



PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Terrains entre la rue de Bettembourg et la rue de Peppange à Livange

Version modifiée du 27 juin 2019_Modification ponctuelle du PAP

<p>Objet :</p> <p>PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER Terrains entre la rue de Bettembourg et la rue de Peppange à Livange</p>
<p>Commune :</p> <p>ADMINISTRATION COMMUNALE DE ROESER 40, Grand-Rue L-3394 Roeser Tél.: +352 36 92 32 200 Fax: +352 36 92 32 219</p>
<p>Parcelles :</p> <p>68/2106, 68/2048, 62, 61/2221, 61/2222</p>
<p>Maître de l'ouvrage :</p> <p>BATINVEST IMMOBILIERE SARL 20, Allée Louis Ackermann L-1897 Kockelscheuer Tél : +352 36 05 48</p>
<p>Maître d'œuvre :</p> <p>SIEGLE-CHRISTOPHORY ARCHITECTES SARL 12, rue Théodore Eberhard L-1452 Luxembourg Tél : +352 26 44 17 24 Fax : +352 26 44 17 25</p>
<p>Bureau d'ingénieurs Conseils :</p> <p>TR ENGINEERING Rue de l'Egalité, 86-88 B.P. 1034 L-1010 Luxembourg Tél. : 49 00 65 1</p>
<p>Date : 27/06/2019</p>

REMARQUES PRELIMINAIRES

La présente *partie écrite* fait partie intégrante du PAP « terrain entre la rue de Bettembourg et la rue de Peppange à Livange » et fait référence aux plans n° PAP 200, PAP 300 et PAP 400 appelés par la suite *partie graphique*.

La *partie écrite*, la *partie graphique* et le *tableau récapitulatif* sont indissociables.

Les questions relevant de la sécurité, salubrité et solidité sont régies par les règlements sur les bâtisses, les voies publiques et les sites ainsi que par la partie écrite des PAG actuellement en vigueur de la Commune de Roeser. Le PAG en vigueur est un PAG régime 2011 avec obligation d'un PAP sur les terrains concernés. Le PAP est du type " nouveau quartier".

Les articles entre parenthèses établissent le lien avec le Mémorial A N° 159 du 29 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (Page 2796). Certains éléments ne pouvant être précisés que dans le cadre de la mise en œuvre du présent PAP (*convention et projet d'exécution*) y sont volontairement traités sommairement.

Le plan d'aménagement particulier a pour objet de préciser et d'exécuter les dispositions réglementaires relatives aux zones urbanisées ou destinées à être urbanisées en fonction de leur mode et degré d'utilisation du sol par des prescriptions réglementaires d'ordre urbanistique.

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 et du règlement sur les bâtisses de la Commune de Roeser.

Pour tout ce qui n'est pas défini par le présent règlement, le PAP reste soumis aux prescriptions du Plan d'Aménagement Général de la Commune de Roeser, de la partie écrite et du règlement sur les bâtisses.

MODIFICATION PONCTUELLE DU PAP (Juin 2019)

La présente modification ponctuelle du PAP concerne les lots N°4 et N°5. La dimension effective de l'arbre remarquable ainsi que la taille des racines ont nécessité une adaptation du tracé des parcelles et des constructions.

Lors d'une visite des lieux du 20.03.2019 en présence de l'Administration de la Nature et des forêts, du Ministère de l'Intérieur, de l'Administration Communale de Roeser, du maître de l'ouvrage ainsi que des auteurs de projet, il a été décidé de conserver un périmètre de sécurité autour de l'arbre remarquable.

Un écart minimum de 6,00 mètres est à respecter au niveau des racines de l'arbre.

Un écart minimum de 9,00 mètres est à respecter au niveau des constructions projetées avec la couronne de l'arbre.

Les constructions projetées sur ces 2 lots ont été adaptées afin de respecter ces impositions.

1 AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE (Art 3 (1))

En ce qui concerne l'aménagement du domaine privé, le plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" indique la délimitation et la contenance des lots ou parcelles.

1.1 Parcelles (Art.3 (1))

La délimitation, la numérotation et la contenance des îlots et parcelles initiales et projetées sont reprises dans la *partie graphique* joint au présent dossier. Le *tableau récapitulatif* reprend les calculs des surfaces privées/à céder.

REGLEMENTATION PAR LOT OU PARCELLE (Art. 3 (3) 1)

1.2 Mode d'utilisation du sol (Art. 3 (2))

1.2.1 Fonctions admissibles et mixité des fonctions

Le présent règlement est destiné à la construction de logements en « zone d'habitation 1 » (HAB-1) suivant le Plan d'Aménagement Général de la Commune de Roeser. Les zones avoisinantes sont une zone mixte villageoise (MIX-v) au coin rue de Bettembourg-rue de Peppange et une zone parc (ZPARC) au Sud.

Extrait Art. 9 zones d'habitation, RGD du 28 juillet 2011 concernant le contenu d'un PAG d'une Commune :

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux maisons d'habitation unifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande. Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, des équipements de service public, ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions. Dans ces secteurs sont interdits les établissements et les constructions qui de par leur nature, leur importance, leur aspect, leurs émissions nocives seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitations.

Sont prévus, dans le présent projet, la construction de 2 blocs de maisons d'habitations en bande ainsi qu'une maison d'habitation à 1 unité sise rue de Peppange. Le présent PAP, exécutant une zone HAB-1, 80% des logements sont du type maison d'habitation unifamiliale, jumelé ou en bande. La surface construite brute dédiée au logement est de 100%

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins la moitié des logements est de type maisons d'habitation unifamiliales, isolées, jumelées ou groupées en bande.

