

GROTZ-REULAND C.
PAP «DUARREFSTROOSS»
SECTION F DE BINSFELD

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

VOLUME 2
PARTIE ÉCRITE

Référence: 17222/52C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 05.03.2015
Le Ministre de l'Intérieur

Dan Kersch

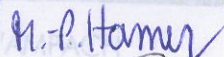


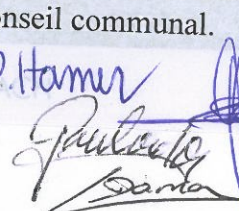
Le présent document fait partie de notre décision du
17 décembre 2014 Reg. No. 121/2014.



Weiswampach, le 17.12.2014.
Le conseil communal.

COMMUNE DE WEISWAMPACH
LOCALITE DE BINSFELD


M.-P. Hamer


Paul Kersch



Version adaptée suite à l'avis de la „Cellule d'évaluation“ en date du 24 novembre 2014
(Référence: 17222/52C)

DECEMBRE 2014



s.à r.l.

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

Bezug nehmend auf das „Avis“ der „Cellule d'évaluation“ vom 24.11.2014 (Referenznummer: 17222/52C) wurde der vorliegende PAP „Duarrefstroos“ in folgenden Dokumenten in Teilen angepasst:

Partie écrite

- Die Festsetzungen in Art.1 der "partie écrite" des PAP betreffend die "modalité de la compensation" wurden gestrichen.
- Die Definitionen zur "surface d'emprise au sol" und zur "surface construite brute" wurden aus der "partie écrite" des PAP gestrichen.
- Die Festsetzung des Art. 2.3 b) zur Anzahl der privaten Stellplätze wurde um den Zusatz "par logement" ergänzt.

Rapport Justificatif

- Die Einverständniserklärung der Eigentümerin und Auftraggeberin des PAP, Frau Grotz Anne Lotte dite Charlotte, zur Erstellung eines PAP durch das Planungsbüro CO3 s.à r.l. wurde dem Anhang des Rapport Justificatif beigefügt.

Fiche de Synthèse

- In der Fiche de Synthèse wurden die Vorgaben der partie écrite des PAG zur Mindestanzahl der privaten Stellplätze je Wohneinheit übernommen.

Partie graphique

- Die Parzelle 188/6587 war ursprünglich im Besitz der Gemeinde Weiswampach. Die Auftraggeberin des PAP hat die Parzelle 188/6587 von der Gemeinde erworben. Der "Compromis de Vente" ist dem Anhang des "rapport justificatif" des PAP beigefügt. Ein Teil der Parzelle 188/6587 wird, wie in der "partie graphique" des PAP dargestellt sowie in Kap. 4.2 des "rapport justificatif" des PAP beschrieben, wieder an die Gemeinde abgetreten, um das Trottoir entsprechend den Vorgaben des "Administration des Ponts et Chaussées" zu erweitern.

Die im „Avis“ der „Cellule d'évaluation“ vom 24.11.2014 vorgeschlagene Festsetzung einer "rigole/fossé ouverte" entlang der vorderen Grundstücksgrenze wurde aufgrund der nachfolgend aufgeführten Gründe nicht übernommen:

- Die Garagenzufahrten können mit einem maximalen Gefälle von 3% hergestellt werden und liegen somit tiefer als das Straßenniveau bzw. die vorgeschlagene "rigole/fossé ouvert". Das anfallende Regenwasser im Bereich der Garagenzufahrten kann der "rigole/fossé ouvert" daher nicht zugeführt werden. Es besteht weiterhin die Notwendigkeit einen unterirdischen Regenwasserkanal herzustellen, um eine geordnete Entwässerung insbesondere der Garagenzufahrten zu gewährleisten.

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.	REGLES D'URBANISME	3
2.1	MODE D'UTILISATION DU SOL.....	3
2.2	DEGRE D'UTILISATION DU SOL	3
2.3	PRESRIPTIONS ARCHITECTURALES / DISPOSITIONS GENERALES	5

1. CHAMPS D'APPLICATION

Le projet d'aménagement particulier concerne les parcelles suivantes :

- 188/6587 [Grotz-Reuland Anne Lotte dite Charlotte], cf. annexe Volume 1: compromis de vente
- 188/6588 [Grotz Roger (Reuland), la veuve et les héritiers], cf. annexe Volume 1: plan cadastral
- 188/6590 [Grotz Roger (Reuland), la veuve et les héritiers], cf. annexe Volume 1: plan cadastral

situées dans la commune de «Weiswampach», lieu-dit « Auf dem Bichel », Section F de Binsfeld. La surface totale de la parcelle en fonction de l'extrait cadastral est de 1.468 m².

