

P.J.J.F. FINANCE S.A.

93, route d'Arlon
L-1140 LUXEMBOURG



Partie écrite modifiée selon l'avis
du Ministre de l'Intérieur
et de l'Aménagement
du Territoire
émis le
17 juin 2008
réf:15703/92C

Commune
Vichten



Vu et approuvé

le 29 janvier 2009

le Conseil communal

Lotissement "Hölzchen" à Michelbouch

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

(PROJET)

Suivant la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

PARTIE ECRITE

VERSION MODIFIEE SUIVANT AVIS MIAT DU 17 JUIN 2008 ET DE L'ADMINISTRATION
COMMUNALE DE VICHTEN

26 janvier 2009

**Bureau d'études
Ingénieurs-conseils s.à r.l.**

RAUSCH
& Associés

1, rue Kinnikshaff L-8838 WAHL

☎ 88 80 08

📠 83 83 37

✉ berlux@pt.lu

TABLE DES MATIERES

ART. 2	OBJET	1
ART. 3	CONTENU	1
ART. 4	AMENAGEMENTS DU DOMAINE PRIVE	1
4.1.	DÉLIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS ET DES PARCELLES	1
4.1.1.	PARCELLES INITIALES	1
4.1.2.	PARCELLES PROJETÉES	2
4.2.	MODE ET DEGRÉ DÉTAILLÉ D'UTILISATION DU SOL	2
4.2.1	PRESCRIPTIONS D'UTILISATION DU SOL DANS LE PAG	2
4.2.2	PRESCRIPTIONS D'UTILISATION DU SOL DANS LE PRÉSENT PAP	3
4.2.3	PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES	4
4.3.	AUTRES PRESCRIPTIONS	4
4.4	ESPACES VERTS	5
4.5.	ELÉMENTS DE SAUVEGARDE	6
4.5.1	ELÉMENTS BÂTIS OU NATURELS À SAUVEGARDER	6
4.5.2	CRITÈRES DE CONSTRUCTION	6
ART. 5	AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC	7
5.1.	FONDS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS À LA COMMUNE	7
5.2	AMÉNAGEMENT DES VOIES ET PLACES PUBLIQUES OU OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE	7
5.2.1	PRESCRIPTION RÉGLEMENTAIRE GÉNÉRALE	7
5.2.2	SURFACES ET MATÉRIAUX	8
5.2.3	INFRASTRUCTURE À CRÉER	8
5.3	FRAIS D'INFRASTRUCTURES	9

ABREVIATIONS

CMU	Coefficient maximum d'utilisation au sol
COS	Coefficient d'occupation au sol
CUS	Coefficient d'utilisation au sol
PAG	Plan d'aménagement général
PAP	Plan d'aménagement particulier
RB	Règlement sur les bâtisses
P&T	Entreprise des postes et télécommunications

Art. 1 DEFINITION

Le présent plan d'aménagement particulier (PAP) est établi suivant les dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Le dossier est constitué conformément aux procédures arrêtées dans le Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 et ses annexes concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général (PAG) d'une commune. Les articles de la présente partie écrite correspondent à ceux du Règlement.

Le dossier est à considérer comme projet d'aménagement particulier jusqu'à l'approbation définitive par le Ministre.

Art. 2 OBJET

Le présent PAP a pour objet le lotissement d'un terrain situé entre la rue des Prés et la rue de Mertzig à Michelbouch, Commune de Vichten. En vertu de la loi du 19 juillet 2004, modifiée par la loi du 19 juillet 2005, article 108bis alinéa 3 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, un plan d'aménagement particulier est requis pour tout projet incluant un morcellement parcellaire.

Art. 3 CONTENU

Le présent PAP est scindé en deux parties:

- la partie écrite;
- la partie graphique.

Les annexes requises en vertu de l'application du Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 sont jointes à la partie graphique.

Le projet est complété par un rapport justificatif.

Art. 4 AMENAGEMENTS DU DOMAINE PRIVE**4.1. Délimitation et contenance des lots et des parcelles****4.1.1. Parcelles initiales**

La parcelle est inscrite au cadastre, commune de Vichten, section A de Michelbouch, sous le n° 114/912, d'une contenance totale de 1,389 ha et dont une surface de 91,15 ares est comprise dans le périmètre d'agglomération.

Le présent PAP porte sur terrain dont la superficie est de 97,18 ares.

4.1.2. Parcelles projetées

Le projet prévoit la construction de seize habitations individuelles dont huit constructions contiguës. La contenance des terrains est en moyenne de 4,54 ares variant de 3,36 à 7,64 ares. Le détail ressort des tableaux du paragraphe ci-après.

La surface restante de la parcelle, constituée des lots n° 7a (2,55 ares) et 8a (3,48 ares), se situe en dehors du périmètre d'agglomération et doit être considérée comme terrain agricole. Elle ne peut par conséquent abriter aucune construction, même secondaire, qui ne soit prévue par l'article 30 du PAG.

4.2. Mode et degré détaillé d'utilisation du sol

4.2.1 Prescriptions d'utilisation du sol dans le PAG

La partie du terrain à lotir est classée en zone mixte suivant le plan d'aménagement général de la commune de Vichten.

La surface bâtie minimum admissible dans le règlement des bâtisses est de 70 m², le maximum n'est pas indiqué. Le coefficient réel pour chaque parcelle est fixé en fonction des surfaces et reculs imposés avec un maximum de 0,4. Etant donné que le nombre obligatoires d'étages pleins est de 2, auxquels s'ajoutent les parties aménageables des combles, le coefficient maximal d'utilisation au sol est fixé à **CMU = COS x 2,8**.

