

OBJET :

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER

LIEU-DIT « RUE DE WAHLHAUSEN »

À MERSCHIED

PARTIE ÉCRITE RÉGLEMENTAIRE

CORRESPONDANTE AU PROJET MODIFIÉ

SUITE À L'AVIS REF : 18219/67C

DE LA CELLULE D'ÉVALUATION EN DATE DU 09-02-2018



COMMUNE :

PUTSCHIED

PARCELLE :

N°35/1474

MAÎTRE DE
L'OUVRAGE :

ADMINISTRATION COMMUNALE DE PUTSCHIED
7, VEINERSTROOSS
L-9462 PUTSCHIED

PROPRIÉTAIRE :

ADMINISTRATION COMMUNALE DE PUTSCHIED

DATE :

25 AVRIL 2018

CONCEPTION :



ESPACE ET PAYSAGES

URBANISME / CADRE DE VIE / ENVIRONNEMENT

12, AVENUE DU ROCK'N ROLL
L-4361 ESCH-SUR-ALZETTE

TEL : 26 17 84

FAX : 26 17 85

@ : INFO@ESPACEPAYSAGES.LU

**PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER
NOUVEAU QUARTIER "RUE DE WAHLHAUSEN"
À MERSCHÉID**

PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE

A. GENERALITES

ART A.1	BUT ET PORTEE DU REGLEMENT	3
ART A.2	DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES	3
ART A.3	PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES	3
ART A.4	TOPOGRAPHIE	3
ART A.5	AFFECTATIONS	3
ART A.6	REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES	4
ART A.7	REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS	4

B. MAISONS UNIFAMILIALES (LOTS 01 A 08)

ART B.1	IMPLANTATION	5
ART B.2	NIVEAUX	5
ART B.3	HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	5
ART B.4	FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES	6
ART B.5	GABARIT DE TOITURE	6
ART B.6	DEPENDANCES	6
ART B.7	ABRI DE JARDIN (NON SPECIFIE DANS LA PARTIE GRAPHIQUE)	7



A. GENERALITES

ART A.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.

Les dispositions de la partie graphique et écrite du présent projet d'aménagement particulier, dans la mesure où elles dérogent à celles inscrites au plan d'aménagement général et au règlement sur les bâtisses de la commune de Putscheid, priment et remplacent ces dernières qui restent cependant d'application pour tout ce qui n'est pas spécialement prévu au présent règlement.

ART A.2 DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

A.2.1 PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Document à caractère réglementaire (cf. partie graphique) présentant le projet d'aménagement particulier, et les règles d'urbanisme concordantes.

A.2.2 COUPES SIGNIFICATIVES

Document à caractère réglementaire (cf. partie graphique) présentant l'aménagement en profils des lots privés et du domaine public.

ART A.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 A.4 TOPOGRAPHIE

A.4.1 COURBES DE NIVEAUX

- 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 0,50 mètre au maximum pour les parcelles privées.

ART A.5 AFFECTATIONS

Le projet d'aménagement particulier prévoit les constructions suivantes, réservées à l'habitat :

- 4 maisons unifamiliales isolées (pouvant être jumelées par une dépendance),
- 4 maisons unifamiliales jumelées.



ART A.6 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES

A.6.1 EMBLEMENTS DE STATIONNEMENT

Dans le cadre du présent projet d'aménagement particulier, il est requis deux emplacements pour véhicules automobiles par unité de logement.

A.6.2 ACCES CARROSSABLE

Les accès carrossables doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique et n'apporter ni gêne ni perturbation. Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les chemins piétons.

ART A.7 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS

A.7.1 GENERALITES

Le lotisseur se conformera strictement aux prescriptions des instances compétentes¹ pour la construction des voiries, l'aménagement des parkings, des places de verdure, de l'aire de jeux, des canalisations, l'installation de l'éclairage public, la mise en souterrain des réseaux 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 seront 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.

A.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 profondeur minimale de substrat est d'1,50 mètre. Cette profondeur doit être maintenue sur un rayon minimum de 1,00 mètre.

¹ Administration de la Gestion de l'Eau, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, Ministère de l'Intérieur, Administration Communale de Putschied, et les différents gestionnaires pour les réseaux d'infrastructures.



B. MAISONS UNIFAMILIALES (LOTS 01 A 08)

ART B.1 IMPLANTATION

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

Les profondeurs (maximales) sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. partie graphique).

Les distances de recul minimales (antérieures, postérieures et latérales) des constructions sont fixées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. partie graphique).

ART B.2 NIVEAUX

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

B.2.1 CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE

- II + 1C + 1S définissant 2 niveaux pleins + 1 niveau sous combles + 1 niveau en sous-sol ; correspondant au gabarit défini dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Le niveau fini du premier niveau plein (I) peut être supérieur du niveau de l'axe de la voie desservante de 1,00 mètre au maximum. Cette différence de hauteur est mesurée dans l'axe du bâtiment.