La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum.

Zones superposées (stade août 2016):

- Zone soumise à PAP NQ : oui
- Schéma directeur : oui
- zone d'urbanisation prioritaire : non
- zone de servitude urbanisation : non
- couloirs et espaces réservés : non (site hors couloir Natura 2000, distance 170 m)
- secteurs protégés d'intérêt communal "environnement construit" / "environnement naturel" : non
- Commune prioritaire pour le développement de l'habitat : non
- Commune signataire du pacte logement : oui (rétroactivité)
- Zone différée : non

1.3 Degré d'utilisation du sol (Art. 3 (3))

Le degré d'utilisation du sol est spécifié par le COS, CSS, CUS et DL pour le ou les zones, tels que repris dans la *partie graphique*. Il détermine la constructibilité d'un terrain (surface construite, emprise au sol, scellement du sol, densité de logement).

Le terrain, d'une envergure de 0,4107 ha, vise l'aménagement de 9 lots destinés à la construction de 10 unités. Un lot (N°10) est créé en copropriété pour l'implantation des carports. 4 lots sont créés pour la mise en conformité des terrains route de Peppange (lots N° 11, 12, 13 et 14).

La mixité des logements se répartit sur 8 maisons unifamiliales et 1 maison en bi-familial. La densité s'élève à 24,35 unités de logement par hectare brut

DEGRE D'UTILISATION DU SOL

Le COS (coefficient d'occupation du Sol) pour ce projet d'aménagement particulier est de 0,33.

Le CUS (coefficient d'utilisation du sol) pour ce projet d'aménagement particulier est de 0,52.

Le CSS (coefficient de scellement du sol) pour ce projet d'aménagement particulier est de 0,59.

La DL (densité de logements) pour ce projet d'aménagement particulier est de 24,35 unités / hectare.

Précisions concernant le coefficient d'occupation du sol (COS) : On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

Les surfaces des garages hors sol et vérandas sont également comptabilisées.

Précisions concernant le coefficient d'utilisation du sol (CUS) : On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres

Les surfaces des garages hors sol, des vérandas et des abris de jardin sont comptabilisées.

Précisions concernant le coefficient de scellement du sol (CSS) : On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

Précisions concernant la densité de logement (DL) : On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut.

1.4 Surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés (Art. 3 (3) 1.a)

1.4.1 Surface construite brute

La somme des surfaces construites brutes des bâtiments du présent PAP est de 2'131,50 m² ce qui donne un CUS effectif de 0,52.

Les constructions principales sont à implanter dans les limites de la surface constructible prévue dans la *partie graphique* du plan d'aménagement particulier.

Les surfaces constructibles sont indiquées dans la *partie graphique* par des pointillés rouges médium (limites maxima de surfaces constructibles pour constructions principales).

Les niveaux de parking sont à implanter dans les limites de la surface constructible prévue dans la *partie graphique* du plan d'aménagement particulier.

La surface constructible pour les niveaux de parking est indiquée dans la *partie graphique* par des pointillés bleus médium (limites maxima de surfaces constructibles pour niveaux de parking).

1.4.2 Emprise au sol

La somme des surfaces d'emprise au sol des bâtiments du présent PAP est de 990,80 m² ce qui donne un COS effectif de 0,33.

Cette surface comporte, outre la surface d'emprise au sol du bâtiment, la surface d'extension possible d'une construction de type véranda sur une profondeur de 2,00 mètres, suivant partie graphique.

Ces calculs se retrouvent dans le tableau « calculs COS, CUS, CSS » joint au dossier.

1.4.3 Surface pouvant être scellée

Le coefficient de scellement au sol (CSS) du présent PAP est de 0,59 pour une surface totale de 1'779,48 m².

Cette surface comporte la surface d'emprise au sol du bâtiment, la surface au sol de la véranda, la surface au sol de l'abri de jardin, la surface extérieure hors sol des garages/car-ports, les chemins d'accès à la maison et la surface scellée de la terrasse.

Ces calculs se retrouvent dans le tableau « calculs COS, CUS, CSS » joint au dossier.

1.4.4 Espaces verts privés (EVp)

Les espaces verts privés sont à traiter comme tels ; les surfaces doivent être plantées et aménagées comme des surfaces perméables. Les surfaces scellées sont à limiter au maximum (CSS max 0,40).

Voir aussi pos. 1.13 au niveau des impositions dans les EVp.

1.5 Emplacements de stationnement (Art. 3 (3) 1.b)

1.5.1 Emplacements de stationnement publics en surface

La *partie graphique* indique les aires destinées au stationnement public de véhicules. Le nombre de places de stationnement publics est de 0.

Les emplacements supplémentaires (2) sous les carports (surface en copropriété) sont réservés aux visiteurs. 1 emplacement est dimensionné pour personnes à mobilité réduite.

1.5.2 Emplacements de stationnement privés

Les emplacements réservés aux maisons des lots N° 1, N° 2 et N° 3 (4 unités de logement) sont prévus en sous-sol. Leur nombre est de 6 (1,5 emplacement par unité).

Les emplacements réservés aux maisons des lots N° 4, N° 5, N° 6, N° 7 et N° 8 (5 unités de logement) sont prévus en surface sous les car-ports. Leur nombre est de 10 (2 emplacements par unité). Deux emplacements supplémentaires sont réservés pour les visiteurs. Le nombre total d'emplacements sous les carports est de 12 unités. La surface est gérée et entretenue par la copropriété.

