

PARTIE ECRITE PAP NQ

Modifiée suivant l'avis de la cellule d'évaluation datée du 04/03/2019



Commune

Roeser

Section

A de Bivange

Parcelles

850/1885, 850/1884, 850/1775, 844/2447

Maîtres de l'ouvrage

Approbations

<p>Chemin d'exploitation: 844/2447 SCHABES Max pour 1/4 ALTER Helene Anne pour 1/4 TRMATA Christiane Elise pour 1/2</p> <hr/> <p>Terrain PAP 850/1775, 850/1884, 850/1885 figurant toutes les 3 au cadastre au nom de SCHABES Max (ALTER)</p>	
---	--

Conception



E. urbain s. à r. l
6, rue Mathias Weistroffer
L-1898 Kockelscheuer
Tél. 26 36 20 02
Email info@eurbain.lu

Date

5/04/19

Règlement basé sur la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communale modifiée du 13 décembre 1988.

Table des matières

1	AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE	3
1.1	Mode d'utilisation du sol	3
1.2	Degré d'utilisation du sol (emprise au sol / surface scellée)	3
1.3	Reculs	5
1.4	Type et disposition des constructions (hors sol / sous-sol)	6
1.4.1	Type des constructions	6
1.4.2	Surfaces constructibles	6
1.4.3	Alignements obligatoires	6
1.5	Nombre de niveaux (hors sol et sous-sol)	6
1.5.1	Constructions principales	6
1.5.2	Constructions des dépendances (garages)	6
1.6	Hauteurs des constructions (hc+hf/ha)	7
1.7	Nombre de logements par immeuble	7
1.8	Formes pentes et orientation des toitures	7
1.9	Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnements	7
1.10	Surfaces destinées à recevoir des plantations	7
1.11	Dimensions des aménagements extérieurs (remblais / déblais)	7
1.12	Constructions et éléments naturels à conserver et ou à démolir	7
1.13	L'aménagement des dépendances (abris de jardin)	8
1.14	Consommation d'énergie	8
1.15	Aménagement d'une barrière acoustique	8
2	AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC	9
2.1	Cession	9
2.2	Remblais / Déblais	9
2.3	Réseaux app. eaux usées	9
2.4	Espaces verts et plantations	9

1 AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

1.1 Mode d'utilisation du sol

Le plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» précise le mode d'utilisation du sol admissible dans la zone ou partie de zone, telle que définie par le plan d'aménagement général, et peut définir une mixité minimale, maximale ou fixe. (Mémorial A-N°159 du 29 juillet 2011)

Le lotissement rue de Roeser sera exclusivement une zone d'habitation constituée de maisons unifamiliales.

1.2 Degré d'utilisation du sol (emprise au sol / surface scellée)

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.

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.

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.

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.

PAP RUE DE ROESER			
COS	0,24 max.	CUS	0,39 max.
	0,15 min.		0,24 min.
CSS	0,4 max.	DL	9

Les définitions de la terminologie utilisée dans le tableau ci-dessous sont reprises à l'Annexe II du Mémorial A-N°159 du 29 juillet 2011.

La représentation graphique reprend uniquement la fenêtre à l'intérieur de laquelle la construction principale peut être implantée. La surface maximale au sol par lot est reprise dans les tableaux ci-dessous, à savoir que les dépendances sont également à compléter dans cette surface.

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER
Rue de Roeser à Kockelscheuer
Commune de Roeser

PARTIE ECRITE PAP NQ

LOT		surface du lot en ha	
surface d'emprise au sol en m2 min.	surface d'emprise au sol en m2 max.	surface constructible brute m2 min.	surface constructible brute m2 min.
surface de scellement du sol m2 max.	type, disposition et nombre des constructions	type et nombre de logement min.	type et nombre de logement min.
type de toiture	hauteur des constructions max.	nombre de niveaux min.	nombre de niveaux max.

