

Plan d'aménagement particulier « Flatzbour » à
Rambrouch – **Partie écrite**

Référence: 18658/79C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 25/03/2020
La Ministre de l'Intérieur

Taina Boffering

Ordre du Jour No. 3

VU ET APPROUVE

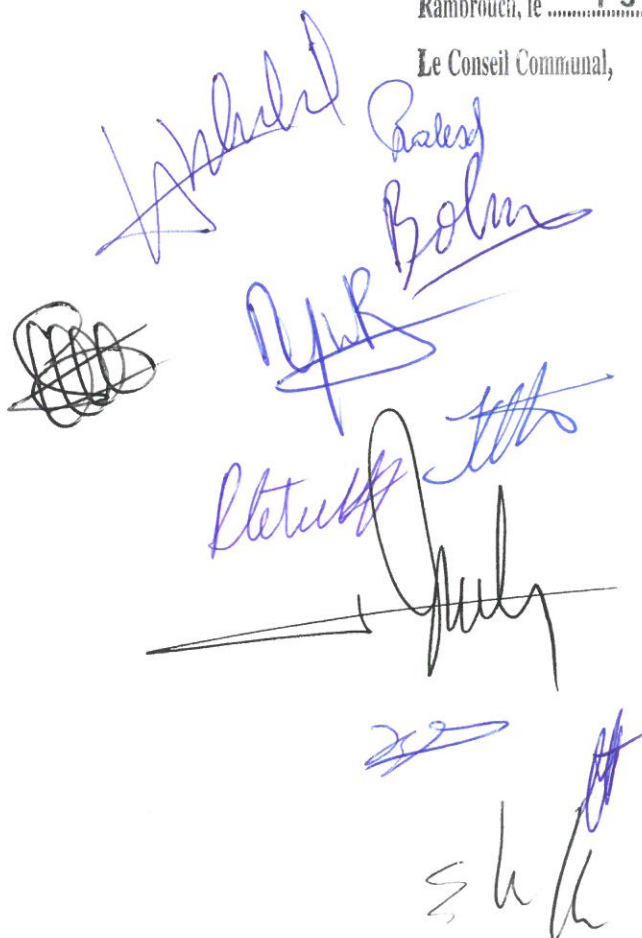
Rambrouch, le 19 DEC. 2019

Le Conseil Communal,

Maître d'ouvrage
TRAGELUX S.A.
6-12, Rue du Fort Wallis
L-2714 Luxembourg

Bureau d'étude
SCAHT Architecture et développement
5, Tunnelstroos
L-9164 Lipperscheid

Septembre 2019



1. Généralités

1.1. Compléments

Le présent plan d'aménagement particulier (PAP) est établi suivant les dispositions de la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. Le présent règlement est complété par un rapport justificatif et par une partie graphique établis par le bureau d'étude SCAHT Architecture et Développement.

1.2. Portée du règlement

Le présent PAP a pour objet l'exécution du Plan d'Aménagement Général. Il précise et complète à cette fin les dispositions réglementaires relatives à la zone concernée.
L'application du présent règlement se fera sans préjudice des lois et règlements en vigueur émanant d'organes officiels gouvernementaux ainsi que du règlement sur les secteurs urbanisés.
Pour toutes prescriptions précisées dans le présent règlement et qui seraient contradictoires par rapport aux prescriptions du règlement sur les bâtisses de la Commune de Rambrouch, les présentes prescriptions seront d'application.
Pour toutes prescriptions non reprises dans la présente réglementation, les dispositions du règlement sur les bâtisses de la commune de Rambrouch sont d'application.

1.3. Affectation

Les activités admises dans le PAP sont celles prévues pour la Zone [ECO-c1]
Etant donné la proximité de la zone de sport et de loisir, avec l'implantation d'un restaurant, la fonction de restauration est exclue dans le présent PAP.

