

PAP « Auf der Speer » COMMUNE DE LORENTZWEILER

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

PARTIE ECRITE

Modification ponctuelle du PAP

Demande pour procédure allégée suivant l'article 30bis de la loi ACDU

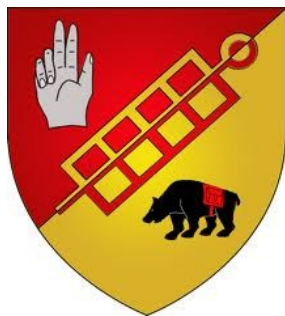
Référence: 18907/37C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 20/06/2023
La Ministre de l'Intérieur

Talna Bofferdig

Réf.: N° 18907/37C
Le présent document fait partie de l'avis
de la Cellule d'évaluation émis dans sa
séance du 30/07/2020

Version PAP approuvé du 14.03.2017
Version modification ponctuelle du 17.02.2020

p a c t

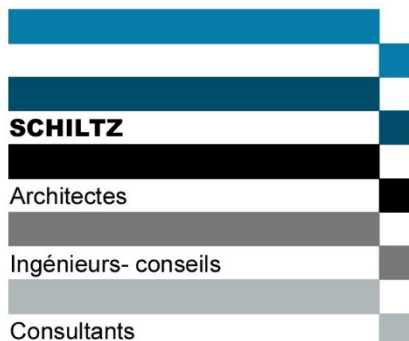
Commune :**Administration communale de Lorentzweiler**

87, route de Luxembourg
L-7373 Lorentzweiler

Tél. : (+352) 33 72 68 -1
Fax : (+352) 33 32 88
Internet : www.lorentzweiler.lu

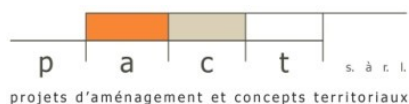
Lotisseur :**JMC Kleck s.à.r.l.**

57, rte de Luxembourg
L-7372 LORENTZWEILER

Elaboration PAP approuvé :**SCHILTZ Architectes-Ingénieurs S.A.**

15, rue des Ardennes
L-1133 Luxembourg

Tél. : (+352) 48 90 67
Fax : (+352) 49 04 35
e-mail: arinschi@pt.lu

Elaboration modification ponctuelle du PAP

pact s.à r.l.
58 rue de Machtum
L-6753 Grevenmacher
Tél: 26 45 80 90
Fax: 26 25 84 86
Email: mail@pact.lu

En rouge : textes ajoutés dans la modification ponctuelle du PAP

~~En rouge-biffé~~ : textes biffés dans la modification ponctuelle du PAP

Avis du service du Ministère de l'Intérieur :

Vote provisoire – Commune de Lorentzweiler :

Vote définitif – Commune de Lorentzweiler :

Approbation du Ministère de l'Intérieur :

TABLE DES MATIERES

1.	DEFINITION	2
2.	OBJET	2
3.	CONTENU	2
4.	AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE	3
4.1	Délimitation et contenance	3
4.1.1	Parcelles initiales	3
4.1.2	Parcelles projetées	4
4.2	Mode et degré d'utilisation du sol	4
4.2.1	Prescriptions d'utilisation du sol dans le PAG	4
4.2.2	Prescriptions d'utilisation du sol dans le PAP	4
4.3	Type, disposition et implantation des constructions	5
4.3.1	Types de constructions	5
4.3.2	Disposition et implantation des constructions principales	5
4.3.3	Implantation des dépendances	5
4.3.4	Autres prescriptions	5
4.4	Nombre de niveaux	6
4.5	Aménagement extérieur	6
4.5.1	Modelage topographique	6
4.5.2	Surfaces privées	6
4.5.3	Plantations	6
4.6	Emplacements de stationnement	7
4.7	Volumes à préserver et volumes à démolir	7
4.8	Eléments bâtis ou naturels à sauvegarder	7
5.	AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC	7
5.1.	Fonds destinés à être cédés à la commune	7
5.2.	Aménagement des voies et places publiques	7
5.3.	Espaces verts	8
5.4.	Frais d'infrastructure	8
5.5.	Mise en œuvre et exécution du présent PAP	8

1. DEFINITION

Le présent plan d'aménagement particulier (PAP) « Auf der Speer » est établi suivant les dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Le dossier est constitué conformément aux procédures du Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune (PAG).

