

**M. Albert SCHAUL**

4a, rue Principale

L-9466 WEILER

## **Projet d'aménagement particulier (PAP) "Hosteschfeld" à Weiler**

### **PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER »**

Suivant la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

#### **PARTIE ECRITE**



29 juin 2020

Révision du 19 novembre 2020

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

**RAUSCH**  
& Associés

## TABLE DES MATIERES

<b>ART. 1</b>	<b>DELIMITATION DU PERIMETRE</b>	<b>3</b>
<b>ART. 2</b>	<b>FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION DU PROJET ET FONDS DESTINES A ETRE CEDES AU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL</b>	<b>3</b>
2.1.	Fonds nécessaires à la viabilisation du projet	3
2.2.	Fonds destinés à être cédés au domaine public communal	3
<b>ART. 3</b>	<b>AMENAGEMENTS DU DOMAINE PRIVE</b>	<b>3</b>
3.1.	Dispositions modificatives du PAG	3
3.1.1.	Article 7bis f) Profondeur	3
3.1.2.	Article 5 e) Toitures	4
3.1.3.	Article 7 bis d) Reculs	4
3.1.4.	Article 37 b) Dépendances (garages)	4
3.2.	Règlementations	4
3.2.1.	Mode d'utilisation du sol	4
3.2.2.	Reculs et distances	5
3.2.3.	Nombre de niveaux	5
3.2.4.	Hauteurs des constructions	5
3.2.5.	Nombre d'unités de logement	5
3.2.6.	Type des constructions	5
3.2.7.	Formes, pentes et orientations des toitures	5
3.2.8.	Modelage du terrain avec indication des tolérances	5
3.2.9.	Nombre d'emplacements de stationnement	5
3.3.	Autres réglementations	6
3.3.1.	Accès carrossables	6
3.3.2.	Aménagement des espaces extérieurs privés	6
3.3.3.	Murs de soutènement	6
3.3.4.	Servitudes	6
3.3.5.	Constructions et éléments naturels à conserver	6
3.3.6.	Aménagement des abris de jardin	7
<b>ART. 4</b>	<b>AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC</b>	<b>7</b>
4.2.	Aménagements des espaces verts publics	7
4.3.	Aménagement des voies et places publiques ou ouvertes à la circulation publique	7

## 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"
CUS	Coefficient d'utilisation du sol
COS	Coefficient d'occupation du sol
CSS	Coefficient de scellement du sol
DL	Densité de logement
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

### Remarque:

Les textes écrits en italique sont des citations qui proviennent du *projet d'aménagement particulier, quartier existants, partie écrite réglementaire*.

## Art. 1 DELIMITATION DU PERIMETRE

Le périmètre du présent PAP est déterminé sur la partie graphique par le trait de contour noir défini dans la légende réglementaire. Il correspond à la parcelle cadastrale n°407/1896, section A de Weiler. Le projet couvre une superficie de 88,35 ares (mesurage cadastral n° 580).

- Surface brute privée: 8400 m<sup>2</sup> (= 93,72 %)
- Domaine public: 563 m<sup>2</sup> (= 6,28 %)

## Art. 2 FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION DU PROJET ET FONDS DESTINES A ETRE CEDES AU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL

### 2.1. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet

Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet couvrent une surface de 24,15 ares (= 20,02 %) et sont répartis comme suit:

- Voie de circulation de type de zone de rencontre: 181 m<sup>2</sup>
- Voie de circulation motorisée: 88 m<sup>2</sup>
- Chemin piéton: 492 m<sup>2</sup>
- Espace de stationnement: 198 m<sup>2</sup>
- Aire de jeux: 350 m<sup>2</sup>
- Espace vert public: 1106 m<sup>2</sup>

### 2.2. Fonds destinés à être cédés au domaine public communal

Les fonds destinés à être cédés comprennent une partie de la surface nécessaire à la viabilisation du projet.

- Surface à céder: 1852 m<sup>2</sup> (= 22,05 % de la surface brute)

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.