2. Aménagement du domaine privé

2.1. Division parcellaire et affectation des terrains

La partie graphique du présent PAP prévoit l'aménagement de 6 îlots pour lesquels sont définies des fenêtres de construction maximales.
Afin de garantir la plus grande liberté nécessaire à l'aménagement et à l'exploitation du site en zone d'activité, la division des îlots en lots est autorisée.
A cette fin est également autorisée la fusion d'îlots.
Toute opération de division ou fusion doit se faire en garantissant l'accessibilité à chacun des îlots/lots projetés.
A cette fin, des servitudes de passage peuvent être créées.
La subdivision en Lots à l'intérieur d'un même îlot doit toujours se faire à travers la construction de bâtiments en ordre contigu (mitoyens entre eux-mêmes).
La construction en mitoyenneté entre deux îlots contigus est soumise à un accord écrit entre les parties concernées.
En absence d'accord entre les parties concernées sur la construction en mitoyenneté, un recul latéral de minimum 4 mètres doit être respecté pour chacune des constructions.
Ces opérations doivent être validées par la Commune et doivent permettre l'accès aux nouveaux îlots créés.

2.2. Type de construction

Le type de construction prévu par le présent PAP est la construction en ordre contigu ainsi que celle en ordre non contigu.

2.3. Degré d'utilisation du sol

Le site objet de la demande est inscrit au PAG dans une zone « ECO-c1 »

A savoir : COS : 0,70
 CUS : 1,40
 CSS : 0,8

2.3.1. Surface d'emprise au sol

La partie graphique définit la surface maximale d'emprise au sol en m² pour chaque îlot.
En cas de division d'un îlot en plusieurs lots, la surface maximale d'emprise au sol se situera toujours à l'intérieur des limites des zones constructibles.

2.3.2. Surface construite brute

La partie graphique définit la surface maximale construite brute en m² pour chaque îlot.
En cas de division d'un îlot en plusieurs lots, la surface maximale construite brute se situera toujours à l'intérieur des limites des zones constructibles.

2.3.3. Surface scellée

La partie graphique définit la surface maximale de scellement au sol en m² pour chaque îlot.
En cas de division d'un îlot en plusieurs lots, la surface maximale de scellement se situera toujours à l'intérieur des limites des zones constructibles.

2.4. Profondeur des bâtiments

De manière générale la profondeur maximale des constructions hors sol et en sous-sol est fixée à 40m.
Compte tenu de la géométrie du terrain, la profondeur du bâtiment projeté sur l'îlot 5 est calculée parallèlement à la voirie principale (route de Holtz – C.R.310).

2.5. Nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Le nombre d'étages est défini dans la partie graphique.
Des constructions en sous-sol sont autorisées, partielles ou entières.
Tout aménagement des espaces destinés au séjour prolongé doit être éclairé naturellement.

2.6. Hauteur des constructions

La hauteur de construction maximale est définie dans la partie graphique.

La hauteur maximale à la corniche correspond à la cote maximale indiquée sur les coupes de la partie graphique. Uniquement les installations techniques solaires ou photovoltaïques peuvent dépasser cette limitation.

2.7. Emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions

Sur chaque îlot ou lot le nombre minimum d'emplacements de stationnement est défini comme suit :

- 1 emplacement pour chaque logement.
- 1 emplacement par tranche de 30m² de surface exploitable pour les bureaux, administrations et commerces.
- 1 emplacement par tranche de 5 salariés pour les activités non décrites dans les points précédents; Une note de calcul justifiant le nombre des emplacements en fonction du besoin direct de l'activité est à fournir au moment de la D.A.

Ces emplacements peuvent se trouver dans la partie enterrée du bâtiment.

2.8. Esthétique

L'ensemble des constructions doivent être conçues avec volumétries simples et avec une certaine homogénéité du point de vue du langage architectural et des matériaux.

A l'exception des souches de cheminée, des conduits de ventilation et des installations techniques solaires ou photovoltaïques, les superstructures doivent être intégrées de préférence au volume principal des constructions ou dans tous les cas à l'intérieur des gabarits constructibles prévus dans la partie graphique.

