

M. LOUES et Consorts
77, Hauptstrooss
L-8560 Roodt



Projet d'aménagement particulier (PAP) "rue de Lannen" à Hostert

**PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER »
(PROJET)**

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"

Ordre du Jour No. 1

VU ET APPROUVE

Rambrouch, le **19 DEC. 2019**

Le Conseil Communal,

PARTIE ECRITE

10 avril 2019
Version modifiée du 27 novembre 2019

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

RAUSCH
& Associés

TABLE DES MATIERES

ART. 1	AMENAGEMENTS DU DOMAINE PRIVE	3
1.1.	Règlementations	3
1.1.1.	Mode d'utilisation du sol	3
1.1.2.	Prescriptions	3
1.1.3.	Autres réglementations	5
1.1.4.	Critères de construction	6
ART. 2	AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC	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"
PDAT	Programme directeur d'aménagement du territoire
CUS	Coefficient d'utilisation du sol
COS	Coefficient d'occupation du sol
CSS	Coefficient de scellement du sol
DL	Densité de logement
SCB	Surface construite brute
EPU	Espace prioritaire d'urbanisation pour l'habitat
CDA	Centre de développement et d'attraction
RB	Règlement communal sur les bâtisses
RGTR	Régime Général des Transports Routiers
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

ART. 1 AMENAGEMENTS DU DOMAINE PRIVE

1.1. Règlements

1.1.1. Mode d'utilisation du sol

Le terrain sera classé en zone HAB-1.

Les coefficients de densité bâtie COS-CUS-CSS-DL sont appliquées sur l'ensemble des lots, et non individuellement par lot.

1.1.2. Prescriptions

a) Reculs et distances (m)

Le gabarit de la zone constructible n'est délibérément pas pleinement utilisé.

L'alignement obligatoire peut être interrompu sur un tiers de la longueur indiquée.

En cas de différence avec le mesurage cadastral, les reculs priment sur la fenêtre constructible indiquée au plan.

b) Nombre de niveaux

Le nombre maximal de niveaux pleins est limité à deux, en ce compris 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. Enfin, le nombre d'étages en sous-sol est limité à un.

Les maisons à demi-niveaux (qui comportent des niveaux d'habitation décalés par rapport au seuil d'entrée) sont permises.

c) Hauteurs des constructions (m)

La hauteur à la corniche est définie comme différence d'altitude entre le niveau de l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan de la toiture et le plan fini de la façade donnant sur la voie desservante, mesurée au milieu de ladite façade et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

Lot n°	1 - 2	3 - 10
Hauteur min. à la corniche	6,00	6,00
Hauteur max. à la corniche	7,00	7,00
Hauteur min. au faîte		
Hauteur max. au faîte	11,00	11,00
Hauteur max. à l'acrotère	4,00	4,00
Niv. seuil d'entrée	entre ±0.00 et 1.00 m	entre ±0.00 et 0.50 m

d) Formes, pentes et orientations des toitures

Les constructions auront une toiture à deux pentes. Les toitures plates ne pourront être réalisées que sur les volumes secondaires et les dépendances (garage, abris de jardin, etc.)

Ainsi, pour les constructions principales seules sont autorisées les formes de toiture suivantes :

- les toits en bâtière
- les toits en croupettes
- les toits en croupe

Pour les toitures à 2 pentes, la pente est comprise entre 30° et 43°.

La couverture des toitures des constructions principales est constituée exclusivement d'un matériau mat, soit l'ardoise grise ou d'un matériau qui en imite la forme et la texture, soit la tuile de couleur brun foncée ou de couleur "ardoise", soit le zinc prépatiné.

Le vitrage clair et plan en complément d'un matériau cité ou des capteurs solaires est également admis.

Les ouvertures en toiture sont à implanter de façon à contribuer à l'unité architecturale de l'ensemble bâti, ceci tant au niveau de leur répartition qu'au niveau des matériaux utilisés. Les ouvertures en toiture sont à implanter à 0,50m de recul sur l'alignement de la façade et avec un recul minimal de 1m sur les limites latérales, les arêtes, les noues et le faîtage de la toiture. En façade arrière le recul sur l'alignement de la façade peut être réduit à 0m.

La largeur cumulée des ouvertures en toiture ne dépassera pas deux tiers de la longueur de façade.

La saillie maximale des corniches par rapport aux façades est limitée à 0,50m, celle des rives de toiture à 0,30m, égout de toiture non compris.

Les toitures couvrant les loggias situées à l'étage ne sont pas considérées comme saillies dans le sens du présent article.

e) Modelage du terrain avec indication des tolérances

Le niveau du terrain existant est à respecter dans la mesure du possible. La hauteur des déblais ou remblais sera au maximum de 1,50 m. La tolérance par rapport aux lignes de niveau projetées de la partie graphique sera de max. $\pm 0,50$ m.

f) Nombre d'emplacements de stationnement

Chaque unité d'habitation projetée disposera de min. deux emplacements de stationnement, garage compris. Les accès de garage peuvent faire office d'emplacements de stationnement.