## ART. 3 AMENAGEMENTS DU DOMAINE PRIVE

### 3.1. Dispositions modificatives du PAG

#### 3.1.1. Article 7bis f) Profondeur

Une dérogation ponctuelle par rapport au PAG (fondé sur la loi du 12 juin 1937), art. 8.10, est sollicitée sur base de l'art.108bis, alinéa 2 pour les lots 1, 4, 7 + 9:

Référence PAG actuel	Prescriptions PAP
La profondeur des bâtiments destinés à l'habitation est au maximum de 12 m à partir de l'alignement des façades. La profondeur du rez-de chaussée peut atteindre 14 m.	La profondeur des bâtiments destinés à l'habitation est au maximum de 14 m, sauf pour le rez-de-jardin où la profondeur peut être augmentée de 3 m (voir partie graphique).

### 3.1.2. Article 5 e) Toitures

Une dérogation ponctuelle par rapport au PAG (fondé sur la loi du 12 juin 1937), art. 8.10, est sollicitée sur base de l'art.108bis, alinéa 2 pour dépendances et volumes annexes:

Référence PAG actuel	Prescriptions PAP
Les toitures plates et les toitures couvertes de tôle sont interdites.	Les constructions principales ont une toiture à 2 versants.  Les toitures plates sont autorisées pour les dépendances et les volumes annexes.

### 3.1.3. Article 7 bis d) Reculs

Une dérogation ponctuelle par rapport au PAG (fondé sur la loi du 12 juin 1937), art. 7bis d), est sollicitée sur base de l'art.108bis, alinéa 2 pour les reculs latéraux:

Référence PAG actuel	Prescriptions PAP
Si un projet d'aménagement particulier impose un recul précis ou si une construction existante sur le terrain voisin accuse un certain recul sur la limite de propriété latérale, celui-ci devra être respecté lors de l'érection d'une nouvelle construction. Toutefois, ce recul ne pourra être inférieur à 3 m.	Pour les lots 6 à 13, le recul latéral côté nord est de 2,00, et le recul latéral côté sud est de 4,00m.

### 3.1.4. Article 37 b) Dépendances (garages)

Une dérogation ponctuelle par rapport au PAG (fondé sur la loi du 12 juin 1937), art. 8.10, est sollicitée sur base de l'art.108bis, alinéa 2 pour les dépendances:

Référence PAG actuel	Prescriptions PAP
(...) La hauteur des corniches de ces constructions ne pourra excéder 3,00 m.	La hauteur à l'acrotère des dépendances est limitée à 3,50 m.

## 3.2. Règlementations

### 3.2.1. Mode d'utilisation du sol

Le terrain sera classé en zone HAB-1 (procédure de reclassement en cours parallèlement au projet PAP). Les lots sont dédiés au logement.

### 3.2.2. Reculs et distances

Suivant partie graphique.

Habitation: Rapport minimal entre la longueur et la profondeur des façades: 1,25.

### 3.2.3. Nombre de niveaux

Suivant partie graphique.

### 3.2.4. Hauteurs des constructions

Suivant partie graphique.

Dépendance (garage et car-port): La hauteur à l'acrotère des dépendances est limitée à 3,50 m.

Les autres dépendances (telles que abris de jardin, remise, serre...) sont définies à l'art. 3.3.6.

### 3.2.5. Nombre d'unités de logement

Suivant partie graphique.

### 3.2.6. Type des constructions

Suivant partie graphique.

### 3.2.7. Formes, pentes et orientations des toitures

*Pour les constructions principales seules sont autorisées les formes de toiture suivantes :*

- *Les toitures à au moins 2 versants avec une pente limitée à 40° ;*
- *Les toitures plates. Elles peuvent être aménagées en toiture végétale. Seules les toitures des niveaux dégageant un retrait des niveaux supérieurs peuvent être aménagées en toitures terrasse.*

Pour les dépendances (garages et car-ports): Les toitures plates.

Le faîte est orienté parallèlement à la longueur de construction.

### 3.2.8. Modelage du terrain avec indication des tolérances

La tolérance par rapport aux lignes du terrain remodelé de la partie graphique est de max.  $\pm 1,00$  m.

