

VU et APPROUVE *défini vancet*
Lorentzweiler, le 09/09/04
Le Conseil Communal

[Signatures]

LOTISSEMENT "GREEN PARK"
A BOFFERDANGE
AUX LIEUX-DIT "IN ROMESCHT" ET "IN TESCHEND"

VU et APPROUVE *pour l'instant*
Lorentzweiler, le 23/07/04
Le Conseil Communal

Réf. : N° 13996 - 376

Le présent document fait partie de l'avis
de la Commission d'Aménagement, émis
dans sa séance du 30.06.04

Plan d'aménagement particulier

Partie écrite

INGENIEURS-CONSEILS	ARCHITECTES
SCHROEDER & ASSOCIES S.A. 8, rue des Girondins L-1626 Luxembourg TEL : 00352 / 44 31 31 1 FAX : 00352 / 44 69 50 E-MAIL : contact@schroeder.lu	ATELIER D'ART URBAIN ARCHITECTES Avenue Brugmann, 16 B-1060 Bruxelles TEL : 00322 / 344 64 64 FAX : 00322 / 346 36 00 E-MAIL : bofferdange@atelier-art-urbain.com

Article 1 – But du règlement

Le présent projet d'aménagement particulier du lotissement "Green Park" à Bofferdange aux lieux-dits "Im Romescht" et In Teschent" de la commune de Lorentzweiler a pour objectif la sauvegarde et l'intégrité des établissements humains existants et le développement harmonieux et ordonné des localités.

Article 2 – Portée du règlement

L'application de ce règlement se fera sans préjudice des lois et règlements généraux en vigueur émanant d'organes officiels gouvernementaux ainsi que la partie écrite du règlement communal sur les bâtisses de la commune de Lorentzweiler.

Le présent règlement est à considérer comme complémentaire aux lois et règlements précités et se rapporte seulement au lotissement "Green Park". Il complète les dispositions contenues dans le règlement communal précité.

La partie écrite et le règlement sur les bâtisses de la commune de Lorentzweiler sont applicables pour tout ce qui n'est pas prévu dans les présentes conditions.

Article 3 – Affectation

La zone délimitée par le périmètre du plan d'aménagement particulier est subdivisée en deux zones :

- a) les lots H2 et H3 sont destinés à l'habitat ainsi qu'aux activités qui en sont le complément naturel. Ces lots feront partie de la zone d'habitation, moyenne densité, définie au règlement communal.
H2 : maisons du type résidence, uni-familiale isolée, jumelée ou en groupe de trois
H3 : maisons du type résidence
- b) les lots H2M et H3M situés principalement aux abords de la route de Luxembourg sont réservés aux immeubles d'habitation pouvant comporter des activités tertiaires et commerciales sur 2 (deux) niveaux. Ces lots feront partie de la zone mixte, zone du village, définie au règlement communal.
Les constructions sont des habitations du type groupées en bandes.

Article 4 – Implantations

Les gabarits d'implantations des constructions sont indiqués dans le plan d'aménagement particulier.

Les alignements et les marges de recul frontal des alignements sont déterminés par le plan d'aménagement particulier.

Les distances indiquées dans le plan sont à mesurer à partir du bord extérieur du trottoir (limite du domaine public).

4.1. Implantations et gabarits des constructions H2

Le nombre maximum de niveau pour les maisons uni-familiales isolées, jumelées ou en groupe de trois est fixé à 2 (+1) (deux plus un) niveaux pleins, soit 1 (un) rez-de-chaussée, 1 (un) étage et les combles à maximum 80 % (quatre-vingt pour cent), respectivement à 3 (+1) (trois plus un) niveaux pleins pour les résidences, soit 1 (un) rez-de-chaussée, 2 (deux) étages et les combles à maximum 80 % (quatre-vingt pour cent).

