

LUX EXTRA-BAU SARL
PAP « RUE DU CIMETIERE »
SECTION C DE WEILER-LA-TOUR

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

VOLUME 2
PARTIE ECRITE



Réf.n° : 19167/51C	
Avis de la Cellule d'Évaluation	19/08/2021
Vote du Conseil Communal	
Approbation du Ministre de l'Intérieur	

SEPTEMBRE 2021



CO3 s.à r.l.
3, bd de l'Alzette
L-1124 Luxembourg

Concepts, Conseil, Communication en
urbanisme, aménagement du territoire et
environnement

tel : 26.68.41.29
fax : 26.68.41.27
mail : info@co3.lu

Bezugnehmend auf das „Avis“ der „cellule d'évaluation“ vom 19.08.2021 (Referenznummer: 19167/51C) wurde der vorliegende PAP „rue du Cimetière“ in folgenden Punkten überarbeitet:

Partie Graphique

- Im Lageplan („plan d'implantation“) wurde die Abgrenzung der unterschiedlichen PAG-Zonen ergänzt.
- Die Höhenlinien des bestehenden Geländes (1m) wurden im grafischen Teil des PAP ergänzt.
- Die versiegelbaren Flächen (Zufahrten/Terrassen) der Privatgrundstücke wurden im grafischen Teil des PAP ergänzt. Im schriftlichen Teil des PAP wurde in Art. 2.2a) eine Festsetzung ergänzt, die eine Anpassung der im grafischen Teil exemplarisch dargestellten versiegelbaren Flächen im Zuge der Ausarbeitung des Architekturprojekts ermöglicht.

Partie Écrite

- In Art. 2.3h) des schriftlichen Teils des PAP („partie écrite“) wurde die Festsetzung, welche zur Herstellung von Regenwasserzisternen auf den Privatgrundstücken verpflichtet, entfernt.
- Im schriftlichen Teil des PAP wurde in Art. 2.2a) eine Festsetzung ergänzt, die eine Anpassung der im grafischen Teil exemplarisch dargestellten versiegelbaren Flächen im Zuge der Ausarbeitung des Architekturprojekts ermöglicht.

Rapport Justificatif

- Der „rapport justificatif“ wurde entsprechend den Anpassungen der „partie graphique“ aktualisiert.

Bearbeiter :

Uta Truffner

DESS – Maîtrise d'ouvrage – projet urbain ; Diplôme Européen en Sciences de l'Environnement

Thomas Simon

Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung

Sommaire

1.	CHAMPS D'APPLICATION	1
2.	RÈGLES D'URBANISME	3
2.1	MODE D'UTILISATION DU SOL.....	3
2.2	DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL	3
2.3	PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES / DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5

1. CHAMPS D'APPLICATION

Le projet d'aménagement particulier concerne les parcelles suivantes (Section C de Weiler-la-Tour) :

- 500/3570
- 121/3102

situées dans la localité de « Weiler-la-Tour » le long de la « rue du Cimetière ».

La surface totale du PAP est de 4.964m².

Le projet d'aménagement particulier prévoit l'aménagement de 9 lots constructibles.

La répartition des surfaces publiques et privées se présente comme suit :

	Surface totale (m ²)	Surface privée (m ²)	Surface publique (m ²)	Surface publique (%)
PAP	4.964	4.141	823	16,58

Remarque : Les surfaces privées et publiques sont des surfaces approximatives planimétrées sur base du levé topographique et du plan de délimitation du PAP. Les surfaces et la localisation exacte des lots projetés (publics et privés) seront définies après finalisation des travaux d'infrastructures par un géomètre agréé.

Le PAP est composé des textes et plans suivants :

- Volume 1 : Rapport justificatif PAP „Rue du Cimetière“, annexes PAP „Rue du Cimetière“
- Volume 2 : Partie écrite PAP „Rue du Cimetière“
- Partie graphique : Plan n° 1715_01 (Index A, règles d'urbanisme, coupes)

La terminologie est celle du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » et du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune (cf. annexe Volume 1).

2. RÈGLES D'URBANISME

2.1 MODE D'UTILISATION DU SOL

Le mode d'utilisation du sol est défini par le PAG de la commune de Weiler-la-Tour.

En fonction du PAG en vigueur, les terrains sont situés en « zone d'habitation 1 ».

