

27-07-2015
PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER
« Nouveau Quartier »

P.A.P.
« In Urbert »

Localité de Peppange
Commune de Roeser

Partie écrite

Pour le réalisation de 28 unités d'habitation

Maître d'ouvrage :
FISECO s.à r.l.
14, rue de la Gare, L-7535 Mersch

Maître d'œuvre :
E-cone s.à r.l.
ARCHITECTES – URBANISTES – INGENIEURS CONSEILS
11, Rue de la Gare, L-7535 Mersch

Notre réf : 1958/14

Réf.: N° 17472/41c
Le présent document fait partie de l'avis
de la Cellule d'évaluation émis dans sa
séance du 15 octobre 2015

Référence: 17472/41c
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 27.02.2017
Le Ministre de l'Intérieur

Dan Kersch

Suivant la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du
19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION	3
2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE	5
2.1 Dérogation et précisions par rapport au P.A.G. de la Commune de Roeser	6
Art. 1 Prescriptions dimensionnelles	6
Art. 2 Largeur des constructions	6
Art. 3 Emprise au sol	6
Art. 4 Zone de verdure	7
Art. 5 Dépendances – garages	7
Art. 6 Places de stationnement	8
Art. 7 Forme et matériaux de toitures et façades	9
2.2 Ajustements et précisions par rapport au P.A.G. de la Commune de Roeser	11
Art. 8 Implantation des constructions	11
Art. 9 Réalisation d'ouvertures dans les façades latérales	11
Art. 10 Installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques	11
Art. 11 Installation d'ouvrages géothermiques	11
Art. 12 Aménagements extérieurs	12
Art. 13 Travaux de déblai et de remblai	12
3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC	13
3.1 Cession des fonds au domaine public	14
Art. 14 Répartition des surfaces	14
3.2 Réaménagement du domaine public hors limites P.A.P.	14
Art. 15 Emplacements de stationnement et espace piétons publics existants	14
3.3 Aménagement de l'espace vert public	14
Art. 16 Choix des plantations	14
3.4 Concept d'assainissement eaux pluviales / eaux usées	15
Art. 17 Gestion des eaux pluviales	15
Art. 18 Gestion des eaux usées	15

1. INTRODUCTION

g

Le Projet d'Aménagement Particulier (P.A.P.) « In Urbert » dans la localité de Peppange exécute le Plan d'Aménagement Général (P.A.G.) de la Commune de Roeser par la définition :

- d'un morcellement de terrain,
- des alignements obligatoires et maximaux,
- des restrictions concernant les aspects des toitures.

Le présent P.A.P. est établi sur base du P.A.G. (réf. 41C/CLJ/fs) partie graphique et partie écrite et du Règlement sur les bâtisses de la Commune de Roeser.

Suivant le P.A.G. de la Commune de Roeser, le présent P.A.P. concerne des fonds classés pour partie en secteur de moyenne densité couvert par un secteur soumis à un plan d'aménagement particulier et pour partie en zone de verdure. Le secteur de moyenne densité couvert par un secteur soumis à plan d'aménagement particulier est défini par un rapport entre l'emprise au sol d'une construction érigée sur un fonds et la surface totale de celui-ci de 0,4 au maximum.

Le présent P.A.P. déroge ponctuellement aux dispositions réglementaires du P.A.G. en vigueur de la Commune de Roeser, moyennant l'article 108 bis, paragraphe 1 de la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain : « *les plans et projets d'aménagement général fondés sur la loi du 12 juin 1937 peuvent être modifiés et complétés ponctuellement par un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » établi conformément à la procédure prévue à l'article 30, à condition qu'une telle modification ponctuelle s'avère indispensable pour améliorer la qualité urbanistique du plan d'aménagement particulier* ».

Les articles de la partie écrite du P.A.G. de la Commune de Roeser concernés par les dérogations sont les suivants :

- article 7.3 et article 20 : *Prescriptions dimensionnelles* ;
- article 7.4 b : *Largeur des constructions* ;
- article 7.5 : *Emprise au sol* ;
- article 15 : *Zone de verdure* ;
- article 46 e : *Dépendance – garages* ;
- article 48 c : *Places de stationnement* ;
- article 52 : *Forme et matériaux de toitures et façades*.