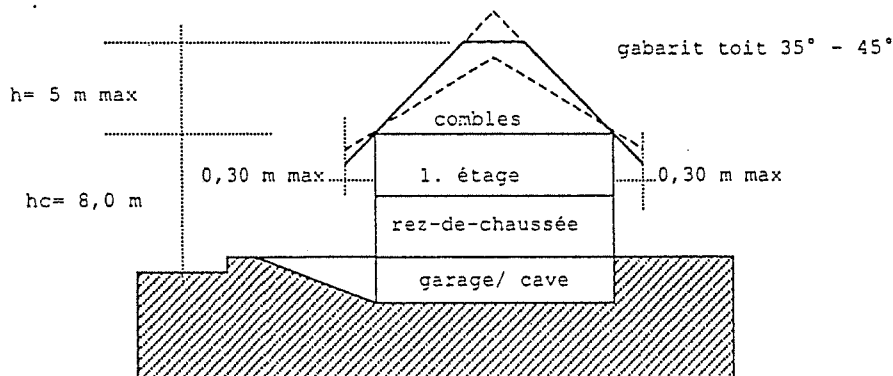
La hauteur des constructions (h_c) admissible est inférieure ou égale à 8,00 m (huit mètres).

Dans le cas où pour des raisons topographiques ou techniques dûment constatées, le premier niveau hors sol ne peut pas comporter des pièces destinées au séjour prolongé ou temporaire de personnes et si les garages ne peuvent se situer en dessous du niveau de l'axe de la voie desservante, la hauteur des constructions (h_c) admissible est inférieure ou égale à 9,50 m (neuf mètres cinquante).

Les toitures en terrasses et les toitures vertes sont recommandées.

Le toit à versant est défini par l'intersection de 2 (deux) pans droits dont la ligne du faîte ne peut se situer à plus de 5 (cinq) mètres par rapport à leur naissance.

[Schéma H2]



4.1.1. Constructions mitoyennes

Les maisons jumelées doivent présenter une unité de conception.

Les maisons jumelées auront le même niveau fini de cave. Au cas où les constructions contiguës feraient l'objet d'une demande d'autorisation commune, le bourgmestre pourra accorder une dérogation à cette disposition.

Au cas où le permis de construire serait demandé séparément pour 2 constructions jumelées, le 2^{ème} demandeur devra obligatoirement représenter sur ses plans les façades des constructions autorisées en premier.

Les corniches et les faîtes de deux constructions mitoyennes doivent être à la même hauteur.

Implantation : la surface minimale de construction est de 2/3 (deux tiers) de la surface constructible indiquée dans le plan d'aménagement particulier, pour chaque lot.

- Façade avant : la marge de reculement avant est de minimum 5m (cinq mètres) et maximum de 8m (huit mètres)

Façade arrière : la marge de reculement arrière est de 8m (huit mètres) minimum

Nombre de niveaux obligatoires pour le volume principal : 2 (deux) niveaux pleins

Nombre de niveaux obligatoires pour les volumes secondaires : 1 (un niveau) plein

Hauteur minimale de la corniche est de 4,50m (quatre mètres cinquante),

Hauteur maximale de la corniche est de 8,0m (huit mètres)

La corniche faîtière doit se trouver à maximum 5,0 (cinq mètres) au-dessus du niveau de la corniche en façade

Pente minimale : 35°

Pente maximale : 45°

Niveaux de la toiture plate des étages principaux : ne pourront pas dépasser le niveau de la corniche

Niveaux de la toiture plate des étages en retrait : ne pourront pas dépasser le niveau de la faîtière

Hauteurs des acrotères des étages principaux : ne pourront pas être supérieurs à 1,5m (un mètre cinquante) au-dessus du niveau de la corniche

Hauteur des acrotères des étages en retrait ne pourra pas dépasser la hauteur de la faîtière