4.2.2 Prescriptions d'utilisation du sol dans le présent PAP

Synthèse

Lot n°	Surface ares (ares)	Surface constructible* selon PAP (m2)	Occupation au sol maximale (m2)	COS	CMU	CUS	COMMENTAIRES
1	4,12	168	165	0,40	1,12	-	Maisons jumelées
2	3,36	146	134	0,40	1,12	-	
3	4,85	166	170	0,35	0,98	-	Maison isolée
4	4,77	170	172	0,36	1,01	-	Maison isolée
5	4,49	149	153	0,34	0,95	-	Maison isolée
6	4,68	155	159	0,34	0,95	-	Maison isolée
7	4,32	271	173	0,40	1,12	-	Maisons jumelées
8	5,15	270	206	0,40	1,12	-	
9	4,75	148	152	0,32	0,90	-	Maison isolée
10	4,66	149	149	0,32	0,90	-	Maison isolée
11	4,18	167	167	0,40	1,12	-	Maisons jumelées
12	4,33	177	173	0,40	1,12	-	
13	7,64	308	306	0,40	1,12	-	Maison isolée
14	3,36	138	134	0,40	1,12	-	Maisons jumelées
15	3,41	131	133	0,39	1,09	-	
16	4,57	153	155	0,34	0,95	-	Maison isolée
17	18,51	-	-	-	-	-	Terrain à céder à la commune
7a	2,55	-	-	-	-	-	Terrains en zone verte
8a	3,48	-	-	-	-	-	
Total:	97,18 ares						

Notes explicatives:

CMU = Coefficient maximum d'utilisation au sol

= surface construite brute de la construction / surface du terrain à bâtir net

COS = Coefficient d'occupation au sol

= surface d'emprise au sol de la construction / surface du terrain à bâtir net

CUS = Coefficient d'utilisation au sol

= volume de la construction / surface du terrain à bâtir net

Le CUS peut être utilisé pour déterminer l'utilisation maximale admissible de parcelles à usage industriel, ce qui est sans objet dans le cadre du présent PAP.

* Il y a lieu de considérer la valeur la plus petite entre la surface constructible et l'emprise au sol maximale

L'emprise au sol maximale est limitée par les marges de recul définies dans le paragraphe ci-après.

Il est précisé que les superficies figurent à titre indicatif et que les surfaces définitives des terrains à bâtir ainsi que des constructions et aménagements publics seront déterminées par un mesurage cadastral après l'exécution des travaux d'infrastructures.

4.2.3 Prescriptions dimensionnelles

Les prescriptions pour le présent PAP sont les suivantes (en comparaison avec les prescriptions valables pour les zones mixtes du règlement sur les bâtisses en vigueur):

Lot No	Désignation	Prescriptions PAG *	Prescriptions PAP
1 à 16	Reculs des constructions par rapport aux limites de la parcelle	Antérieur ¹ : 5 m à 6 m max. Postérieur: min. 1,5 fois la hauteur à la corniche, mais au moins 8 m. Latéral: min. 3 m sauf constructions contiguës.	idem PAG Lot 8: recul latéral droit de 8.00 m (voir plan)
1 à 16	Profondeur de la zone constructible	16 m .	idem PAG
1 à 16	Nombre d'étages pleins ²	2 obligatoirement. Un étage supplémentaire en retrait situé dans les combles est admis.	idem PAG
1 à 16	Hauteur des constructions	Habitation: hauteur à la corniche ³ : 7 m max. et 5.5 m min. Hauteur au faîtage des constructions principales: max. 12 m. Dépendance: hauteur à la corniche max. 3 m.	idem PAG

4.3. Autres prescriptions

Lot No	Désignation	Prescriptions PAG *	Prescriptions PAP
1 à 16	Toitures:	-	Parcelles n° 1 et 2, 7 et 8, 11 et 12 et 14 et 15 (voir article 4.5.2.)
1 à 16	Emplacements de stationnements en surface et en souterrain	Min. 2 par logement.	Min. un emplacement à l'intérieur et min. 2 emplacements à l'extérieur.
1 à 16	Accès carrossables à la parcelle et aux emplacements de stationnement et garages	Pente inférieure à 15 % et descendante vers la parcelle.	idem PAG Lot 7 et 8: les accès auront le même revêtement que la placette.
1 à 16	Surfaces destinées à recevoir des plantations et restant libres de toute construction	Une surface représentant au minimum 20 % de la parcelle sera aménagée en espaces verts.	idem PAG Bande de verdure de 5 m sur la limite postérieure des parcelles n° 7a et 8a (voir article 4.4).

¹ Le recul antérieur est compté à partir de l'alignement de la voie publique existante ou projetée.

² Sont considérés comme niveaux pleins les étages situés entre le rez-de-chaussée et la corniche, dont les vides d'étage sont de 2,50 m ou plus.

³ La hauteur à la corniche est mesurée dès le niveau de l'axe de la voie publique.

Lot No	Désignation	Prescriptions PAG *	Prescriptions PAP
1 à 16	Dépendances (garage, abri de jardin, serre, volière, niche, ...)	Superficie au sol max. 9 m². Les dépendances ne sont pas autorisées dans les espaces réglementaires entre bâtiments et entre bâtiments et limites latérales de propriété voisine. Les dépendances sont permises dans le recul postérieur sous réserve que l'espace libre entre les arrière-bâtiments et la construction principale soit de 5 m au moins. Recul latéral et postérieur : 2,00 m min. ou de part et d'autre des deux propriétés voisines avec l'accord du voisin.	idem PAG
1 à 16	Volumétrie à préserver	Tout projet pour une nouvelle construction, transformation ou restauration, situé dans un rayon de 50 m à partir du volume existant à préserver (y compris ce même volume) et qui modifie l'ensemble, sera soumis à l'avis du Service des Sites et Monuments Nationaux.	idem PAG

* Extraits du PAG. Dans le silence du présent projet d'aménagement particulier, les prescriptions du règlement communal des bâtisses est d'application. Pour de plus amples détails, il y a lieu de se référer au règlement en question.

