

MODIFICATION PONCTUELLE PAP NQ « KRÄIZHECK »

Kleinbettingen-Hagen - Commune de Steinfort

PARTIE ECRITE



MODIFICATION PONCTUELLE du PAP NQ approuvé par le ministre en date du 03 08 2016 référence 17601/69C

SOMMAIRE

1. GENERALITES

1.1 Objet.....	p.7
1.2 Délimitation et contenance des parcelles concernées par le PAP.....	p.7
1.3 Dispositions spéciales.....	p.8

2. DEFINITIONS RELATIVES AUX MODES D'UTILISATION DU SOL, A L'OCCUPATION DU SOL ET LA MIXITE DES FONCTIONS.....

2.1 Définitions relatives aux modes d'utilisation du sol.....	p.8
2.2 Définitions relatives à l'occupation du sol.....	p.9
2.3 Spécifications et degrés de mixité des fonctions.....	p.10
2.3.1 Degrés de mixité des fonctions.....	p.10
2.3.2 Spécifications des fonctions.....	p.10
2.4 Dispositions relatives aux modes d'utilisation du sol spécifiques au présent PAP.....	p.10
2.5 Dispositions relatives aux indications complémentaires spécifiques au présent PAP.....	p.11

3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE.....

3.1 Degré d'utilisation du sol.....	p.12
3.2 Emplacement de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions.....	p.12
3.3 Prescriptions dimensionnelles.....	p.12
3.3.1 Recul des constructions et distances à observer entre constructions.....	p.12
3.3.2 Nombre de niveaux hors sol et sous-sol des constructions.....	p.12
3.3.2.1 Etage en retrait.....	p.12
3.3.2.2 Aménagement des constructions souterraines.....	p.12
3.3.3 Hauteurs des constructions.....	p.13
3.3.4 Nombre d'unité de logement par construction.....	p.13
3.3.5. Type et disposition des constructions hors sol et en sous-sol.....	p.13
3.4 Formes, pentes et orientations des toitures.....	p.13
3.5 Esthétique, couleur et emploi des matériaux.....	p.14
3.5.1 Façades et ouvertures.....	p.14
3.5.2 Les balcons et loggias.....	p.14
3.5.3 Emploi des matériaux.....	p.15
3.5.4 Orientation des unités de logement.....	p.15
3.5.5 Ensemble boîte aux lettres et abri poubelles.....	p.15

3.6 Performance énergétique.....	p.15
3.7 Surfaces destinées à recevoir des plantations : aménagement des espaces de cours et jardins.....	p.16
3.7.1 Traitement et plantations.....	p.16
3.7.2 Modalités et mise en œuvre.....	p.17
3.8 Accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation.....	p.17
3.9 Cheminements privatifs, cours et terrasses.....	p.18
3.10 Dimension des aménagements extérieurs, remblais et déblais de terre, clôtures, et murs.....	p.18
3.10.1 Remblais et déblais de terre.....	p.18
3.10.2 Clôtures, murs et limites parcellaires.....	p.18
3.11 Aménagement des dépendances, garages et abris de jardin.....	p.21
3.12 Constructions ou éléments naturels à conserver ou à démolir.....	p.21
4. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC.....	p.22
4.1 Fonds à céder à la commune.....	p.22
4.2 Aménagement des fonds nécessaires à la viabilisation du projet.....	p.22
4.2.1 Aménagement des voies, des places et des emplacements de stationnement.....	p.22
4.2.2 Remblais et déblais.....	p.23
4.2.3 Réseau d'approvisionnement.....	p.23
4.2.4 Réseau d'évacuation des eaux et bassin de rétention.....	p.23
4.2.5 Aménagement des espaces verts et plantations.....	p.24
4.2.6 Abris poubelles publics.....	p.24

1) GENERALITES

1.1 OBJET

Le Plan d'Aménagement Particulier (PAP) 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.

Le présent document constitue la partie écrite du PAP « Kräizheck » à Kleinbettingen/Hagen. Il complète la partie graphique du PAP « Kräizheck » (plan n°PAPK_LW_PAP).

Le présent document fixe les règles destinées à l'aménagement des constructions projetées ainsi qu'aux espaces extérieurs définis dans le périmètre du PAP.

1.2 DELIMITATION ET CONTENANCE DES PARCELLES CONCERNEES PAR LE PAP

Le présent PAP (partie écrite et partie graphique) est établi sur les parcelles suivantes (selon levé officiel du 15/06/2012 et 25/06/2012, plan n°09515-02, daté 23/07/2015 éch.1/500, et repris en annexe 14 du rapport justificatif) :

Commune de Steinfurt, dans les sections B de Hagen et C de Kleinbettingen aux lieux-dits « rue de Hagen », « Kräizheck », « Cité Belle-Vue », « Rue Foulert ».

N° cadastral	
2955/4458	
863/2439	
2950/4466	Pour partie
2950/4469	Pour partie
2959/4618	Pour partie
2959/4619	
2959/4620	
2959/4621	
2959/4622	
2959/4623	
2959/4624	
2951/4468	Pour partie
2944/4617	Pour partie
2945	Pour partie
2959/5184	Pour partie

La superficie totale du terrain dans le périmètre du PAP est de 1ha 85a 64ca.