1.1.3. Autres réglementations

a) Aménagement des espaces extérieurs privés

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

Les espaces verts autour des bâtiments seront aménagés comme jardin d'agrément ou potager. La création de jardin minéral (jardin de gravier décoratif sans plantes) n'est pas permise dans le recul antérieur.

La zone frappée d'une servitude "urbanisation" - intégration paysagère - pourra également être entretenue comme jardin d'agrément ou potager. Dans cette zone, des arbres feuillus ou fruitiers à haute tige d'essence indigène et une haie indigène dont la longueur sera supérieure au tiers de la largeur de sa parcelle sera plantée (sauf 1A et 8A où il y a le passage vers les champs).

Pour assurer une intégration optimale dans le paysage, cet écran de verdure doit être planté en îlots segmentés. Il ne doit pas suivre les limites du parcellaire, mais peut présenter des décalages variés par rapport à ces limites. Nombre d'arbres par lot: 2 arbres minimum.

Le choix des arbres et arbustes doit être fait parmi les essences locales.

b) Accès

Les accès de garage auront une pente maximale de +5 %.

Les places de stationnement à l'exclusion de la rampe d'accès au garage seront construites avec des matériaux perméables.

c) Constructions et éléments naturels à conserver

Certains arbres font partie de biotopes qu'il est nécessaire de préserver. Ceux-ci sont visibles dans la partie graphique.

d) Murs et clôtures

Sans préjudice d'autres dispositions administratives ou réglementaires, les limites entre domaines publics et privés pourront être clôturées par des socles ou des murets, par des écrans brise-vue, par des haies vives ou par des clôtures légères ou ajourées sous condition de ce qui suit.

Les matériaux et teintes des murs et clôtures doivent être d'apparence neutre et s'accorder avec les matériaux et teintes du bâtiment concerné et des aménagements extérieurs y compris les aménagements extérieurs avoisinants.

L'usage de matériaux naturels (maçonnerie traditionnelle, maçonnerie en pierres sèches) ou d'enduits traditionnels est obligatoire pour la rénovation de murs existants présentant de telles caractéristiques.

Seuls sont admis les types de clôtures et de murs suivants :

- les clôtures légères ou ajourées dont la hauteur est limitée à 1,50m mesurée par rapport au terrain aménagé ;
- les haies vives ou taillées constituées de préférence d'essences indigènes dont la hauteur est limitée à 2m mesurée par rapport au terrain aménagé ;
- les murets formant soubassement sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 0,80m mesurée par rapport au terrain aménagé ; ils peuvent être rehaussés d'une clôture légère ou ajourée sans dépasser une hauteur totale de 1,50m ;

- les écrans brise-vue sous respect des conditions suivantes :
 - o ils seront implantés, soit sur la limite latérale entre domaines privés, soit avec un recul minimum de 3m par rapport à la limite latérale ;
 - o leur hauteur est limitée à 2m mesurée par rapport au terrain aménagé ;
 - o dans le cas de murs de soutènement surmontés d'un écran brise-vue la hauteur totale mesurée par rapport au terrain aménagé au point le plus bas n'excèdera pas 2m au total ;
 - o leur longueur est limitée à 5m au total sur chaque côté;
 - o ils sont interdits sur la limite postérieure et sur les limites avec le domaine public ainsi que dans les marges de reculements postérieur et avant.

Les clôtures opaques sont considérées en tant qu'écran brise-vue.

e) Drainage des caves

La construction de cave est autorisée sous condition qu'une étude de sol (Bodengutachten) soit établie au préalable. Selon les résultats de celle-ci, les caves seront soit munies d'un drainage, soit devront être construites comme cuve étanche.

1.1.4. Critères de construction

Les constructions groupées devront présenter, entre elles, une architecture et une esthétique similaires. A priori, le gros œuvre des bâtiments jumelés ou en bande seront réalisés simultanément.

a) Aménagement des dépendances

- Les dépendances d'une surface totale inférieure ou égale à 16m² et d'une hauteur hors tout inférieure ou égale à 3,50 m sont tolérées en dehors de la bande de construction au fond des parcelles dans les limites postérieures et latérales sous condition de garder un recul minimum de 1,00 m sur lesdites limites.
- Ces dépendances ne pourront en aucun cas servir à l'habitation ni à l'installation d'un garage. Elles seront réservées essentiellement à l'entreposage de bois ou de matériel de jardinage.

ART. 2 AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC

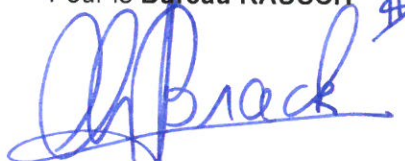
Après la création des infrastructures ou des aménagements publics définis suivant le plan d'aménagement particulier, les fonds y relatifs seront cédés gratuitement à la Commune.

La superficie totale des infrastructures ou aménagements publics, telle que définie sur le projet d'aménagement particulier est de 1579 m², dont 372 m² sont sur fonds privés, ce qui représente 5,95 % de la surface privée brute du projet.

Les détails d'exécution du domaine public sont à régler dans le cadre du projet d'exécution, de l'autorisation AGE et de la convention.

Etabli à Wahl, le 27 novembre 2019

Pour le **Bureau RAUSCH**



Ch. Brack