Le terrain est situé à l'intérieur du périmètre d'agglomération dans une « zone soumise à un PAP ». Le projet d'aménagement particulier prévoit l'aménagement de trois lots constructibles.

Tout ce qui n'est pas réglé au niveau du présent PAP est régi par le plan d'aménagement général – partie écrite et le règlement communal sur les bâtisses de la Commune de Weiswampach.

La base de plan est constituée par un levé topographique et un mesurage (GEOCAD s.à.r.l. 2013, 2014), cf. annexe Volume 1.

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	1.468	1.453	15	1

Remarque :

Les surfaces privées et publiques sont des surfaces approximatives planimétrées sur base du levé topographique et du mesurage de GEOCAD s. à r.l.. Les surfaces exactes des lots projetés (publics et privés) seront définies après finalisation des travaux d'infrastructures par un géomètre agréé.

Le projet prévoit la cession de 15 m², soit 1 % à la commune. Cette surface est destinée au réaménagement du trottoir le long du CR 137.

Le PAP est composé des textes et plans suivants :

- Volume 1 : Rapport justificatif PAP „Duarrestrooss“, annexes PAP „Duarrestrooss“
- Volume 2 : Partie écrite PAP „Duarrestrooss“
- Partie graphique : Plan n° 1313_01

2. RÈGLES D'URBANISME

2.1 MODE D'UTILISATION DU SOL

a) Zone soumise à un plan d'aménagement particulier

Le mode d'utilisation du sol est défini par le PAG en vigueur de la commune de Weiswampach. La zone est située en « zone soumise à un plan d'aménagement particulier » (article 5, PAG). Les prescriptions réglementaires de la « zone d'habitation pure » sont à respecter (article 3, PAG) :

« Die reinen Wohngebiete bleiben grundsätzlich dem Einfamilienhausbau reserviert. Kleine Geschäfts- und Handelsbetriebe, die den Bedürfnissen des Ortes dienen, sind zulässig. »

Les prescriptions du PAG en vigueur sont précisées comme suit :

Sont autorisés au maximum 3 unités de logements sur les terrains compris dans le présent PAP (ca. 0,1468ha). Le nombre maximum de 3 unités de logements correspond à une densité de 20 unités de logements par ha de surface brute. Un (1) logement intégré supplémentaire par maison est admis. L'exercice d'une profession libérale est autorisé.

2.2 DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL

a) Surface d'emprise au sol

La surface d'emprise au sol est limitée comme suit :

Lot 1 : 150m²

Lot 2 : 165m²

Lot 3 : 165m²

b) Surface construite brute

La surface construite brute est limitée comme suit :

Lot 1 : 350m²

Lot 2 : 350m²

Lot 3 : 350m²

c) Surface scellée

La surface scellée est limitée comme suit :

Lot 1 : 270m²

Lot 2 : 300m²

Lot 3 : 295m²

Exception faite, l'accès au garage, l'espace extérieur pouvant être scellé n'a pas été délimitée au niveau de la partie graphique du PAP.

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

Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

Concernant les surfaces extérieures consolidées et perméables à l'eau, la surface de sol scellée à prendre en compte est de 50%.

d) Nombre de niveaux

Le nombre maximal de niveaux pour constructions principales est fixé à II + 1S.

Le deuxième niveau plein peut se situer dans les combles.

Le nombre maximum de niveaux pleins pour dépendances est fixé à I.

e) Hauteur des constructionsConstructions principales

La hauteur maximale à la corniche est de 5,00m, la hauteur maximale au faîtage est de 8,00m (cf. plan n° 1313_01).

Dépendances

La hauteur maximale hors tout est fixée à 3,50m (cf. plan n° 1313_01).