Les 2 emplacements de stationnement privés, sis rue de Peppange, servent uniquement au lot N°9. Une demande de permission de voirie est à demander pour cette maison. Le nombre d'emplacements et les largeurs d'accès à la voirie sont à valider par les Ponts et Chaussées.

Le stationnement régulier et permanent de voitures à l'intérieur de l'îlot n'est pas autorisé. Une demande pour un stationnement temporaire pour déménagements ou autres travaux d'entretien est à autoriser par la Commune de Roeser.

1.6 Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net et distances à observer entre les constructions (Art. 3 (3) 1.c)

Pour les lots N° 1, N° 2 et N° 3 :

Pour les constructions principales, un recul latéral de 3 mètres est à respecter (calculé à la moitié de la profondeur de la surface d'emprise de la construction principale), suivant *partie graphique*.

Le recul arrière à respecter est de minimum 10 mètres.

Le recul frontal du lot N°1 est de 3 mètres au niveau du rez de chaussée.

Pour les lots N° 4, N° 5, N° 6, N° 7 et N° 8 :

Pour les constructions principales aux extrémités de la bande, un recul latéral minimum de 3 mètres est à respecter (calculé au point le plus défavorable de la surface d'emprise de la construction principale), suivant *partie graphique*.

Le recul arrière à respecter est de minimum 10 mètres.

Le recul frontal à respecter pour les lots 4 et 5 varie de 3,00 mètres à 5,60 mètres. Le recul frontal à respecter pour les lots 6, 7 et 8 est de 3 mètres.

Pour le lot N° 9 :

Il n'y a pas de recul latéral à respecter ; le mur pignon peut être construit sur la limite. Le raccord au terrain voisin est réglé au niveau des impositions du nouveau PAG de la Commune de Roeser (PAP QE avec imposition de construire contre le pignon du lot N° 9).

Le recul arrière minimum à respecter est de minimum 10 mètres suivant *partie graphique*.

Le recul frontal à respecter est de 6 mètres suivant *partie graphique*.

Pour le lot N° 10 :

Le lot N°10 correspond à la surface commune des carports ; rampe comprise. Il n'y a pas d'impositions au niveau des reculs à respecter (sauf reculs nécessaires au bon fonctionnement des emplacements de stationnement).

Les couvertures des carports ne doivent pas respecter de reculs spécifiques par rapport aux limites de propriété ; ils ne peuvent pas dépasser sur le trottoir public communal. Ils doivent couvrir les emplacements CP1 – CP12. Un débordement de 50 cm par rapport aux dimensions de l'emplacement est autorisé (vers l'intérieur du lot).

Les reculs sont également renseignés dans la *partie graphique* du plan d'aménagement particulier.

1.7 Nombre de niveaux hors sol et sous-sol (Art. 3 (3) 1.d)

Le nombre maximum de niveaux pleins habitables est de 2,5 (rez de chaussée et 1^{er} étage = 2 ; combles = 1/2) pour les lots 1, 2, 3 et 9.

Le nombre maximum de niveaux pleins habitables est de 2,0 (rez de chaussée et 1^{er} étage) pour les lots 4, 5, 6, 7 et 8.

L'étage sous toiture des lots 1, 2, 3 et 9 peut être utilisé à des fins d'habitation (sauf indication contraire dans la *partie graphique*).

Le nombre maximum de niveaux en sous-sol est de 1. Les surfaces sont « non aménageables ».

Le lot N°9 peut être réalisé avec un niveau en sous-sol sauf en cas de présence d'un niveau de nappe phréatique trop élevé.

1.8 Hauteurs de construction à la corniche, au faite ou à l'acrotère (Art. 3 (3) 1.e)

La hauteur maximale à la corniche correspond à la cote maximale de 6,50 mètres tel qu'indiquée sur les coupes de la *partie graphique*.

Le niveau de référence pour le calcul des hauteurs de corniche (hc) est de 273,50 pour les lots N°1-3.
Le niveau de référence pour le calcul des hauteurs du mur acrotère (ha) est de 272,80 pour les lots N°4-5.
Le niveau de référence pour le calcul des hauteurs du mur acrotère (ha) est de 272,10 pour les lots N°6-7.
Le niveau de référence pour le calcul des hauteurs du mur acrotère (ha) est de 271,40 pour le lot N°8.
Le niveau de référence pour le calcul des hauteurs de corniche (hc) est de 269,15 pour le lot N°9.

La hauteur maximale de la construction (faîtage) correspond 10,50 mètres (lots N°1-3 et lot N°9) tel indiquée sur les documents de la *partie graphique*.

La hauteur maximale de la construction (acrotère) correspond 6,50 mètres (lot N° 4-8) tel indiquée sur les documents de la *partie graphique*.

La hauteur de construction est mesurée par rapport au même niveau de référence tel qu'indiqué pour la corniche.

1.9 Nombre d'unités de logement par construction (Art. 3 (3) 1.f)

Le lot N° 1 comporte 2 unités d'habitation (maison bi-familiale) ; Total 2 unités.
Les lots N° 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 et 9 comportent chacun 1 unité d'habitation (maison unifamiliale) Total 8 unités.

Le présent PAP comporte en tout 10 unités d'habitation.

1.10 Type, disposition et implantation des constructions hors sol et en sous-sol (Art. 3 (3) 1.g)

1.10.1 Types et dispositions des constructions hors sol et sous-sol

Les types de logements admis sont des logements de type unifamilial (u), bi-familial (b).
Les types de constructions admis sont des maisons isolées (mi) et des maisons en bande (mb), d'ordre contigu (oc) ou non contigu (onc).

