

OBJET :

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER

LIEU-DIT "HIIRDEGAART"

À CRAUTHEM

PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE

Réf.: N° 18174/41C
Le présent document fait partie de l'avis
de la Cellule d'évaluation émis dans sa
séance du 9 novembre 2017
NS

COMMUNE :

ROESER

PARCELLES :

N°366/1962, N°368/1979, N°366/1961, N°368/1978, N°364/1951

MAITRE DE
L'OUVRAGE :

FRANTZ LAURENT,
33, GRAND-RUE
L-3394 ROESER

PROPRIETAIRES :

**FRANTZ CAMILLE (KLEIN), COMMUNAUTÉ D'ÉPOUX FRANTZ CAMILLE JEAN
/KLEIN MARGOT JEANNE**

DATE :

03 OCTOBRE 2017

Référence: 18174/41C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 05/06/2018
Le Ministre de l'Intérieur

Dan Kersch



ESPACE ET PAYSAGES

URBANISME / CADRE DE VIE / ENVIRONNEMENT

12, AVENUE DU ROCK'N ROLL
L-4361 ESCH-SUR-ALZETTE

TEL : 26 17 84

FAX : 26 17 85

@ : INFO@ESPACEPAYSAGES.LU



**PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER
NOUVEAU QUARTIER LIEU-DIT « HIIRDEGAART »
À CRAUTHEM**

PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE

A. GENERALITES	3
ART A.1 BUT ET PORTEE DU REGLEMENT	3
ART A.2 DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES	3
ART A.3 PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES	3
ART A.4 TOPOGRAPHIE	3
ART A.5 AFFECTATIONS	3
ART A.6 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES	4
ART A.7 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS	5
B. MAISONS UNIFAMILIALES (LOTS 02 A 15)	6
ART B.1 IMPLANTATION	6
ART B.2 NIVEAUX	6
ART B.3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	6
ART B.4 FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES	6
ART B.5 GABARIT DE TOITURE	7
ART B.6 CAR-PORT	7
ART B.7 ABRI DE JARDIN (NON SPECIFIE DANS LA PARTIE GRAPHIQUE)	7
ART B.8 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES POUR LES MAISONS JUMEEES	7
C. MAISONS PLURIFAMILIALES (LOT 01)	8
ART C.1 IMPLANTATION	8
ART C.2 NIVEAUX	8
ART C.3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	8
ART C.4 FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES	9
ART C.5 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES	9
D. SERVITUDES	10
ART D.1 SERVITUDE DE PASSAGE	10



A. GENERALITES

ART A.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.

Les dispositions de la partie graphique et écrite du présent plan d'aménagement particulier, dans la mesure où elles dérogent à celles inscrites au plan d'aménagement général et au règlement sur les bâtisses 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.

ART A.2 DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

A.2.1 PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Document à caractère réglementaire (cf. partie graphique) présentant le projet d'aménagement particulier, et les règles d'urbanisme concordantes.

A.2.2 COUPES SIGNIFICATIVES

Document à caractère réglementaire (cf. partie graphique) présentant l'aménagement en profils des lots privés et du domaine public.

ART A.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 A.4 TOPOGRAPHIE

A.4.1 COURBES DE NIVEAUX

- 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.
- 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 0,50 mètre au maximum pour les parcelles privées.

ART A.5 AFFECTATIONS

Le projet d'aménagement particulier prévoit les constructions suivantes, réservées à l'habitat :

- 8 maisons unifamiliales isolées,
- 6 maisons unifamiliales jumelées,

- 2 maisons plurifamiliales, qui prévoient un maximum de 13 logements de type collectif.

Au sein des lots, des professions libérales pourront être autorisées.

Pour chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, au moins 10 pour cent de la surface construite brute à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dont les conditions et les prix de vente, respectivement de location sont arrêtés dans la convention prévue à l'article 36 de la présente loi.

ART A.6 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES

A.6.1 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

Dans le cadre du présent projet d'aménagement particulier, il est requis :

- deux emplacements pour véhicules automobiles par unité de logement unifamiliale, dont un doit se situer à l'intérieur de la construction destinée aux dépendances de type Car-port. Le second peut être aménagé à l'intérieur de la construction destinée au séjour prolongé, ou à l'extérieur de la construction, définie dans la marge de recul avant du lot privé, sur l'emprise de l'espace extérieur pouvant être scellée telle qu'elle est précisée dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche n°01).
- deux emplacements pour véhicules automobiles par unité de logement collectif, définis à l'intérieur de la construction souterraine.

