
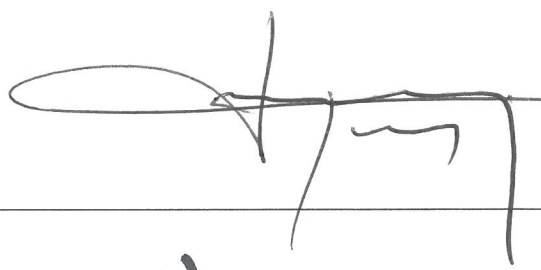



<p>OBJET :</p>	<p style="text-align: center;">PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER</p> <p style="text-align: right;">"KROMSTUCKER II"</p> <p style="text-align: right;">À LIVANGE</p> <div style="border: 1px solid blue; padding: 5px; margin: 10px auto; width: fit-content;"> <p>Référence: <u>16 999 / 14C</u></p> <p>Le présent document appartient à ma décision d'approbation du: <u>29.04.2014</u></p> <p style="text-align: center;">Le Ministre de l'Intérieur</p> <p style="text-align: center;"> Dan Kersch</p> </div> <p style="text-align: center;">PARTIE ECRITE RÉGLEMENTAIRE</p> <p style="text-align: center;">MODIFIÉE SELON AVIS MINISTÉRIEL DU 18 DÉCEMBRE 2013 (RÉF. 16999/14C)</p>
<p>COMMUNE :</p>	<p style="text-align: right;">ROESER</p>
<p>PARCELLES :</p>	<p style="text-align: right;">Parcelles n°578/2316, n°578/2317, n°578/2360, n°578/2361, n°578/2362, n°578/2365, - Section C - de Livange</p>
<p>MAITRE DE L'OUVRAGE :</p>	<p style="text-align: right;">DOMAINE DE LIVANGE S.A. 2, RUE DES GAULOIS L-1618 LUXEMBOURG</p> <p style="text-align: center;"></p>
<p>CONCEPTION :</p>	<p style="text-align: center;"></p> <p style="text-align: right;">ESPACE^{ET} PAYSAGES 12, AVENUE DU ROCK 'N' ROLL L - 4361 ESCH-SUR-ALZETTE TEL : 26 17 84 FAX : 26 17 85 e-mail : info@espacepaysages.lu</p>
<p>DATE :</p>	<p style="text-align: right;">24 JANVIER 2014</p>

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER "KROMSTUCKER II"

PARTIE ÉCRITE REGLEMENTAIRE

Sommaire

A. GENERALITES

- ART. 1 – BUT ET PORTEE DU REGLEMENT
- ART. 2 – DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES
- ART. 3 – PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES
- ART. 4 – TOPOGRAPHIE
- ART. 5 – AFFECTATIONS
- ART. 6 – REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES
- ART. 7 – REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS
- ART. 8 – TABLEAUX RECAPITULATIFS DES SURFACES

B. IMMEUBLES EN ORDRE CONTIGU

- ART. 1 – IMPLANTATION ET RECULS
- ART. 2 – NIVEAUX
- ART. 3 – TOITURES
- ART. 4 – STATIONNEMENT POUR VOITURES
- ART. 5 – HAUTEURS

A. GENERALITES

ART. 1 – BUT ET PORTEE DU REGLEMENT

Le projet d'aménagement particulier a pour objet l'exécution du plan d'aménagement général. Il précise et complète à ces fins les dispositions réglementaires relatives à la zone concernée en fonction de son mode et degré d'utilisation.

La zone concernée est classée dans le Plan d'Aménagement Général de la commune de Roeser comme « zone hôtelière et tertiaire »¹. Les dispositions de la partie graphique et écrite du présent projet d'aménagement particulier, dans la mesure où elles dérogent à celles inscrites au plan d'aménagement général de la commune de Roeser, priment et remplacent ces dernières qui restent cependant d'application pour tout ce qui n'est pas spécialement prévu au présent règlement.

La surface de ce projet d'aménagement particulier est de 78,04 ares. Le COS (Coefficient d'Occupation du Sol) pour ce projet d'aménagement particulier est de 0,23. Le CUS (Coefficient d'Utilisation du Sol) pour ce projet d'aménagement particulier est de 1,02. Le projet d'aménagement particulier prévoit la cession de 12,76 ares (+/-16,40% de la surface totale du PAP).

ART. 2 – DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

2.1 – PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Document à caractère réglementaire (planche n°1) présentant le projet d'aménagement particulier, et les règles d'urbanisme concordantes.

2.2 – COUPES

Document à caractère indicatif (planches n° 1 et n° 2) présentant l'aménagement en profils des lots privés et du domaine public.