4.4 Espaces verts

Chaque parcelle privée devra contenir deux arbres à haute tige d'essences indigènes.

Une bande de 5 m sur les parcelles 7a et 8a ainsi qu'une bande de 2 m d'espace public longeant le C.R.360 prévus par ce PAP seront couverts par une végétation arbustive d'essences *indigènes*. L'aménagement de cette zone ne pourra, en aucun cas, déroger aux prescriptions du code civil en matière de hauteur des plantations et de distances vis-à-vis des parcelles attenantes.

4.5. Eléments de sauvegarde

4.5.1 Eléments bâtis ou naturels à sauvegarder

Les bâtiments dont la volumétrie est à préserver et qui concernent le présent PAP sont les suivants: n° 7, rue de Mertzig et n° 2, rue des Prés (corps de logis et dépendances). *Tout projet pour une nouvelle construction, transformation ou restauration, situé dans un rayon de 50 mètres à partir du volume existant à préserver et qui modifie l'ensemble, sera soumis à l'avis du Service des Sites et Monuments Nationaux.*⁴

4.5.2 Critères de construction

Esthétique

Les prescriptions du règlement sur les bâtisses sont à respecter.

Emploi et couleur des matériaux

Les prescriptions du règlement sur les bâtisses sont à respecter.

Autres conditions

Constructions accolées: Les pentes de toiture des garages accolées seront identiques; le niveau de la corniche côté rue peut différer de 1,00 mètre au maximum entre les deux maisons.

A défaut d'accord écrit entre les deux propriétaires, la pente de toiture est fixée à 35° et le niveau de la corniche côté rue mesuré au niveau de la façade mitoyenne sera compris entre 5,50 m et 6,50 m par rapport à l'axe de la rue.

⁴ extrait du règlement sur les bâtisses

Art. 5 AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC

5.1. Fonds destinés à être cédés à la Commune

Après la création des constructions publiques ou des aménagements publics définis suivant le plan d'aménagement particulier, les fonds y relatifs seront cédés gratuitement à la Commune.

Les constructions publiques ou les aménagements publics prévus suivant le projet d'aménagement particulier comprennent notamment les aires de circulation, le chemin piétonnier, les parkings, une aire de jeux et un espace vert publics à céder à la commune.

La superficie des constructions ou aménagements publics, telle que définie sur le projet d'aménagement particulier est de 18,51 ares, ce qui représente 19,05% de la surface totale du projet.

Ces proportions sont données à titre indicatif. Les superficies exactes des parcelles et des espaces publics seront données par un mesurage cadastral.

Au cas où la proportion entre les surfaces privées et publics serait modifiée et que le quota de surface cédé à la commune soit inférieur à celui prévu dans la loi en vigueur, le lotisseur paiera une indemnité compensatoire à la commune. La valeur sera calculée d'après les dispositions législatives applicables lors de l'établissement de la convention à conclure avec l'administration.

5.2 Aménagement des voies et places publiques ou ouvertes à la circulation publique

5.2.1 Prescription réglementaire générale

Tous les ouvrages seront conçus et leur réalisation surveillée par un homme de l'art dûment habilité par les dispositions légales. Les plans d'exécution, les bordereaux techniques et les devis y relatifs seront soumis pour approbation au collège des Bourgmestre et Echevins et aux autres services concernés avant le début des travaux. Tout changement par rapport aux plans et prescriptions techniques approuvés est à soumettre au collège des Bourgmestre et Echevins dans les meilleurs délais. Les ouvrages sont à réceptionner par un homme de l'art en présence des responsables communaux et en présence de tous les autres services concernés.

5.2.2 Surfaces et matériaux

Désignation	Surface m ²	Matériaux à employer	Commentaires
Placette	170	Pavés.	
Bande et places de stationnement	70	Pavés à engazonnement.	
Route de desserte	716	Revêtement en béton bitumineux en 2 couches; encadrement avec 1 file de pavés d'un côté et rigole de l'autre côté	
Trottoir	312	Revêtement en béton bitumineux en 2 couches; encadrement avec 1 file de pavés et une bordure	
Aire de jeux	113	Jeux à aménager suivant les indications de l'administration communale.	
Espaces verts publics	470	Les prescriptions du RB en matière de plantations seront respectées.	Bande de verdure aménagée le long de la rue de Mertzig
Surface totale	1851		

5.2.3 Infrastructure à créer

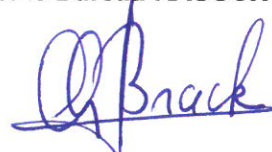
Désignation	Matériaux à employer	Commentaires
Canalisation d'évacuation des eaux usées et pluviales	Une conduite d'évacuation d'eau usée ainsi qu'une conduite d'évacuation d'eau de pluie seront aménagées conformément aux prescriptions de l'administration communale et du Siden.	
Raccordement au réseau d'adduction d'eau potable	Une conduite d'adduction d'eau en fonte ductile sera aménagée conformément aux prescriptions de l'administration communale.	
Gaz naturel	Non disponible.	
Extension du réseau électrique	Suivant prescriptions de la CEGEDEL.	
Extension du réseau téléphonique	Suivant prescriptions des P&T.	
Extension du réseau de l'éclairage public	Suivant prescriptions de la CEGEDEL.	Candélabre de style.
Extension du réseau d'antenne collective	Suivant prescriptions du concessionnaire.	