Dans le cas d'installation de professions libérales, les lots pourront exceptionnellement contenir des emplacements de stationnement définis à l'extérieur de la construction destinée au séjour prolongé ou de la dépendance. Ces emplacements pourront être directement accessibles depuis le domaine public.

Les dimensions minimales d'un emplacement privé extérieur sont fixées comme telles :

- Emplacement = 5,00 mètres (longueur) x 2,50 mètres (largeur)

A.6.2 ACCES CARROSSABLE

Pour les lots destinés à la construction de maison unifamiliale, la largeur maximale admise pour un accès carrossable est de 6,00 mètres.

Pour le lot destiné à la construction de la maison plurifamiliale, l'accès carrossable correspond à la pente d'accès aux parkings souterrains (cf. partie graphique)

Ces accès carrossables 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 piétons.

A.6.3 MATERIAUX DE FAÇADES

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.

A.6.4 PLANTATIONS DANS LES ESPACES VERTS PRIVES

Seules sont autorisées des espèces de plantes indigènes en ce qui concerne les haies, les arbres et les arbustes. Une plantation d'arbre indigène est recommandée pour chaque parcelle. Les plantations sont à indiquer lors de la demande d'autorisation de bâtir.



A.6.5 CLOTURES, HAIES, MURETS, PALISSADES

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 (un mètre), par des haies vives ou par des grillages. La hauteur totale de ces clôtures ne pourra pas dépasser 1,50 m (un mètre cinquante). Si l'accès est situé en contre-bas ou accuse une pente descendante de plus de 10% (dix pour-cent), leur embouchure sur la voie publique est à munir de portes d'une hauteur supérieure à 0,70 m (soixante-dix centimètres).

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 (deux mètres) au maximum et leur longueur ne pourra excéder la profondeur de 3 m (trois mètres).

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

Pour les raisons d'hygiène et/ou de sécurité de la circulation, le Bourgmestre pourra ordonner le clôturage de parcelles construites ou non construites, situées en bordure des voies publiques et en définir la nature.

Pour ces mêmes raisons, le Bourgmestre peut ordonner la plantation d'arbres, de rideaux d'arbres, de haies ou imposer le maintien ou la création d'autres aménagements.

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 (un mètre). 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 A.7 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS

A.7.1 GENERALITES

L'aménagement d'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 compétentes¹ pour la construction des voiries, l'aménagement des parkings, des places de verdure, de l'aire de jeux, 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.

A.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).

Les plantations projetées telles que définies dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier imposent la plantation d'arbres à moyenne ou haute tige. Pour ces plantations, la profondeur minimale de substrat est d'1,50 mètre. Cette profondeur doit être maintenue sur un rayon minimum de 1,00 mètre.

¹ Administration des Ponts et Chaussées, Administration de la Gestion de l'Eau, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, Ministère de l'Intérieur, Administration Communale de Roeser, et les différents gestionnaires pour les réseaux d'infrastructures.

**B. MAISONS UNIFAMILIALES (LOTS 02 A 15)****ART B.1 IMPLANTATION**

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

Les profondeurs (minimales et/ou maximales) sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. partie graphique).

Les distances de recul minimales (antérieures, postérieures et latérales) des constructions sont fixées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. partie graphique).

ART B.2 NIVEAUX

La partie graphique du projet d'aménagement particulier précise pour chaque lot les nombres de niveaux suivants :

CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE

- II + 1C + 1S définissant 2 niveaux pleins + 1 niveau sous combles + 1 niveau en sous-sol ;
- II + 1R + 1S définissant 2 niveaux pleins + 1 en retrait + 1 niveau en sous-sol ;

Le niveau fini du premier niveau plein (I) peut être supérieur du niveau de l'axe de la voie desservante de 0,50 mètre au maximum. Cette différence de hauteur est mesurée dans l'axe du bâtiment.

Le niveau défini dans les combles ou les retraits pourra être aménagé sur une surface correspondante à 80% maximum de la surface du dernier niveau plein.

ART B.3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONSCONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE

La hauteur à la corniche est de :

- 6,50 mètres maximum

La hauteur au faîtage ne pourra être supérieure à 5,00 mètres maximum mesurée depuis la hauteur à la corniche.

La hauteur à l'acrotère est de :

- 7,50 mètres maximum pour le dernier niveau plein ;
- 10,50 mètres maximum pour le niveau défini en retrait (Soit 1R, tel que défini dans la partie graphique).

B.3.1 CAR-PORT

La hauteur hors-tout d'un car-port est de 3,00 mètres maximum.