2.8.1. Façades :

Les façades d'une construction doivent présenter une unité architecturale, tant au niveau formel qu'au niveau des matériaux et des teintes utilisés. Dans le cas de bâtiments contigus, l'homogénéité architecturale et de teinte est à considérer sur l'ensemble de la volumétrie de façon à assurer une intégration harmonieuse de l'ensemble dans son environnement bâti.

Les matériaux à privilégier sont les matériaux naturels et durables

2.8.2. Matériaux des toitures :

Les toitures prévues dans le cadre du PAP sont des toitures plates qui peuvent être végétalisées.

Dans tous les cas les toitures peuvent être équipées de panneaux solaires.

2.8.3. Aménagements extérieurs

Les niveaux d'implantation des bâtiments sont indiqués dans la partie graphique.

La hauteur des murs de soutènement est limitée à 2,50m. Dans les cas de terrains ou parties de terrains à forte pente ou pour des raisons techniques, une dérogation pourra être accordée moyennant l'introduction d'une justification au moment de la D.A..

Le type, la hauteur et l'implantation des murs de soutènement et des travaux de terrassement doivent s'accorder avec les aménagements extérieurs avoisinants.

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, gabions), ou d'enduits traditionnels est de rigueur. Il est par ailleurs interdit de laisser les parois cloutées ou murs de soutènement en béton projeté apparents.

La réalisation de murs de soutènement en béton vu, voire en éléments de béton préfabriqués en « L » pourra faire l'objet d'une dérogation. En fonction de la situation du terrain, la végétalisation complète ou partielle de ces murs pourra être demandée lors de la D.A..

2.8.4. Plantations :

Toute plantation notée dans la partie graphique comme « arbre projetée » doit être plantée par le propriétaire du lot. Le type de plantations doit être choisi parmi les essences de la région.

2.9. Gestion de l'eau de pluie

2.9.1. Evacuation :

Les eaux de pluie de provenance des îlots, 2,3 et 6 transiteront par la rigole ouverte située sur la partie en « espace vert privé » sur le fond des îlots, 2,3 et 6 avant de s'évacuer, vers le bassin de rétention.

Les eaux de pluie de provenance des îlots 1,4 et 5 s'écouleront dans des canalisations enterrées vers le bassin de rétention qui sera équipé de parois siphonides.

3. Aménagement du domaine public

3.1. Surface à céder à la commune

Les surfaces publiques cédées à la commune sont définies dans la partie graphique.

La surface à céder à la Commune représente un total de 26a 84ca soit 16,33% de la surface du PAP.
(1ha64a 38ca)

3.2. Stationnement

Les espaces réservés au stationnement doivent être munis de revêtements perméables à fort pouvoir d'infiltration (parkings écologiques).

3.3. Plantations :

Toute plantation notée dans la partie graphique comme « arbre projetée » doit être plantée en même temps que la réalisation du domaine public.

4. Dispositions Spéciales

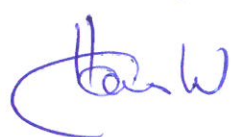

4.1. Mise en œuvre et exécution du présent PAP

Les prescriptions de la partie écrite et de la partie graphique du présent PAP concernant l'aménagement du domaine public peuvent être ponctuellement adaptées dans le cadre de l'élaboration du projet d'exécution, en particulier pour des raisons fonctionnelles techniques, pour des raisons de sécurité, ainsi que d'accessibilité pour les services de secours.

Fait à Lipperscheid, le 27 Septembre 2019,

Pour SCAHT Architecture et Développement,
Pascal Hubin



Maître d'ouvrage : Tragelux S.A. 6-12, rue du Fort Wallis L-2714 Luxembourg	Date et signature : 30.09.19 
Maître d'œuvre : SCAHT Architecture & Développement 5, Tunnelstroos L- 9164 Lipperscheid Tél. +352 46.73.07-1 Fax +352 46.73.08	Date et signature : 30.9.2019 
Vote définitif – Commune de Rambrouch :	
Approbation du Ministre de l'Intérieur :	