La somme des surfaces privées nettes est de 1ha 32a 53 ca m².

1.3 DISPOSITIONS SPECIALES

Le PAP comporte 22 lots dont la numérotation est reprise dans la partie graphique (plan PAPK_LW_PAP) et dont voici le contenu ci-après :

N° Lot	Description
Lot 1	V1 + V2 + V3 : 3 résidences avec des appartements et des activités telles que détaillées en 2.1.
Lot 2	V4 + V5 : 2 résidences avec des appartements et des activités telles que détaillées en 2.1.
Lot 3	V6 + V7 : 2 résidences avec des appartements et des activités telles que détaillées en 2.1.
Lot 4 à 22	19 lots avec des maisons unifamiliales.

Remarque : V = Volume

Volume = bâtiment hors-sol. Sur un même sous-sol peuvent donc être construits plusieurs volumes isolés ou mitoyens. Sur un même lot peuvent donc être construits plusieurs volumes isolés ou mitoyens.

Pour rappel (voir RGD du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier), « on entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre ».

2) DEFINITIONS RELATIVES AUX MODES D'UTILISATION DU SOL, A L'OCCUPATION DU SOL ET A LA MIXITE DES FONCTIONS

2.1 DEFINITIONS RELATIVES AUX MODES D'UTILISATION DU SOL

- Pour les lots 1 à 3, comme représenté dans la partie graphique du présent PAP (plan PAPK_LW_PAP), les modes d'utilisation du sol suivants seront autorisables :
 - les constructions destinées aux maisons d'habitation collectives,
 - les activités de commerce, restaurant, de service, d'artisanat et de loisirs,
 - les établissements socio-culturels,
 - les équipements de service public en relation directe avec les besoins de la zone concernée,
 - les espaces libres et de stationnement correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui seraient nuisibles vis-à-vis de la fonction résidentielle.

Les 5 logements à coûts modérés requis seront répartis de la manière suivantes : 1 unité à prévoir dans les volumes suivants :V1, V3, V4, V6, V7.

Les logements à coûts modérés sont des appartements.

Les sous-sols des résidences V2, V3, V5, V6 et V7 devront être réalisés avant la finalisation des trottoirs adjacents.

- Pour les lots 4 à 22 comme représenté dans la partie graphique du présent PAP (plan PAPK_LW_PAP) les modes d'utilisation du sol suivants seront autorisables :
 - les constructions destinées aux maisons d'habitation unifamiliales avec jardin, isolées, jumelées ou groupées en bande,
 - les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Pour les lots 4 à 22, les parkings en sous-sol sont interdits.

2.2 DEFINITIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Les représentations du degré d'utilisation du sol telles qu'indiquées dans la partie graphique du PAP sont d'application par lot.

En référence au cadre réglementaire au moment du dépôt du PAP à la Commune de Steinfort, les définitions relatives à l'occupation de sol d'application ici, sont :

1. Surface construite brute de la construction projetée :

« On entend par surface construite brute la surface hors œuvre d'un bâtiment obtenue en additionnant la surface de tous les niveaux.

Les combles et les surfaces non aménageables, les toitures terrasses, les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons, etc.) ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface brute construite. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante. » (ce qui n'est pas le cas ici).

2. Surface totale du terrain à bâtir net :

« Le calcul du terrain à bâtir net compris dans un plan d'aménagement particulier est effectué en déduisant du terrain à bâtir brut correspondant la surface de toutes les emprises et de tous les équipements ayant servi à sa viabilisation.

Les emprises en question englobent les fonds réservés à des aménagements publics tels que définis à l'article 34 de la loi du 19/7/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain telle que modifiée à la date de l'approbation du présent PAP. »

3. Surface d'emprise au sol de la construction :

« On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du niveau présentant la plus grande surface hors œuvre.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur (rampes de garage, chemins d'accès, etc.), les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons), les perrons, les seuils, les terrasses non couvertes. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante. » (ce qui n'est pas le cas ici).

4. Surface non aménageable :

« Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants:

a. hauteur des locaux :

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux :

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux :

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations. Ces critères ne sont pas cumulatifs. »

2.3 SPECIFICATIONS ET DEGRES DE MIXITE DES FONCTIONS

2.3.1 DEGRES DE MIXITE DES FONCTIONS

Les degrés de mixité sont indiqués dans la partie graphique (plan PAPK_LW_PAP) du présent PAP.

