

3. PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER / PARTIE ECRITE

3.1. REPARTITIONS DES SURFACES (SURFACES PUBLIQUES / SURFACES PRIVEES)

DEFINITION	Parcelle n°564/3967	Parcelle n°565/4195	Parcelle n°578/4196	terrain communal
Surface parcelle cadastrale	73a10ca	87a20ca	43a50ca	11a08ca
Surface limitée au périmètre du PAG	14a08ca	18a97ca	22a73ca	11a08ca
Surface à acquérir auprès de la commune de Rambrouch				11a08ca
				TOTAL
Surface à céder à la commune de Rambrouch pour la réalisation d'infrastructures (trottoirs,...)	6a40ca			7a55ca
Surface à céder pour la réalisation d'une voie agricole	1a15ca			
Surface des parcelles définies dans la zone du PAP	12a92ca Lot 1 = 7a90ca Lot 2 = 5a02ca	21a13ca Lot 3 = 6a01ca Lot 4 = 5a37ca Lot 5 = 5a21ca Lot 6 = 4a54ca	15a89ca Lot 7 = 10a82ca Lot 8 = 5a07ca	49a94ca
Surfaces constructibles	127,5m² par lot	120m² par lot		
Total surfaces du projet d'aménagement particulier				57a49ca

3.2. REGLES D'URBANISME DU PAG

Voir feuille annexe (copie/extrait du règlement en vigueur).

3.3. REGLES D'URBANISME DU PAP

ADMINISTRATION COMMUNALE DE RAMBROUCH

Règlement d'architecture concernant le Projet d'Aménagement Particulier présenté par l'architecte Gilles Kintzelé, Esch-sur-Sûre, au nom et pour compte de :

- M. BERG-BECK domicilié 1, rue de la Mairie à L-8809 Arsdorf
- Mme BERG-TOBES Josette 7, rue du cimetière à L-8809 Arsdorf
- M. SADELER Claude domicilié 10b, rue Henri Dunant à L-8024 Strassen
- M. SADELER Manu domicilié 5, rue Sangels à L-5425 Gostingen

et concernant un fond sis commune de Rambrouch, section AA de Arsdorf, n° cadastral : 564/3967 (superficie de 14a08ca déterminée par le PAP), 566/4195 (superficie de 18a97ca déterminée par le PAP) et 578/4196 (superficie de 22a73ca déterminée par le PAP) et prévoyant la construction de maisons jumelées d'habitations unifamiliales.

AFFECTATION

Article 1.

La zone délimitée par le Plan d'Aménagement Particulier est réservée à la construction de maisons jumelées unifamiliales. Une maison est prévue par place à bâtir. Le nombre de niveaux pleins s'élève à deux, hors caves et combles non aménagés.

PRINCIPES D'IMPLANTATION

Article 2.- Implantation (Alignement et reculs)

Le tracé du Projet d'Aménagement Particulier se compose de maisons jumelées unifamiliales (voir plan en annexe).

L'alignement sur rue est défini par un recul minimal de 6,00m (six mètres) par rapport au bord du trottoir. La profondeur maximale sera de 15,00m (quinze mètres) par rapport à l'alignement obligatoire (à l'exception du lot n°8 dont la profondeur max est limitée à 9,50m – neuf mètres cinquante). Cette profondeur comprend également l'aménagement éventuel d'extensions.

Les reculs latéraux ne sont pas autorisés, l'implantation des bâtiments sur la limite de propriété latérale est obligatoire. Toutefois, une marge de recul sur la limite latérale de 4,50m (quatre mètres cinquante) minimum est obligatoire partout où le Plan d'Aménagement Particulier impose ce recul.

Article 3.- Taux d'occupation et surface constructibles

Le taux d'occupation de la parcelle ne pourra être supérieur à 30%.

La surface bâtie minimale ne sera pas inférieure à 70m².

La profondeur maximum des constructions principales est de 15,00m (quinze mètres) (à l'exception du lot n°8 dont la profondeur max est limitée à 9,50m – neuf mètres cinquante). Cette profondeur comprend également l'aménagement éventuel d'extensions.

Article 4.- Espace libres de parcelles/zones de verdure

A l'exception des accès/rampes de garages, des perrons et des chemins d'accès ainsi que des places de stationnements et des terrasses, les espaces libres des parcelles doivent être aménagés en jardins d'agrément, pour rappel, les parties en dur ne pouvant dépasser 30% (trente pourcent) de la surface totale du terrain.