4.2. Implantations et gabarits des constructions H3

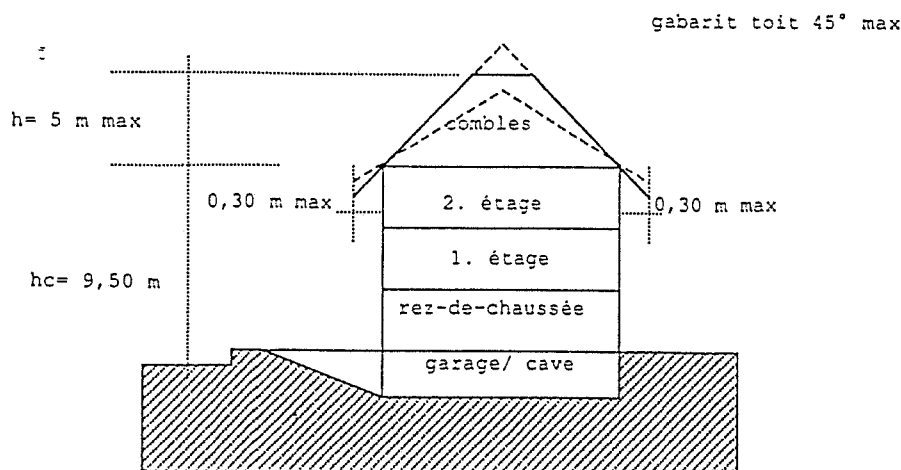
Le nombre maximum de niveau est fixé à 3 (trois) niveaux pleins, soit 1 (un) rez-de-chaussée et 2 (deux) étages, respectivement à 3 (+1) (trois plus un) niveaux pleins, soit 1 (un) rez-de-chaussée, 2 (deux) étages et les combles à maximum 80 % (quatre-vingt pour cent).

La hauteur des constructions (hc) admissible est inférieure ou égale à 9,50 m (neuf mètres cinquante) si le premier niveau hors sol comporte des pièces destinées au séjour prolongé ou temporaire de personnes.

Les toitures en terrasses et les toitures vertes sont recommandées.

Le toit à versant est défini par l'intersection de 2 (deux) pans droits dont la ligne du faîte ne peut se situer à plus de 5 (cinq) mètres par rapport à leur naissance.

[Schéma H3]



4.3. Implantations et gabarits des constructions H2 M

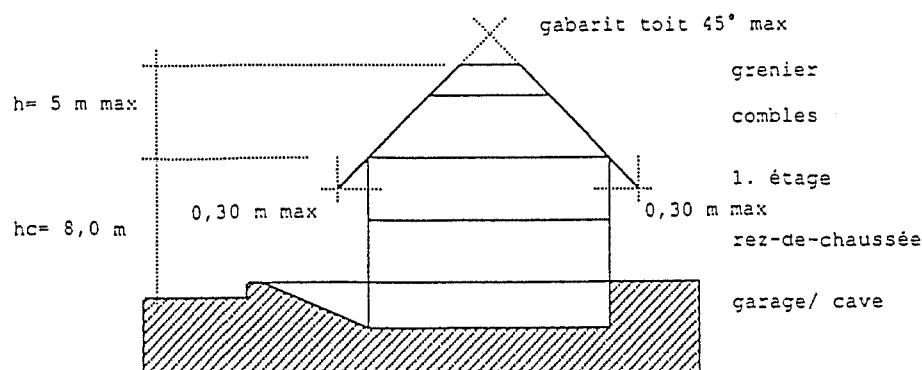
Le nombre maximum de niveau est fixé à 2 (deux) niveaux pleins, soit 1 (un) rez-de-chaussée, 1 (un) étage et les combles à maximum 80 % (quatre-vingt pour cent).

La hauteur des constructions (hc) admissible est inférieure ou égale à 8,00 m (huit mètres) si les deux premiers niveaux hors sol peuvent comporter des pièces destinées au séjour prolongé ou temporaire de personnes (car prévu commerces / profession libérale / etc.).

Dans le cas où pour des raisons topographiques ou techniques dûment constatées, le premier niveau hors sol ne pourrait pas comporter des pièces destinées au séjour prolongé ou temporaire de personnes et si les garages ne peuvent se situer en dessous du niveau de l'axe de la voie desservante, la hauteur des constructions (hc) admissible est inférieure ou égale à 9,50 m (neuf mètres cinquante).

Le toit à versant est défini par l'intersection de 2 (deux) pans droits dont la ligne du faîte ne peut se situer à plus de 5 (cinq) mètres par rapport à leur naissance.

[Schéma H2M]



L'étage en retrait, la toiture plate en terrasse, la toiture verte, le toit à 2 (deux) ou plusieurs versants ou le toit à la mansarde peut être autorisé ou imposé par le bourgmestre, si l'aspect général de la rue le demande.

