

M. Matthieu DE DOOD
1, Am Eck
L-9690 WATRANGE

Référence :18401178C.....
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du :15.10.112019.....
La Ministre de l'Intérieur


Taina Bofferding

VU ET APPROUVE
BAVIGNE, LE 09/11/18
LE CONSEIL COMMUNAL

Projet d'aménagement particulier (PAP) "De Dood" à Watrange

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

14 avril 2017

Version modifiée du 23 octobre 2018

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


RAUSCH
& Associés

1, rue Kinnikshaff L-8838 WAHL

☎ 88 80 08

☎ 83 83 37

✉ berlux@pt.lu

TABLE DES MATIERES

ART. 1	AMENAGEMENTS DU DOMAINE PRIVE	2
1.1.	Réglementations	2
1.1.1	Nombre d'emplacements de stationnement	2
1.1.2	Reculs et distances (m)	2
1.1.3	Nombre de niveaux	2
1.1.4	Hauteurs des constructions (m)	3
1.1.5	Formes, pentes et orientations des toitures	3
1.1.6	Accès carrossables	3
1.1.7	Aménagements des espaces extérieurs privés	3
1.1.8	Modelage du terrain avec indication des tolérances	4
1.1.9	Constructions et éléments naturels à conserver	4
1.1.10	Aménagement des dépendances	4
1.1.11	Murs et clôtures	4
1.2.	Autres réglementations	4
1.2.1	Toiture	4
1.2.2	Esthétique, matériaux et couleurs	5
ART. 2	AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC	5
2.1.	Fonds destinés à être cédés à la Commune	5
2.2.	Remblais et déblais	6
2.3.	Evacuation des eaux pluviales et des eaux usées et bassin de rétention	6
2.4.	Aménagements des espaces verts publics	6

ABREVIATIONS

PAG	Plan d'aménagement général
PAP	Plan d'aménagement particulier
PAP NQ	Plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
PAP QE	Plan d'aménagement particulier "quartier existant"
PDAT	Programme directeur d'aménagement du territoire
CUS	Coefficient d'utilisation du sol
COS	Coefficient d'occupation du sol
CSS	Coefficient de scellement du sol
DL	Densité de logement
SCB	Surface construite brute
EPU	Espace prioritaire d'urbanisation pour l'habitat
CDA	Centre de développement et d'attraction
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
DEA	Distribution d'Eau des Ardennes
SIDEN	Syndicat Intercommunal de Dépollution des Eaux du Nord

ART. 1 AMENAGEMENTS DU DOMAINE PRIVE

Le présent plan d'aménagement particulier se trouve en zone d'habitation primaire (HAB 1).

1.1. Réglementations

1.1.1 Nombre d'emplacements de stationnement

Chaque unité d'habitation projetée disposera d'au moins trois emplacements de stationnement, garage compris. Les accès de garage peuvent faire office d'emplacement de stationnement.

1.1.2 Reculs et distances (m)

Les reculs des constructions (antérieurs, latéraux, postérieurs) ainsi que les différentes distances à observer sont définis sur la partie graphique du PAP.

En ce qui concerne les reculs avant et arrière, les prescriptions dimensionnelles sont reprises sur la partie graphique du PAP.

La profondeur maximale de la construction au rez-de-chaussée est définie dans la partie graphique. La profondeur de la construction au niveau supérieur est limitée à 12 m à condition qu'elle ne soit pas supérieure à la profondeur du rez-de-chaussée.

Enfin, en cas de différence avec le mesurage cadastral, les reculs priment sur les dimensions de la fenêtre constructible indiquée au plan.

1.1.3 Nombre de niveaux

Lot n°	Volume principal	Dépendance
	1-13	1-2 & 6-9 & 11-12
Nombre minimum de niveaux hors sol	2 sur au moins 2/3 de la surface d'emprise au sol de la construction principale projetée	1
Nombre maximum de niveaux hors sol	2 + comble	1
Nombre minimum de niveaux sous-sol	-	-
Nombre max de niveaux sous-sol	1	-
Total maximum	2 + sous-sol + comble	1

De plus, les demi-niveaux sont permis.

Enfin, les maisons unifamiliales pourront avoir un niveau sur maximum un tiers de la surface d'emprise au sol de la construction principale pour y aménager une toiture plate ou une toiture terrasse.

1.1.4 Hauteurs des constructions (m)

La hauteur à la corniche est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et l'intersection du plan de toiture et du plan de la façade donnant sur rue. Elle est mesurée dans l'axe de la construction. (Définition suivant le règlement Grand-Ducal du 25 octobre 2004)

La hauteur à la corniche des constructions principales à respecter est indiquée sur la partie graphique.