2.3.2 SPECIFICATIONS DES FONCTIONS

Le présent PAP prévoit 19 unités de logement de type unifamilial, ~~30~~ 37 unités de logement de type plurifamilial et un maximum de 8 unités réservées aux fonctions non résidentielles telles que définies en 2.1. ~~dont les surfaces seront définies au moment de la délivrance des autorisations de bâtir.~~

2.4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX MODES D'UTILISATION DU SOL SPECIFIQUES AU PRESENT PAP

Les différents modes d'utilisation du sol autres que ceux destinés à la construction de bâtiments détaillés au point 2.1 sont les suivants :

- Espace vert privé (EVp) :
Les espaces verts privés sont indiqués dans la partie graphique (plan PAPK_LW_PAP). Ils sont destinés à la culture jardinière, à la détente et aux cheminements privés. Ils participent à la composition du paysage du quartier. Toute construction hors-sol autre que l'annexe, l'abri de jardin et les traitements de limites parcellaires prévus au présent PAP y est interdite.
- Espace vert public (EVP) :
Les espaces verts publics sont indiqués dans la partie graphique (plan PAPK_LW_PAP). Ils participent à la composition du paysage du quartier.
Les espaces verts publics sont destinées à recevoir des aires de détente et de loisirs, des cheminements, des espaces de gestion des eaux, les emplacements de stationnement vélo et moto.
Ils sont pourvus de plantations, de chemins aménagés, de jeux et d'infrastructures publiques telles que du mobilier urbain et de l'éclairage.
En principe, toute construction hors sol (en ce compris les boîtiers techniques de toutes sortes), sauf celles précitées, y est interdite.
Les accès directs entre les espaces verts privés et les espaces verts publics sont interdits (lots 7, 10, 11, 14, 22).

- Aires de jeux :
Espaces cédés et aménagés qui sont réservés à la détente et au loisir. Ils pourront donc accueillir tout aménagement de type plaine de jeux.
- Espace extérieur pouvant être scellé :
Les espaces extérieurs pouvant être scellés sont indiqués dans la partie graphique (plan PAK_LW_PAP).
Les espaces extérieurs pouvant être scellés sont destinés à la réalisation de la voirie, aux entrées de garages, à l'intégration d'équipements techniques, aux accès des immeubles et aux terrasses
Ce qui ne sera pas scellé devra être réalisé en EVP ou EVp.
- Espace pouvant être dédié au stationnement :
Les espaces pouvant être dédiés au stationnement sont indiqués dans la partie graphique (plan PAK_LW_PAP).
Les espaces de stationnement sont prévus pour les voitures, et subsidiairement les motos et les vélos. Des bornes électriques peuvent y être installées, tout comme un système de type « car sharing ».
- Chemin piéton, piste cyclable, zone piétonne :
Les chemins piétons, pistes cyclables et zones piétonnes sont indiqués dans la partie graphique (plan PAK_LW_PAP).
- Voies de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre :
Les voies de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre sont indiquées dans la partie graphique (plan PAK_LW_PAP). Elle est destinée à favoriser le respect des modes de déplacement doux par les modes de déplacement fort, incite aux jeux, permet la promenade et est donc un lieu de coexistence entre les différents modes de déplacements.
- Limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines :
Limites à l'intérieur desquelles sont autorisés les espaces destinés à recevoir le parking des résidences adjacentes et leurs techniques.

2.5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX INDICATIONS COMPLEMENTAIRES SPECIFIQUES AU PRESENT PAP

En application de l'art. 7 du Règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du PAP QE et du PAP NQ, les indications complémentaires suivantes complètent la légende-type reprise au règlement :

- Surface scellée avec une couverture végétale d'épaisseur minimum 30 cm : elle est destinée à la culture jardinière et à la détente. Elle participe à la composition du paysage du quartier. Toute construction hors-sol autre que l'annexe, l'abri de jardin et les traitements de limites parcellaires prévus au présent PAP y est interdite.
- Espace extérieur pouvant être scellé à 70% maximum : surface pouvant être scellée à 70% destinée à servir pour les accès, pour la détente ainsi que les jeux.
- Bassin enterré : surface qui, en sous-sol, est destinée à la rétention des eaux pluviales et qui, en surface, est aménagée selon l'affectation de base reprise en partie graphique du PAP.

3) AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

3.1 DEGRE D'UTILISATION DU SOL

Les valeurs relatives au degré d'utilisation du sol sont fixées dans la partie graphique (plan PAK_LW_PAP).

3.2 EMLACEMENT DE STATIONNEMENT EN SURFACE ET A L'INTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les emplacements extérieurs pour véhicules 4 roues sont représentés dans la partie graphique du PAP (plan PAK_LW_PAP).

Chaque unité de logement dispose de deux emplacements, obligatoirement organisés sur domaine privé, qu'ils soient en surface ou en sous-sol, intégrés ou non au bâtiment.

C'est-à-dire qu'ils se situent au sein de l'emprise de la parcelle qui accueille l'unité de logements concernée. Les places de parking s'entendent comme partie intégrante de la notion d'unité de logement, quand bien même elles sont organisées en sous-sol. Elles ne peuvent donc en être dissociées de quelque manière que ce soit.

Les emplacements au sous-sol des lots 1, 2 et 3 seront organisés lors de la mise en œuvre du projet. ~~Le nombre de parking est au moins de :~~

~~— 36 places pour le lot 1,~~

~~— 17 places pour le lot 2,~~

~~— 22 places pour le lot 3.~~

La largeur minimale nette d'un emplacement de stationnement est de 2,5 m et la profondeur de 5,0 m.

Le stationnement dans les sous-sols des maisons unifamiliales est interdit.