Pour toutes les dispositions réglementaires qui ne sont pas indiquées ou spécifiées dans la présente partie écrite, il y a lieu de se référer à au P.A.G. (partie graphique et partie écrite, réf. 41C/CLJ/fs) et au Règlement sur les bâtisses de la Commune de Roeser.

La présente partie écrite se réfère à la partie graphique, composée des plans n° 195814-300, 195814-301 et 195814-302. La partie écrite et la partie graphique sont complémentaires et indissociables.

2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

2.1 Dérogations et précisions par rapport au P.A.G. de la Commune de Roeser :

Art. 1 Prescriptions dimensionnelles (article 7.3 et article 20 de la partie écrite du P.A.G.) :

Les reculs avant, latéraux et postérieurs des constructions projetées sont définis par la partie graphique relative.

Art. 2 Largeur des constructions (article 7.4 b de la partie écrite du P.A.G.) :

Pour les lots 01 à 05, la disposition réglementaire de réaliser un décrochement de 1,50 m dans la façade principale à partir de 30,00 m de longueur de façade est abrogée.

Ces constructions peuvent être réalisées avec une façade principale continue.

Art. 3 Emprise au sol (article 7.5 de la partie écrite du P.A.G.) :

Il est autorisé que le rapport entre l'emprise au sol d'une construction érigée sur un fonds et la surface totale de celui-ci soit dépassée par lot tant que sa valeur estimée pour l'ensemble du domaine privé ne dépasse pas la valeur maximale autorisée, à savoir 0,4.

Le rapport entre l'emprise au sol des constructions érigées sur un fonds et la surface totale du fonds est calculé uniquement pour le secteur de moyenne densité soumis à P.A.P., hors zone de verdure.

Les dépendances réalisées en construction légère (abris de jardin, carports) ne sont pas prises en compte dans le calcul dudit rapport.

Dans le cadre du présent P.A.P. le rapport de l'emprise au sol des constructions projetées sur le domaine privé a été estimé à 0,39 en moyenne pour le secteur de moyenne densité soumis à P.A.P. (hors zone de verdure).

Le tableau ci-après récapitule les surfaces prises en compte pour le calcul du rapport entre l'emprise au sol des constructions projetées et les fonds privés (hors zone de verdure) :

LOT	Surface privée (ares)	Surface privée hors zone de verdure (ares)	Emprise au sol (m ²)	Rapport entre l'emprise au sol et la surface du fonds privé hors zone de verdure
Lot 01	3,28	2,75	110,25	0,40
Lot 02	2,22	1,26	105,00	0,83
Lot 02a	0,54	0,54	-	-
Lot 03	2,58	1,26	105,00	0,83
Lot 03a	0,42	0,42	-	-
Lot 04	2,92	1,26	105,00	0,83
Lot 04a	0,42	0,42	-	-
Lot 05	3,94	1,43	110,25	0,77
Lot 05a	0,39	0,39	-	-
Lot 06	2,93	2,93	102,90	0,35
Lot 06a	0,37	0,37	-	-
Lot 07	1,98	1,98	98,00	0,49
Lot 07a	0,37	0,37	-	-
Lot 08	2,93	2,93	102,90	0,35
Lot 08a	0,37	0,37	-	-
Lot 09	2,93	2,93	102,90	0,35
Lot 09a	0,37	0,37	-	-
Lot 10	1,98	1,98	98,00	0,49
Lot 10a	0,37	0,37	-	-
Lot 11	2,93	2,93	102,90	0,35
Lot 11a	0,37	0,37	-	-
Lot 12	2,93	2,93	102,90	0,35
Lot 12a	0,37	0,37	-	-
Lot 13	1,98	1,98	98,00	0,49
Lot 13a	0,37	0,37	-	-
Lot 14	1,98	1,98	98,00	0,49
Lot 14a	0,37	0,37	-	-
Lot 15	16,25	16,25	592,08	0,36
TOTAL	58,86	51,88	2 034,08	0,39

Art. 4 Zone de verdure (article 15 de la partie écrite du P.A.G.) :

Les jardins privés des lots 01 à 05, situés en zone de verdure, peuvent accueillir des terrasses non-couvertes à condition qu'elles soient réalisées en matériaux perméables.