2.3 – VUE AXONOMETRIQUE

Document à caractère indicatif (planche graphique n°1) montrant la représentation en perspective du projet.

ART. 3 – PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

En cas de discordance ou en cas de différences dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles : les côtes de recul priment sur les côtes de dimensionnement des emprises constructibles.

ART. 4 – TOPOGRAPHIE

- Les courbes de niveaux du terrain existant sont indiquées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des pointillés noirs (terrain existant). Ces courbes de niveaux correspondent à la morphologie actuelle du terrain, avant projet.

¹ PAG en vigueur, transmis par l'Administration Communale de Roeser

- Les courbes de niveaux du terrain remodelé sont indiquées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des pointillés rouges (terrain remodelé). Ces courbes de niveaux définissent la morphologie projetée du terrain, et les travaux de déblais / remblais projetés lors de l'exécution des travaux.

Ces courbes de niveaux du terrain remodelé, telles que définies dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier, sont à respecter avec une tolérance de 0,50m au maximum pour les parcelles privées.

Le plan d'exécution du présent projet d'aménagement particulier respectera l'aménagement et le modelage topographique des espaces publics avec une tolérance de 0,25m au maximum.

ART. 5 – AFFECTATIONS

Le projet d'aménagement particulier prévoit la construction de 3 immeubles en ordre contigu reprenant les fonctions suivantes :

- activités tertiaires,
- commerces / bureaux / services,
- crèche,
- parkings,
- locaux techniques, locaux de fonctionnement.

ART. 6 – REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES

6.1 – GARAGES ET EMBLEMES PRIVES

Les emplacements devront figurer dans le projet soumis pour autorisation de bâtir.

Les accès aux garages doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique et n'apporter ni gêne ni perturbation. Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les chemins piétonniers.

Sont à considérer comme suffisants:

- un emplacement par tranche de 30 m² de surface d'étage pour les administrations, commerces ou un emplacement pour deux employés ;
- un emplacement par tranche de 10 m² de surface d'étage pour les cafés et restaurants ;
- un emplacement par tranche de 10 sièges pour les salles de réunions

Sauf exception autorisée par le Collège échevinal, les places de stationnement sont aménagées sur le même bien-fondé que la construction à laquelle elles se rapportent.

6.2 – MATERIAUX DE FACADES

Les matériaux de façade devront être choisis de façon à ne pas heurter l'homogénéité de l'ensemble. Les différents matériaux sont à indiquer sur le plan de la demande d'autorisation de bâtir. L'administration communale se réserve le droit de présentation d'un échantillon du ou des matériaux projetés avant toute mise en œuvre.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

6.3 – MATERIAUX DE REVETEMENTS EXTERIEURS

Les différents matériaux sont à indiquer sur le plan de la demande d'autorisation de bâtir. Les accès carrossables et piétons vers les immeubles peuvent être scellés. Les emplacements pour véhicules doivent être effectués en matériaux drainants. Les terrassements et modelage du terrain des espaces verts privés indiqués dans la partie graphique devront être réalisés en même temps que la construction projetée.

6.4 – PLANTATIONS ET ESPACES VERTS

Seules sont autorisées des espèces de plantes indigènes en ce qui concerne les haies et les arbres. Une plantation d'arbre indigène est obligatoire pour chaque lot privé.

Une surface d'au moins 20% de la surface totale du projet d'aménagement particulier est à réserver à des espaces verts tels que précisés dans la partie graphique (cf. planche graphique n°1). Les espaces verts publics sont à prendre en compte dans le calcul de cette surface minimale d'espaces verts.

6.5 – CLOTURES, PLANTATIONS ET MURS DE SOUTÈNEMENT

Tous les murs implantés en limite de propriété doivent être préalablement autorisés par le Bourgmestre.

Les clôtures et plantations situées aux angles de rues ne peuvent entraver la bonne visibilité.

Les domaines publics et privés pourront être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 1 m, par des haies vives ou par des grillages. La hauteur totale de ces clôtures ne pourra pas dépasser 1,50 m. Si l'accès est situé en contre-bas ou accuse une pente descendante de plus de 10%, leur embouchure sur la voie publique est à munir de portes d'une hauteur supérieure à 0,70 m

Les limites de propriété latérales et postérieure pourront être clôturées par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 0,50 m (cinquante centimètres) par des haies vives ou des grillages. La hauteur totale de ces clôtures ne pourra dépasser 1,50 m (un mètre, cinquante centimètres).

La hauteur maximum des murs de clôture à établir sur la ligne séparatrice entre deux propriétés - entre cours - derrière l'alignement postérieur des constructions est fixée à 2,00 au maximum et leur longueur ne pourra excéder la profondeur de 3 m.