3.3 PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES

3.3.1 REcul DES CONSTRUCTIONS ET DISTANCES A OBSERVER ENTRE CONSTRUCTIONS

Les reculs des constructions et distances à observer entre constructions sont indiqués dans la partie graphique (plan PAK_LW_PAP).

Les constructions sont à implanter conformément à la partie graphique.

3.3.2 NOMBRE DE NIVEAUX HORS SOL ET SOUS-SOL DES CONSTRUCTIONS

Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol est fixé dans la partie graphique (plan PAK_LW_PAP).

3.3.2.1 Etage en retrait

L'étage en retrait, pour le lot 3 et les lots 17 à 20, est à munir obligatoirement d'une toiture plate. Les alignements des étages en retrait sont indiqués dans la partie graphique (plan PAK_LW_PAP).

3.3.2.2 Aménagement des constructions souterraines

Le gabarit constructible des constructions souterraines est indiqué dans la partie graphique (plan PAK_LW_PAP).

3.3.3 HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale admissible des constructions est renseignée dans la partie graphique (plan PAK_LW_PAP). Elle est mesurée à partir de l'axe de la voie desservante la plus proche. On entend par « voie desservante », toute voie carrossable ou non, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle, à un lot ou à une construction, comme indiqué par un logo approprié dans la partie graphique du PAP (plan PAK_LW_PAP).

Ci-après, les définitions des différentes hauteurs de constructions (suivant le Règlement des bâtisses de la commune de Steinfort en vigueur au moment de l'approbation du présent PAP) :

- Hauteur à la corniche

La hauteur à la corniche est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et l'intersection du plan de toit et du plan de la façade donnant sur rue. Elle est mesurée dans l'axe de la construction.

- Hauteur à l'acrotère

La hauteur à l'acrotère est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et la limite supérieure de l'acrotère.

- Hauteur du bâtiment

Il s'agit de la différence entre la cote du sommet du bâtiment en question (couverture ou couronnement inclus), mesurée dans l'axe de la face de la construction principale donnant sur la voie desservante et la cote de l'axe de la voie desservante.

Lorsque la hauteur d'un bâtiment n'est pas la même sur toute la longueur du bâtiment ou lorsqu'un bâtiment est composé de plusieurs volumes la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

La hauteur est fixée par volume pour les constructions des lots 1 à 3.

La hauteur des cabanes de jardin est fixée à 2,5 m et la hauteur des annexes est fixée à 3,5 m.

Les gabarits des constructions voisines seront coordonnés de manière à éviter les pignons aveugles sur plus d'un niveau. Par pignon aveugle, on entend un pignon dépourvu d'ouverture rythmant la composition de ce pignon.

3.3.4 NOMBRE D'UNITÉ DE LOGEMENT PAR CONSTRUCTION

Le nombre d'unités de logement par construction est indiqué dans la partie graphique (plan PAK_LW_PAP).

3.3.5 TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET EN SOUS-SOL

Les constructions sont implantées conformément à la partie graphique (plan PAK_LW_PAP).

3.4 FORMES, PENTES ET ORIENTATIONS DES TOITURES

Les formes, pentes et orientations des toitures sont indiquées dans la partie graphique (plan PAK_LW_PAP).

Toute construction ou installation technique (pose de panneaux solaires) implantée sur le toit d'un immeuble, est à réaliser à l'intérieur d'un gabarit théorique d'un toit à 30 degrés ayant comme point de référence l'acrotère du bâtiment concerné. La hauteur maximale de cette construction ou installation technique est de 2.50 mètres par rapport au niveau fini de la toiture.

Les panneaux solaires seront obligatoirement implantés parallèlement à une des façades de la construction sur laquelle ils sont posés.

L'eau de pluie devra être récoltée sur les toitures entièrement ou partiellement pour une utilisation domestique, non nécessairement potable.

Les lucarnes en toitures sont interdites.

3.5 ESTHETIQUE, COULEUR ET EMPLOI DES MATERIAUX

3.5.1 FACADES ET OUVERTURES

La teinte des façades est à choisir dans les tons sobres. Les couleurs criardes sont interdites. Deux teintes de façade sont autorisées au maximum par construction. Les deux teintes devront être choisies dans la même gamme de tons et être coordonnées. Les teintes devront être choisies afin de garantir une homogénéité et une harmonie dans le quartier. Les différences de tons trop marquées entre les maisons sont à proscrire.

Les pignons aveugles sont proscrits sur plus de un niveau. Les façades disposant d'une exposition directe sur l'espace public ne pourront être aveugles.

Les fenêtres seront de forme rectangulaire sans séparation à croisillons. Les teintes des châssis et des volets seront sobres, les couleurs criardes sont interdites.

Les installations d'équipements techniques, notamment les antennes et les climatiseurs ou paraboles sur la façade visible depuis le domaine public sont interdites, sauf inscriptions dans le gabarits décrit en 3.4..

Les marquises éventuelles au rez-de-chaussée ou aux étages devront être unies et de teintes claires et coordonnées à la teinte de la façade où elles sont posées. Les ouvertures orientées au sud seront obligatoirement pourvues de protections solaires extérieures.