Le sous-sol commun sous les blocs N° 1-3 comporte le parking, les surfaces de manœuvre, les locaux techniques, les caves, buanderies, dépôts, etc.

1.10.2 Disposition et implantation des constructions principales et saillies

Les types de constructions doivent être implantées et disposées conformément aux prescriptions de la *partie graphique*.

Les maisons en bande (mb) rue de Bettembourg constituent un volume construit en ordre contigu. La ligne faîtière est continue sur toute la longueur du bloc.

Les maisons en bande (mb) en intérieur d'îlot constituent également un volume construit contigu. Un décalage en hauteur du mur acrotère est autorisé pour reprendre la différence de niveau entre le haut et le bas du terrain.

La maison isolée (mi) du lot N° 9, rue de Peppange est prévu de faire partie ultérieurement (refonte PAG version 2011) d'une construction de type jumelé (mj) ou en bande (mb).

Les extensions du type véranda sont décrites au point "1.4.2 Emprise au sol".

L'excroissance de la construction principale du lot N° 4 se limite au niveau du rez de chaussée. La surface de la "toiture" peut être utilisée comme toiture plantée, comme toiture terrasse accessible. Si l'espace est accessible, un garde-corps d'une hauteur de 1,0 mètre est à prévoir en périphérie.

Des avant-corps sont autorisés par rapport à l'alignement obligatoire. La couverture des accès est également autorisée. Ceci vaut pour les lots N° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 8. Pour le lot N° 9, cette construction est dépendante des Ponts et Chaussées.

1.10.3 Implantation des dépendances et des dépendances souterraines

Sont considérées comme dépendances souterraines, les garages, les caves, les locaux techniques et locaux utilitaires aménagés sous le niveau 273,50 (lot 1-3) ou sous le niveau 271,40 (lot 5-8).

Sont considérées comme dépendances les garages extérieurs, les carports ainsi que les constructions de type abri de jardin. Ils sont soumis à l'accord du Bourgmestre.

Conformément à la *partie graphique*, les dépendances souterraines ne peuvent dépasser les limites indiquées et ne peuvent comporter plus de 1 étage.

Un séjour prolongé de personnes dans des dépendances est interdit. Les dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle. Ces caves ne peuvent pas faire partie de l'enveloppe thermique du bâtiment.

Autres réglementations du PAP (Art. 3 (3) 4)

1.11 Formes, pentes et orientations des toitures (Art. 3 (3) 4.a)

Les maisons d'habitations des lots N°1, 2, 3 et 9 seront couvertes de toitures à double pente (t2) ; les lots N°4, 5, 6, 7 et 8 seront couverts de toitures plates (tp). L'orientation du faitage se fait conformément aux indications de la *partie graphique*. Les toitures plates des lots N°4, 5, 6, 7 et 8 seront réalisées avec une faible pente vers la façade avant afin de ramener les eaux pluviales vers le bassin de rétention situé à l'intérieur de l'îlot.

Les toitures plates sont également autorisées sur les volumes des excroissances des lots N°1-8 (voir aussi art. 1.10.2).

1.12 Accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation Art.3 (3) 4.b)

1.12.1 Accès aux emplacements de stationnement

La localisation des accès aux carports (CP1 – CP12) aux parkings souterrains (P13 - P18) ainsi qu'aux emplacements extérieurs (P19 – P20) est indiquée dans la *partie graphique*.

L'accès aux emplacements extérieurs (P19 – P20) est soumis à l'accord des Ponts et Chaussées par l'octroi d'une permission de voirie. La modification de la bande de stationnement actuelle est à autoriser par le Bourgmestre. La couverture de ces 2 emplacements extérieurs n'est pas autorisée.

La couverture des accès au parking souterrain des lots 1-3 est autorisée.

La localisation des accès carrossables peut être ponctuellement modifiée si la configuration des réseaux techniques l'exige.

1.12.2 Accès aux garages

L'accès aux parkings souterrains (P13 - P18) se fait via une rampe d'accès, accessible depuis l'aire de circulation du Lot 10.

L'inclinaison des pentes d'accès ne peut excéder 15%. La largeur maximale de la rampe est de 3,50 m

1.12.3 Accès aux voies de circulation

L'accès à la rue de Bettembourg se fait via le lot N°10. La largeur maximale de l'accès est de 10 mètres.

La rampe d'accès, depuis le lot N°10 vers la voie carrossable, est gérée par la copropriété. La Commune de Roser va poser une borne à clef en haut de rampe pour éviter l'accès en continu sur le site.

1.12.4 Accès aux maisons

Les accès aux maisons se font au moyen d'un chemin en pavé ou en dallage (revêtement minéral). La surface peut être réalisée comme surface imperméable.

La situation des chemins est indiquée de manière schématique dans la *partie graphique* ; la situation précise est à adapter en fonction du projet de construction.

1.13 Surfaces destinées à recevoir des plantations et restant libre de toute construction (Art.3 (3) 4.c)

Les espaces verts privés (**EVp**) sont à réserver prioritairement aux plantations et à des surfaces perméables à l'eau.

Dans l'aire devant la maison sont autorisés :

- un chemin d'accès pour piétons, largeur maximale 2,50 mètres,
- une surface perméable de type pelouse,
- des haies,
- des murets,
- une rigole ou un fossé d'écoulement des eaux pluviales.

Ne sont pas autorisés dans l'aire devant la maison :

- un emplacement de voiture (sauf pour le lot N°9),
- une terrasse,
- un abri de jardin,

- un escalier d'accès aux caves.