Art. 5 Dépendances – garages (article 46 e de la partie écrite du P.A.G.) :

La réalisation d'abris de jardin en zone de verdure est interdite.

Pour les habitations des lots 01 à 05, il est autorisé de réaliser dans le recul avant un abri (poubelle, vélos) d'une superficie maximale de 6,00 m².

Pour les habitations des lots 06 à 14, il est autorisé de réaliser dans le recul postérieur un abri de jardin d'une superficie maximale de 7,00 m².

Pour les constructions de type collectif du lot 15, il est autorisé de réaliser un abri de jardin d'une superficie maximale de 21,00 m² suivant indications de la partie graphique.

L'ensemble des abris de jardin seront réalisés en construction légère (en bois) et peuvent être fermés sur tous les côtés avec des parois légères (en bois). Ils seront réalisés avec une toiture plate et accuseront une hauteur finie maximale de 2,50 m.

La superficie maximale des abris de jardin n'est pas prise en compte dans le calcul de l'emprise au sol et de la surface construite brute des lots.

Article 6 Places de stationnement (article 48 c de la partie écrite du P.A.G.) :

Chaque unité projetée dispose de deux emplacements de stationnement dont au moins un couvert.

Pour les habitations des lots 02 à 05, un emplacement de stationnement ouvert et un emplacement de stationnement couvert (en carport) seront réalisés en face des lots concernés, respectivement sur les lots 02a à 05a (cf. partie graphique).

Pour les habitations des lots 06 à 14, deux emplacements de stationnement couverts (en carport) seront réalisés en face des lots concernés, respectivement sur les lots 06a à 14a (cf. partie graphique)

Les carports seront obligatoirement réalisés en construction légère (en bois) et pourront être fermés sur tous les côtés avec des parois légères (en bois).

Les carports auront une toiture plate et une hauteur finie maximale de 2,80 m.

La superficie maximale des carports n'est pas prise en compte dans le calcul de l'emprise au sol et de la surface construite brute des lots concernés.

Pour les constructions de type collectif, deux emplacements de stationnement par unité d'habitation sont à garantir dont minimum un en sous-sol.

Article 7 Forme et matériaux de toitures et façades (article 52 de la partie écrite du P.A.G.) :

Toitures :

Le présent P.A.P. autorise les toitures à deux versants, les toitures plates et les toitures-terrasses suivant indications de la partie graphique.

Pour les toitures à deux versants, l'angle de chaque pan est fixé à 35°. Un dépassant de corniche de maximum 0,20 m (mesuré horizontalement par rapport au point d'intersection du plan de la façade et du plan de la toiture) est autorisé des deux côtés de la toiture.

Il est autorisé que le dernier niveau des constructions des lots 01 à 05 soit réalisé en toiture plate à condition qu'il s'inscrive dans un gabarit théorique établi suivant le schéma ci-dessous :