ART B.4 FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES**B.4.1 CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE**

Les toitures des constructions seront définies en :

- Toiture à deux versants (t2), avec une pente minimale de 35° et maximale de 45°, correspondant au gabarit défini ci-après ; et disposée conformément à la direction du faîte précisée par la partie graphique du projet d'aménagement particulier.
- Toiture plate (tp), cette toiture plate pourra être traitée en toiture végétalisée. Les toitures des niveaux (dégageant un retrait des niveaux supérieurs) peuvent être aménagées en toiture terrasse.

B.4.2 CAR-PORT

Les cars-ports auront une toiture plate. Ceux-ci pourront être végétalisés, mais ne pourront être aménagés comme toiture-terrasse.

ART B.5 GABARIT DE TOITURE

Toute construction située au-dessus de la corniche devra s'inscrire dans un gabarit établi par la hauteur à la corniche et par la hauteur au faîtage.

Le gabarit pour les constructions est établi à 2 versants avec une pente comprise entre 35° et 45° sur la ligne de corniche formant saillie de 0,50 mètre sur les façades avant et arrière; et disposée conformément à la direction du faîte précisée par la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Le niveau défini en retrait ou dans les combles pourra être aménagé sur une surface correspondante à 80% maximum de la surface du dernier niveau. Les niveaux en retrait peuvent être aménagés jusqu'à l'aplomb des façades du volume principal, dans le respect de la surface maximale autorisée.

A l'exception des souches de cheminées et de ventilation, toutes les superstructures des constructions, notamment les cabanons d'ascenseur, les équipements de conditionnement d'air, les antennes et installations techniques (capteurs solaires...) doivent se trouver à l'intérieur du gabarit de toiture, établi à 45° sur la ligne de corniche formant saillie de 0,50 mètre sur les façades avant et arrière.

ART B.6 CAR-PORT

Les car-ports tels que précisés dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. partie graphique) servent à abriter le ou les véhicules en stationnement.

ART B.7 ABRI DE JARDIN (NON SPECIFIE DANS LA PARTIE GRAPHIQUE)

Un abri de jardin pourra être implanté sur chaque lot privé sous respect des conditions suivantes:

- la surface de l'abri de jardin ne pourra excéder 9,00 mètres carré;
- il devra respecter des proportions rectangulaires ;
- il pourra être implanté sur les limites de parcelle ;
- sa hauteur totale ne pourra excéder 3,00 mètres.

ART B.8 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES POUR LES MAISONS JUMEEES

Afin de garantir une homogénéité d'aspect des constructions jumelées, les gabarits doivent être identiques. Une différence de hauteur à la corniche, de maximum 0,50 mètre est autorisée entre deux maisons mitoyennes.



C. MAISONS PLURIFAMILIALES (LOT 01)

ART C.1 IMPLANTATION

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

Les profondeurs (minimales et/ou maximales) sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. partie graphique).

Les distances de recul minimales (antérieures, postérieures et latérales) des constructions sont fixées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. partie graphique).

ART C.2 NIVEAUX

La partie graphique du projet d'aménagement particulier précise pour chaque bloc les nombres de niveaux suivants :

- BLOC A : II + 1R/1C + 1S, définissant 2 niveaux pleins + 1 niveau en retrait/1 niveau sous-combles + 1 niveau en sous-sol pour le bloc A
- BLOC B : II + 1C + 1S, définissant 2 niveaux pleins + 1 niveau sous-combles + 1 niveau en sous-sol pour le bloc B

Le niveau fini du premier niveau plein (I) peut être supérieur du niveau de l'axe de la voie desservante de 1,50 mètre au maximum. Cette différence de hauteur est mesurée dans l'axe du bâtiment.

Pour les constructions situées le long des voies en pente, la hauteur maximale de la construction est toujours mesurée dans l'axe de la construction au niveau de la façade donnant sur rue.

L'étage en retrait ou niveau sous-combles pourra être aménagé sur une surface correspondant à 80% maximum de la surface du dernier niveau plein, et pourra respecter les alignements sur rue.

ART C.3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à la corniche est de :