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

Les dispositions non traitées par la présente *Partie écrite* sont régies par la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG) en vigueur de la Commune de Lorentzweiler.

2. OBJET

Le lotissement est projeté à Lorentzweiler, Commune de Lorentzweiler, au lieu-dit : « Auf der Speer », dans la zone de village, ainsi que sur une partie de la zone d'habitation de densité faible.

La « zone de village » est appelé (ZV) et la « zone d'habitation de densité faible » est appelé (ZFD).

3. CONTENU

La présente *partie écrite* fait partie intégrante du plan d'aménagement particulier (PAP) « Auf der Speer » et fait référence au plan :

- PAP-001

appelé par suite *partie graphique*.

La *Partie écrite* et la *Partie graphique* sont indissociables.

Le PAP est complété par un rapport justificatif, une axonométrie et par la fiche reprenant les données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » conformément aux procédures du Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune (PAG), Annexe I.

4. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

4.1 Délimitation et contenance

4.1.1 Parcelles initiales

RGD (art. 3. – (1))

Le présent plan d'aménagement particulier (PAP) « Auf der Speer » est projeté aux lots cadastraux énumérés ci-dessous. Les parcelles sont inscrites au cadastre, commune Lorentzweiler, section A de Lorentzweiler.

Le propriétaire **JMC Kleck s.à.r.l.** est appelé par suite *lotisseur*.

No cadastral	Contenance	Propriétaire
No 692/2325	1,10 ares	JMC Kleck s.à.r.l.
No 692/2982	0,08 ares	JMC Kleck s.à.r.l.
No 692/2984	73,73 ares	JMC Kleck s.à.r.l.
No 12/2885	1,29 ares	JMC Kleck s.à.r.l.

Surface totale **76,20 ares**

4.1.2. Parcelles projetées*RGD (art. 3. – (1) ; 2. ; (3)1.f))*

Le PAP prévoit l'aménagement de **10 9 lots** avec indication de leurs contenances approximatives.

No Lot	Contenance (ares)
--------	----------------------

Lot 01	21,18
Lot 02	8,37 14,13
Lot 03	5,76
Lot 03	4,55
Lot 04	2,70
Lot 05	4,05
Lot 06	6,51
Lot 07	4,28
Lot 08	7,63
Lot 09	4,10

La surface totale des lots de **69,13 ares**, soit 90,72 % de la surface totale du présent plan d'aménagement particulier (PAP).

Le projet vise l'aménagement de **10 9 lots** destinés à la construction de maximum **22 unités d'habitation**.

Les délimitations et les surfaces sont reprises dans la *partie graphique*

4.2 Mode et degré d'utilisation du sol*RGD (art. 3. – (2))***4.2.1 Prescriptions d'utilisation du sol dans le PAG**

Pour la zone de village et la zone d'habitation de densité faible, l'utilisation du sol est limitée par les dispositions de la partie écrite du Plan d'Aménagement Général en vigueur.

4.2.2 Prescriptions d'utilisation du sol dans le PAP *RGD (art. 3. – (3))*

Le degré d'utilisation du sol est repris dans la partie graphique pour chaque lot.

4.3 Type, disposition et implantation des constructions**4.3.1 Types de constructions***RGD (art. 3. – (3)1.g))*

Le type des constructions admis est indiqué dans la *partie graphique et dans le tableau ci-dessus*.

