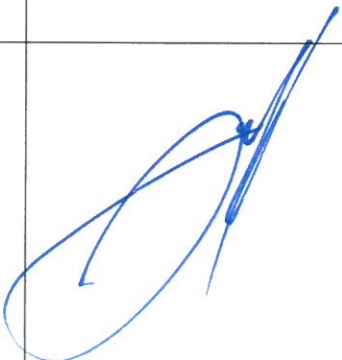


OBJET :	<p>PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER</p> <p>LIEU-DIT "IM LEHR"</p> <p>À MECHER</p> <p>MODIFIÉ SELON AVIS 16948/78 C</p>
COMMUNE :	LAC DE LA HAUTE-SÛRE
PARCELLES :	N°421/1943, N°422/1944, N°427/1945
MAITRE DE L'OUVRAGE :	CONSORTS MAJERUS
PROPRIETAIRES :	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="border: 1px solid blue; padding: 5px; width: 60%;"> <p>Référence: <u>16948/78c</u></p> <p>Le présent document appartient à ma décision d'approbation du: <u>11.07.2014</u></p> <p>Le Ministre de l'Intérieur</p> <p><i>[Signature]</i> Dan Kersch</p> </div> <div style="width: 35%;"> <p><b>MAJERUS ALOYSE</b> <b>MAJERUS ARMAND</b> <b>MAJERUS ELISE</b> <b>MAJERUS EMILIE</b> <b>MAJERUS FERNAND</b> <b>MAJERUS JOSEPH</b> <b>MAJERUS MICHEL</b> <b>MAJERUS NICOLAS</b> <b>MAJERUS PIERRE</b></p> </div> </div>
CONCEPTION :	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 40%;">  </div> <div style="width: 55%;"> <p><b>ESPACE<sup>ET</sup> PAYSAGES</b> 12, AVENUE DU ROCK'N'ROLL L - 4361 ESCH-SUR-ALZETTE TEL : 26 17 84 FAX : 26 17 85 E-MAIL : INFO@ESPACEPAYSAGES.LU</p> </div> </div>
DATE :	04 AVRIL 2014

# PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER Lieu-dit "im Lehr"

à Mecher

## PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE

modifiée selon avis 16948/78 C

VU ET APPROUVE

BAVIGNE, LE

LE CONSEIL COMMUNAL

14/04/2014

### SOMMAIRE

ART. 1 – BUT ET PORTEE DU REGLEMENT .....	3
ART. 2 – DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES .....	3
ART. 3 – PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES .....	3
ART. 4 – TOPOGRAPHIE .....	3
ART. 5 – AFFECTATIONS .....	4
ART. 6 – REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES .....	4
ART. 7 – REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS .....	5
ART. 8 – TABLEAUX RECAPITULATIFS DES SURFACES .....	7
ART. 9 – CONSTRUCTIONS .....	8
ART. 10 – HAUTEUR DE LA CORNICHE .....	8
ART. 11 – NIVEAUX .....	9
ART. 12 – TERRASSES .....	9
ART. 13 – STATIONNEMENT AUTOMOBILE .....	9
ART. 14 – DEROGATIONS AU REGLEMENT PAG .....	10
ART. 15 – SERVITUDES DE PASSAGE – EVACUATION DES EAUX .....	11

**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 à l'intérieur du périmètre du projet d'aménagement particulier « im Lehr » est classée comme zone d'habitation par le plan d'aménagement général de la commune du Lac de la Haute-Sure.

**Art. 2 – DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES****2.1 – PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER**

Document à caractère réglementaire présentant le projet d'aménagement particulier, et les règles d'urbanisme concordantes.

**2.2 – COUPES**

Document à caractère réglementaire présentant l'aménagement en profils des lots privés et du domaine public.

**2.3 REPRESENTATION AXONOMETRIQUE**

Document à caractère réglementaire montrant la représentation en perspective axonométrique du projet d'aménagement particulier.

**Art. 3 – PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES**

En cas de discordance ou en cas de différences dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles : les côtes de recul priment sur les côtes de dimensionnement des emprises constructibles.

**Art. 4 – TOPOGRAPHIE**

- Les courbes de niveaux du terrain existant sont indiquées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des pointillés noirs (terrain existant). Ces courbes de niveaux correspondent à la morphologie actuelle du terrain, avant projet.
- Les courbes de niveaux du terrain remodelé sont indiquées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des pointillés rouges (terrain remodelé). Ces courbes de niveaux définissent la morphologie projetée du terrain, et les travaux de déblais / remblais projetés lors de l'exécution des travaux.