Dans l'aire derrière la maison sont autorisés :

- une terrasse en surface perméable ou imperméable, profondeur maximale 4,00 mètres,
- une surface perméable de type pelouse,
- un abri de jardin,
- des haies,
- des murets,
- une rigole ou un fossé d'écoulement des eaux pluviales.

Ne sont pas autorisés dans l'aire derrière la maison :

- un emplacement de voiture,
- un escalier d'accès aux caves.

Dans les reculs latéraux des maisons sont autorisés :

- une surface perméable de type pelouse,
- une terrasse d'une largeur maximale de 2,00 mètres,
- des haies,
- des murets,
- une rigole ou un fossé d'écoulement des eaux pluviales.

Ne sont pas autorisés dans les reculs latéraux des maisons :

- un escalier d'accès aux caves.

Au niveau plantations, seules sont admises des essences indigènes et typiques de la région. Les essences sont du type chêne, frêne, bouleau, châtaigner, saules, peupliers, noisetier, érable, pommiers, cerisiers, etc. Une liste détaillée se trouve joint au présent dossier
Les essences du type conifère sont interdites.

L'implantation d'arbres et de haies doit respecter les conditions fixées par le code civil (*Loi du 29 juillet 1993 portant modification des articles 671 et 672 du code civil et introduction d'un article 672-1 au même code*).

1.14 Dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées (Art.3 (3) 4.d)

Tous les aménagements cités dans cet article sont soumis à une autorisation préalable du Bourgmestre.

1.14.1 Modelage topographique (remblais et déblais)

Le niveau naturel moyen des terrains (lots 1-3) est de +273,00.

Le nouveau niveau de ces terrains est de +273,50.

Le niveau du rez-de-chaussée de ce bloc d'habitation est de +273,50.

Le niveau naturel des terrains (lots 4-8) varie de +273,70 à 270,57.

Le niveau du rez-de-chaussée des lots 4 et 5 est de 272,80.

Le niveau du rez-de-chaussée des lots 6 et 7 est de 272,11.

Le niveau du rez-de-chaussée du lot 8 est de 271,40.

Le niveau naturel du terrain (lot 9) varie de +269,15 à 271,50.

La maison suit le terrain naturel existant. Le niveau de référence de cette maison d'habitation est de 269,25.

Des murs de soutènement sont autorisés sur une hauteur maximale de 1,50 mètre.

Les surfaces assurant la transition entre les surfaces privées et les surfaces publiques sont à réaliser à fleur dans la mesure du possible.

1.14.2 Clôtures-haies-murets

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

Les séparations entre maisons en façade arrière sont autorisées sous forme de murets, mitoyens ou fond privé, d'une hauteur de 2,00 mètre et ceci sur une profondeur de 3,00 mètres (notion de privacité des terrasses).

Les séparations au-delà des 3,00 mètres ne sont admises que sous forme de haies, d'une hauteur maximale de 1,00 mètre, à planter sur le fonds privé.

Les domaines publics et privés pourront être clôturés par des socles ou des murets sur une hauteur moyenne inférieure à 1,00 mètre. La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 1,50 mètre. Le long de voies en forte pente, ces maxima pourront être dépassés de 0,50 mètres au plus, à condition que la hauteur moyenne n'excède pas les maxima.

Les limites de propriété latérales et postérieures pourront être clôturées par des socles ou des murets sur une hauteur moyenne inférieure à 0,50 mètre, par des haies vives ou des grillages. La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 1,50 mètre (voir aussi pos.1.13).

1.14.3 Murs de soutènement

La construction de murs de soutènement est autorisée à l'intérieur des parcelles privées sur une hauteur maximale de 1,20 mètre. Un mur de soutènement d'une hauteur plus importante peut être construit au droit des carports.

Tous les murs de soutènement doivent être préalablement autorisés par le Bourgmestre.

1.15 Constructions et éléments naturels à conserver et constructions à démolir (Art.3 (3) 4.e)

Sur les fonds couverts par le présent PAP, l'ancienne ferme, rue de Bettembourg, avec ses dépendances est prévue d'être démolie (démolition réalisée en 2018). Quelques murets ainsi que des chemins sont également supprimés. L'aire de jeu existante est démontée par le Commune et sera remplacée ou remplacée dans la nouvelle aire de jeu.

Le muret de soutènement des terres, côté rue de Bettembourg, est à conserver et à prolonger dans le nouveau projet.

Sur les fonds couverts par le présent PAP, les 3+1 arbres remarquables sont à sauvegarder. Ils sont renseignés sur le plan de la *partie graphique* par un point rouge.

1.16 Aménagement des dépendances, garages, carports et abris de jardin (Art.3 (3) 4.f)

1.16.1 Dépendances

Un séjour prolongé de personnes dans des dépendances est interdit. Les dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

1.16.2 Garages

Le garage fermé et commun sous les lots 1-3 est renseigné dans la *partie graphique*.

1.16.3 Carports

Les carports sont construits en structure légère (bois ou métal); les appuis sont à protéger contre les impacts de voiture. La couverture est à réaliser comme une toiture verte (vue de la 5^{ième} façade depuis les maisons des lots 1-3). L'épaisseur minimale de la couverture végétale est de 15 cm ; les calculs de la surface scellée tiennent compte d'une réduction de 15% sur cette surface.

Une fermeture latérale du type bardage en bois ajourée est également autorisée.