### 3.2.9. Nombre d'emplacements de stationnement

Chaque unité de logement doit disposer de minimum deux emplacements de stationnement. Les accès carrossables peuvent figurer comme emplacements de stationnement. Les espaces pouvant être dédiés au stationnement doivent être aménagés avec des matériaux perméables.

### **3.3. Autres réglementations**

#### **3.3.1. Accès carrossables**

Le revêtement de sol des accès carrossables sont à réaliser avec des matériaux perméables.

Les accès de garage auront une pente maximale de +5 % et minimale de -15 % avec un rayon de raccordement concave de 20 m et un rayon convexe de 15 m à partir d'une différence de pente de 8 %.

#### **3.3.2. Aménagement des espaces extérieurs privés**

Les espaces extérieurs scellés peuvent être agencés différemment qu'indiqué sur la partie graphique tout en respectant la valeur indiquée à la partie graphique.

#### **3.3.3. Murs de soutènement**

Dans le recul latéral, un ou deux murs de soutènement sont autorisés. Ceux-ci ne peuvent pas dépasser une hauteur visuelle de 1,50 m chacune, et une entre-distance minimale entre deux murs de 1,00 m est à respecter.

Les murs de soutènement des terrasses ne peuvent dépasser une hauteur de 1,20 mètre.

Ces murs pourront être réalisés avec les aspects suivants:

- mur sec en pierres de la région (face des moellons <3dm<sup>2</sup>);
- maçonnerie de blindage avec parement en pierres naturelles de la région taillées à joint sec (épaisseur 8 – 15 cm);
- béton-vu.

#### **3.3.4. Servitudes**

Servitude écologique:

La plantation d'arbres et d'arbustes sur les lots privés, telle qu'indiquée sur la partie graphique (servitude urbanisation – paysagère) est obligatoire.

Pour chacun des lots, une haie indigène dont la longueur sera supérieure aux deux tiers de la largeur de sa parcelle, ainsi que minimum un arbre à moyenne ou haute tige, seront plantés. Le choix des arbres et arbustes doit être fait parmi les essences locales.

Dans l'emprise de la servitude, le remodelage du terrain existant est interdit.

La bande de servitude devra rester libre de toute construction.

#### **3.3.5. Constructions et éléments naturels à conserver**

La rangée d'arbres longeant la rue d'Hosingen sera conservée, sauf un individu à l'emplacement de l'accès au niveau du lot 2.

### **3.3.6. Aménagement des abris de jardin**

*Les abris de jardin et constructions similaires peuvent avoir une hauteur de 3,00 m maximum, mesuré au point le plus élevé de la construction par rapport au niveau du terrain naturel.*

*Ils doivent être implantés uniquement à l'arrière de la construction principale.*

*Un recul d'au moins 2,00 m est à respecter par rapport à la limite arrière et latérale de la parcelle.*

*Un recul d'au moins 3,00 m est à respecter par rapport à la construction principale.*

*Leurs surfaces cumulées ne peuvent dépasser les 20,00 m<sup>2</sup>.*

*Les toits peuvent être à deux versants, à pente unique ou avoir une toiture plate. Les toitures végétalisées sont autorisées.*

## **ART. 4 AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC**

### **4.1. Evacuation des eaux pluviales et des eaux usées, bassin de rétention pour les eaux pluviales**

Un système d'assainissement séparatif est mis en place. Suivant l'accord de principe AGE n° EAU/ACP/19/0105, le réseau des eaux usées est dévié provisoirement vers deux cuves étanches jusqu'à l'achèvement et le raccord à la nouvelle station d'épuration de Putscheid.

### **4.2. Aménagements des espaces verts publics**

Les espaces verts publics ainsi que l'aire de jeux recevront des plantations indigènes d'essences locales en fonction du bilan écologique.

### **4.3. Aménagement des voies et places publiques ou ouvertes à la circulation publique**

La voie de circulation de type zone résidentielle et le chemin piéton sont à réaliser en béton bitumineux ou en pavés. L'espace dédié au stationnement aura un revêtement perméable (pavés à distanceurs ou similaire). Les places de stationnement entre les arbres le long de la rue d'Hosingen seront réalisées en gravier.

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