L'étage en retrait, à munir obligatoirement d'un toit ne dépassant pas 25° (vingt-cinq degrés), doit se situer à l'intérieur de ce gabarit de 45° (quarante cinq degrés) établi à partir du bord supérieur de la façade. L'étage en retrait muni d'une toiture plate est admis pour autant qu'il n'en dépasse pas 1/3 de la longueur du bâtiment et que ce volume reste à l'intérieur du gabarit de la toiture à pentes.

4.4. Implantations et gabarits des constructions H3 M

Le nombre maximum de niveau est fixé à 2 (deux) niveaux pleins, soit 1 (un) rez-de-chaussée, 1 (un) étage, respectivement à 3 (+ 1) (trois plus un) niveaux pleins, soit 1 (un) rez-de-chaussée, 2 (deux étages) et les combles à maximum 80 % (quatre-vingt pour cent).

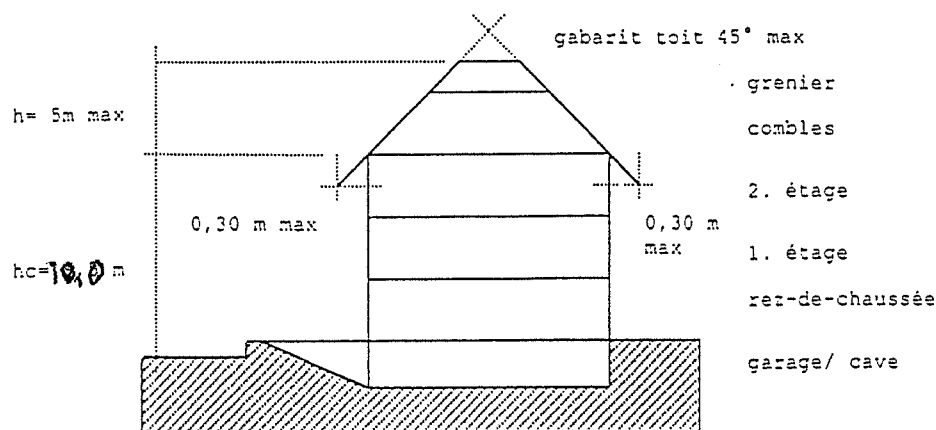
Les constructions doivent être implantées dans une bande de construction de 16 m (seize mètres) de profondeur pour le lot 1 et de 18 m (dix-huit mètres) pour le lot 38, à partir d'un recul de 9 m (neuf mètres) par rapport à la limite du domaine public.

La marge de recul le long de la route du Luxembourg, est de 6 m.

La hauteur des constructions (hc) admissible est inférieure ou égale à 10,00 m (dix mètres) si les deux premiers niveaux hors sol peuvent comporter des pièces destinées au séjour prolongé ou temporaire de personnes (car prévu commerces / profession libérale / etc.).

Le toit à versant est défini par l'intersection de 2 (deux) pans droits dont la ligne du faîte ne peut se situer à plus de 5 (cinq) mètres par rapport à leur naissance.

[Schéma H3 M]



L'étage en retrait, la toiture plate en terrasse, la toiture verte, le toit à 2 (deux) ou plusieurs versants ou le toit à la mansarde peut être autorisé ou imposé par le bourgmestre, si l'aspect général de la rue le demande.

L'étage en retrait, à munir obligatoirement d'un toit ne dépassant pas 25° (vingt-cinq degrés), doit se situer à l'intérieur de ce gabarit de 45° (quarante cinq degrés) établi à partir du bord supérieur de la façade. L'étage en retrait muni d'une toiture plate est admis pour autant qu'il n'en dépasse pas 1/3 de la longueur du bâtiment et que ce volume reste à l'intérieur du gabarit de la toiture à pentes.

Article 5 – Estimation des surfaces brutes

Bâtiment	Niveaux	Unités	Surface brute	Remarques
A1	3 + 1	10	1235 m ²	2 DUPLEX, COMMERCE, PROFESSION LIBÉRALE SUR REZ ET 1 ^{ER} ÉTAGE
A2	2 (3) + 1	18	2085 m ²	2 DUPLEX 2 ^{EME} ETAGE partiellement
B1	3 + 1	22	2255 m ²	2 DUPLEX
B2	3 + (1)	14	1535 m ²	TOITURE HABITABLE PARTIELLEMENT
C1	3	6	635 m ²	
C2	3	6	635 m ²	
D1	3+(1)	14	1385	TOITURE HABITABLE PARTIELLEMENT
D2	2(3)+1	10	1145	2 DUPLEX
TOTAL			10910 m²	
K1 – 10	2 + 1	19	4790m2	
L1 - 4	2 + 1	12	2980 m ²	
Lot 37	2 + 1	1	250 m ²	
TOTAL			8020 m²	
A1	1		495 m ²	COMMERCE
A1	1		895 m ²	PROFESSION LIBERALE
Lot 41	2	1	320 m ²	SALLE POLYVALENTE
TOTAL			1710 m²	
TOTAL GENERAL		132	± 20640 m²	