1.16.4 Abri de jardin

La construction d'un abri de jardin est renseignée dans la *partie graphique*. La surface au sol maximale de l'abri de jardin est de 5,00 m² (env. 2,00 x 2,50 mètres). La hauteur est limitée à 2,70 mètres. L'abri doit être érigé à une distance de 1,00 mètre des limites de propriété afin de pouvoir garantir l'entretien. Un séjour prolongé de personnes dans les abris de jardin y est interdit.

La construction est soumise à l'accord préalable du constructeur et du bourgmestre.

1.16.5 Caves

Pour chaque unité des lots N°1, 2 et 3, une cave d'une dimension minimale de 5% de la surface nette du logement respectif est à prévoir.

1.16.6 Emplacements des poubelles

Un local à poubelles commun pour tous les logements, facilement accessible est prévu à l'entrée du site, Il devra être bien aéré. Ce local doit être dimensionné pour y stocker des conteneurs des déchets ménagers et les conteneurs pour le recyclage.

Une aire de stockage extérieure est à aménager à la sortie côté rue de Bettembourg afin de pouvoir y entreposer temporairement les poubelles, le jour du ramassage.

1.17 Dispositions destinées à garantir le développement harmonieux de l'ensemble du quartier (Art.3 (3) 5)

1.17.1 Traitement des façades et des toitures

Les matériaux et couleurs traditionnels locaux sont recommandés. Les couleurs criardes sont proscrites. L'utilisation d'autres matériaux que des façades enduites est permise (bardages bois, murs en pierres naturelles, briques, bardage métallique, etc.). Les teintes des façades sont à harmoniser suivant un code couleur à définir (identité chromatique) afin d'éviter un mélange de couleurs trop différentes.

Les couvertures des toitures à 2 pentes sont à réaliser en ardoises naturelles ou en zinc pré-patiné. Le dessin de pose est identique pour toutes les maisons en bande. Les niveaux de faîtage et de corniche sont à aligner afin de créer un volume uni.

Les couvertures des toitures plates peuvent être réalisées comme des toitures végétalisées.

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

Les éléments protégeant du soleil doivent être intégrés à la conception de la façade et des alentours immédiats. Ils doivent être de couleur unie.

Les lucarnes doivent être conformes aux impositions du règlement communal.

1.17.2 Éléments et installations intégrés à la toiture

D'autres installations techniques (type capteurs solaires) pourront être fixées sur les constructions suivant les prescriptions du règlement sur les bâtisses en vigueur. Les antennes paraboliques sont interdites en façade et en toiture.

1.17.3 Enseignes et éclairage privé

Les enseignes lumineuses clignotantes ainsi que les équipements publicitaires sont interdites.

1.17.4 Surfaces à vendre

Les lots N° 11, 12, 13 et 14 constituent des surfaces à vendre aux propriétaires des maisons rue de Peppange afin de garantir un recul arrière minimum de 10,00 mètres entre la limite arrière du terrain et leurs façades arrière. Les impositions des articles 1.13, 1.14.2 et 1.14.3 du présent règlement sont également valables pour ces parcelles. La valeur de vente est à définir dans la convention du dossier d'exécution du PAP.

Un accès privé (accès piéton) à leur jardin depuis la nouvelle connexion piétonne est autorisée (entretien, évacuation déchets de jardinage, etc).

2 AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC (Art.3 (4))

En ce qui concerne l'aménagement du domaine public, le plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" définit les fonds destinés à être cédés au domaine public communal.

2.1 Fonds destinés à être cédés aux communes (Art.3 (4))

Les fonds destinés à être cédés la Commune de Roeser sont repris dans la *partie graphique*.

Le pourcentage de surfaces cédées est de 19,9%. En ajoutant les lots N°11, 12, 13 et 14 (220,79 m²), le taux de cession passe à 25,0%. La gestion des apports de terrain de chacune des deux parties est à régler au niveau d'une convention.

2.2 Aménagement des voies et places publiques, aménagement des espaces verts publics (EVP)

2.2.1 Les voies carrossables

La voie carrossable publique devant les maisons des lots 6, 7 et 8 est réalisée en pavés autobloquants avec intégration une rigole d'écoulement des eaux. La teinte devra être similaire aux pavés des voies de circulation piétonne.

La voie carrossable pour l'accès des services de secours depuis la rue de Peppange possède une largeur de 3,00 mètres. La surface est réalisée à 50% comme une surface perméable (pelouse, gravier, etc). Une bande de circulation renforcée doit permettre la circulation des véhicules de secours. Une rigole d'écoulement des eaux (ou fossé ouvert) est à intégrer pour reprendre les eaux de surface et les eaux de toiture de la maison du lot N° 9.

Cet accès carrossable est soumis à l'accord des Ponts et Chaussées par l'octroi d'une permission de voirie. Cet accès est strictement réservé aux services d'incendie et services d'urgence. Une signalisation spécifique est à prévoir et l'accès est à fermer au moyen d'un poller, accessible uniquement par les services de secours.

La rampe d'accès, depuis le lot N°10 vers la voie carrossable, est gérée par la copropriété. Une borne à clef est à placer en bas de rampe pour éviter l'accès en continu sur le site. Le stationnement devant ce poller est également interdit car la rampe sert d'accès piéton à l'intérieur de l'îlot.

2.2.2 Les trottoirs

Le trottoir rue de Peppange est à adapter pour l'accès des services de secours ainsi que pour l'accès aux 2 emplacements de stationnement P19 et P20. Ceci entraînera la suppression de 3 emplacements de stationnement publics.