5.3 Frais d'infrastructures

Les frais des infrastructures tels que l'aménagement de la nouvelle route, de la bande de stationnement et du trottoir, le raccordement aux conduites d'assainissement et d'adduction d'eau ainsi qu'aux réseaux électriques, téléphonique et antenne collective sont intégralement à charge du lotisseur.

La nouvelle conduite pour l'évacuation de l'eau pluviale dans la rue des Champs sera financée à 50% par la commune et 50% par le promoteur.

Etabli à Wahl, le 26 janvier 2009
Pour le **Bureau RAUSCH**



Ch. Brack

P.J.J.F. FINANCE S.A.

93, route d'Arlon
L-1140 LUXEMBOURG

Lotissement "Hölzchen" à Michelbouch

**PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER
(PROJET)**

Suivant la loi du 19 juillet 2005 portant modification de la loi du 19 juillet 2004 concernant
l'aménagement communal et le développement urbain

PARTIE GRAPHIQUE ET AUTRES ANNEXES

26 janvier 2009

**Bureau d'études
Ingénieurs-conseils s.à r.l.**

**RAUSCH**
& Associés

1, rue Kinnikshaff L-8838 WAHL

☎ 88 80 08 ☎ 83 83 37 ✉ berlux@pt.lu

TABLE DES MATIERES

A. EXTRAIT DE LA CARTE TOPOGRAPHIQUE

à l'échelle 1 : 20 000,

B. EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

à l'échelle 1 : 2 500

Extrait du plan topographique à l'échelle 1 : 5 000

C. EXTRAIT DU PAG

C.1 Copie lisible du PAG en vigueur, décision ministérielle du 12 septembre 2003, référence 92C.

C.2 Extraits de la partie écrite du PAG en vigueur: règlement sur les bâtisses de la commune de Vichten du 21 mai 2001, approuvé par le conseil communal le 15 juin 2001.

D. LEVE TOPOGRAPHIQUE DE LA SITUATION EXISTANTE

Plan No 959-01-01A du 02.09.2005 en coordonnées nationales xyz conformément au système Krüger-Luxembourg, comprenant:

Eléments visualisés		Commentaires
courbes de niveaux	☒	principales à 0,50 m
bâtiments existants	☒	
infrastructure technique existante	☒	
végétation caractéristique	☒	
cours d'eau		
autres éléments caractéristiques du lieu		

E. PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Plan n°: 959-60-01a PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER (PAP) Echelle: 1/500
 959-60-02a PROPOSITION D'IMPLANTATION Echelle: 1/500
 959-50-01b PLAN DES INFRASTRUCTURES Echelle: 1/500

F. ETUDE HYDRAULIQUE

G. DOCUMENTATION PHOTOGRAPHIQUE DU SITE ET DE SON CONTEXTE

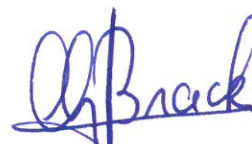
comprenant 7 photos

H. DOCUMENT CERTIFIANT QUE LE PAP EST PRESENTE AU COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

G.1 Présentation par le propriétaire ou son mandataire	☒	Présenté par le Bureau d'études RAUSCH & Associés dûment mandaté (mandat joint en annexe).
--	-------------------------------------	--

- I. **COPIE DU CERTIFICAT D'INGENIEUR ETABLI PAR L'OAI**
- J. **REGLEMENT GRAND-DUCAL DU 25 OCTOBRE 2004 CONCERNANT LE CONTENU D'UN PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER PORTANT EXECUTION DU PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL D'UNE COMMUNE: TERMINOLOGIE**