- i. mc maison collective
- ii. mb maison en bande

Les maisons en bande peuvent bénéficier de l'article 36, alinéa a du PAG en vigueur.

4.3.2 Disposition et implantation des constructions principales

RGD (art. 3. – (3)1.c) ; (3)1.e) ; (3)4.a))

Les constructions doivent être implantées et disposées conformément aux prescriptions de la *partie graphique*. Les alignements obligatoires sont définis par la *partie graphique* du présent PAP.

Pour les lots 02 à **09 08**, la hauteur à l'acrotère minimale est fixée à 9,00 m situé le long de la rue Op den Iessen, tout en respectant l'article 30 de la partie écrite du PAG. Au cas d'une première construction, la construction jumelée doit s'adapter à l'acrotère existant sur une largeur de 1,00m au minimum.

Le regroupement de lots adjacents pour y ériger une seule construction d'habitation est autorisé.

Le retrait moyen du dernier étage des lots 02 à **09 08** sera calculé à 45° à partir de la hauteur de la corniche débordant de 40 cm du nu de la façade principale, conformément aux prescriptions du PAG.

Les gabarits maximaux des étages en retrait ne pourront être surmontés d'aucune superstructure, à l'exception des souches de cheminée et de ventilation ainsi que des cabanons logeant les poulies de renvoi des ascenseurs et des cages d'escaliers.

4.3.3 Implantation des dépendances

RGD (art. 3. – (3)4.f))

Les remises, cabanons à outils et abris de jardin ou toute autre construction subordonnée par rapport à la construction principale sont considérés comme dépendances et doivent être indiqués dans les plans d'autorisation de bâtir.

Les dépendances souterraines ne peuvent dépasser les limites des voies publiques de circulation.

Les dépendances inférieures ou égales à 12,00 m² ne sont pas à considérer dans la surface d'emprise au sol.

4.3.4 Autres prescriptions

RGD (art. 3. – (3)1.f))

Le nombre d'habitations par construction est indiqué dans la *partie graphique*.

- | | | | |
|-----|-----|--------------|-------------|
| i. | 1-u | unifamiliale | 1 logement |
| ii. | x-c | collective | x logements |

Pour chaque plan d'aménagement particulier dont la superficie du terrain à bâtir brut est supérieure ou égale à un hectare, il sera réservé une partie de 10% de la surface du terrain à bâtir net ou 10% des logements y construits à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction.

Le présent plan d'aménagement particulier d'une superficie du terrain à bâtir brut inférieur à un hectare réserve 10% des logements à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction.

Ces logements doivent être réalisés sur les lots ~~04 ; 05 et 06~~ 03 ; 04 et 05. Les modalités d'application sont arrêtées au niveau d'une convention dans le cadre de la *mise en œuvre* et de l'*exécution* du présent PAP.

4.4 Nombre de niveaux

RGD (art. 3. – (3)1.d))

Le nombre maximal de niveaux autorisés à partir du niveau de la voie desservante est indiqué dans la *partie graphique*.

Pour le lot 01, aménagé le long de la Route de Luxembourg, trois étages et un étage en retrait est admissible, dont le rez-de-chaussée est réservé à l'utilisation commerciale.

4.5 Aménagement extérieur

4.5.1 Modelage topographique

RGD (art. 3. – (3)4.d))

Les surfaces assurant la transition entre les surfaces privées et les surfaces publiques doivent être réalisées à fleur. Les niveaux existants des surfaces publiques doivent être repris.

4.5.2 Surfaces privées

RGD (art. 3. – (3)1.a))

La surface verte privée est constituée par la surface privée libre de toute construction.

Les surfaces non carrossables en asphalte ne sont pas admises.

L'accès pour voitures et le chemin d'accès vers les maisons et garages se fera par un revêtement perméable.

La surface du scellement du sol est limitée à 120% de l'emprise au sol.

La surface extérieure pouvant être scellée est reprise dans la partie graphique pour chaque lot.