La hauteur à l'acrotère des constructions principales à respecter est de 6,00 m au minimum et de 7,50 m au maximum. La hauteur à l'acrotère minimale doit être respectée sur une surface minimale de 2/3 de la surface d'emprise au sol de la construction principale.

Les toitures terrasses, ne respectant pas la hauteur minimale à la corniche, ne pourront couvrir plus de 1/3 de la surface d'emprise au sol.

La hauteur maximale du faîtage des constructions principales est de 11,50 m. Lorsque la cote d'altitude du faîtage n'est pas la même sur toute la toiture, le faîtage le plus élevé est déterminant.

En ce qui concerne les dépendances, la hauteur maximale de l'acrotère est indiquée sur la partie graphique.

1.1.5 Formes, pentes et orientations des toitures

Les formes des toitures et leurs orientations sont indiquées dans la partie graphique du présent PAP. *Les toitures des constructions principales pourront être plates (max. 5° pour les habitations des lots 6 à 9), en croupe, en bâtière ou à pans coupés. Les toitures à un ou plusieurs versants auront une pente indiquée sur la partie graphique.*

De plus, pour les toitures à deux versants, le dépassement de la corniche est limité à 20 cm.

En outre, les ouvertures dans la toiture devront être de type lucarne à dominante verticale et alignées dans la mesure du possible avec les ouvertures de la façade.

Les toitures plates végétalisées pour les constructions principales seront acceptées uniquement pour les lots 6-9. De plus, des toitures plates seront réalisées sur les volumes secondaires et les dépendances (garage, abris de jardin, etc.).

1.1.6 Accès carrossables

Les accès carrossables doivent se trouver dans les emprises indiquées dans la partie graphique.

Les places de stationnement autres que les accès de garage seront construites avec des matériaux perméables. Ces matériaux pour revêtement de sol devront être harmonieux et respecter le paysage environnant.

1.1.7 Aménagements des espaces extérieurs privés

Les espaces verts privés autour des habitations seront destinés aux plantations et à l'aménagement de jardins.

De plus, les espaces verts privés pourront accueillir des constructions de type abris de jardin avec des chemins et accès (chemins et escaliers) respectifs, réalisés au moyen de matériaux drainants.

1.1.8 Modelage du terrain avec indication des tolérances

Le niveau du terrain naturel est à sauvegarder dans la mesure du possible. Il ne pourra être modifié de plus de 1,00 mètre par des remblais ou de 2,00 mètres par des déblais.

Tous les travaux de déblai, remblai, 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.

Hors construction, la tolérance par rapport aux lignes de niveau projet (partie graphique) est de maximum 1,00 mètre.

1.1.9 Constructions et éléments naturels à conserver

La végétation présente dans la zone biotope, à l'ouest du projet, est à conserver au maximum.

1.1.10 Aménagement des dépendances

Les lots 1, 2, 6, 7, 8, 9, 11 et 12 accueilleront obligatoirement un garage à toiture plate dont l'alignement est fixé par la partie graphique du présent PAP.

Un abri de jardin ou construction similaire, ne servant ni à l'habitation, ni à une activité professionnelle, ni au stationnement de véhicules, ni à l'abri d'animaux, avec au maximum 25 m² de surface de plancher, ainsi que les chemins d'accès respectifs sont autorisés. L'implantation ne pourra se faire que dans le recul postérieur avec un recul d'au moins 1 mètre sur les limites de parcelle.

Les abris de jardin sont autorisés hors de la fenêtre constructible.

1.1.11 Murs et clôtures

Tous les murs et clôtures implantés en limite de propriété, ainsi que leurs teintes et les matériaux utilisés pour leur construction sont soumis à autorisation.

Les espaces libres entre les alignements avant et la voie desservante pourront être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 1,00 m, par des haies vives ou des grillages. La hauteur totale des clôtures ne pourra pas dépasser 1,50 m.

Les limites de propriété latérales et postérieures pourront être clôturées jusqu'à une hauteur maximale de 2,00 m.

Des murs et clôtures plus hauts peuvent être autorisés exceptionnellement pour des raisons de morphologie ou de destination du terrain, à condition que leur hauteur ne soulève pas d'objections d'ordre esthétique et de sécurité de circulation.

1.2. Autres réglementations

1.2.1 Toiture

Le dépassement de la corniche ne peut être inférieur à 10 cm et supérieur à 20 cm.

