eternit* ou similaire.

ART. 5 AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC

5.1 Fonds destinés à être cédés à la Commune

Comme il s'agit d'une modification d'un PAP, il n'y a plus de surface à céder à la Commune.

5.2 Aménagement des voies et places publiques ou ouvertes à la circulation publique

néant

5.3 Infrastructures à créer

Toutes les infrastructures sont existantes. Il n'y a pas d'autres travaux requis.

5.3.1 Frais d'infrastructures

sans objet

5.4 Remblais et déblais

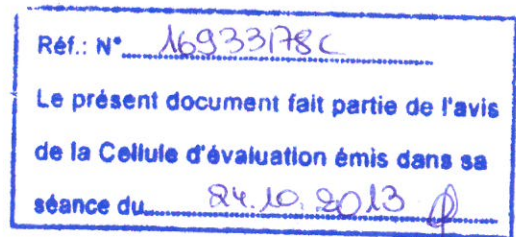
sans objet

5.5 Evacuation des eaux

sans objet

5.6 Aménagements des espaces verts

sans objet



Etabli à Wahl, le 29 mai 2013
Pour le Bureau RAUSCH

Ch. Brack