4.5.3 Plantations

RGD (art. 3. – (3)4.c))

La *partie graphique* du PAP illustre les prescriptions concernant les plantations à mettre en œuvre et définit les emplacements pour l'espace vert privé.

4.6 Emplacements de stationnement

RGD (art. 3. – (3)1.b) ; (3)4.b))

Sur la partie adjacente à la voie publique des lots, des emplacements privés pour véhicules peuvent être autorisés par la commune et doivent être indiqués dans les plans d'autorisation de bâtir.

Les emplacements extérieurs ne pourront dépasser une profondeur maximale de 6,00 mètres et une largeur maximale de 3,00 mètres par emplacement.

Le parking situé sur le lot 01 doit être aménagé par un revêtement perméable. Un nombre suffisant d'emplacements doit être aménagé conformément à l'article 39 du PAG en vigueur, conformément aux prescriptions de la partie graphique.

4.7 Volumes à préserver et volumes à démolir

RGD (art. 3. – (3)4.e))

Sur le fond couvert par le présent plan d'aménagement particulier, aucun volume existant n'est à préserver.

Les constructions existantes sont à démolir selon les exigences du *lotisseur*.

4.8 Eléments bâtis ou naturels à sauvegarder

RGD (art. 3. – (3)4.e))

Sur le fond du présent PAP, les arbres existants à sauvegarder sont indiqués dans la *partie graphique*.

5. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

5.1 Fonds destinés à être cédés à la commune

RGD (art. 3. – (4))

Le fond de **7,07 ares** est à céder à la Commune de Lorentzweiler dans le cadre de la cession des 25 % de fonds prévus par l'article 34 de la loi du 19 juillet 2004 sur l'aménagement du territoire et du développement urbain, **soit 9,28 %** de la surface totale du plan d'aménagement particulier (PAP).

Les modalités d'application sont arrêtées au niveau d'une convention dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP.

Le fond destiné à céder à la commune de Lorentzweiler est repris dans la *partie graphique*.

5.2 Aménagement des voies et places publiques

RGD (art. 3. – (4))

Toutes les infrastructures à l'intérieur du PAP, tels que voirie, sont à réaliser par *le lotisseur*.

Les zones type résidentielle doivent être aménagées par un revêtement perméable. Les zones type résidentielle sont à considérer comme espace semi-public et servent à l'agrément du voisinage, à cet effet la transition entre espace privé et public sera ouverte, des enceintes et autres obstructions sont proscrites, la végétation devra être transparente et intégrée dans le revêtement perméable. Les pavés devront harmoniser, tout en respectant la perméabilité. Dans les zones type résidentielle, le stationnement résidentiel et visiteur est autorisé.

Les stationnements doivent être aménagés par un revêtement perméable.

La *partie graphique* indique les aires de stationnement de véhicules sur le domaine public.

5.3 Espaces verts

RGD (art. 3. – (4))

Les espaces verts publics font la partie du terrain public destiné à l'agrément et aux loisirs des riverains.

La *partie graphique* du PAP illustre les prescriptions concernant les plantations à mettre en œuvre et définit les emplacements pour l'espace vert public.

Les arbres sont à intégrer harmonieusement dans le revêtement perméable des bandes de stationnement sans bordure.

5.4 Frais d'infrastructure

RGD (art. 3. – (4))

Les frais d'infrastructure et de viabilisation du présent PAP sont à charge du *lotisseur*.

5.5 Mise en œuvre et exécution du présent PAP

RGD (art. 3. – (4))

Les prescriptions techniques de la *partie écrite* et de la *partie graphique* du présent PAP concernant l'aménagement des voies et places publiques peuvent être ponctuellement adaptées dans le cadre de l'élaboration du projet d'exécution, en particulier pour des raisons fonctionnelles techniques, pour des raisons de sécurité, ainsi que l'accessibilité pour les services de secours.