Etabli à Wahl, le 26 janvier 2009
Pour le **Bureau RAUSCH**



Ch. Brack

ANNEXE A

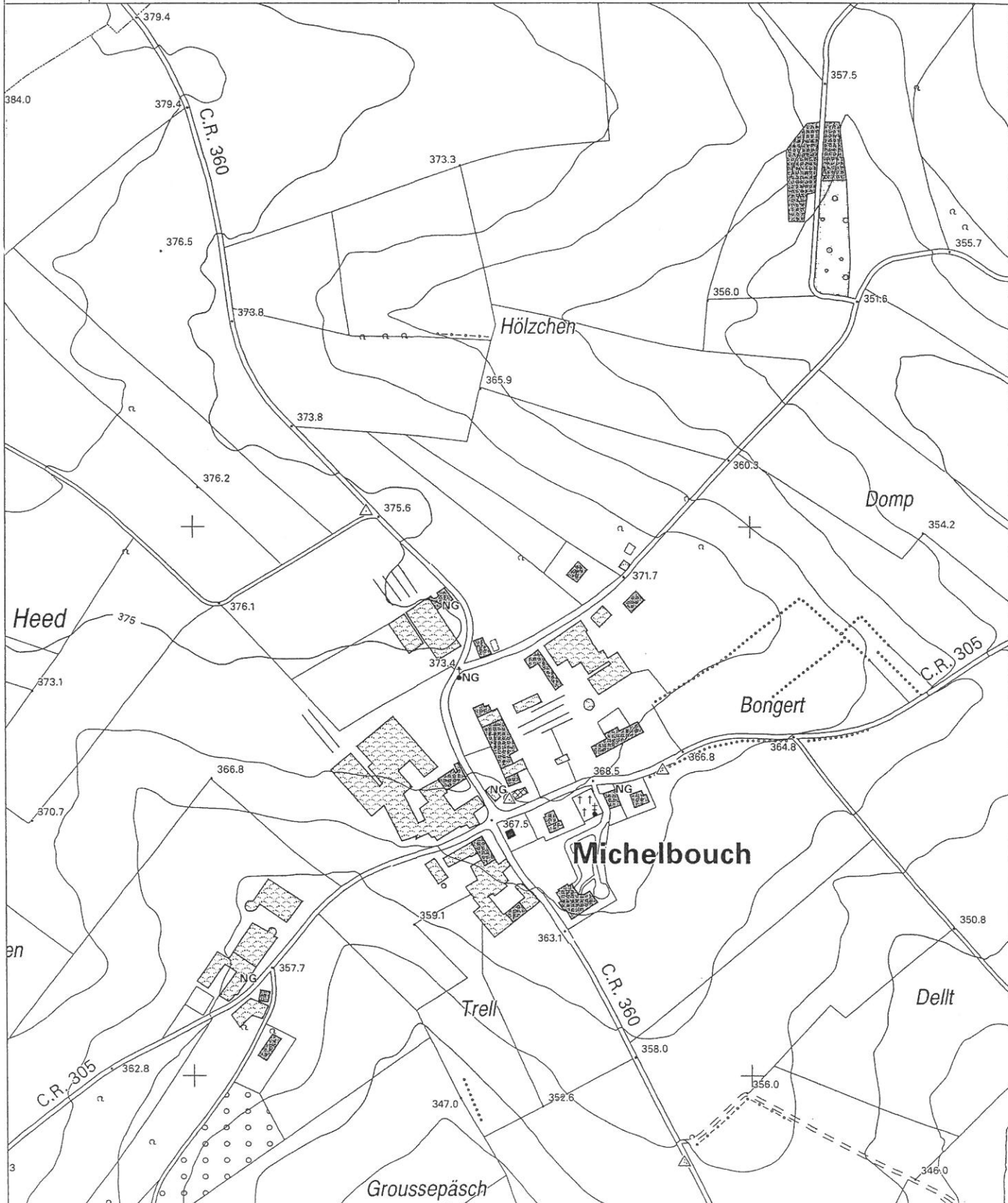
EXTRAIT DE LA CARTE TOPOGRAPHIQUE



Echelle : 1/20 000

Extrait de la carte topographique n° TC 9
 © Origine : Administration du Cadastre et de la Topographie
 Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg

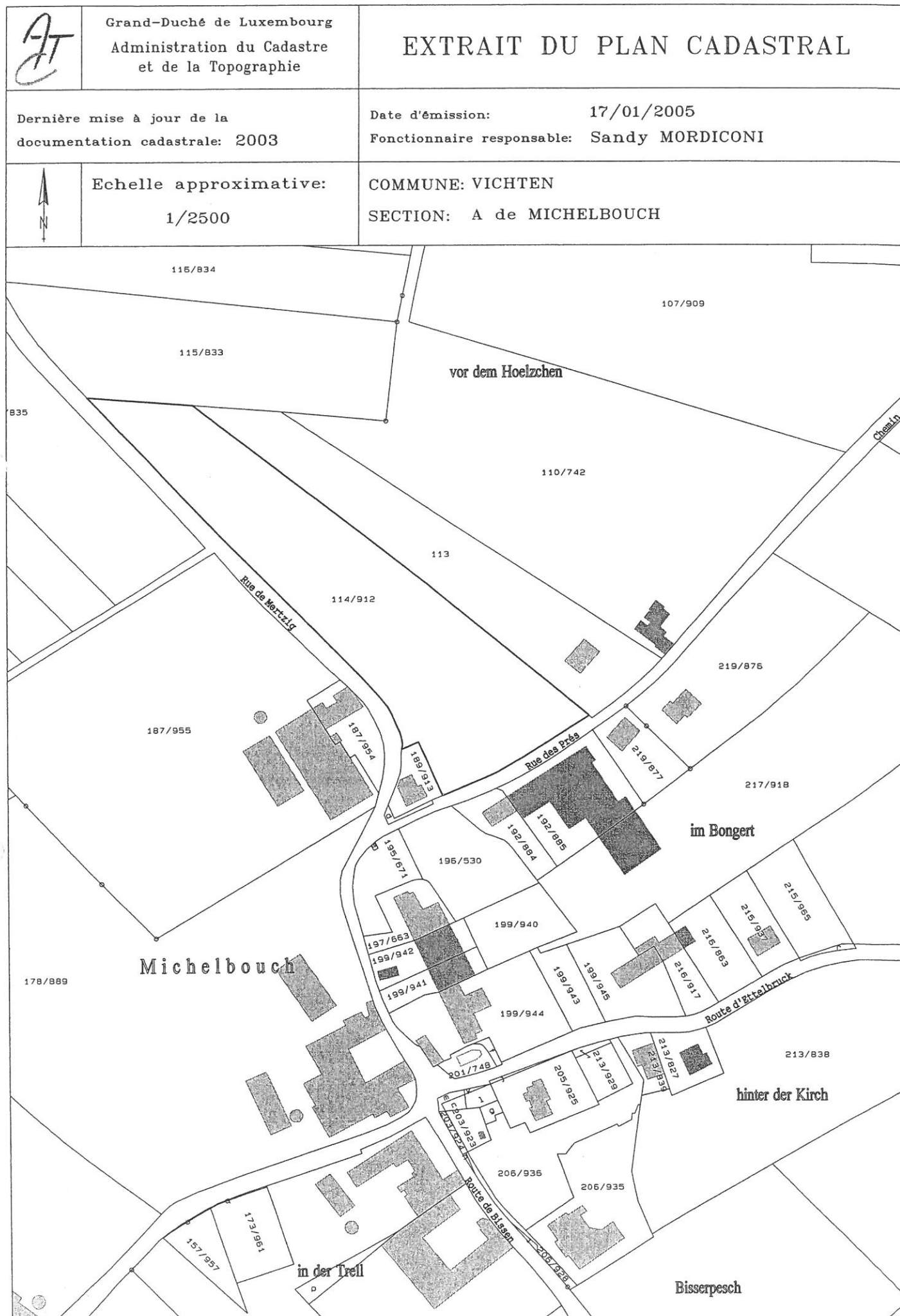
	Grand-Duché de Luxembourg Administration du Cadastre et de la Topographie	EXTRAIT DU PLAN TOPOGRAPHIQUE	
Date de la photographie aérienne: 29/03/1999 Extrait de la BD-L-TC, feuille: 102		Date d'émission:	17/01/2005 Fonctionnaire responsable: Sandy MORDICONI
	Echelle: 1/5000	COMMUNE: VICTEN SECTION: A de MICHELBOUCH	