Ces courbes de niveaux du terrain remodelé, telles que définies dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier, sont à respecter avec une tolérance de 0,25m au maximum pour les parcelles privées.

L'autorisation pour tous travaux de déblai et de remblai pourra être refusée si ces travaux risquent de gêner le voisinage ou l'aspect du site. Le Bourgmestre pourra exiger que la configuration du terrain soit sauvegardée ou modifiée dans l'intérêt du voisinage et de l'aspect du quartier ou du site. En tout état de cause, les terrains contigus devront être protégés par les ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux de déblai ou de remblai.

## **Art. 5 – AFFECTATIONS**

Le projet d'aménagement particulier prévoit la construction de :

- 13 maisons unifamiliales isolées
- 3 maisons unifamiliales en bande

Pour les lots 14 et 15 le projet prévoit la possibilité de diviser les lots existants en 2, afin de pouvoir y aménager des maisons unifamiliales jumelées.

Une partie de 10% de la surface du terrain à bâtir net ou 10% des logements sera réservé à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dont les conditions et les prix de vente, respectivement de location sont arrêtés dans la convention.

## **Art. 6 – REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES**

### **6.1 – GARAGES ET EMPLACEMENTS PRIVES**

Les accès aux garages doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique. Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les cheminements piétonniers.

### **6.2 – MATERIAUX DE FACADES ET DE TOITURES**

L'entièreté des façades est à réaliser en crépi de teinte blanche. Maximum un quart de la façade peut être réalisé dans un autre matériau.

Les façades non mitoyennes doivent être ajourées et traitées de manière à ne pas nuire à l'esthétique. Les murs d'attente des constructions doivent être exécutés comme des murs extérieurs définitifs et revêtus d'un crépissage simple ou d'un enduit de fonds.

Les socles seront réalisés en crépis ou en pierres naturelles provenant de carrières de la région. Dans ce deuxième cas les socles ne pourront représenter plus de 15 % de chaque surface verticale de la façade. Les baies seront de préférence verticales. Si les baies ont des encadrements, ceux-ci sont à réaliser en pierres naturelles provenant de carrières de la région, en pierres reconstituées, en crépi ou en bois, d'une largeur inférieure à 20 cm.

Les toitures seront couvertes obligatoirement et exclusivement en ardoises naturelles, gris foncé ou noir et mat.

### 6.3 – MATERIAUX DE REVETEMENTS EXTERIEURS

Les différents matériaux sont à indiquer sur le plan de la demande d'autorisation de bâtir. Les accès carrossables et piétons vers le garage et la maison peuvent être scellés. Les terrassements et modelage du terrain des espaces verts privés indiqués dans la partie graphique devront être réalisés en même temps que la construction projetée.

### 6.4 – PLANTATIONS DANS LES ESPACES VERTS PRIVES

Seules sont autorisées des espèces de plantes indigènes en ce qui concerne les haies et les arbres.

A cause de l'exposition topographique de la zone, une intégration paysagère harmonieuse est à garantir par une plantation généreuse des parcelles avec au moins un arbre feuillu ou fruitier à haute tige d'essence indigène par 300m<sup>2</sup> de surface de lot et d'une haie indigène d'une largeur moyenne de 1,5 m sur les limites latérales et arrières des parcelles.

### 6.5 – CLOTURES, HAIES, MURETS, PALISSADES

Les murs de soutènement sont autorisés sur les zones des lots 06-08 et 12-13, marquées comme «muret projeté» dans la partie graphique du présent projet d'aménagement particulier et leur hauteur est limitée à 1,00m.

La hauteur des murs de soutènement hors de ces zones est limitée à 0,50m sur l'ensemble des lots. Les murs de soutènement sont à exécuter en maçonnerie sèche.

Tous les autres murs et les haies et clôtures, implantés en limite de propriété, ainsi que leurs teintes et les matériaux utilisés pour leur construction sont soumis à autorisation. L'implantation des murs et clôtures sur les limites de propriété latérales et postérieures est soumise à un accord préalable entre les voisins concernés. Les espaces libres entre les alignements avant et la voie pourront être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 0,50 m, par des haies vives ou des grillages. La hauteur totale des clôtures ne pourra pas dépasser 1,20 m.

## Art. 7 – **REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS**

### 7.1 – GENERALITES

L'aménagement d'espaces publics, aux endroits prévus par le présent projet d'aménagement particulier, fera l'objet de plans ultérieurs détaillés pour autorisation auprès du Collège Echevinal.