LOT 01		13,59	
132,00	271,50	264,00	570,00
475,64	1-mi	1-u	1-u
tp	ha=7,50	I	II+1R+1S

LOT 02		9,90	
132,00	267,00	264,00	570,00
419,00	1-mi	1-u	1-u
tp	ha=7,50	I	II+1R+1S

LOT 03		9,92	
132,00	265,69	264,00	572,00
416,94	1-mi	1-u	1-u
tp	ha=7,50	I	II+1R+1S

LOT 04		10,37	
132,00	249,10	264,00	570,00
364,65	1-mi	1-u	1-u
tp	ha=7,50	I	II+1R+1S

LOT 05		9,18	
132,00	253,15	264,00	570,00
346,28	1-mi	1-u	1-u
tp	ha=7,50	I	II+1R+1S

LOT 06		1,54	
/	/	/	/
60,00	/	/	/
/	/	/	/

LOT 07		0,28	
/	/	/	/
/	/	/	/
/	/	/	/

Le lot 06 et 07 sont inconstructibles. Il s'agit des espaces verts privés qui peuvent accueillir une surface scellée.

1.3 Reculs

Les reculs à respecter correspondent à la cote indiquée sur les documents graphiques.

MAISON ISOLEE LOT 01	
Recul arrière minimal	MIN 13,00 m
Recul avant minimal	MIN 6,00 m
Recul latéral droite minimal	MIN 3,50 m
Recul latéral gauche minimal	Voir partie graphique
Profondeur maximum	Voir partie graphique
Hauteur maximale à la corniche	MAX 7,50 m

MAISONS ISOLEES LOT 02, 03	
Recul arrière minimal	MIN 10,00 m
Recul avant minimal	MIN 6,00 m
Recul latéral droite minimal	MIN 3,50 m
Recul latéral gauche minimal	MIN 3,50 m
Profondeur maximum	Voir partie graphique
Hauteur maximale à la corniche	MAX 7,50 m

MAISON ISOLEE LOT 04	
Recul arrière minimal	MIN 9,50 m
Recul avant minimal	Voir partie graphique
Recul latéral droite minimal	Voir partie graphique
Recul latéral gauche minimal	MIN 3,50 m
Profondeur maximum	Voir partie graphique
Hauteur maximale à la corniche	MAX 7,50 m

MAISON ISOLEE LOT 05	
Recul arrière minimal	MIN 9,50 m
Recul avant minimal	Voir partie graphique
Recul latéral droite minimal	MIN 3,50 m
Recul latéral gauche minimal	MIN 3,50 m
Profondeur maximum	Voir partie graphique
Hauteur maximale à la corniche	MAX 7,50 m

LOT 06, 07	
Recul arrière minimal	0 m
Recul avant minimal	0 m
Recul latéral droite	0 m
Recul latéral gauche	0 m
Profondeur maximum	0 m
Hauteur d'acrotère	0 m

1.4 Type et disposition des constructions (hors sol / sous-sol)

1.4.1 Type des constructions

Les types des constructions utilisés sont des maisons isolées.

1.4.2 Surfaces constructibles

La surface constructible reprise sur la partie graphique du PAP reprend la surface à l'intérieur de laquelle la construction peut avoir lieu. La surface maximale d'emprise au sol d'un immeuble est limitée par lot et est inférieure à la représentation graphique.

1.4.3 Alignements obligatoires

Néant.

1.5 Nombre de niveaux (hors sol et sous-sol)

1.5.1 Constructions principales

Le nombre de niveaux maximal est de :

- un niveau plein en rez-de-chaussée, (I)
- un niveau plein en étage (II)
- et un niveau en sous sol (IS).

Le niveau 0.00 sera déterminé par l'intersection de l'axe médian de la façade, tel que repris à l'article 1.7 et à l'axe de la rue desservant la construction future.

D'autres informations à propos du nombre de niveaux sont à considérer sur la partie graphique.

1.5.2 Constructions des dépendances (garages)

Le nombre de niveaux est de un niveau (I). La hauteur maximum de ces constructions est de 3,50 m.