Est autorisé au niveau du présent PAP :

- la construction de 9 unités de logement au maximum, dont au maximum 2 unités de logement en maison bi-familiale ;
- les logements intégrés sont interdits ;
- à l'exception des lots 8 et 9, toute autre activité est interdite.

2.2 DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL

a) Surface scellée

Les surfaces extérieures scellées peuvent être aménagées au niveau de l'espace vert privé ceci sous respect d'observer la surface maximale pouvant être scellée et les prescriptions de la présente partie écrite relatives à l'espace vert privé.

L'espace extérieur pouvant être scellé tel que représenté sur la partie graphique du projet d'aménagement particulier peut être modifié selon le projet d'architecture sans dépasser la surface de scellement du sol définie dans le tableau du degré d'utilisation du sol par lot.

b) Niveaux

Le nombre de niveaux est défini sur la partie graphique du présent PAP.

c) Hauteur des constructions

Constructions principales

A l'exception des lots 1 et 2 et des lots 4 à 6, les hauteurs maximales admissibles sont mesurées au milieu de la façade donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

Pour les lots 1 et 2 et les lots 4 à 6 un point de référence est défini dans la partie graphique. Les hauteurs maximales admissibles sont mesurées au milieu de la façade donnant sur la voie desservante et par rapport au point de référence respectif.

La hauteur sur le lot 8 doit en principe correspondre à la hauteur existante (gabarit d'une construction existante à préserver). Un écart d'au maximum 0,50m est autorisé sans pour autant pouvoir dépasser le gabarit maximal défini dans la partie graphique.

Dépendances

Les dépendances jumelées auront soit :

- les mêmes hauteurs (acrotère) ;
- soit une différence minimale des hauteurs respectives de 0,60m et une différence maximale de 1,20m.

d) Implantation des constructions

Les constructions projetées se situeront à l'intérieur de la surface maximale constructible définie par les reculs sur les limites de la parcelle. Les reculs sur les limites de parcelle côtés sur la partie graphique du présent PAP sont à considérer en tant que valeurs minimales.

L'emprise au sol sur le lot 8 doit correspondre à l'emprise au sol de la construction existante (gabarit d'une construction existante à préserver).

2.3 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES / DISPOSITIONS GÉNÉRALES

a) Toitures

La forme et la pente des toitures sont définies sur la partie graphique du présent PAP.

La forme et la pente de la toiture sur le lot 8 doit correspondre à celles de la construction existante (gabarit d'une construction existante à préserver).

Couverture des toitures

Les toitures à versants seront recouvertes soit d'ardoises naturelles ou artificielles, soit de tuiles plates de teinte anthracite mate, soit de zinc prépatiné. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit.

Le zinc prépatiné est interdit pour la couverture des toitures des constructions à séjour prolongé des lots 8 et 9.

Les toitures plates des dépendances peuvent être aménagées en toiture végétalisée. A l'exception des dépendances des lots 1 et 4, l'aménagement de toitures-terrasses est interdit.

Les toitures plates des dépendances des lots 1 et 4 peuvent être aménager en toiture-terrasse. Dans ce cas, les garde-corps peuvent dépasser la hauteur maximale admissible à l'acrotère sous condition de ne pas dépasser d'un (1) mètre le niveau fini de la terrasse.

b) Ouvertures et saillies en toiture

Ouvertures en toiture

Sont autorisés les ouvertures dans le plan de la toiture (type Velux) ainsi que les ouvertures sous forme de lucarne, ceci sous condition de respecter les prescriptions suivantes :

- Les ouvertures en toiture sont à implanter de façon à contribuer à l'unité architecturale de l'ensemble bâti, ceci tant au niveau de leur répartition qu'au niveau des matériaux utilisés.
- Les ouvertures en toiture sont à implanter avec un recul minimal de 1,00m sur les limites latérales, les arêtes, les noues et le faîtage de la toiture.
- La largeur cumulée des ouvertures en toiture ne dépassera pas deux tiers de la largeur de la façade.
- L'interruption de la corniche est interdite en façade sur rue.

Au niveau des lots 8 et 9, les ouvertures sous forme de lucarne sont interdites en façade sur rue.

