



unack 2

PAP 'Brauckmann, rue des Alliés'
Koetschette

Septembre 2016

Ordre du Jour No. 5

VU ET APPROUVE

Rambrouch, le 21 SEP. 2016

Le Conseil Communal,

Balesch, Romm, Hering, Mersch, Kirsch, Schmitz

plan d'aménagement particulier

partie réglementaire



référence ministérielle : 17692/79C

avis de la Cellule d'Evaluation	15.07.2016
vote du Conseil communal	
approbation ministérielle	

Sommaire

INTRODUCTION	3
PARTIE ECRITE	5
1. DISPOSITIONS GENERALES	7
art. 1 <i>Champ d'application</i>	7
art. 2 <i>Affectations</i>	7
2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE	9
art. 3 <i>Type et disposition des constructions hors-sol et sous-sol</i>	9
art. 4 <i>Degré d'utilisation</i>	9
art. 5 <i>Disposition des constructions</i>	10
art. 6 <i>Profondeur</i>	10
art. 7 <i>Niveaux</i>	11
art. 8 <i>Hauteurs</i>	11
art. 9 <i>Toitures</i>	11
art. 10 <i>Infrastructures techniques</i>	12
art. 11 <i>Matériaux et teintes</i>	12
art. 12 <i>Aménagement des espaces extérieurs</i>	12
3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC	15
art. 13 <i>Cessions</i>	15
art. 14 <i>Aménagements</i>	15
PARTIE GRAPHIQUE.....	17

INTRODUCTION

A la demande et pour le compte de Monsieur et Madame Brauckmann-Schaack, le bureau d'études TR-engineering présente ci-après le plan d'aménagement particulier « Brauckmann, rue des Alliés » pour la construction de quatre habitations unifamiliales à Koetschette, rue des Alliés, établi en application de la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, ainsi que des règlements grand-ducaux du 28/07/2011 portant exécution de ladite loi.

Le présent document constitue la partie réglementaire du plan d'aménagement particulier « Brauckmann, rue des Alliés ». Il se compose d'une partie écrite et d'une partie graphique.

PARTIE ECRITE

1. DISPOSITIONS GENERALES

art. 1 Champ d'application

L'application de la partie réglementaire du plan d'aménagement particulier « Brauckmann, rue des Alliés » ne peut porter préjudice aux lois et règlements en vigueur. Dans tous les cas, les textes légaux applicables prévalent.

art. 2 Affectations

Le plan d'aménagement particulier « Brauckmann, rue des Alliés » est divisé en 8 lots dont 4 sont destinés à la construction de maisons unifamiliales, lesquelles peuvent en outre accueillir un logement intégré et/ou servir à l'exercice d'activités professionnelles secondaires accompagnant la fonction résidentielle sans provoquer de nuisances pour l'habitat.

Le pourcentage minimal en surface construite brute à dédier au logement est fixé à 80%.

2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

art. 3 Type et disposition des constructions hors-sol et sous-sol

Les constructions projetées sont de type « maison jumelée [mj] ».

Les dépendances du type abri de jardin ou serre de jardinage sont admises à l'arrière de la construction principale (volume principal/volume secondaire), sous réserve de respecter un recul de 1m minimum par rapport à la limite du lot et une surface de 20m² maximum.

Un niveau en sous-sol ou partiellement en sous-sol est autorisé sans dépasser cependant l'emprise des constructions destinées au séjour prolongé définies en partie graphique. Les garages en sous-sol sont interdits.

art. 4 Degré d'utilisation

Le degré d'utilisation du sol est fixé par la détermination des **surfaces d'emprise au sol**¹, **surfaces constructibles brutes**² et **surfaces de scellement du sol** (ou surface scellée³) admissibles. Les valeurs maximales attribuées sont définies en partie graphique.

¹ On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

² On entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte. Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les carports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants:

- Hauteur des locaux: les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80m, sont considérées comme surfaces non aménageables.

- Affectation des locaux : les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables. Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur. Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

- Solidité et géométrie des locaux : sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

³ Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès. Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

art. 7 Niveaux

Le nombre maximal de niveaux hors-sol est fixé à 3, soit le rez-de-chaussée, un étage⁷ et un étage dans les combles ; l'étage dans les combles ne peut pas être destiné au séjour prolongé. Les décalages de niveaux sont admis.

Le nombre de niveaux pour les dépendances est limité à 1.

Le nombre de niveaux souterrains⁸ est limité à 1.

art. 8 Hauteurs

Les hauteurs maximales à la corniche⁹ et au faite des constructions destinées au séjour prolongé sont fixées à respectivement 6,5m et 10,8m.

La hauteur maximale à l'acrotère¹⁰ des volumes secondaires est fixée à 4,0m.

La hauteur à la corniche ou à l'acrotère des abris de jardins et serres de jardinage est limitée à 3,5m.

art. 9 Toitures

Sont admises les toitures à 2 versants ainsi que les toitures plates¹¹. Les type et pentes de toitures sont fixés en partie graphique. L'orientation du faite y définie est obligatoire.

Les toitures peuvent présenter une saillie maximale de 0,30m sur les façades.

Les châssis à tabatière (fenêtre de toit dans le plan de toiture) ainsi que les lucarnes à toiture plate sont admis. Les ouvertures sont à implanter à 0,50m min de recul sur l'alignement de la façade et 1m min de recul sur les limites latérales, les arêtes, les noues et le faîtage de la toiture. La largeur cumulée des ouvertures en toiture ne dépassera pas deux tiers (2/3) de la longueur de façade concernée.

⁷ On entend par étage tout niveau situé au-dessus du rez-de-chaussée.

⁸ Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de son volume en dessous du terrain naturel.

⁹ On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel 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 chaque façade. 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.

¹⁰ On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de chaque façade. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère 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.

¹¹ On entend par toitures plates les toitures horizontales ou faiblement inclinées (3° max.), toitures-terrasses comprises.

12.3 Emplacements de stationnement

Le stationnement de véhicules n'est admis que dans les espaces pouvant être dédiés au stationnement, tels que définis en partie graphique. Leur pente est limitée à 6%.

Sont obligatoires les surfaces engazonnées, les structures alvéolaires engazonnées ou l'usage de revêtements perméables du type gravier, concassés ou écopavés.

12.4 Clôtures

Les domaines publics et privés peuvent être clôturés par des haies ou par des grillages. La hauteur totale de ces clôtures ne peut pas dépasser 1,5m. Les socles, murets et murs de clôture sont interdits (murs de soutènements non considérés).

Les clôtures sous forme de haies sont privilégiées. Elles sont à constituer d'une ou plusieurs essences indigènes, à planter sur le domaine privé et ne peuvent déborder sur le domaine public.

12.5 Déblais, remblais et murs de soutènement

Les déblais et remblais sont autorisés dans les limites fixées en partie graphique (courbes de niveaux du terrain existant).

Est admise une tolérance de 0,5m par rapport aux niveaux du terrain existant, soit positive, soit négative. En limite de propriété, les niveaux existants doivent cependant être respectés, les raccords avec ces niveaux étant à aménager au moyen de talus d'une pente maximale de 1/2 (soit 50%).

La hauteur des murs de soutènement est limitée à 0,5m.

3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

art. 13 Cessions

Aucune cession de fonds au domaine public n'est requise.

art. 14 Aménagements

Aucun aménagement de l'espace public n'est requis. Les armoires-réseaux de distribution et autres équipements techniques le cas échéant nécessaires sont à installer de la manière la plus discrète possible.