



PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER (PROJET)

Nouveau Quartier Wéinzelbaach à Roeser

PARTIE ECRITE
06/03/2019

Rue d'Alzingen
L-3397 Roeser

Référence: 18610 1411
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 23/01/2021
La Ministre de l'Intérieur

Taina Boffering

07/07/2020 - Commune de ROESER – Localité de Roeser

Commanditaire :

Société G.B. TECHNOTRUST S.A.

1, bd J.F. Kennedy

L-4170 Esch/Alzette

Tél : +352 54 54 27

Fax : +352 57 48 37

GSM : +352 621 17 20 20

E-mail : contact@grimmo.lu**Mandataire :**

Bureau d'architecture Jean-Luc LAMBERT S.A.

84, rue Waassertrap

L-4408 BELVAUX

Tél : +352 26 55 24 99

Fax : +352 26 55 24 99 26

E-mail : info@lambert-architecture.lu

N° de référence du projet

1601 – Rue d'Alzingen_Roeser_PAP02_2020-07-07

Rédaction

FPE

Supervision

JLL PME

Modifications du rapport

Indice	Selon avis ministériel/ <i>plateforme de concertation</i>	Date
01	18610/41C du 14/06/2019	01/10/2019
02	PCE/41C/196/2020 du 16/01/2020 et PCE/41C/205/2020 du 05/03/2020	07/07/2020

La partie écrite est élaborée conformément :

- A l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain
- Au règlement grand-ducal du 08 mars 2017 concernant le contenu d'un projet d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution d'un plan d'aménagement général d'une commune.

II. Partie écrite du P.A.P. Nouveau Quartier **"Wéinzelbaach "**

1. GENERALITES

- 1.1** **Objet**
- 1.2** **Portée**

2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

- 2.1** **Délimitation et contenance des parcelles initiales et projetées**
- 2.2** **Mode d'utilisation du sol**
 - 2.2.1** **Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées**
 - 2.2.2** **Zones superposées**
- 2.3** **Implantation des constructions**
- 2.4** **Type et disposition des constructions**
 - 2.4.1** **Constructions principales**
 - 2.4.2** **Constructions souterraines**
 - 2.4.3** **Constructions secondaires**
- 2.5** **Gabarit des constructions**
- 2.6** **Toitures**
 - 2.6.1** **Forme et pente des toitures**
 - 2.6.2** **Superstructures de toiture**
 - 2.6.3** **Constructions et aménagements en toiture**
- 2.7** **Emplacements de stationnement**
- 2.8** **Accès carrossables**
- 2.9** **Accès piétonniers**
- 2.10** **Aménagements extérieurs**
- 2.11** **Traitement des façades**
- 2.12** **Réseaux techniques**

3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

- 3.1** **Fonds destinés à être cédés à la commune**
- 3.2** **Emplacements de stationnement, de refoulement des neiges et d'installations techniques**
- 3.3** **Matériaux à employer pour les surfaces minérales**
- 3.4** **Traitement du mobilier urbain et de l'éclairage public**
- 3.5** **Aménagements des espaces verts et plantations**

4. ANNEXES

- 4.1** **Définitions**

1. GENERALITES

1.1 Objet

La présente partie écrite concerne l'établissement d'un nouveau quartier sur un territoire classé par la commune de Roeser, dans la partie graphique du Plan d'Aménagement Général, en **zone soumise à un plan d'aménagement particulier**. Il se situe au nord de la localité de Roeser, commune de Roeser, canton d'Esch-sur-Alzette.

1.2 Portée

Le présent règlement fixe les codes destinés à assurer un aménagement rationnel du Nouveau Quartier " **Wéinzelbaach** " **situé en zone d'habitation 1**, suivant les règles dictées par le Plan d'Aménagement Général de la commune de Roeser. A savoir que des zones superposées spécifiques concernent le terrain.

Les affectations, prescriptions dimensionnelles et règles de construction qui sont précisées dans la partie écrite du P.A.P. " **Wéinzelbaach** " sont en complément de la partie graphique et sont alors indissociables. Elles doivent être étudiées dans leur ensemble.

2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

Pour les informations complémentaires aux articles suivants, il est nécessaire de se référer à la partie graphique du présent PAP et au règlement sur les bâtisses les voies publiques et les sites en vigueur.

2.1 Délimitation et contenance des parcelles initiales et projetées

La parcelle soumise à un plan d'aménagement particulier a une contenance de **59,61 ares**.

Les parcelles projetées sont au nombre de **9** pour **autant** de maisons unifamiliales.

2.2 Mode d'utilisation du sol

2.2.1 Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Le projet se situe sur une « zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » » [PAP NQ]¹, et est orienté par le schéma directeur « SD 7.2. Rue d'Alzingen ».