- 8,50 mètres maximum pour le bloc A
- 6,50 mètres maximum pour le bloc B

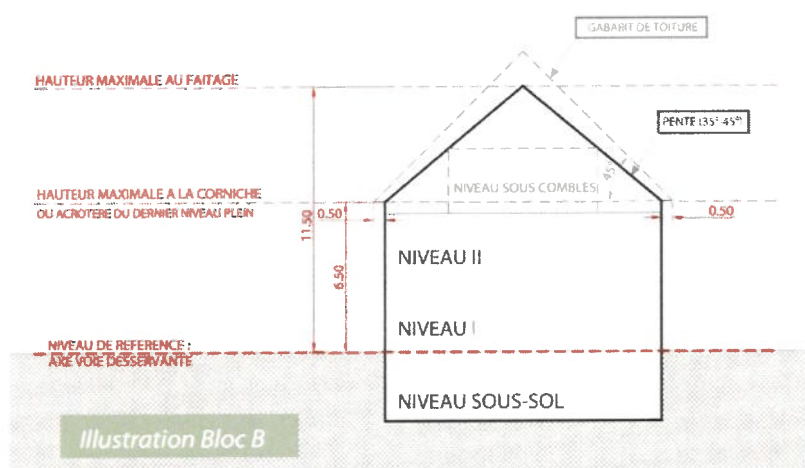
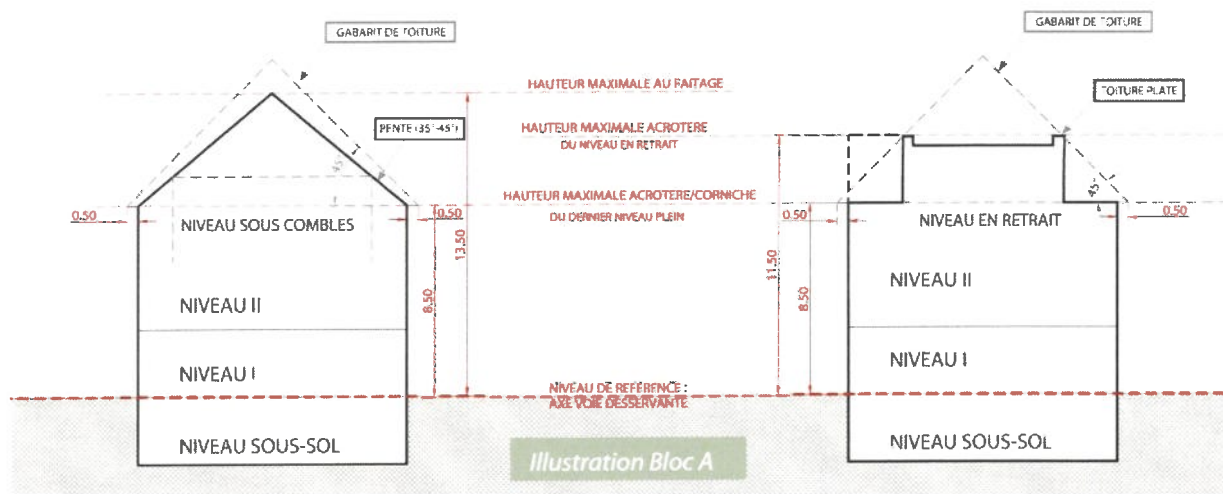
On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

La hauteur au faîtage ne pourra être supérieure à 5,00 mètres maximum mesurée depuis la hauteur à la corniche.

La hauteur à l'acrotère est de :

- 8,50 mètres maximum pour le dernier niveau plein
- 11,50 mètres maximum pour l'étage en retrait (Soit 1R, tel que défini dans la partie graphique)

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.



ART C.4 FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES

Les toitures des constructions seront définies en :

- Toiture à deux versants (t2), avec une pente minimale de 35° et maximale de 45°, correspondant au gabarit défini ci-après ; et disposée conformément à la direction du faîte précisée par la partie graphique du projet d'aménagement particulier.
- Toiture plate (tp). Cette toiture plate pourra être utilisée comme toiture-terrasse.

ART C.5 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Une mixité d'appartement (studios, appartements à une chambre, appartements à deux chambres, etc.) est requise, avec des unités de logement traversant ou au minimum exposés à deux orientations.

Afin de répondre aux critères de qualité dans le logement collectif, la maison plurifamiliale devra proposer les éléments suivants :

- cave/réserve pour chaque unité de logement
- local buanderie / séchoir commun
- local à vélo / poussettes, avec accès aisé aux ascenseurs communs, ainsi que depuis et vers l'espace public, et au minimum un emplacement vélo / poussette par unité de logement



- local poubelle, aéré et fermé, avec accès aisé depuis et vers la voirie publique, dimensionné pour y stocker également des conteneurs pour déchets (largeur des ouvertures adéquates, pente aux normes pour les personnes à mobilité réduite)
- local de rangement du matériel de nettoyage pour la copropriété
- local débarras intégré à l'unité de logement

D. SERVITUDES

ART D.1 SERVITUDE DE PASSAGE

Afin de garantir les connexions à mobilité douce, l'accès à l'espace vert public et la rue « de Weiler », une servitude de passage est définie à l'intérieure du lot 01, telle que représentée dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. partie graphique). Celle-ci pourra être agrandie ou modifiée, suivant les nécessités, afin de garantir un espace de passage conviviale et accessible.