Tout clôturage autour des parcelles en dur est interdit.

De plus, dans le cadre de la protection de la nature et des ressources naturelles pour l'enlèvement et la destruction de biotopes, les travaux d'aménagement du futur lotissement ainsi que les mesures compensatoires à mettre en œuvre seront réalisées conformément au Plan d'Aménagement Particulier. Les plantations nouvelles se feront essentiellement au moyen d'essences indigènes. Les travaux de plantations devront être achevés moyennant un délai d'un an à partir du commencement des travaux de construction des maisons sur les lots respectifs et devront former une unité au niveau de leur configuration.

Article 5.- Déblais et Remblais

En général, le terrain naturel est à sauvegarder sauf pour la parcelle n° 578/4196 et une partie de la parcelle n° 566/4195 où là, le remblayage est imposé. Par contre, un déblais sera autorisé pour la parcelle n° 564/3967 et ce, afin de créer une continuité entre la voirie et le terrain naturel.

Seront autorisés tout travaux de remblais et/ou déblais permettant de viabiliser le site. Les déblais et remblais sont limités aux zones de terrassement renseignées au Plan d'Aménagement Particulier par rapport au terrain naturel initial. Ces remblais auront pour effet de faciliter leurs accès et leurs raccordements ultérieurs.

ASPECTS ARCHITECTURAUX/PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES

Article 6.- Géométrie et gabarit

La hauteur maximale de corniche des maisons à construire est fixée à 6,50m (six mètres cinquante). La hauteur à la corniche est mesurée dès la côte de référence du terrain naturel en aval des constructions. D'autre part, une augmentation éventuelle de 1mètre au maximum pourrait être autorisée. Ces injonctions ont pour but d'améliorer l'intégration des constructions dans le site.

Le nombre de niveaux pleins s'élève à deux, hors caves et combles non aménagés. Les combles doivent s'inscrire dans un gabarit théorique formé par l'intersection du plan de la façade et du plan fictif du toit dont la pente maximale ne peut dépasser un angle de 42 degrés.

Article 7.- Formes et matériaux des toitures

Les toitures des constructions principales auront une pente entre 30 et 42 degrés et auront deux versants. Pour les dépendances, une toiture plate est autorisée.

Les corniches auront une saillie entre 5 et 40 centimètres par rapport au plan de la façade. Des débordements partiels plus importants servant à la réalisation d'un espace couvert extérieur peuvent être autorisés.

Les toitures seront couvertes obligatoirement et exclusivement de matériaux durs, de teinte gris foncée ou noire et matt.

Le réseau d'écoulement des eaux pluviales est réalisé à l'aide de gouttières pendantes demi-rondes en zinc ou en cuivre et de descentes verticales dans les mêmes matériaux.

Article 8.- Superstructures et lucarnes:

Les lucarnes peuvent être placées à l'aplomb du parement extérieur du mur de façade, avec interruption de la corniche, mais à un mètre de recul sur les limites latérales.

Article 9.- Revêtement des façades:

L'aspect des matériaux utilisés pour les revêtements des façades sera proche de celui des matériaux traditionnels utilisés dans la région, tels que les enduits, les pierres naturelles, toutefois l'emploi de bardage en bois sera également permis.

Tous les revêtements de façade brillants (tôles laminées, bardages en plastique, ...) et/ou de couleur vive qui peuvent nuire au bon aspect du lieu sont interdits. Les briques jointoyées sont également exclues.

Article 10.- Places de stationnement

Une place de stationnement par logement sera aménagée sur chaque lot. Cet emplacement ne pourra être aménagé dans la zone d'accès au garage.

La construction de garages en dehors du gabarit autorisé pour la construction de la maison d'habitation est interdite.

Article 11.- Dépendances

Les dépendances sont des volumes secondaires non accolés au volume principal, situées à l'arrière de celui-ci (hormis les lots 7 et 8), dont la destination est la suivante : abri de jardin, serre, niche, ... Leurs superficies au sol sont au maximum de 15m² et leurs hauteurs à la corniche sont au maximum de 3,00m (trois mètres).

En aucun cas une dépendance ne pourra servir à usage d'habitation ou de garage.

Les dépendances ne sont pas autorisées dans les espaces réglementaires entre bâtiment et limites latérales de propriété voisine.