Les garde-corps devront être sobres et le plus discret possible. Ils devront être coordonnés aux garde-corps des nouvelles habitations voisines afin de garantir une homogénéité à l'ensemble du quartier. Par lot, une seule et même typologie de garde-corps (matériaux et couleurs) sera proposée.

De manière générale, les façades doivent refléter un langage contemporain.

Les avant-corps en façade sont interdits.

3.5.2 LES BALCONS ET LOGGIAS

Les balcons sont admis uniquement lorsqu'ils dépassent d'une loggia. Les balcons peuvent en ce cas dépasser l'aplomb de la façade de maximum 1,5 mètre vers l'extérieur. Les loggias peuvent rentrer par rapport à l'aplomb de la façade de minimum 1,0 mètre vers l'intérieur. Les balcons et loggias auront donc une profondeur minimum totale de 2,5 mètres.

3.5.3 EMPLOI DES MATERIAUX

Les façades des maisons et résidences seront en enduit teinté. Aucun autre recouvrement de façade ne sera accepté, excepté sur les façades orientées au sud où un recouvrement végétal sera permis.

Les façades des dépendances seront également en enduit teinté.

Les vérandas sont interdites.

Les toitures en pente seront en ardoises naturelles.

Les toitures plates pourront être végétalisées.

Les garages des maisons auront un habillage en bois ajouré.

Les abris de jardin auront une structure et un habillage en bois naturel.

Les matériaux mis en œuvre doivent de préférence être recyclables. Leur mise en œuvre doit permettre qu'ils puissent entrer dans les circuits de recyclage.

3.5.4 ORIENTATION DES UNITES DE LOGEMENT

Les unités de logement (sauf les studios) doivent bénéficier d'au moins 2 orientations différentes sur les façades.

3.5.5 ENSEMBLE BOÎTE AUX LETTRES ET ABRI POUBELLES

Chaque maison devra disposer, sur l'alignement, d'un module composé de la manière suivante :

- ensemble en béton brut rassemblera la boîte aux lettres et l'abri de poubelles (prévu pour l'emplacement de deux poubelles (dim. approx. d'une poubelle 50 cm de largeur, 55 cm de profondeur et 90 cm de hauteur),
- une des faces de cet ensemble peut être en bois,
- la dimension de l'ensemble est approximativement de 180 cm de longueur, 55 cm de profondeur et 100 cm de hauteur.

3.6 PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les bâtiments seront au minimum de classe énergétique AA.

Pour chaque autorisation de bâtir, devront être identifiés, localisés et dimensionnés les dispositifs de production énergétiques propres à chaque construction.

A titre informatif, ces dispositifs pourront être composés par :

- Panneaux solaires thermiques,
- Panneaux solaires photovoltaïques.

Tout autre dispositif valorisant préférentiellement une ou plusieurs sources renouvelables et qui permet d'atteindre les mêmes performances sera autorisable.

Cette imposition sera valable également pour tout projet de transformation, démolition et reconstruction du bâtiment desservi par ces installations, ainsi que pour tout projet de transformation et redimensionnement des installations elles-mêmes

3.7 SURFACES DESTINEES A RECEVOIR DES PLANTATIONS : AMENAGEMENT DES ESPACES DE COURS ET JARDINS

3.7.1 TRAITEMENT ET PLANTATIONS

Les différentes zones de plantations seront conçues pour former un ensemble cohérent entre elles, créer ainsi une continuité harmonieuse tout en conservant l'intimité de chaque jardin privé.

Les plantations se composeront d'arbres, d'arbustes, de haies, de plantes grimpantes et de plantations basses (plantes rampantes).

Les zones de plantation se retrouveront en alternance avec des zones de pelouse.

Les arbustes taillés contrasteront avec des arbustes aux formes naturelles.

Les massifs arbustifs se composeront d'arbustes indigènes, d'arbustes persistants, d'arbustes fleuris et de plantes rampantes.

Des arbres haute-tige décoratifs ou des variétés fruitières seront plantés en solitaire dans le gazon ou en mélange dans les massifs d'arbustes.

La priorité est bien donnée à la flore indigène. Un quota minimal à respecter est dès lors fixé quant à l'utilisation des variétés indigènes. Il est de 85 %.

Les 15% restants seront des variétés « horticoles ».

Les végétaux seront choisis, selon leur nature et usage, dans les deux listes ci-dessous :

Liste 1 : Essences de la flore indigène spécifiques pour ce type d'aménagement.

- Arbre

(*=haute valeur esthétique)

Fagus sylvatica *

Fagus atropunicea *

Quercus robur

Quercus petraea

Carpinus betulus *

Acer campestre *

Acer platanoides

Acer pseudoplatanus

Fraxinus excelsior

Betula spec.

Sorbus aucuparia

Sorbus aria

Sorbus domestica *

- Haie taillée

Fagus sylvatica *

Fagus atropunicea *

Carpinus betulus *

Ligustrum vulgare

Acer campestre *

- Haie libre/Arbuste solitaire/groupe d'arbustes

Viburnum opulus *

Viburnum lantana

Coryllus avellana

Crataegus oxyacantha *

Crataegus monogyny

Ligustrum vulgare

Euonymus europeaus *
Buxus sempervirens

Liste 2 : Variétés horticoles.