Pour les constructions situées le long des voies en pente, la hauteur maximale de la construction est toujours mesurée dans l'axe de la construction au niveau de la façade donnant sur rue.

B.2.2 DEPENDANCES

- I définissant 1 niveau plein ; correspondant au gabarit défini dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

ART B.3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

B.3.1 CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE

La hauteur à la corniche est de 6,50 mètres au maximum.

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, sauf si le PAP en dispose autrement. 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.

La hauteur au faîtage ne pourra être supérieure à 5,00 mètres maximum mesurée depuis la hauteur à la corniche.

B.3.2 DEPENDANCES

La hauteur hors-tout d'une dépendance est de 3,00 mètres maximum.

ART B.4 FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES

B.4.1 CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE

Les toitures des constructions seront définies en :

- Toiture à deux versants (t2), avec une pente minimale de 25° et maximale de 45°, correspondant au gabarit défini ci-après ; et disposée conformément à la direction du faîte précisée par la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Pour les lots 01 & 02, une toiture plate (tp) pourra être définie à l'arrière sur l'extension de la partie du rez-de-chaussée (niveau I). Celle-ci pourra être utilisée comme toiture-terrasse.

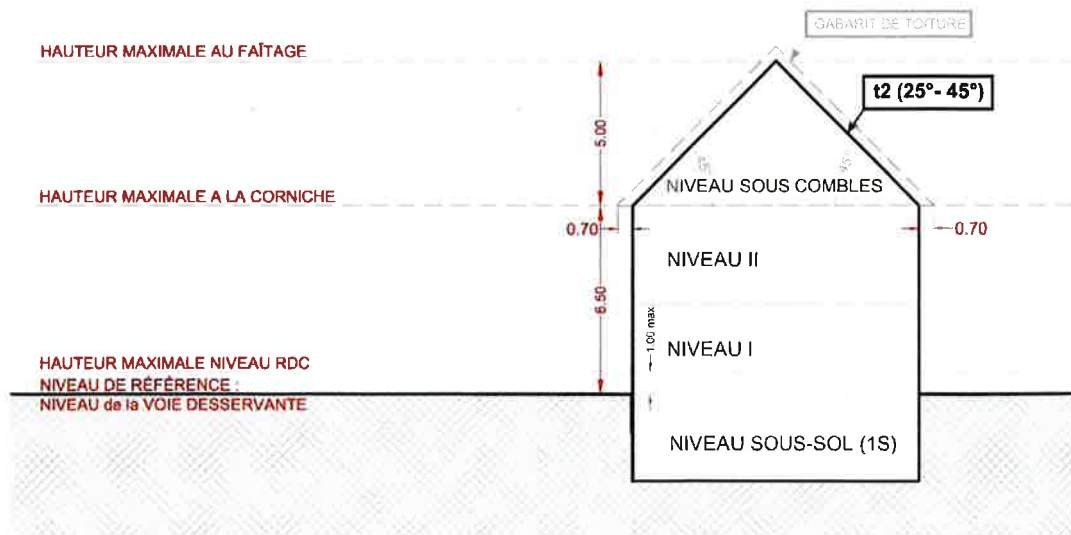
B.4.2 DEPENDANCES

Les dépendances auront une toiture plate. Celles-ci pourront être végétalisées, mais ne pourront pas être aménagées comme toiture-terrasse.

ART B.5 GABARIT DE TOITURE

Toute construction située au-dessus de la corniche devra s'inscrire dans un gabarit établi par la hauteur à la corniche et par la hauteur au faîtage.

Le gabarit pour les constructions des lots 01 à 08 est établi à 2 versants avec une pente comprise entre 25° et 45° sur la ligne de corniche formant saillie de 0,70 mètre sur les façades avant et arrière ; et disposée conformément à la direction du faîte précisée par la partie graphique du projet d'aménagement particulier.



A l'exception des souches de cheminées et de ventilation, toutes les superstructures des constructions, notamment les toitures, les lucarnes, les cabanons d'ascenseur, les équipements de conditionnement d'air, les antennes et installations techniques (capteurs solaires, etc.) doivent se trouver à l'intérieur du gabarit de toiture, établi à 45° sur la ligne de corniche formant saillie de 0,70 mètre sur les façades avant et arrière.

ART B.6 DEPENDANCES

Les dépendances telles que précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. partie graphique) définissent des volumes accolés, pouvant servir à abriter le ou les véhicules en stationnement (garage / car-port) et / ou être utilisées comme abri de jardin, mais ne peuvent être destinées au séjour prolongé de personnes.

**ART B.7 ABRI DE JARDIN (NON SPECIFIE DANS LA PARTIE GRAPHIQUE)**

Un abri de jardin pourra être implanté sur chaque lot privé sous respect des conditions suivantes:

- la surface de l'abri de jardin ne pourra excéder 9,00 mètres carré ;
- il devra respecter des proportions rectangulaires ;
- il pourra être implanté sur les limites de parcelle uniquement sous réserve d'accord entre les voisins ;
- sa hauteur totale ne pourra excéder 3,00 mètres.