Saillies en toiture

A l'exception des lots 8 et 9, la saillie maximale des corniches et rives de toiture par rapport aux façades est limitée à 0,50m, égout de toiture non compris.

Au niveau des lots 8 et 9, la saillie maximale des corniches et rives de toiture par rapport aux façades est limitée à 0,10m, égout de toiture non compris.

Les toitures couvrant les loggias situées à l'étage ne sont pas considérées comme saillies dans le sens du présent article.

c) Superstructures et infrastructures technique

Superstructures

A l'exception des souches de cheminée et conduits de ventilation, les superstructures doivent être intégrées au volume principal des constructions ou sont à installer hors de la vue depuis le domaine public.

Antennes et récepteurs paraboliques

Les antennes et récepteurs paraboliques sont à installer prioritairement en façade arrière, en toiture ou à l'emplacement le moins préjudiciable à la vue depuis le domaine public. L'installation en façade sur rue n'est admise que s'il est prouvé qu'elle seule peut assurer une bonne réception des programmes.

Les antennes et récepteurs paraboliques doivent être de teinte mate et s'apparenter aux tons de la façade ou de la toiture sur laquelle ils sont montés.

En principe, l'installation d'un seul système d'antennes est autorisée par construction à caractère unifamilial ou collectif.

Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

A l'exception des lots 8 et 9, l'installation de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée en toiture et en façade.

L'installation de capteurs solaires thermiques et photovoltaïques est interdite en façade de la construction des lots 8 et 9.

Les panneaux photovoltaïques en toiture doivent épouser la pente de la toiture et être disposés par formes régulières. Ils seront de teinte mate, leur couleur se rapprochera le plus possible de la couleur de la toiture.

Les capteurs et panneaux en façade pourront être utilisés comme éléments structurant la façade. Ils seront de teinte mate et disposés par formes régulières de manière à ne pas nuire à l'harmonie de la façade respective, voire de l'ensemble bâti.

L'installation de capteurs solaires est recommandée.

Pompes à chaleur et climatisations

Les pompes à chaleur et climatisations sont à installer prioritairement en façade arrière, en toiture ou à l'emplacement le moins préjudiciable au voisinage et à la vue depuis le domaine public.

L'installation dans le recul antérieur est interdite.

d) Éléments en retrait ou en saillie

Toute saillie et tout retrait est autorisé à l'intérieur de la surface maximale constructible.

Exception faite des auvents, escaliers et seuils, les saillies ne peuvent pas dépasser la surface maximale constructible.

e) Esthétique des constructions

La façade principale des constructions doit présenter une unité architecturale, tant au niveau de la répartition des ouvertures qu'au niveau des matériaux et teintes utilisés.

Les revêtements de façade suivants sont autorisés :

- enduits (minéraux, organiques, siliconés) ;
- bardages en bois de teinte naturelle ;
- bardages et parements d'apparence mate ;
- façades végétalisées.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts ;
- les revêtements de façade brillants ;
- l'emploi de plus de deux couleurs distinctes pour les enduits de façades
- l'usage de couleurs criardes qui pourraient nuire au bon aspect de l'environnement direct ;
- les parements de carrelages et de briques ;

Les constructions jumelées devront présenter une parfaite harmonie d'ensemble du point de vue des volumes (pente de la toiture, hauteurs), des ouvertures (rythme entre les pleins et les vides), des matériaux et des couleurs.

f) Emplacements de stationnement

Le nombre minimum d'emplacements de stationnement par logement est de deux (2).

L'utilisation de matériaux perméables à l'eau est recommandée pour les emplacements de stationnement à ciel ouvert.

g) Travaux de terrassement

La partie graphique du PAP définit le modelage projeté du terrain naturel.

Des écarts d'un (1) mètre au maximum par rapport au modelage projeté peuvent être autorisés sous respect des conditions suivantes :

- les grands principes du modelage projeté sont respectés,
- l'intégration des constructions dans le terrain naturel est garantie,
- les raccords aux parcelles adjacentes sont garantis.

La hauteur maximale des murs de soutènement est limitée à 1,00m mesurée par rapport au terrain fini.

h) Espace vert privé

Destination

L'espace vert privé est destiné aux plantations et à l'aménagement de jardins / espaces verts.