Les dépendances sont par contre permises au delà du recul postérieur. En raison de la profondeur des terrains et afin de ne pas nuire aux propriétés voisines (impact visuel, ...) Ces dépendances devront obligatoirement être implantées par rapport à un recul obligatoire de 1,50m (un mètre cinquante) de la limite de propriété postérieur et le respect d'un recul équivalent sur la limite latérale de propriété.

Les lots 7 et 8 présentent une configuration plus spécifique. En effet, ces lots se situent au niveau du remblai/talus projeté. C'est pourquoi, la dépendance du lot 7 se situe en bordure du lot 6 (à 1,50m – un mètre cinquante) de la limite de propriété postérieur et le respect d'un recul équivalent sur la limite latérale de propriété. La dépendance du lot 8 se situe en bordure de voirie mais présente toujours un recul de 1,50m (un mètre cinquante) par rapport à la limite de propriété.

Article 12.- Canalisatlon

Toutes canalisations intérieures et extérieures ainsi que les systèmes de drainage des futures maisons doivent être acheminées vers la rue du cimetière, où elles seront raccordées au réseau de canalisation existante.

Précisons toutefois, qu'un aménagement particulier devra être réalisé pour permettre le raccordement du lot n°7. Cet aménagement se traduit par l'aménagement d'un canal situé en dehors de la zone du dit PAP mais toujours sur fond d'un des promoteurs. Cet aménagement donnera lieu à la création d'une servitude sur le fond cadastral n°578/4196

DIVERS

Article 13.

Pour tous les points non relevés dans le présent règlement d'architecture les conditions du règlement sur les bâtisses seront de rigueur.

3.4. TABLEAU RECAPITULATIF

DEFINITION	PROJET
Surface du projet d'aménagement particulier	57ares 49centiares.
Zones définies au PAG	Zone soumise à un Plan d'Aménagement Particulier.
Nombre de lot	8 lots.
Nombre d'étage plein	2 étages (soit un rez-de-chaussée et un étage. Si le deuxième étage est un niveau plein, les combles ne pourront être utilisés de façon permanente pour l'habitat).
COS	0,3
CMU	0,8
Types et dispositions des constructions	Construction de maison jumelée
Implantation des Immeubles	Recul avant de 6,00m, recul latéral de 4,00m minimum. Sauf lot n°8 dont le recul avant est fixé à 4,50m.
Volumétrie	<ul style="list-style-type: none"> - La hauteur maximale de corniche est fixée à 6,50m. (mesurée par rapport à la côte de référence du terrain naturel en aval des constructions, une augmentation éventuelle de 1 mètre au maximum pourrait être autorisée). - La pente du toit minimal est fixée à 30°. L'inclinaison maximale ne pourra dépasser un angle de 42 degrés. - Le nombre de niveaux pleins s'élève à deux, hors caves et combles non aménagés.
Formes des toitures	Toitures à 2 versants.
Destination des constructions	Maisons d'habitation unifamiliale
Espaces verts	Les travaux d'aménagement du futur lotissement ainsi que les mesures compensatoires à mettre en œuvre sont à réaliser conformément au plan d'aménagement. Les plantations nouvelles se feront exclusivement au moyen d'essences indigènes. A l'intérieur de ces plantations, il sera renoncer au recouvrement du sol moyennant des plantes couvre sol non indigènes. La plantation d'arbres à haute tige est à préférer à de "petites plantations".
Places de stationnement	1 emplacement sur chaque fond privé. Cet emplacement ne pourra être aménagé dans la zone d'accès au garage.

4. ANNEXES

DOCUMENTS EN ANNEXE

- Situation générale au 1/20000,
- 1 extrait de la carte topographique, à l'échelle 1/5000,
- 1 extrait cadastrale, à l'échelle 1/2500,
- Listing des propriétés,
- 1 plan de mesurage, à l'échelle 1/500, délivré par l'administration du Cadastre et de la Topographie,
- Mandat des propriétaires des terrains,
- 1 copie de l'extrait du PAG en vigueur, partie graphique,
- 1 copie de la partie écrite en vigueur du PAG, article y relatif,
- Documentation photographique du site.

PLANS ANNEXES

- Levée topographique (1/250),
- Projet d'aménagement particulier - situation projetée/prescriptions réglementaires (plans 1 et 2),
- Plans de répartition des surfaces existante et projetée,
- Coupes (profils).

DIVERS

- 1 copie du certificat OAI.

VERSION NUMERIQUE DES PLANS ANNEXES ET DU RAPPORT