L'exécution des trottoirs se fera suivant les indications de la Commune de Roeser. La bande de stationnement ne pourra pas être modifiée par la plantation d'un arbre ou autre vu la présence de nombreux câbles des Postes et Télécommunications (source : Administration Communale de Roeser).

2.2.3 Les voies de circulation piétonne

Les matériaux à employer pour les chemins et venelles piétonnes sont du type pavé. La teinte doit être similaire aux pavés des venelles déjà existantes (gris-beige) ; le format peut néanmoins être différent. Une rigole d'écoulement des eaux de surface est à intégrer dans le chemin.

2.2.4 Remblais et déblais

Le profil initial du terrain est adapté à l'entrée du site côté rue de Bettembourg. Le niveau de cette aire de circulation est de 271,90. Des adaptations de ce niveau, pour des raisons techniques, sont autorisées.

Des déblais sont à prévoir pour la réalisation des bassins de rétention et d'installations des réseaux enterrés.

Les déblais des terres des terrassements sont réutilisés ou évacués dans une décharge agréée.

2.2.5 L'évacuation des eaux pluviales

Le concept des eaux pluviales est renseigné dans le plan N° 2019-06-27- V184006_HYD_AUT_SIT-001B - 002A du bureau d'étude TR Engineering.

L'évacuation des eaux pluviales des toitures se fait majoritairement en surface et à l'air libre. Une rigole d'écoulement est à intégrer dans les chemins pétons ou voies de circulation. Cette eau s'écoule visuellement vers le bassin de rétention. La situation de la rigole ouverte d'écoulement est indiquée de manière schématique dans la *partie graphique* ; la situation peut être adaptée en fonction du projet de construction.

2.2.6 L'évacuation des eaux usées

Le tracé de la canalisation des eaux usées est renseigné dans le plan N° 2019-06-27- V184006_HYD_AUT_SIT-001B - 002A du bureau d'étude TR Engineering.

2.2.7 Les bassins de rétention

L'eau de pluie est déviée dans un bassin de rétention à l'air libre (14 m3) et un bassin souterrain (28 m3). L'emplacement du bassin ainsi que les dimensions sont renseignés plus précisément dans le plan N° 2019-06-27- V184006_HYD_AUT_SIT-001B - 002A du bureau d'études TR Engineering. La *partie graphique* ne donne qu'une indication schématique sur la taille, forme et position des bassins.

Les bassins récupèrent les eaux de toiture des lots N°1-3 et les eaux des toitures des lots N°4-8. Un traitement paysager de ce bassin est prévu afin que la surface puisse être utilisée comme une aire de jeu. Les berges sont à aplatir afin de l'intégrer dans le paysage et les arbres aux alentours.

2.2.8 Les réseaux d'approvisionnement

Lots N°1 – 3 :

Le branchement aux réseaux d'eau potable, de gaz, de téléphone et d'antenne se fait via une tranchée rue de Bettembourg.

Lots N° 4 – 9 :

Le branchement aux réseaux d'eau potable, de gaz, de téléphone et d'antenne se fait via une tranchée sous le chemin d'accès carrossable des services de secours (raccordement rue de Peppange). Une permission de voirie est à demander auprès des Ponts et Chaussées. Le chemin est à dimensionner pour supporter les charges des véhicules d'intervention du service de secours de la Commune de Roeser (type VW Sprinter, BMW X5) afin de ne pas endommager les conduites de raccords.

Les endroits de branchement vont définir l'adresse de la maison. Cette question est à définir au niveau des conventions du PAP d'exécution.

2.2.9 L'aménagement des espaces verts publics (EVP)

Les espaces verts publics (**EVP**) sont à réserver prioritairement aux plantations et à des surfaces perméables à l'eau.

Sont permis dans les EVP la pose de bordures, de clôtures, de dallages (sur une surface maximale de 40%).

2.2.10 Les plantations

Au niveau plantations, seules sont admises des arbres ou haies d'essences indigènes et typiques de la région. Les essences sont du type chêne, frêne, bouleau, châtaigner, saules, peupliers, noisetier, érable, pommiers, cerisiers, etc. Une liste détaillée se trouve joint au présent dossier.

Les essences du type conifère sont interdites.

2.2.11 Les aires de jeu

L'aire de jeu est partiellement intégrée dans le bassin de rétention. La surface de sol est de type pelouse et perméable à l'eau. Un chemin piéton, non consolidé, traverse l'aire de jeu. Un chemin renforcé pour les services de secours d'une largeur de 3 mètres est intégré de manière invisible dans les sous couches de la pelouse. Des piquets sécurisés doivent marquer ce chemin (demande du service incendie de la Commune de Roeser).

Une surface consolidée peut être intégrée pour des jeux (type bac à sable, basket, football, balançoires, etc). Le mobilier urbain ainsi que l'éclairage public sont à intégrer dans le concept de l'aire de jeu.

Les aménagements plus précis se feront lors de la phase « exécution du PAP ».

2.2.12 L'éclairage public

Le concept de l'éclairage public sera défini en phase « dossier d'exécution » du présent PAP.

L'éclairage des nouvelles venelles piétonnes est prévu pour créer un ensemble cohérent avec les venelles existantes. Le chemin est sécurisé et éclairé la nuit.

3 DISPOSITIONS SPECIALES

3.1 Autorisation de construire

En supplément des documents et plans à fournir dans le cadre de l'élaboration de la demande d'autorisation de bâtir, les plans et documents suivants sont à joindre au dossier :

- Récapitulatif de la surface totale d'habitat prévue pour chaque bâtiment,
- Avant-projet sommaire des aménagements extérieurs (travaux de remblai et de déblai, matériaux utilisés, plantations),
- Projet des façades et description des matériaux,
- Concept énergétique.