Les lucarnes 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 (surface de l'ouverture dans le pan de toiture) ne peut dépasser 15% de la surface du pan de toiture dans lequel ils sont situés.

Les éoliennes sur les toitures sont interdites.

Les capteurs montés sur une toiture en pente peuvent être placés en guise de recouvrement de la toiture ou au-dessus du recouvrement de la toiture sans pouvoir dépasser celui-ci de plus de 40 cm.

Les superstructures non habitables sur une toiture plate (capteurs solaires, antennes, cage d'ascenseur et installations semblables) doivent présenter un recul minimal de 2,50 de chaque façade et ne peuvent pas dépasser la hauteur de 1,25 m par rapport au niveau de la dalle supérieure.

1.2.2 Esthétique, matériaux et couleurs

Les balcons en porte-à-faux sont prohibés dans les façades avant et latérales.

Les couleurs et matériaux pour la couverture de la toiture, pour la façade et des châssis des fenêtres et portes doivent être en harmonie avec ceux des façades des immeubles voisins. Les matériaux et couleurs traditionnels de la région sont de rigueur, c'est-à-dire les façades d'une construction principale sont à réaliser en crépi. Tous les revêtements de façade brillants (métaux, verre, matières plastiques) et de couleur vive sont interdits, à l'exception de ceux des vérandas et des installations destinées à la production d'énergie renouvelable en façade et en toiture.

L'utilisation des briques ainsi que toute maçonnerie extérieure apparente dans les façades ne sera admise que comme élément de structure de petites dimensions. Ces surfaces ne seront en aucun cas supérieures à 25 % de la surface totale des façades.

Pour les constructions principales et garages, l'utilisation du bois apparent ne sera admise que pour 25% de la surface totale de la façade du bâtiment concerné. Les abris de jardin pourront être en bois.

Les maisons de type « chalets » sont interdites.

Les toitures seront couvertes obligatoirement et exclusivement de matériaux durs, gris foncé ou noir et mat.

ART. 2 AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC

Les détails d'exécution du domaine public sont à régler dans le cadre du projet d'exécution et de la convention.

2.1. Fonds destinés à être cédés à la Commune

Après la création des infrastructures ou des aménagements publics définis suivant le plan d'aménagement particulier, les fonds y relatifs seront cédés gratuitement à la Commune.

Les infrastructures ou les aménagements publics prévus suivant le projet d'aménagement particulier comprennent notamment les aires de circulation, les parkings, l'aire de jeux, le chemin d'accès au bassin de rétention ainsi que ledit bassin.

La superficie des infrastructures ou aménagements publics, telle que définie sur le projet d'aménagement particulier est de 17,05 ares, ce qui représente 19,21 % de la surface totale du projet. L'ensemble de ces fonds sera cédé gratuitement à la Commune.

2.2. Remblais et déblais

La route de Lutremange n'étant pas un Chemin repris (CR), les prescriptions de l'administration des Ponts & Chaussées ne sont pas d'application. Toutefois, étant donné l'ampleur et la fréquentation de cette voirie, le carrefour qu'elle fait avec la route de desserte au lotissement sera adapté en respectant dans la mesure du possible les règles et prescriptions de l'administration des Ponts & Chaussées.

Les talus de part et d'autre du carrefour, au sud des lots n°1 et 10, devront être terrassés afin de permettre une bonne visibilité pour les automobilistes empruntant le carrefour.

2.3. Evacuation des eaux pluviales et des eaux usées et bassin de rétention

L'évacuation des eaux sera réalisée en réseaux séparatifs.

Les eaux usées seront collectées et évacuées par le réseau d'assainissement local de Watrange, au sud du projet, rejoignant la station d'épuration biologique d'Harlange d'une capacité de 1100 EH.

Les eaux pluviales et de drainage seront collectées dans un bassin de rétention, puis évacuées vers le cours d'eau "Masbich", situé au sud du site. Un accès carrossable sera aménagé jusqu'au bassin de rétention, depuis la route de Lutremange.


L'infrastructure d'assainissement sera conçue et réalisée conformément aux dispositions et l'autorisation requise suivant la loi du 19 décembre 2008 sur la protection et la gestion de l'eau.

2.4. Aménagements des espaces verts publics

La zone biotope sera valorisée par l'implantation de l'aire de gestion des eaux pluviales qui verra naître de nouvelles espèces végétales.

Dans les espaces verts publics, la végétation existante (arbres et bosquets) est conservée au maximum et complétée par des plantations indigènes.

Etabli à Wahl, le 23 octobre 2018
Pour le Bureau RAUSCH



Ch. Brack