ANNEXE B

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

#059



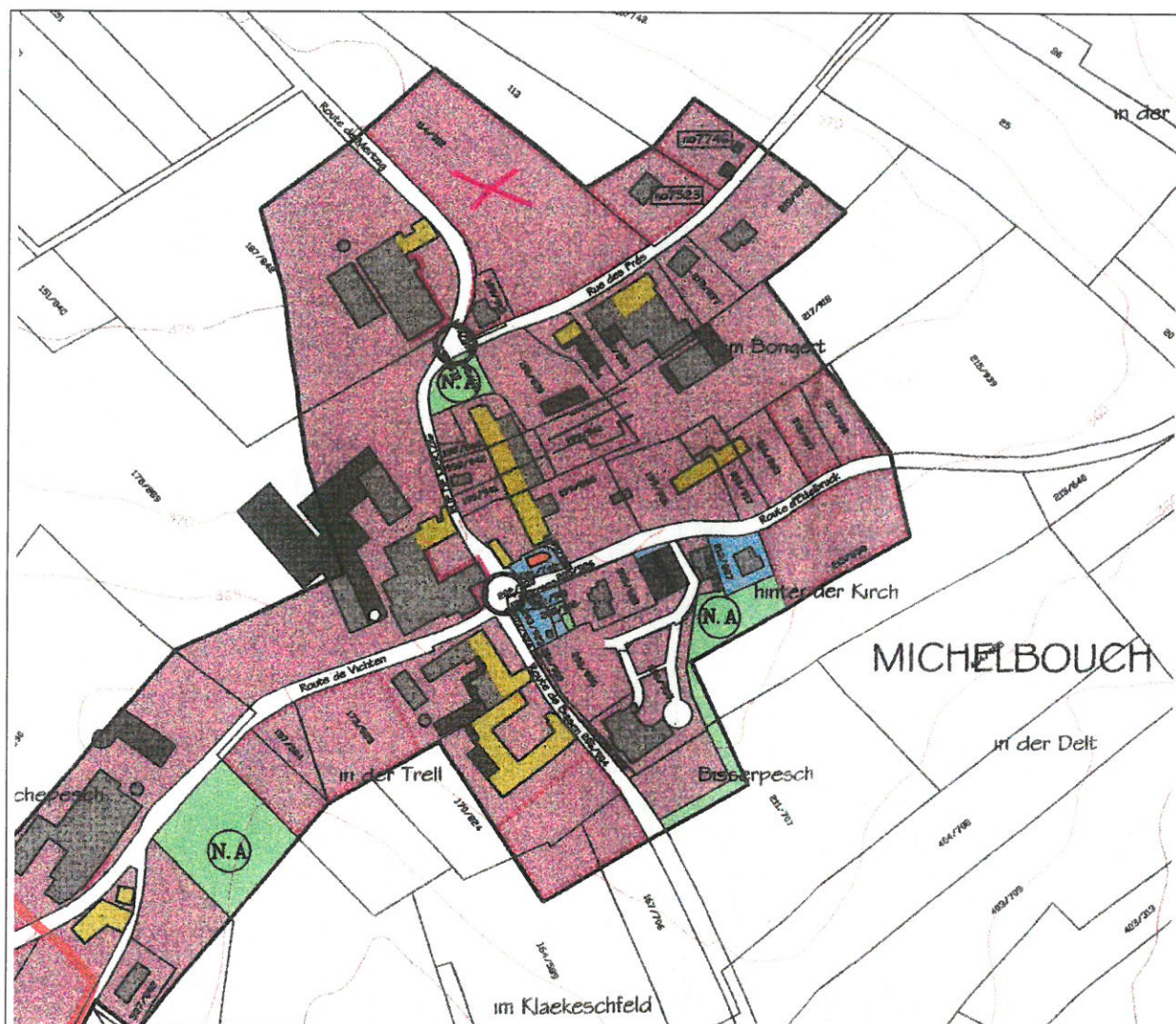
	Grand-Duché de Luxembourg	EXTRAIT CADASTRAL
	ADMINISTRATION DU CADASTRE ET DE LA TOPOGRAPHIE	
Dernière mise à jour de la documentation cadastrale : 2003		Date d'émission : 17 janvier 2005 Responsable : Sandy MORDICONI

Commune :	VICHTEN	Lieudit :	VOR DEM HOELZCHEN
Section :	A de MICHELBOUCH	Revenu bâti :	0
No cadastral :	114 / 912	Mesurage(s) :	374
Contenance :	1ha38a90ca		

	Nature	Occupation(s)	R non-bâti	R bâti	Contenance
1	terre labourable		104.18	0	1ha38a90ca

Propriétaire	Quote-part	Usufruitier	Quote-part
Copropriété volontaire - KIEFFER GEORGES (SCHARLL) [19540819 / 9173 MICHELBOUCH] - KIEFFER PIERRE [19480408 / 9173 MICHELBOUCH]			
	1/2		
	1/2		