Le long des voies en pente, ces maxima pourront être dépassés de 0,50 m au plus, à condition que la hauteur moyenne n'excède pas les maxima.

Les murs de soutènement des terrasses aménagées aux abords des constructions implantées sur des terrains en pente ne peuvent dépasser une hauteur de 1,00 m. Les murs de soutènement peuvent faire l'objet de prescriptions destinées à assurer leur intégration au paysage et à les doter d'une certaine esthétique.

ART. 7 – REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS

7.1 – GENERALITES

Dans sa partie sud, le projet d'aménagement particulier précise les terrains à céder au domaine public : il s'agit de la voie principale desservante, d'emplacements de stationnements, et d'un espace vert, définis sur une surface totale de 12,76 ares (soit 16,35% à céder). L'aménagement de ces espaces publics, aux

endroits prévus par le présent projet d'aménagement particulier, fera l'objet de plans ultérieurs détaillés pour autorisation auprès du Collège Echevinal.

Le lotisseur se conformera strictement aux prescriptions des instances compétentes² pour la rétention d'eaux pluviales, la construction des voiries, l'aménagement des parkings, des places de verdure, des canalisations, l'installation de l'éclairage public, la mise en souterrain des réseaux électriques, de téléphone, d'antenne collective et de gaz. À cet effet, la position et la délimitation exacte des zones à céder du projet d'aménagement particulier au domaine public seront adaptées en fonction des besoins rencontrés lors de la demande d'autorisation pour les infrastructures, la gestion de l'eau, l'environnement et la permission de voirie. Le dossier d'exécution du présent projet d'aménagement particulier définira précisément les équipements et infrastructures publics.

7.2 – AMENAGEMENT DES ESPACES VERTS PUBLICS

Les espaces verts publics sont caractérisés par l'interdiction de bâtir. Seules y sont autorisées des constructions légères en rapport direct avec la destination de la zone (par exemple, l'implantation d'éléments concernant les infrastructures techniques du quartier).

ART. 8 – TABLEAUX RECAPITULATIFS DES SURFACES

SURFACE du PAP	SURFACE PRIVEE TOTALE	SURFACE PUBLIQUE TOTALE
78,04 ares	65,28 ares	12,76 ares soit +/-16,35% à céder

LOT	Surface lot (m²)	Emprise au sol max. de la construction (m²)	STHO (m²) autorisée	Surface scellée	COS	CMU	CSS
1	2008,00	444,00	2220,00	1250,00	0,22	1,11	0,62
2	1900,00	444,00	2220,00	1196,80	0,23	1,17	0,63
3	2620,00	607,23	3643,38	2111,23	0,23	1,39	0,81
TOTAL	6528,00	1495,23	8083,38	4558,03	0,23	1,24	0,70

² Administration des Ponts et Chaussées, Administration de la Gestion de l'Eau, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, Ministère de l'Intérieur et à la Grande Région, Administration Communale de Roeser, et les différents gestionnaires pour les réseaux d'infrastructures

B. IMMEUBLES EN ORDRE CONTIGU

ART. 1 – IMPLANTATION ET RECUS

Les limites maximales de surface constructible sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°1).

Les distances de recul (antérieures, postérieures et latérales) des constructions sont fixées suivant la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°1).

ART. 2 –NIVEAUX

La partie graphique du projet d'aménagement particulier précise pour le **Lot 01 et le Lot 02** les nombres de niveaux suivants :

- **V + 1S**, définissant 5 niveaux pleins + 1 niveau en sous-sol, correspondant aux gabarits définis dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier ;

La partie graphique du projet d'aménagement particulier précise pour le **Lot 03** les nombres de niveaux suivants :

- **VI + 1S**, définissant 6 niveaux pleins + 1 niveau en sous-sol, correspondant aux gabarits définis dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier ;

ART. 3 –TOITURES

Les immeubles seront réalisés avec une toiture plate.

Toutes les toitures plates peuvent être aménagées en toiture verte et / ou toiture-terrasse.

La construction de superstructures destinées à abriter exclusivement les installations techniques est possible :

- si elles sont regroupées et qu'elles observent un retrait d'au moins 2 mètres par rapport aux façades du dernier étage,
- si leur hauteur maximale ne dépasse pas 1 mètre du niveau de l'acrotère correspondant,
- si elles sont intégrées dans le concept architectural.

ART. 4 –STATIONNEMENT POUR VOITURES

Le présent projet d'aménagement particulier prévoit 178 emplacements de parking privés (dont min. 62 en parking souterrain).

ART. 5 –HAUTEURS

Les hauteurs maximales des constructions sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planches graphiques n°1 & n°2). Celles-ci sont fixées par rapport à l'axe de la voie publique projetée, respectivement l'axe de la voie desservante.