Le lotisseur se conformera strictement aux prescriptions des instances compétentes<sup>1</sup> pour la rétention d'eaux pluviales, la construction des voiries, l'aménagement des parkings, des places de verdure, des canalisations, l'installation de l'éclairage public, la mise en souterrain des réseaux

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

électriques, de téléphone, d'antenne collective et de gaz. À cet effet, la position et la délimitation exacte des zones à céder du projet d'aménagement particulier au domaine public pourront être adaptées en fonction des besoins rencontrés lors de la demande d'autorisation pour les infrastructures, la gestion de l'eau, l'environnement et la permission de voirie. Le dossier d'exécution du présent projet d'aménagement particulier définira précisément les équipements et infrastructures publics.

## 7.2 – AMENAGEMENT DES ESPACES VERTS PUBLICS

Les espaces verts publics sont caractérisés par l'interdiction de bâtir. Seules y sont autorisées des constructions légères en rapport direct avec la destination de la zone (par exemple, l'implantation d'éléments concernant les infrastructures techniques du quartier).

Les plantations projetées telles que définies dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier imposent la plantation d'arbres à moyenne ou haute tige. Pour ces plantations, la fosse de plantation doit avoir un volume min. de  $3\text{m}^3$ . Chaque arbre doit être pourvu d'une aire perméable de  $2\text{m}^2$  (par exemple grille, pavés drainants).

**Art. 8 – TABLEAUX RECAPITULATIFS DES SURFACES**

DENSITE du PAP	SURFACE du PAP	SURFACE PRIVEE TOTALE	SURFACE PUBLIQUE TOTALE
<b>+/- 9,5 logements / hectare</b> <i>(approximatif)</i>	<b>167,93 ares</b>	<b>133,72 ares</b>	<b>34,18 ares soit 20,35% à céder</b>

LOT	SURFACE LOT	SURFACE EMPRISE AU SOL	SURFACE CONSTRUIT E BRUTE	SURFACE SCELLEE	COS	CSS	CMU
1	858,0000	180,0000	504,00	297,00	0,21	0,35	0,59
2	708,0000	180,0000	504,00	300,00	0,25	0,42	0,71
3	1159,0000	180,0000	504,00	260,00	0,16	0,22	0,43
4	809,0000	180,0000	504,00	261,00	0,22	0,32	0,62
5	666,0000	180,0000	504,00	288,00	0,27	0,43	0,76
6	1046,0000	180,0000	504,00	290,00	0,17	0,28	0,48
7	713,0000	180,0000	504,00	316,00	0,25	0,44	0,71
8	729,0000	180,0000	504,00	282,00	0,25	0,39	0,69
9	659,0000	180,0000	504,00	273,00	0,27	0,41	0,76
10	307,0000	90,0000	252,00	182,00	0,29	0,59	0,82
11	333,0000	90,0000	252,00	158,00	0,27	0,47	0,76
12	743,0000	90,0000	252,00	196,00	0,12	0,26	0,34
13	761,0000	180,0000	504,00	261,00	0,24	0,34	0,66
14	1272,0000	180,0000	504,00	378,00	0,14	0,30	0,40
15	1037,0000	180,0000	504,00	313,00	0,17	0,30	0,49
16	793,0000	180,0000	504,00	278,00	0,23	0,35	0,64
17	782,0000	0,0000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>13375,00</b>	<b>2610,0000</b>	<b>7308,00</b>	<b>4333,00</b>	<b>0,21</b>	<b>0,32</b>	<b>0,58</b>

<b>COS</b>	<b>0,21</b>
<b>CUS</b>	<b>0,44</b>
<b>CSS</b>	<b>0,32</b>
<b>DL</b>	<b>9,53</b>

## Art. 9 – CONSTRUCTIONS

### 9.1. ZONES CONSTRUCTIBLES

Les limites maximales de surface constructible sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°1).

Les distances de recul (antérieures, postérieures et latérales) des constructions sont fixées suivant la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°1)

Lorsqu'une façade d'une construction principale se présente obliquement par rapport aux limites séparatrices de propriété, le recul des constructions est mesuré à partir du milieu de la façade perpendiculairement à la limite. Au point le plus rapproché, le recul de la construction ne peut pas être diminué de plus d'un mètre.