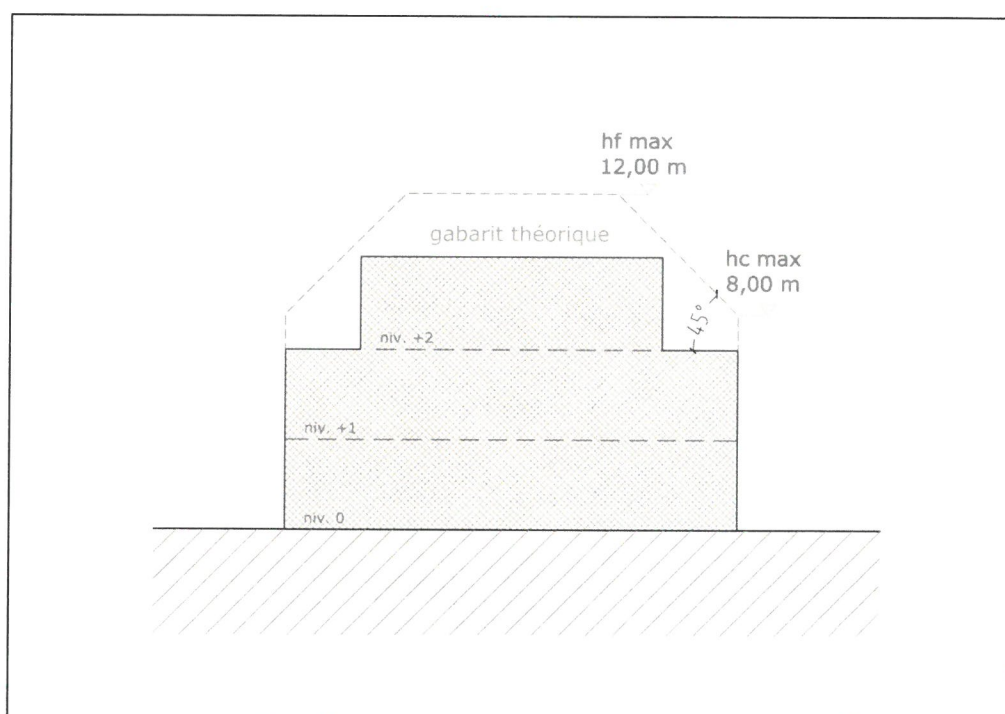


Image 1 : Représentation schématique du gabarit théorique
(Source : E-cone s.à r.l.)

Pour les toitures plates et les toitures-terrasses, des acrotères et des garde-corps sont autorisés comme suit :

- maximum 0,30 m pour les acrotères à partir du niveau fini (toitures plates et toitures-terrasses),
- maximum 1,20 m pour les garde-corps à partir du niveau fini (toitures-terrasses).

Au besoin, les acrotères peuvent être surmontés d'un garde-corps.

Les toitures-terrasses peuvent être réalisées en toitures plates.

Le type de recouvrement des toitures à deux versants se fera en ardoise ou en zinc, de couleur grise foncée ou noire. Par groupe de maisons (lots 06 à 08, lots 09 à 11, lots 12 à 15), les toitures accuseront le même type de recouvrement et la même couleur.

Façades :

Le matériau de base de la façade est le crépis, le béton, le métal, le bois, le bardage inerte. Un matériau additionnel à choisir parmi les matériaux de base est autorisé et s'étendra sur maximum 30% de la façade concernée.

Pour les façades, les couleurs principales pour les parties en crépis s'étendent sur une plage de couleur allant du blanc au gris foncé. Ponctuellement, une couleur additionnelle, autre que cette gamme, est admissible par maison sur au maximum 30% de la façade concernée. L'emploi de couleurs criardes n'est pas autorisé.

L'application d'une couleur additionnelle n'entre pas en contradiction avec l'application d'un matériau additionnel.

Le choix des couleurs et des matériaux extérieurs se fera en harmonie avec ceux des façades des constructions voisines.

2.2 Ajustements et précisions par rapport au P.A.G. de la Commune de Roeser :

Article 8 Implantation des constructions :

Par groupe de constructions (lots 01 à 05, lot 06 à 08, lots 09 à 11, lots 12 à 15), d'une maison à l'autre aucun décalage du niveau fini du rez-de-chaussée n'est autorisé.

Article 9 Réalisation d'ouvertures dans les façades latérales :

Des ouvertures visuelles sont autorisées sur la façade latérale du lot 05.

Article 10 Installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques :

Tous les lots sont susceptibles d'accueillir des installations solaires thermiques et photovoltaïques.

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques), installés sur des toitures plates, doivent respecter une hauteur maximale de 1,00 m par rapport au niveau fini de la toiture.

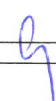
Sur les toitures plates, les installations solaires doivent être placées de manière à respecter des reculs minimaux de 2,00 m par rapport au bord de l'alignement avant de la façade principale et de 1,00 m par rapport aux bords latéraux et postérieurs de la construction.