Selon partie écrite du PAG

¹ Selon partie graphique du PAG

Art. 2 Zones d'habitation

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. 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.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Les zones d'habitation sont subdivisées en fonction du type d'habitation en:

1. Zones d'habitation 1 [HAB-1];
2. Zones d'habitation 2 [HAB-2].

Art. 3 Zones d'habitation 1 [HAB-1]

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux maisons d'habitation unifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande.

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. Il peut être dérogé au principe des 90% si les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent.

2.2.2 Zones superposées

La partie graphique du PAG ajoute au terrain des zones superposées.

Selon partie écrite du PAG**Art. 17 Zones de servitude « urbanisation »**

Dans les zones de servitude «urbanisation» des prescriptions spécifiques sont définies à fin d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

Les prescriptions y relatives sont détaillées ci-après par type de servitude, dont la ou les lettres sont indiquées également dans la partie graphique.

On distingue:

- Zone de servitude urbanisation – «cours d'eau» (E)

La zone de servitude urbanisation – «cours d'eau» vise à protéger et à mettre en valeur un cours d'eau existant respectivement à aménager un cours d'eau à caractère naturel avec mise en place d'une zone tampon. Toute construction ou modification du

terrain naturel y est interdite, sauf les mesures de renaturation du cours d'eau et de ses berges.

2.3 Implantation des constructions

Les constructions, lots 1 à 8, sont implantées le long du CR conformément à la partie graphique.

Une construction isolée, le lot 9, est projetée en **seconde position**.

2.4 Type et disposition des constructions

2.4.1 Constructions principales

Les constructions principales des lots 5 et 6 ont leur garage respectif en **construction secondaire**.

Les constructions principales des lots 1 à 3 peuvent bénéficier d'avant-corps, conformément à la partie graphique, portant exceptionnellement la profondeur maximale de l'étage **jusqu'à 17mètres**.

Quelque-soit la typologie, les constructions doivent comporter **deux niveaux pleins**.

2.4.2 Constructions souterraines

Les constructions en sous-sol sont **proscrites**

2.4.3 Constructions secondaires

Les **garages des lots 5 et 6** ont leur hauteur maximale prise par rapport au parking collectif. Les **abris de jardin** et les **vérandas** sont autorisés pour les lots 7 et 8 conformément à la partie graphique du présent PAP. La hauteur maximale de construction pour l'abri de jardin est de **2m70** et **3m50** pour la véranda.

2.5 Gabarit des constructions

Les **acrotères des constructions en bandes** doivent, sauf dans des cas d'impossibilité topographique et technique, **être alignés**.

2.6 Toitures

2.6.1 Forme et pente des toitures

Les **toitures** sont dites "**plates**".

2.6.2 Superstructures de toiture

Les installations techniques en toitures (telles que panneaux solaires, pompe à chaleur, technique ascenseur, coupole de désenfumage, etc.) ne peuvent que sortir du **stricte minimum technique nécessaire** du niveau fini de la toiture.

2.6.3 Constructions et aménagements en toiture

Que ce soit la construction principale ou la dépendance, les toitures doivent être couvertes en majeure partie de **terre végétale**.

2.7 Emplacements de stationnement

Chaque lot est à équiper par au **minimum deux emplacements de stationnement**.

2.8 Accès carrossables

Aucun accès carrossable autre que celui menant directement au garage n'est autorisé sur les parcelles privées.

2.9 Accès piétonniers

A part le lot 5, **un seul accès piétonnier** est autorisé par lot (sauf lot 5). Sa **largeur maximale** autorisée est **1m50**. Il doit rejoindre sa destination par le chemin le plus direct.

2.10 Aménagements extérieurs

Les boîtes aux lettres et autres équipements ou aménagements extérieurs doivent tous avoir un **rendu semblable** (forme, taille, matériaux, teintes).

Les plates-bandes non scellées à proximité de l'accès piéton et directement sur rue sont personnalisables tant qu'elles sont entretenues ; mais doivent comporter un maximum de verdure.

Les espaces verts privés sont destinés à recevoir des plantations (arbres isolés, groupe d'arbres, haies vives ou buissons). Entre mitoyens, en plus de la végétation, seules les **clôtures grillagées de 2m maximum** de haut sont possibles. Un **brise-vue** de la même hauteur pourra être disposé entre chaque terrasse mitoyenne.

Les **remblais** sont limités au strict minimum, par exemple accompagnement des accès, et doivent être justifiés

La **sortie directe** des évacuations des eaux de pluie du lot 8 doit avoir un angle de +/-45° dans le sens d'écoulement du ruisseau.

2.11 Traitement des façades

De même que pour les aménagements extérieurs, les façades doivent toutes avoir entre-elles un **rendu semblable** (forme, ratio taille, matériaux, teintes) afin de créer un ensemble identitaire propre au nouveau quartier. Le blanc pur est proscrit afin de privilégier des couleurs typiques de la région.