Les hauteurs maximales sont mesurées au milieu de la façade sur rue par rapport au niveau de l'axe de la voie desservante.

f) Alignement et reculs des constructions

L'alignement et les reculs des constructions sont définis par les surfaces maximales constructibles (surface constructible pour constructions destinées au séjour prolongé, surface constructibles pour dépendances). Les constructions projetées se situeront à l'intérieur des surfaces maximales constructibles définies par les reculs sur les limites de parcelle. Les reculs sur les limites de parcelle côtés sur la partie graphique du présent PAP sont à considérer en tant que valeurs minimales.

g) Surface maximale constructible pour dépendances

La surface maximale constructible pour dépendances est délimitée au niveau de la partie graphique du PAP. Un alignement obligatoire fixe la construction des dépendances sur la limite latérale des parcelles. On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire. Les dépendances sont constituées par les garages (cf. plan n° 1313_01).

2.3 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES / DISPOSITIONS GÉNÉRALES

a) Forme et pente des toitures / couverture des toitures

Constructions principales

Pour les constructions principales, seuls sont autorisés les toits à 2 pentes.

La pente des toitures sera de 30° au minimum et de 42° au maximum.

Les toitures seront recouvertes d'ardoises grises ou d'un matériau qui en imite la forme et la texture.

L'installation de capteurs solaires est autorisée en toiture.

Dépendances

Seuls les toits plats sont autorisés pour les dépendances. Les toits plats seront de préférence végétalisés.

b) Emplacements de stationnement

L'aménagement de 2 emplacements de stationnement par logement est obligatoire.

c) Travaux de terrassement

La partie graphique du PAP montre les travaux de terrassement projetés. L'art. 17 (3) PAG est à respecter :

« Aufschüttungs- und Abtragungsarbeiten werden nur genehmigt, wenn sie die Interessen der Nachbarschaft berücksichtigen und den Charakter des Viertels oder der Landschaft nicht beeinträchtigen; sie dürfen aus denselben Gründen auferlegt werden. In allen Fällen müssen die Aufschüttungs- und Abtragungsarbeiten durch die erforderlichen Stützmauern und Aufschüttungsneigungen auf dem Grundstück des Ausführenden angelegt werden. Stützmauern und Umfassungsmauern können mit besonderen Auflagen ästhetischer Art belegt werden. »

d) Espace vert privé

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

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

- les constructions légères, tels qu'abris de jardin en rapport direct avec l'espace vert ainsi que des terrasses stabilisées non couvertes, des cheminements piétons y compris les accès piétons aux constructions, etc....
- les murs et clôtures.

e) Murs, clôtures et haies

L'art. 18 du PAG est à respecter :

- Die Bauflächen zwischen Bauflucht und Straßenflucht dürfen durch Steinsockel oder Gartenmauern von höchstens 50cm mittlerer Höhe durch Hecken oder Geländer eingefriedet werden. Die Gesamthöhe dieser Einfriedungen darf 1,20m nicht überschreiten. Die Gartenanlagen hinter diesen Einfriedungen dürfen nicht tiefer als der Bürgersteig liegen. Tiefer liegende Zugänge oder Zufahrten müssen gegen den Bürgersteig durch Pforten oder Türen von wenigstens 0,80m Höhe abgesichert sein.
- Ausnahmsweise können Einfriedungsmauern von mehr als 50cm Höhe gestattet werden für Grundstücke besonderer Bestimmung, wenn diese Überhöhe zu keinerlei Bedenken ästhetischer oder verkehrstechnischer Art Anlass gibt.
- Aus Gründen der Hygiene oder der Verkehrssicherheit kann der Bürgermeister die Einfriedung bebauter oder unbebauter Grundstücke längs öffentlicher Straßen und Wege anordnen und

deren Art bestimmen. Solche Einfriedungsarbeiten müssen vom Eigentümer auf erste Anforderung des Bürgermeisters sofort ausgeführt werden, ansonsten nimmt die Gemeindeverwaltung die Ausführung auf Rechnung des Eigentümers selbst vor.

- Für die Abschlussmauern in Seitendurchgängen bis zur hinteren Fassadenflucht des Gebäudes gilt als maximale Höhe 50cm. Hecken dürfen eine Höhe von 1,80m erreichen.
- Die maximale Höhe der Umfriedungsmauer auf der Grenze zwischen zwei Grundstücken, von der Fluchtlinie der hinteren Fassade an gerechnet, wird wie folgt festgesetzt:
 - zwischen Höfen und Gärten: 2,00m
 - zwischen Gärten: 1,00m