(*=haute valeur esthétique)
Acer spec. (Acer en variétés, arbres moyens et grands)
Acer palmatum *. (Acer en variétés de faible taille)
Liriodendron tulipifera *
Magnolia
Weigelia *
Kolkwitzia *
Cotinus
Syringa *
Philadelphus *
Amelanchier *
Euonymus alatus *
Forsythia
Hydrangea *
Hortensia *
Viburnum *
Cornus
Prunus laurocerasus (feuillage persistant)

3.7.2 MODALITES ET MISE EN OEUVRE

Le choix des essences plantées doit être compatible avec les épaisseurs de terre végétale disponible, en se référant notamment à la partie graphique (voir limite de surfaces constructibles pour constructions souterraines).

Chaque lot devra comporter au minimum 1 et au maximum 2 arbres isolés, suivant la taille et la disposition du terrain.

Lors de la mise en place, les zones végétales seront recouvertes d'un paillage de copeaux d'écorce en attendant le développement des plantes couvre-sol.

L'emploi de natte « géotextile » dans les plantations est proscrit.

Les chemins à l'intérieur des jardins privés sont autorisés sous condition d'emploi de matériaux réversibles (sablé, gravillon, pavé sur lit de sable, platelage non maçonné).

Les matériaux mis en œuvre doivent préférentiellement être tous recyclables. Leur mise en œuvre doit permettre qu'ils puissent entrer dans les circuits de recyclage.

3.8 ACCES CARROSSABLES RELATIFS AUX EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT, AUX GARAGES ET AUX VOIES DE CIRCULATION

Tous les lots sont accessibles à partir du domaine public.

Pour les maisons plurifamiliales (lots 1 à 3), les rampes d'accès aux garages situés en sous-sol doivent être aménagées selon les dispositions légales et réglementaires en vigueur existant en la matière, de façon que l'eau ne s'écoule pas sur la voirie et avec une inclinaison maximale des pentes de 15%.

Sans préjudice de toutes autres dispositions légales et réglementaires en vigueur existantes en la matière, toute rampe doit avoir une largeur minimale de 3,00 m.

Les accès aux garages en sous-sol doivent être matériellement délimités afin de distinguer clairement la limite entre les accès et le domaine public.

Les accès aux espaces souterrains seront munis sur les côtés et pour palier la différence de niveau, de murets en béton qui ne pourront dépasser 40 cm de hauteur par rapport au niveau fini.

Les accès carrossables seront réalisés en pavés (naturels ou bétons) de teinte grise, posés sur une fondation susceptible de supporter le poids de petits utilitaires (3,5T). Les matériaux mis en œuvre doivent préférentiellement être tous recyclables. Leur mise en œuvre doit permettre qu'ils puissent entrer aisément dans les circuits de recyclage.

3.9 CHEMINEMENTS PRIVATIFS, COURS ET TERRASSES

Les cheminements, cours et terrasses devront avoir un revêtement drainant.

3.10 DIMENSION DES AMENAGEMENTS EXTERIEURS, REMBLAIS ET DEBLAIS DE TERRE, CLOTURES, ET MURS

3.10.1 REMBLAIS ET DEBLAIS DE TERRE

Hors déblais et remblais nécessaires à l'établissement des constructions et aménagements comme définis en 3.3 et dans la partie graphique (plan PAPK_LW_PAP), les mouvements de terre ne seront autorisés que pour permettre le raccrochage des niveaux entre parcelles voisines et constructions voisines.

Il ne pourra y avoir aucun effet de promontoire ou de dépression ni vis-à-vis du domaine public, ni vis-à-vis des autres lots privés. Toutes les eaux de ruissellement de chacun des lots devront être gérées sur les lots respectifs.

3.10.2 CLOTURES, MURS ET LIMITES PARCELLAIRES

a) Définition

Au sens du présent article, la notion de « limite » est applicable à une bande de largeur de 0,5 m de part et d'autre de la limite cadastrale, exclusivement sur domaine privé.

b) Mise en place - disposition

Toutes les limites établies entre le domaine public et privé (clôture, haie, muret, etc.) devront être obligatoirement implantées sur le domaine privé et être entretenues par le propriétaire de la parcelle.

Tous les dispositifs entre deux propriétés privées seront mitoyens, dans le respect des dispositions du code civil.

Tous les dispositifs seront identifiés dans le dossier de demande d'autorisation de bâtir.

Deux catégories de délimitations entre terrains voisins sont distingués, les limites végétalisées et les limites constituées de matériaux (descriptif ci-dessous).

Limites végétalisées :

AS : Arbre solitaire.

Af : Arbre taillé en espalier ou autres formes.

Ht : Haie taillée.

Ha : Haie libre ou arbustive.

Hf : Haie fruitière.

Mv : Mélange des variantes végétalisées (mélange limité).

Pe : Pelouse.