### 9.2. VOLUME PRINCIPAL

Minimum 70 % de l'emprise au sol totale des constructions projetées doivent être couvertes par un volume principal. Les toitures du volume principal sont à réaliser comme toitures à 2 versants avec une pente de 35°. Le rapport longueur/largeur du volume principal doit être minimum 1,2.

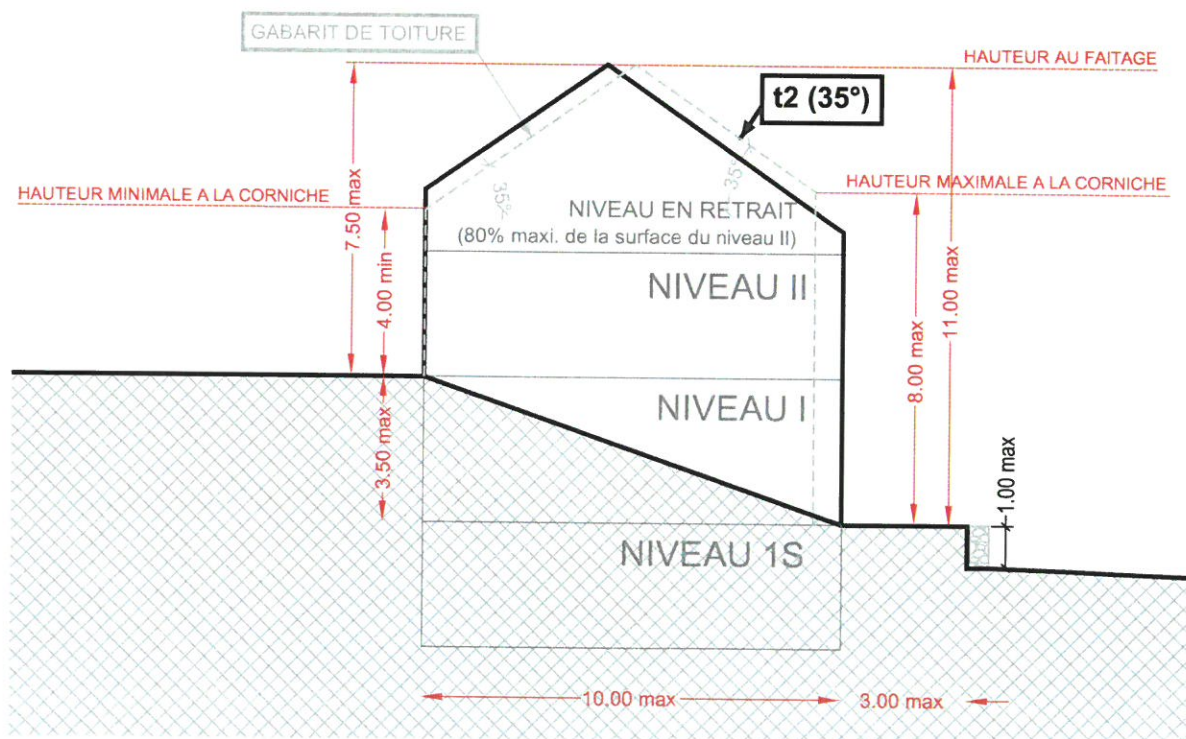
### 9.3. VOLUME ANNEXE

Des volumes annexes sont autorisés sur un max. de 30 % de l'emprise au sol totale des constructions projetées. Les toitures du volume annexe sont à réaliser comme toitures à 1 ou 2 versants avec une pente de 5° à 15°.

Le volume annexe est tout volume accolé au volume principal et pourra être destiné au séjour prolongé de personnes.

## Art. 10 – HAUTEUR DE LA CORNICHE

La hauteur de la corniche est de min. 4,00m. La hauteur du faitage est de max 7,50m pour les lots 06-08 et les lots 14-16. La hauteur du faitage est de max 11,00m pour les lots 01-05 et 09-13.



On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Les lucarnes sont autorisées seulement pour les lots 09 - 11. Elles peuvent être placées à l'aplomb du parement extérieur du mur de façade, mais sans interruption de l'avant-toit et à un mètre de recul sur les limites latérales, les arêtes et les noues d'une toiture surélevée. La largeur additionnée des frontons et lucarnes ne peut dépasser un tiers de la longueur de la façade. La surface totale des frontons et lucarnes ne peut dépasser 15% de la surface du pan de toiture dans lequel ils sont situés. Dans tous les cas le niveau du faîte des frontons et lucarnes doit être inférieur d'au moins 50 cm par rapport au niveau du faîte de la toiture dans laquelle ils sont situés. Sauf dérogation accordée par le collège des Bourgmestre et Echevins, les toitures en pente sont obligatoires sur l'ensemble du territoire communal. Pour tenir compte du caractère architectural des constructions voisines, le bourgmestre peut fixer les conditions d'aménagement, l'orientation des faîtes, la pente des toitures et la couverture de celles-ci.