Sont également autorisés au niveau de l'espace vert privé sous condition de ce qui suit et sous condition de respecter la surface maximale de scellement :

- les accès carrossables ;
- les emplacements de stationnement ;
- les cheminements piétons ;
- les constructions légères, tel qu'un abri de jardin sous respect des conditions suivantes :
 - la surface maximale cumulée au sol des constructions légères est de 16,00m²
 - le recul sur les limites de propriété est de 1,00m minimum
 - la hauteur maximale hors tout mesuré par rapport au terrain aménagé est de 3,00m
- les terrasses stabilisées en prolongation avec la façade arrière ou latérale de la construction principale;
- les pergolas fixées sur la façade arrière ou latérale de la construction principale sous respect des conditions suivantes :
 - les pergolas resteront ouvertes sur trois (3) côtés
 - la surface couverte est de 20m² maximum
 - la hauteur maximale hors tout mesurée par rapport au terrain aménagé est de 3,00m
 - le recul latéral est de 3,00m minimum
 - le recul postérieur est de 5,00m minimum
- les murs et clôtures sous respect de l'art.2.3.i) ;
- les installations techniques de faible envergure ;
- les lampadaires ;
- les emplacements poubelles ;

- les citernes d'eau.

L'aménagement de piscines est interdit dans l'espace vert privé.

Plantations

Les plantations projetées en limite de parcelle avec l'espace public seront exclusivement composées d'espèces indigènes adaptées au site.

Aménagement des marges de reculement avant

L'aménagement de jardins rocheux (Steinschüttungen) est interdit dans les marges de reculement avant.

Le choix des matériaux et couleurs de revêtement se fera en harmonie avec les matériaux et couleurs utilisés au niveau de l'espace public.

i) Espace vert public

L'espace vert public comprend les zones de rétention et les zones de plantation. Sont également autorisés les cheminements piétons, les aires de jeux ainsi que les installations d'intérêt public tels que lampadaires et transformateurs.

ii) Murs / clôtures et haies

Matériaux et teintes

Les matériaux et teintes des murs et clôtures doivent être d'apparence neutre et s'accorder avec les matériaux et teintes du bâtiment concerné et des aménagements extérieurs y compris les aménagements extérieurs avoisinants.

Limite entre domaine privé et domaine public

A l'exception des lots 8 et 9, en bordure de l'espace public, seul l'aménagement de murets formant un soubassement est autorisé, ceci sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 0,80m mesurée en contre-haut du trottoir. Les murets peuvent être rehaussés d'une clôture légère ou ajourée et/ou d'une haie composée exclusivement d'espèces indigènes sans dépasser une hauteur totale de 1,50m.

Limite entre domaines privés

Les limites entre domaines privés pourront être clôturées par des socles ou des murets, par des haies vives ou taillées ou par des clôtures légères ou ajourées ou par des écrans brise-vue sous condition de ce qui suit :

- Clôtures légères ou ajourées
 - La hauteur des clôtures légères ou ajourées est limitée à 1,50m mesurée par rapport au terrain aménagé ;
- Socles / murets
 - La hauteur des murets formant soubassement est limitée à 0,80m mesurée par rapport au terrain aménagé ;
 - Les murets peuvent être rehaussés d'une clôture légère ou ajourée sans dépasser une hauteur totale de 1,50m mesurée par rapport au terrain aménagé.
- Haies vives ou taillées
 - La hauteur des haies en limite de parcelle est limitée à 2,00m mesurée par rapport au terrain aménagé ;
 - Les haies seront constituées de préférence d'essences indigènes ;
- Ecrans brise-vues
 - Seuls sont autorisés les écrans brise-vues implantés en limite latérale de parcelle et sur une longueur maximale de 4,00m à compter à partir de la construction ;

- Leur hauteur est limitée à 2,00m mesurée par rapport au terrain aménagé ;
- Les clôtures opaques sont considérées en tant qu'écran brise-vue.

k) Servitude écologique

Les surfaces couvertes par la servitude écologique sont destinées à la plantation d'une haie arborescente qui devra servir de ligne guide aux chauves-souris.

Les surfaces couvertes par la servitude écologique sont à garder libre de toute construction.

Des plantations d'arbres et de haies composés exclusivement d'espèces indigènes adaptées à la station sont à réaliser sur au moins 60% des surfaces couvertes par la servitude.