Limites matérialisées :**Bb** : Bois brut.**Bs** : Bois scié.**Rp** : Rangée de pierres cyclopéennes.**Ms** : Mur sec (type grès de Luxembourg).**Mm** : Mélange des types de matériaux (**Bb**, **Bs** et **Ms**).**Mc** : Mur construit (pierre type grès de Luxembourg, voile béton gris).**Fp** : Fils de pavés. Limite sans importance pour l'aspect 'paysage'.**Bp** : Ensemble avec boîte aux lettres et abri poubelle.**Ca** : Caniveau. Limite sans importance pour l'aspect 'paysage'.

Ces deux catégories seront combinées comme repris ci-dessous afin de garantir la cohérence de l'ensemble.

Types de limites :

Type 1 : Lot 17,18,19,20/CR

Type 2 : Lot 1,2,3/CR

Type 3 : Domaine privé carrossable / Dom. Public Rue secondaire

Type 4 : Domaine privé jardin / Domaine public

Type 5 : Domaine privé jardin / domaine privé jardin

Les limites seront donc du type 'domaine public/domaine privé' et du type 'privé/privé'.



	As	Af	Ht	Ha	Hf	Mv	Pe	Bb	Bs	Rp	Ms	Mm	Mc	Fp	Bp	Ca
Type 1		x	x			x							x	x		x
Type 2		x	x	x	x	x	x		x				x			
Type 3		x	x			x	x		x	x	x	x		x	x	x
Type 4		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x			
Type 5	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x			

c) Descriptif

• **Limites végétalisées**- **Arbres solitaires :**

Un arbre ou plusieurs arbres plantés sur la limite parcellaire en respect des dispositions du code civil et de l'accord entre riverain.

- **Arbres taillés ou autres formes :**

La plantation en solitaire et en groupe est autorisée.

- **Haie taillée :**

Les haies d'alignement seront taillées régulièrement.

Différentes hauteurs de taille sont autorisables en respect des dispositions du code civil et de l'accord entre riverain.

- **Haie libre ou arbustive :**

Une haie libre ou arbustive sera taillée suivant une fréquence à définir. L'intervention de taille ne peut se faire que sur des segments, contribuant ainsi à l'aspect naturel.

- **Haie fruitière :**

Des fruitiers seront plantés en limite en respect des dispositions du code civil et de l'accord entre riverain.

Les formes à utiliser seront des basse-tiges, espaliers ou demi-tiges.

- **Mélange des types décrits ci-devant :**

Les différents types décrits ci-avant peuvent en partie être regroupés et mélangés (selon la composition permise pour la type de limite concerné).

Le mélange est une alternance de différents arbustes et arbres.

- **Pelouse**

La limite peut aussi être libre de toute plantation, une pelouse faisant alors la transition entre propriétés.

La pelouse peut être traitée en surface uniforme, donc avec une même cadence de tonte, ou elle peut être traitée avec un décalage des tontes.

- **Limites matérialisées :**

Les matériaux mis en œuvre doivent préférentiellement être tous recyclables. Leur mise en œuvre doit permettre qu'ils puissent entrer dans les circuits de recyclage.

- **Bois bruts, non sciés (rondins) :**

Alignement de rondins en bois de Robinier ou de chêne, de diamètres approximatifs entre 15 à 25 cm, de hauteur uniforme ou variable limitée à 1.8m.

L'espace entre deux rondins est de l'ordre de 10 à 15 cm.

Les rondins peuvent être reliés par des fils lisses. L'emploi de fil barbelé est proscrit.

- **Bois sciés :**

Madriers dressés verticalement de hauteur maximale de 1.8m. pouvant être orientés suivant différents angles.

- **Murs secs :**

Un mur sec est constitué de pierre (type grès de Luxembourg), monté sans ciment ou mortier.

- **Ensemble boîte aux lettres et abri de poubelles :**

voir 3.5.5.

3.11 AMENAGEMENT DES DEPENDANCES, GARAGES ET ABRIS DE JARDIN

Les emplacements des abris de jardin, des dépendances et des garages sont indiqués dans la partie graphique (plan PAPK_LW_PAP).

Les abris de jardin, les dépendances et les garages seront munis obligatoirement d'une toiture plate.

Les hauteurs maximales sont fixées en 3.3.3.

Ils seront réalisés comme prescrits en 3.5.3.

La toiture plate autorise des jardins sur toit. Le type de végétalisation sera alors du type extensif.

3.12 CONSTRUCTIONS OU ELEMENTS NATURELS A CONSERVER OU A DEMOLIR

Aucune construction ou élément naturel présent sur le site ne doit être gardé.

4) AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

4.1 FONDS A CEDER A LA COMMUNE

La surface d'espace public à céder à la commune est de 5.310 m². Ce qui correspond à 28,60 % de la superficie brute.

4.2 AMENAGEMENT DES FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION DU PROJET

4.2.1 AMENAGEMENT DES VOIES, DES PLACES ET DES EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

L'aménagement des voies et des places est repris en annexe 1 de la partie écrite du PAP (plan N° PAP-K_MP_P_100).

Les niveaux auxquels les voies, places et emplacements de stationnement réalisés sont renseignés en annexe 1 de la partie écrite du PAP (plan N° PAP-K_MP_P_100). Une marge de +/- 0.50m est admissible tout en veillant à ce que cela ne perturbe en rien l'évacuation des eaux vers les divers exutoires prévus.