ANNEXE C
EXTRAIT DU PAG



LEGENDE :

-  ZONE D'HABITAT MIXTE
-  ZONE D'HABITAT DE FAIBLE DENSITE / RESIDENTIEL
-  ZONE D'INTERET PUBLIC
-  ZONE D'AMENAGEMENT PARTICULIER
-  ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE
-  ZONE DE VERDURE
-  ZONE NON AEDIFICANDI
-  ZONE DE VISIBILITE
-  ELEMENT BATI A PRESERVER INTEGRALEMENT
-  VOLUMETRIE A PRESERVER
-  ALIGNEMENT EXISTANT A PRESERVER
-  ALIGNEMENT A PREVOIR
-  ZONE FORESTIERE
-  PERIMETRE D'AGGLOMERATION
-  COURBES TOPOGRAPHIQUES
-  CONSTRUCTION EXISTANTE SUR LE PLAN CADASTRAL
-  NOUVELLE CONSTRUCTION

Le présent document fait l'objet
de ma décision du 12.09.03
référence 92C

Le Ministre de l'Intérieur

Michael WOLTER

TR-ENGINEERING
Ingénieurs-conseils Tél. 49 06 85-1
66-68, rue de l'Espérance - Fax 49 25 38
L-1456 LUXEMBOURG

Plan adapté suite à l'avis de la commission d'aménagement
du 9/6/98 et suite aux réclamations après le vote provisoire
du Conseil Communal

© ORIGINE CADASTRE: DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND DUCHÉ DE LUXEMBOURG

NOM DE L'OUVRAGE:

COMMUNE VICTEN

PROJET:

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

OBJET:

LOCALITE DE MICHELBOUCH

IND.	DATE	DESIGNÉ	CONTROLE	VALEUR	MODIFICATIONS
E					
D					
C					
B					
					ECHELLE : FICHER : No PLAN : INDEX :
O	23/05/01	HXN	CXP	CXP	1/2500 07.dwg 354-07 0

Transcription du PAG en vigueur pour la localité de Michelbouch.

COMMUNE DE VICHTEN

*la et approuvé le 15 juin 2001
le conseil communal*

Jacob
Reuben
BC

REGLEMENT GENERAL SUR LES BATISSES, LES VOIES PUBLIQUES ET LES SITES

REGLEMENT ADAPTE SUIVANT L'AVIS DE LA COMMISSION D'AMENAGEMENT DU
MINISTRE DE L'INTERIEUR DU 9/06/98 REF. 926, L'AVIS DE LA DIRECTION DE LA
SANTÉ DU 2/07/98 REF. PH 105-3-98, LES DIFFÉRENTES RECLAMATIONS
PRESENTÉES PAR LES PARTICULIERS ET SUIVANT L'APPROBATION DEFINITIVE DU
CONSEIL COMMUNAL DE VICHTEN DU 14 JUIN 2001

MAI 2001

TR-ENGINEERING

Ingénieurs - conseils
86-88, RUE DE L'EGALITE
L - 1456 LUXEMBOURG

TEL: (+352) 49 00 65
FAX: (+352) 49 25 38
E-Mail: trenjin@pt.lu



- Pour toute nouvelle construction, le recul sur la limite latérale sera d'au moins 3 m, exception faite des constructions contiguës définies par un P.A.P..

Si une construction existante sur le terrain voisin accuse un recul sur la limite latérale, il faudra également observer un recul de 3 m sur cette même limite.

Toutefois, si une construction existante sur le terrain voisin n'accuse pas de recul sur la limite latérale, la nouvelle construction se fera sur cette même limite latérale.

5.3. Hauteur des constructions

- Le nombre de niveaux pleins s'élève obligatoirement à 2, soit un rez-de-chaussée et un étage. Un étage supplémentaire en retrait situé dans les combles est admis.
- La hauteur à la corniche des constructions principales sera au maximum de 7 m mais jamais inférieure à 5,5 m.

Toutefois le Bourgmestre pourra déroger si la hauteur de la nouvelle construction n'est pas adaptée à la hauteur des constructions voisines et rompt l'unité de la rue.

- La hauteur au faîtage des constructions principales sera au maximum de 12 m.
- La hauteur totale hors œuvre du rez-de-chaussée dépassant la bande de 16 m est égale ou inférieure à 5 m.

Ces éléments font l'objet des articles 11, 12 et 13 ci-après.

Art. 11. Les éléments bâtis à préserver intégralement

Les éléments bâtis à préserver intégralement, de part le rôle historique qu'ils jouent dans les deux villages devront être conservés dans leur aspect actuel.

Seuls sont autorisés, les concernant, des travaux de réfection et d'entretien.

Il s'agit :

- | | | |
|-------|---------------------------|--|
| 11.1. | Localité de Vichten : | <ul style="list-style-type: none">- le lavoir- l'église (voir "zone centrale")- la forge |
| 11.2. | Localité de Michelbouch : | <ul style="list-style-type: none">- l'église |

Art. 12. Volumétrie à préserver

Les bâtiments dont la volumétrie est à préserver jouent un rôle particulier dans le caractère du village, soit parce qu'ils occupent une position stratégique et participent fortement à la structuration du village (carrefour, entrée du village, fermeture visuelle de l'espace, ...), soit encore pour leur valeur intrinsèque (jeu intéressant des volumétries et des toitures, toiture typique avec croupes ou croupettes, ensemble à cour intérieure, ...).