#### **Art. 11 – NIVEAUX**

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

- **II + 1 C + 1 S** définissant 2 niveaux pleins + 1 niveau sous combles + 1 niveau en sous-sol

Le niveau du seuil d'entrée correspond à l'axe de la voirie desservante et peut être supérieur ou inférieur à cette dernière de 1,50 m au maximum.

#### **Art. 12 – TERRASSES**

Les terrasses sont admises à l'intérieur des zones constructibles, dans les zones définies comme espace extérieur pouvant être scellé et sur la zone définie entre l'emprise au sol et les murs de soutènement. La profondeur maximale de la terrasse est limitée à 3 m.

#### **Art. 13 – STATIONNEMENT AUTOMOBILE**

Les places privées de stationnement et de garages pour voitures doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés, en cas de construction nouvelle, de reconstruction ou de toute transformation augmentant la surface exploitée de plus de 25 m<sup>2</sup>. Le nombre des places est fixé proportionnellement à l'importance et à la destination de la nouvelle construction. Le minimum est de trois emplacements par maison unifamiliale.

Sauf exception autorisée par le Bourgmestre, notamment pour des parkings et garages collectifs, les places de stationnement sont aménagées sur le même bien-fonds que la construction à

laquelle elles se rapportent. Les parkings ou garages publics ne dispensent en aucun cas des aménagements privés.

S'il s'avère impossible de réaliser ces emplacements de stationnement sur la parcelle même, ils pourront être aménagés sur des terrains situés dans un rayon de 300 m, appartenant au même propriétaire. Ces terrains perdront leur droit d'être construits dans la mesure où ils seront affectés à de pareils emplacements de stationnement qui ne pourront être aliénés quant à leur destination ni à leur affectation. Les mêmes emplacements ne pourront être mis en compte que pour un seul immeuble.

Lorsque le propriétaire établit qu'il se trouve dans l'impossibilité d'aménager sur sa propriété et en situation appropriée tout ou une partie des places imposées en vertu des alinéas précédents, le bourgmestre peut le dispenser totalement ou partiellement de cette obligation, moyennant versement d'une contribution compensatoire dont le montant et les modalités sont fixées par un règlement-taxé.

Le propriétaire est tenu de remplacer, sur son fond et en situation appropriée, les places de stationnement obligatoires qui ont été supprimées pour quelque cause que ce soit, et il peut être astreint au versement de la contribution compensatoire si le remplacement se révèle impossible ou onéreux à l'excès. Le dossier de demande d'autorisation de bâtir indiquera clairement le calcul du nombre de places de stationnement et leur emplacement exact.

#### **Art. 14 – DEROGATIONS AU REGLEMENT PAG**

Conformément à l'article 108bis, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, la présente partie écrite réglementaire soumet à dérogation les articles **B.1.3. Marges de reculement**, **B.1.10. Corniche** et **Article B.1.11. Toitures** de la partie écrite du PAG de la commune du Lac de la Haute-Sûre concernant les parcelles situées en « zone d'habitation ».

En conséquence, pour le présent projet d'aménagement particulier, les prescriptions suivantes sont à respecter :

##### **Marges de reculement**

- Les marges de reculement minimum des constructions à respecter à partir des limites de propriété sont définies par la partie graphique du présent projet d'aménagement particulier.

##### **Hauteur corniche**

- Les constructions doivent respecter les prescriptions dimensionnelles telles que définies par l'article 10 de la présente partie écrite
- La hauteur à la corniche est mesurée dès l'axe de la rue desservante.
- Pour les constructions en bande, la hauteur à la corniche doit se situer entre les hauteurs des corniches voisines, ou les dépasser d'un mètre au maximum.

**Toitures**

- Les constructions doivent respecter les prescriptions dimensionnelles telles que définies par l'article 9 de la présente partie écrite.

**Art. 15 – SERVITUDES DE PASSAGE – EVACUATION DES EAUX**

Une servitude de passage pour l'évacuation des eaux est prévue au fonds des parcelles 06 - 16.

**Art. 16 – LOGEMENTS A COUT MODERE**

Les habitations à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, sont à prévoir sur les lots 09 à 11.