1.6 Hauteurs des constructions (hc+hf/ha)

La hauteur d'acrotère sera mesurée à partir de la cote zéro prise à l'intersection entre l'axe de la rue desservant la construction et l'axe médian de la construction future pour les maisons isolées.

1.7 Nombre de logements par immeuble

Le nombre de logements par immeuble est de 1 logement.

1.8 Formes pentes et orientation des toitures

La forme des toitures est plate et ne doit pas dépasser les gabarits maximaux définis dans la partie graphique.

1.9 Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnements

Les surfaces scellées seront à réduire au minimum et seront exécutées de façon à permettre un maximum de perméabilité.

L'emplacement de l'accès aux garages est défini par la surface scellée sur les documents graphiques qui laisse une certaine liberté d'aménagement au rez-de-chaussée. La largeur cumulée des surfaces carrossables le long de la voie publique ne pourra dépasser 6 mètres.

Les emplacements de stationnements à l'intérieur du volume d'habitation seront uniquement au niveau rez-de-chaussée (I). Les garages au niveau sous-sol (IS) sont interdits.

La partie graphique reprend les surfaces à l'intérieur desquelles des surfaces scellées peuvent être réalisées. La surface de scellement maximale est fixée par lot et est inférieure à la représentation graphique.

1.10 Surfaces destinées à recevoir des plantations

Les surfaces vertes tel que le gazon sont à préférer.

1.11 Dimensions des aménagements extérieurs (remblais / déblais)

Les aménagements des terrasses sont autorisés dans les espaces verts privés sous respect du coefficient de scellement.

Les *Rasengitter* et les terrasses en bois sont considérées comme des surfaces perméables.

1.12 Constructions et éléments naturels à conserver et ou à démolir

Des arbres sont à conserver et sont mentionnés sur la partie graphique.

1.13 L'aménagement des dépendances (abris de jardin)

Chaque parcelle dotée d'une construction principale peut accueillir une ou plusieurs dépendances ainsi qu'une pergola dans les reculs ci-dessous et sous réserve de respecter les prescriptions suivantes et sous réserve de ne pas dépasser les valeurs de surface maximales au sol respectivement du scellement du sol fixées par les lots:

- Garages implantées dans le recul avant de la construction principale
 - Nombre : 1
 - Hauteur : max 3,50 m
 - Emprise au sol: max. 40,00 m²
 - Recul* par rapport aux limites antérieur: min 2,50 m

1.14 Consommation d'énergie

Toutes les constructions seront au moins du type à basse énergie.

1.15 Aménagement d'une barrière acoustique

La barrière acoustique est à aménager sur les parcelles LOT 1 et LOT 4 comme définie dans la partie graphique.

Cette barrière acoustique pourrait être réalisée sous forme de talus de terre recouvert par des plantes grimpantes ou d'un mur minérale en pierre naturelle.

Hauteur de crête max. 3,00 m par rapport au terrain naturel.

2 AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

2.1 Cession

SURFACE TOTALE	73 ares 42
SURFACE TOTALE DES LOTS	54 ares 77
CEDEE A LA COMMUNE	18 ares 65
POURCENTAGE	25,40 %

2.2 Remblais / Déblais

Les déblais et remblais devront suivre au plus près la courbe naturelle du terrain. Les déblais et les remblais sont autorisés de 50 cm en périphérie.

2.3 Réseaux app. eaux usées

Se référer aux documents du bureau Schroeder et associés.

Le projet prévoit une gestion des eaux usées et pluviales via un système séparatif :

- Les eaux usées sont raccordées à la canalisation « eaux mixtes » existante.
Voir plan de situation canalisation N° IV-P500 indice D
- Les eaux pluviales sont raccordées à la canalisation « eaux pluviales » existante.
Voir plan de situation canalisation N° IV-P500 indice D

Le raccordement des eaux pluviales en dehors du PAP est à charge des propriétaires.

2.4 Espaces verts et plantations

Les haies à essence unique sont à éviter. Des arbres sont à projeter et sont indiqués dans la partie graphique.