Article 6 – Bilan des surfaces à céder

Zones	Surfaces	Pour cent
Zone verte publique	1849,59 m ²	16,0 %
Trottoir -piétonnier	2640,33 m ²	
Surface mixte voitures + piétons	629,41 m ²	
Zone publique		
Places de stationnement	465,11 m ²	1,5 %
Surface voirie	2544,19 m ²	8,0 %
TOTAL PUBLIC	8128,63 m²	25,5 %
Surface des lots	23090,40 m ²	72,6 %
Zone privative	576,87 m ²	1,9 %
Surface mixte voitures + piétons		
TOTAL SITE PAP	31795,90 m²	100 %

Article 7 – Règlement supplémentaire concernant le plan d'aménagement particulier "GREEN PARK"

Zones H2, H3, H2M et H3M

7.1 Reculs

Pour les zones H2, H3, H2M et H3M, les reculs sur les limites indiquées au PAP "GREEN PARK" sont à respecter.

Une distance minimale de 20 m (vingt mètres) devrait être respecter entre 2 (deux) façades arrières (jardins) et une distance minimale de 15 m (quinze mètres) entre une façade arrière et un pignon.

7.2 Loggias

Les loggias couvertes et avant-corps sont permis et peuvent sortir de 90 cm de l'alignement des autres façades sur 1/3 des surfaces totales des façades.

7.3 Balcons

Les balcons sont admis et peuvent être en saillies de 150 cm sur l'alignement des façades sur rue et postérieure et ce sur, la moitié des surfaces totales des façades.

Une saillie de 50 cm est permise sur l'alignement des façades latérales sur la moitié des surfaces totales des façades.

7.4 Etages en retrait

Pour les zones H2, H3, H3M, les étages en retrait sont permis.

Pour les zones H2, H3, H3M, les étages en retrait peuvent être desservis par l'ascenseur et l'escalier principal.

7.5 Divers

Les superstructures, telles que les installations techniques et cabanons ascenseur doivent rester inscrites dans le gabarit théorique de 45°.

7.6 Aire d'agrément

Une aire d'agrément à caractère naturel à la limite nord-ouest du site (zone humide) est prévue, permettant de préserver et de mettre en valeur la zone humide ainsi que les végétations existantes. Le concept d'aménagement de l'aire d'agrément proprement dite ainsi que des bâtiments et réseaux de circulation environnants doit s'harmoniser et permettre une bonne intégration d'un milieu naturel dans un contexte urbain.

7.7 Espace public et de loisir

Aux abords de la cour de récréation de l'école et du bâtiment à vocation commerciale, un espace public et de loisir pour jeunes et adultes sera créé, créant ainsi une synergie entre les équipements publics, le domaine public et le quartier d'habitation.

7.8 Salles de rencontres

Une salle de rencontres pour les résidents du quartier sera aménagée. Ce local s'intégrera au rez-de-chaussée de l'immeuble donnant sur le domaine public.

7.9 Eclairage naturel

Afin d'offrir une bonne qualité de vie, les logements bénéficieront d'un éclairage naturel par 2 côtés (façades), ce qui est préférable en raison du changement d'orientation du soleil (profondeur des bâtiments 13 m (treize mètres) au maximum. Pour rendre possible l'aménagement de locaux commerciaux ou similaires, la profondeur sera portée à 18 (dix-huit) mètres.

7.10 Type de logement

Le concept d'aménagement propose une mixité de type de logements; maisons uni-familiales, maisons bi-familiales et maisons à appartements (studio, appartements à 1, 2, 3, ... chambres à coucher). Le logement type duplex est également prévu dans le concept.