Ces bâtiments, représentés sur la partie graphique (plan de protection) sont listés ci-après :

Par ailleurs, tout projet pour une nouvelle construction, transformation ou restauration, situé un rayon de 50 mètres à partir du volume existant à préserver (y compris ce même volume) et qui modifie l'ensemble, sera soumis à l'avis du Service des Sites et Monuments Nationaux.

Il sera alors exigé un plan d'ensemble de l'édifice existant et des transformations, restauration, nouvelles constructions projetées dont il sera affecté. Ce plan prendra en considération l'implantation des édifices existants et projetés ainsi que leurs hauteurs et volumes, les alignements, les aspects d'ordre esthétique tels que matériaux, couleurs, rythme des ouvertures, saillies, ... Un plan des façades de l'ensemble sera également joint.

Le Bourgmestre pourra également exiger une vue de l'ensemble en 3 dimensions sous forme de maquette.

Art. 13. Alignements à préserver ou à prévoir

Un certain nombre d'alignements existants devront impérativement être conservés afin de préserver le caractère typique de l'espace rue. Ces alignements concernent essentiellement des ensembles de bâtiments contigus.

Des alignements à prévoir ont également été repris sur le plan afin de conserver une unité d'ensemble avec des alignements existants lors de l'implantation de nouvelles constructions.

Ces alignements, représentés sur la partie graphique sont listés ci-après :

13.1. Localité de Vichten

- n^{os} 8, 10, 12, rue Principale (route de Grosbous)
- n° 13, rue Principale
- n^{os} 18 et 20, rue Principale
- n° 31 à 41a, rue Principale

Ces dispositions devront être réglées dans une convention à conclure entre l'Administration Communale et le lotisseur.

- 14.3. L'implantation, la hauteur et le nombre de niveaux des constructions, ainsi que les dimensions des parcelles sont déterminés par l'article du règlement régissant le secteur en question. Toutefois, afin de s'adapter aux situations particulières (notamment la topographie), un règlement particulier définissant les particularités par rapport au règlement général pourra être exigé.

Les projets d'aménagement particulier pour des terrains grenés de contraintes fortes devront obligatoirement être accompagnés d'une étude technique comprenant une note de calcul hydraulique, une étude géotechnique ainsi que l'analyse de l'impact global du projet sur les réseaux.

Cette remarque vaut en particulier pour les terrains sis au lieu-dit « Op Parzig » pour lesquels devront être aménagés entre autres un bassin de rétention et des regards de chute.

- 14.4. Tout objet d'intérêt archéologique présumé trouvé dans le cadre de l'exécution des travaux, devra être directement signalé auprès du Bourgmestre qui en informera un archéologue du Musée National d'Histoire et d'Art.

Art. 15. Les zones d'aménagement différé (ZAD)

- 15.1. Les zones d'aménagement différé sont les parties du territoire communal situées à l'intérieur du périmètre d'agglomération, temporairement interdites à toute construction et tout aménagement.

Elles constituent des réserves dont l'affectation et les règles d'utilisation seront décidées en cas de nécessité reconnue par le Conseil Communal. Elles ne pourront être urbanisées qu'au moment où la majorité des terrains situés dans les autres zones, auront été utilisés comme place à bâtir.

Art. 21. Prescriptions dimensionnelles / Tableau récapitulatif

		Zone mixte		Zone faible densité
<u>Destination du secteur</u>	Art. 5.1.	- Habitations - Activités agricoles - Activités artisanales - Activités commerciales	Art. 6.1.	- Habitations à caractère unifamilial, isolées, jumelées ou 3 unités max. - Edifices et aménagements servant aux besoins de ce secteur
<u>Bande de construction</u>	Art. 5.2. Art. 5.3.	16 m ⁽¹⁾ / distante de 5 à 6 m de l'alignement de la rue	Art. 6.2.	20 m / distante de 6 m de l'alignement de la rue (prof. du plus grand volume max. 13 m)
<u>Niveaux</u>				
nombre niveaux pleins + niveau éventuel sous les combles	Art. 5.3.	2 niveaux obligatoires + 1	Art. 6.3.	2 niveaux maximum + 1
<u>Hauteurs</u>	Art. 5.3.		Art. 6.3	
max. à la corniche ⁽²⁾		7 m		6 m
min. à la corniche		5,5 m		3,5 m
max. au faîtage ⁽²⁾		12 m		11 m
<u>Reculs</u>	Art. 5.2.		Art. 6.2.	
- avant		5 m à 6 m ⁽³⁾ max		6 à 8 m max.
- latéral		min. 3 m		min. 4 m
- postérieur		1,5 x H/min. 8 m		10 m min.
<u>Surfaces</u>	Art. 5.4.		Art. 6.4.	
- bâtie minimale admissible		70 m ²		/
- de la parcelle minimale admissible		/		500 m ²
Largeur minimale admissible de façade	Art. 24.6.		Art. 24.7.	
- constructions isolées		7,5 m		7,5 m
- constructions groupées		6 m		6 m
Longueur de façade maximum pour constructions en bande	Art. 24.6.	40 m	Art. 24.7.	24 m

- (1) Le rez-de-chaussée peut dépasser la bande de construction dans certains cas particuliers sous réserve que sa hauteur totale hors œuvre dépassant la bande de 16 m soit égale ou inférieure à 5 m.
- (2) Dans le cas de constructions en contrehaut de la route (cf. art. 26.5.), la hauteur de la construction mesurée dès le niveau du terrain naturel n'excèdera pas 5 m à la corniche et 9 m au faîtage.
- (3) Le recul avant peut atteindre 10 m maximum dans le cas des entreprises agricoles, artisanales et commerciales (stationnement, ...).

ANNEXE D

LEVE TOPOGRAPHIQUE DE LA SITUATION EXISTANTE