4 DEMANDES OFFICIELLES

4.1 Administration de la Gestion de l'Eau (AGE)

L'autorisation de l'Administration de la Gestion de l'Eau Autorisation (EAU_AUT_18_1166 du 02 avril 2019) est jointe au présent dossier.

4.2 Administration des Ponts et Chaussées (P&CH)

Au vu du classement de la rue de Peppange comme route d'État (CR 159), une demande de permission de voirie est nécessaire.

4.3 Administration de l'Environnement (AEV)

Néant

4.4 Administration des Sites et Monuments

Vu l'envergure et le site concerné : néant

4.5 Administration Communale de Roeser (AC)

Le rapport de la Commission des bâtisses de la Commune de Roeser est joint au dossier.

Table des matières :

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER	1
REMARQUES PRELIMINAIRES	3
MODIFICATION PONCTUELLE DU PAP (Juin 2019)	3
1 AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE (Art 3 (1))	4
1.1 Parcelles (Art.3 (1)).....	4
1.2 Mode d'utilisation du sol (Art. 3 (2))	4
1.2.1 Fonctions admissibles et mixité des fonctions	4
1.3 Degré d'utilisation du sol (Art. 3 (3)).....	5
1.4 Surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés (Art. 3 (3) 1.a).....	5
1.4.1 Surface construite brute	5
1.4.2 Emprise au sol	6
1.4.3 Surface pouvant être scellée	6
1.4.4 Espaces verts privés (EVp).....	6
1.5 Emplacements de stationnement (Art. 3 (3) 1.b)	6
1.5.1 Emplacements de stationnement publics en surface.....	6
1.5.2 Emplacements de stationnement privés	6
1.6 Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net et distances à observer entre les constructions (Art. 3 (3) 1.c)	7
1.7 Nombre de niveaux hors sol et sous-sol (Art. 3 (3) 1.d).....	7
1.8 Hauteurs de construction à la corniche, au faite ou à l'acrotère (Art. 3 (3) 1.e).....	8
1.9 Nombre d'unités de logement par construction (Art. 3 (3) 1.f)	8
1.10 Type, disposition et implantation des constructions hors sol et en sous-sol (Art. 3 (3) 1.g) .	8
1.10.1 Types et dispositions des constructions hors sol et sous-sol	8
1.10.2 Disposition et implantation des constructions principales et saillies.....	8
1.10.3 Implantation des dépendances et des dépendances souterraines	9
Autres réglementations du PAP (Art. 3 (3) 4).....	9
1.11 Formes, pentes et orientations des toitures (Art. 3 (3) 4.a).....	9
1.12 Accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation Art.3 (3) 4.b)	10
1.12.1 Accès aux emplacements de stationnement.....	10
1.12.2 Accès aux garages.....	10
1.12.3 Accès aux voies de circulation	10
1.12.4 Accès aux maisons	10
1.13 Surfaces destinées à recevoir des plantations et restant libre de toute construction (Art.3 (3) 4.c).....	10
1.14 Dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées (Art.3 (3) 4.d)	11

1.14.1	Modelage topographique (remblais et déblais).....	11
1.14.2	Clôtures-haies-murets	12
1.14.3	Murs de soutènement.....	12
1.15	Constructions et éléments naturels à conserver et constructions à démolir (Art.3 (3) 4.e) ..	12
1.16	Aménagement des dépendances, garages, carports et abris de jardin (Art.3 (3) 4.f)	13
1.16.1	Dépendances.....	13
1.16.2	Garages	13
1.16.3	Carports	13
1.16.4	Abri de jardin	13
1.16.5	Caves	13
1.16.6	Emplacements des poubelles	13
1.17	Dispositions destinées à garantir le développement harmonieux de l'ensemble du quartier (Art.3 (3) 5)	14
1.17.1	Traitement des façades et des toitures.....	14
1.17.2	Éléments et installations intégrés à la toiture.....	14
1.17.3	Enseignes et éclairage privé	14
1.17.4	Surfaces à vendre	14
2	AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC (Art.3 (4))	15
2.1	Fonds destinés à être cédés aux communes (Art.3 (4))	15
2.2	Aménagement des voies et places publiques, aménagement des espaces verts publics (EVP).....	15
2.2.1	Les voies carrossables	15
2.2.2	Les trottoirs.....	15
2.2.3	Les voies de circulation piétonne.....	15
2.2.4	Remblais et déblais	15
2.2.5	L'évacuation des eaux pluviales.....	16
2.2.6	L'évacuation des eaux usées	16
2.2.7	Les bassins de rétention	16
2.2.8	Les réseaux d'approvisionnement	16
2.2.9	L'aménagement des espaces verts publics (EVP)	16
2.2.10	Les plantations.....	17
2.2.11	Les aires de jeu	17
2.2.12	L'éclairage public.....	17
3	DISPOSITIONS SPECIALES	18
3.1	Autorisation de construire.....	18
4	DEMANDES OFFICIELLES	18
4.1	Administration de la Gestion de l'Eau (AGE)	18
4.2	Administration des Ponts et Chaussées (P&CH).....	18
4.3	Administration de l'Environnement (AEV).....	18
4.4	Administration des Sites et Monuments.....	18
4.5	Administration Communale de Roeser (AC)	18

Avis du service du Ministère de l'Intérieur :

Vote provisoire – Commune de Roeser :

Vote définitif – Commune de Roeser :

Approbation du Ministre de l'Intérieur :