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques), installés sur des toitures à deux pans, doivent être placés parallèlement au pan de toiture respectif.

Article 11 Installation d'ouvrages géothermiques :

La réalisation de forages pour des ouvrages de géothermie est impossible ou soumise à des restrictions. La consultation des services compétents en la matière est requise.

En matière de chauffage sont possibles les micros-forages (en surface), les pellets, les pompes à chaleur (eau, air).



Article 12 Aménagements extérieurs :

En dehors des surfaces pouvant être scellées, le terrain naturel ou modifié, tel qu'indiqué sur la partie graphique, est à respecter.

Pour tous les aménagements extérieurs comme les accès de garage, les emplacements de stationnement extérieurs, les accès piétons aux constructions, etc., l'usage des matériaux semi-perméables (par exemple des pavés drainants) est obligatoire.

Pour les constructions accolées, la réalisation d'une coupure visuelle mitoyenne (mur, paroi en bois) entre les terrasses non-couvertes est permise sur toute la profondeur de la terrasse. Sa hauteur sera comprise entre minimum 1,80 m et maximum 2,20 m.

Article 13 Travaux de déblai et de remblai :

Tout éventuel remodelage du terrain devra s'opérer de manière à ne pas léser les parcelles voisines.

Les murs et les murets éventuels sont à implanter à l'intérieur de la surface définie comme pouvant être scellée.

3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

3.1 Cession des fonds au domaine public :

Art. 14 Répartition des surfaces :

Dans le cadre du présent projet, les fonds destinés à être cédés au domaine public de l'Administration Communale de Roeser s'élèvent à environ 19 a 25 ca, soit +/- 24,64% de la surface totale du P.A.P..

Ces surfaces sont réparties comme suit :

- délimitation du P.A.P. : 7 811,00 m² (100,00%) ;
- fonds à céder au domaine public : 1 925,00 m² (24,64%) :
 - rues, trottoirs, stationnements, chemins : 1 071,70 m² (13,72%),
 - espaces verts, aires de jeux : 853,30 m² (10,92%),
- domaine privé : 5 886,00 m² (75,36%).

3.2 Réaménagement du domaine public hors limites P.A.P. :

Art. 15 Emplacements de stationnement et espace piétons publics existants :

La réalisation du domaine public comprend le réaménagement des fonds publics existants et leur intégration au fonctionnement du futur lotissement.

Ce réaménagement concerne le remaniement des emplacements de stationnement et de la bande de circulation piétonne publics existants le long de la rue de Crauthem et la création d'un tronçon de piste cyclable.

Le réaménagement du domaine public existant fera l'objet d'une convention entre le maître d'ouvrage et l'Administration Communale de Roeser.

3.3 Aménagement de l'espace vert public :

Art. 16 Choix des plantations :

Les plantations existantes sur domaine public projeté et existant sont à conserver au maximum.

Pour les nouvelles plantations sur domaine public projeté et existant, le choix d'arbres et d'arbustes doit être fait parmi les essences indigènes.

L'emplacement des plantations projetées sur fonds publics (fonds à céder au domaine public) pourra être modifié en fonction du projet d'exécution du P.A.P..

3.4 Concept d'assainissement eaux pluviales / eaux usées :

Art. 17 Gestion des eaux pluviales :

Le P.A.P. prévoit la réalisation d'un ouvrage de rétention à ciel ouvert des eaux de pluie.

Les eaux pluviales collectées seront évacuées vers la canalisation existante d'eau pluviale traversant le site du projet au niveau du lot 15. Le raccordement du bassin de rétention à la canalisation existante à l'endroit indiqué par la partie graphique relative peut être modifié dans le cadre du dossier d'exécution.

Les ouvrages de collecte et de rétention des eaux de pluie seront réalisés suivant les doléances de l'Administration de la Gestion de l'Eau.

Art. 18 Gestion des eaux usées :

Les eaux usées provenant du lotissement seront raccordées à la canalisation d'eaux usées existante dans la rue de Crauthem.