L'espace-rue est aménagé en zone résidentielle (zone 20). La largeur du gabarit de l'espace-rue est variable comme repris dans la partie graphique (plan PAPK_LW_PAP) et en annexe 1 de la partie écrite du PAP (plan N° PAP-K_MP_P_100).

Le revêtement de la bande de roulement principale est en asphalte et délimité latéralement à l'aide d'une bordure.

Le revêtement de la bande de roulement secondaire (autour de la place centrale) (voir annexe 1 de la partie écrite du PAP - plan N° PAP-K_MP_P_100) est réalisé en pavé, respectivement en asphalte imprégnée avec aspect pavé.

L'évacuation des eaux superficielles des bandes de roulement se fait à l'aide d'une cunette centrale en pavé.

Tout l'éclairage public se fera à l'aide de LEDS. En cas d'existence au moment des demandes d'autorisation de construire d'une technologie plus récente et plus appropriée permettant une meilleure économie d'énergie que les LEDS, celle-ci pourra être utilisée à la place des LEDS pour l'éclairage public.

A l'intérieur de la délimitation du PAP, le stationnement de véhicules de plus de deux roues n'est autorisé que sur les emplacements désignés par une signalisation ou un marquage (12 emplacements) tels que renseignés dans la partie graphique du PAP (plan PAPK_LW_PAP).

En ce qui concerne les emplacements pour bicyclettes et motos sur domaine public, le nombre de place est de au moins:

- 3 emplacements bicyclettes et 3 emplacements motos sur la place est, entre les lots 1 et 2,
- 2 emplacements bicyclettes et 2 emplacements motos près du lot 3.

Ils pourront prendre place en zone d'espace vert public.

Les aires de stationnement pour véhicule motorisé de plus de 2 roues ainsi que les aires de stationnement pour vélo ou moto recevront un revêtement semi-perméable ou drainant.

Les chemins piétonniers, ainsi que l'accès au transformateur seront traités en pavage d'une dimension d'environ 10 x 20 de couleur ocre (identique aux trottoirs existants).

Les joints entre les pavés seront ouverts ou fermés selon l'endroit de pose (bande de roulement, espace parc, trottoir, etc.).

Les chemins piétonniers et placettes sont construits en concassé naturel.

Il importe d'utiliser du matériel pierreux de la région (Grès de Luxembourg ou similaire et équivalent).

Suivant l'utilisation, il est possible de faire une alternance de partie en concassé et de partie en pavés naturels.

Les coupes de principes de la bande de roulement et des chemins sont reprises en annexe 2 de la partie écrite du PAP (plan N° PAP-K_MP_C_110).

Les matériaux mis en œuvre doivent préférentiellement être tous recyclables. Leur mise en œuvre doit permettre un recyclage ultérieur.

4.2.2 REMBLAIS ET DEBLAIS

Les profils des différentes bandes de roulement à l'intérieur du PAP colleront à la topographie existante, hors accès au départ du CR110. Sauf exception, les pentes sont inférieures à environ 2%. La partie entre le carrefour intérieur et le CR110 reçoit quant à elle une pente allant jusqu'à 5%. Lors des travaux de terrassement, un stockage séparé des terres végétales et des terres de profondeur sera imposé.

4.2.3 RESEAU D'APPROVISIONNEMENT

L'aménagement détaillé des réseaux d'approvisionnement projetés, notamment des réseaux de télédistribution, d'électricité, etc. ainsi que toute construction éventuelle (transformateur,...) résultant de ces réseaux seront fixés dans le cadre du projet d'exécution.

Les raccordements privatifs aux réseaux publics (électricité, antenne,...) sont réalisés de façon enterrée.

Un transformateur électrique est implanté en face du lot 1, en entrée de quartier, comme repris dans la partie graphique du PAP (plan PAK_LW_PAP) et en annexe 1 de la partie écrite du PAP (plan N° PAP-K_MP_P_100). Une armoire de distribution pour l'éclairage public sera placée dans le même espace.

Des armoires de distribution (électricité, antenne,...) nécessaires à la mise en place du réseau devront être placées et intégrées - enterrées dans les différentes places. Aucune armoire de distribution devant les maisons et résidences (le long des axes carrossables) à l'intérieur du périmètre du PAP n'est autorisée.

Toutes ces constructions seront accessibles depuis le domaine public.

Les matériaux de couverture (bois labellisé) mis en œuvre doivent être tous recyclables. Leur mise en œuvre doit permettre un recyclage ultérieur.

Les tracés des réseaux et la pose des armoires seront réalisés au maximum en tranchée commune, sous les revêtements de voirie les plus aisés à démonter et à remonter.

4.2.4 RESEAU D'EVACUATIONS DES EAUX ET BASSINS DE RETENTION

Le réseau de gestion des eaux sera de type séparatif.

Une infiltration des eaux au niveau des bassins de rétention n'est pas autorisée.

Les bassins de rétention à ciel ouvert seront agrémentés de plantes rivulaires.

Les bâches d'étanchéité seront recouvertes d'une couche de terre nécessaire au développement d'une strate de graminées.