2.12 Réseaux techniques

Le lot 9 doit s'équiper jusqu'à la construction principale de tous les réseaux et raccordements standards. Si les 0,80m de recouvrement ne peuvent être atteints lors du croisement des réseaux d'assainissement avec l'accès du lot 9 et le bras de délestage, les réseaux peuvent-être isolés thermiquement afin d'être mis hors-gel.

3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

3.1 Fonds destinés à être cédés à la commune

Le PAP définit les fonds nécessaires à la viabilisation du projet. En outre il définit les fonds destinés à être cédés au domaine public communal, conformément à l'article 34 de la Loi précitée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

La **surface cédée** à la commune sera approximativement de 13,43 ares soit 1343mètres carrés et représente 22,5% du terrain. Elle prend en compte les voiries, les trottoirs, les espaces verts, les espaces pouvant être scellés.

3.2 Emplacements de stationnement, de refoulement des neiges et d'installations techniques

Dans l'accès collectif au Chemin Repris, des places visiteurs, un espace pour la dépose du refoulement des neiges lors des entretiens de surfaces publiques et la place pour un transformateur électrique sont à prévoir. Le transformateur électrique doit être de la plus petite dimension possible et pouvoir se dégager au maximum du trottoir.

3.3 Matériaux à employer pour les surfaces minérales

Afin de renforcer physiquement l'idée d'un concept global d'aménagement et d'apporter une certaine ambiance au quartier, il serait intéressant pour recouvrir la totalité des zones minérales du PAP et de ses abords de travailler avec des **revêtements de même gamme**. Des **revêtements perméables à l'eau**, type pavés drainants de teinte claire, sont à privilégier pour l'allée privative du lot 9 ou les emplacements de stationnement.

Le **parking collectif** doit pouvoir reprendre facilement les eaux de surface du Chemin Repris et les évacuer directement dans le bassin de recueillement des eaux de pluie grâce à la faible hauteur du trottoir et sa noue centrale.

3.4 Traitement du mobilier urbain et de l'éclairage public

Ils sont définis plus précisément par les plans détaillés du projet d'exécution.

3.5 Aménagements des espaces verts et plantations

Ces espaces se trouvent surtout constitués du **bassin de recueillement et cheminement des eaux de pluie** ainsi que la berge Nord du ruisseau rendue au domaine communal.

Afin de les protéger et les mettre en valeur, une ambiance de marais peut être recrée aux abords des surfaces facilement submersibles (zones sud) grâce aux plantations à condition que cela reste visuellement naturel.

Le bassin de délestage des eaux de pluie devra être délimité vis-à-vis des parcelles privées par un **mur en gabion** épousant autant que possible le niveau du terrain. Du côté du parking public une pente douce facilitera l'accès tout comme le recueillement des eaux de pluie de manière naturelle.

4. ANNEXES

4.1 Définitions

On entend au sens du présent règlement :

a) Avant-corps

Volume construit en dehors du gabarit défini par les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé. Ce dernier peut s'établir sur l'ensemble de la surface dessinée sur la partie graphique du PAP NQ à condition qu'il respecte les valeurs de constructibilité maximales pour le lot concerné. Afin de garantir une saillie en hauteur limitée, sa sous-face ne pourra pas être étendue plus que le strict nécessaire technique.

b) Surface de scellement du sol

Surface minérale ne permettant pas la percolation des eaux de pluie de manière naturelle et totale (asphalte) tout comme partielle (pavés). A savoir toutes les surfaces n'étant pas entièrement végétales ou celles surplombées d'une construction.

Méthode de comptabilisation pour le calcul de la surface de scellement de sol :

- Une surface de terrasse ou allée scellée est à comptabiliser à hauteur de 90%.
- Une surface de toiture plate comprenant 15cm de substrat est à comptabiliser à hauteur de 85%. A chaque 15cm de substrat supplémentaire, 15% est à soustraire au ratio jusqu'à 25% maximum. (soit 75cm de substrat et plus).
- Une surface d'allée ou de cheminement recouverte de matériaux perméables est à comptabiliser selon les informations propres aux dits matériaux et à leur technique de pose. Par défaut 75% peut être pris en référence.
- Une surface surplombante en bois sur pilotis est à comptabiliser à hauteur de 50% si de la pleine terre se situe dessous.

c) Véranda

Volume qui est composé uniquement de surfaces verticales vitrées sauf sa face qui est mitoyenne. La toiture est dite « plate » et sa hauteur maximale est calculée de la même manière que la construction principale sur laquelle il se rattache.

d) Abri-de-jardin

Volume de construction légère destiné au rangement extérieur ayant sa hauteur maximale calculée par rapport au terrain sur lequel il s'établit.

