

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

„OP DEM STAEN- RINNEN“ – WEISWAMPACH

PARTIE ECRITE

Référence: <u>16953/111C</u>
Le présent document fait partie du projet ayant fait l'objet de ma décision d'approbation du: <u>14.12.2013</u> Le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région
 Jean-Marie HALSDORF

<p><u>Objet :</u> PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER „ OP DEM STAEN – RINNEN - WEISWAMPACH“</p>	
<p><u>Commune :</u> Weiswampach</p>	
<p><u>Date :</u> 28 août 2013</p>	
<p><u>Parcelles :</u> les parcelles 407/7673, 407/7681 , section C de Weiswampach</p>	
<p><u>Demandeur :</u> Madame Tessy RINNEN 5, rue de la Laiterie L-9910 TROISVIERGES</p>	
<p><u>Concepteur :</u> HOLWECK BINGEN ARCHITECTES 23, Rue de Stavelot L- 9280 Diekirch Tél : +352 808968 Fax : +352 809904 Mail projects@hma.lu</p>	

Le présent document constitue la partie écrite du Plan d'Aménagement Particulier « OP DEM STAEN - RINNEN- WEISWAMPACH » établis pour des terrains situés à proximité du centre de Weiswampach, commune de Weiswampach. Les parcelles cadastrales visées par le lotissement sont les parcelles 407/7676, 407/7681, section C de Weiswampach, Commune de Weiswampach. La propriétaire des parcelles est Madame RINNEN Tessy.

Ce projet de PAP vient compléter le PAP existant « op dem staen » et adapte le cas particulier du lot 8, qui est en bout de zone de construction. Il répond aux prescriptions du PAG quant aux définitions des zones. Il s'inscrit favorablement dans le tissu du village.

La partie écrite spécifie et complète la partie graphique du Plan d'Aménagement Particulier « OP DEM STAEN - RINNEN – WEISWAMPACH ». Elle est élaborée conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004, modifiée par la loi du 28 juillet 2011, concernant l'aménagement et le développement urbain ainsi qu'aux règlements grand-ducaux y relatifs.

L'application du présent document se fera sans préjudice des lois et règlements en vigueur émanant d'organes officiels gouvernementaux.

Pour tout ce qui n'est pas défini par le présent document, le Plan d'Aménagement Particulier « OP DEM STAEN - RINNEN » reste soumis aux règles générales d'urbanisme et aux prescriptions relatives aux « zones d'habitat pure et zone soumise à PAP » du PAG de WEISWAMPACH.

Le présent document fixe les règles destinées à l'aménagement des constructions projetées ainsi que des espaces extérieurs définis dans le périmètre du Plan d'Aménagement Particulier. Dans le but de promouvoir une architecture de qualité et de conférer à l'ensemble du quartier un développement cohérent, les conditions exposées ci-après devront être respectées.

Contenu

1. Généralités

- 1.1. Délimitation et contenance du PAP
- 1.2. Délimitation des lots/ilots

2. Le degré d'utilisation du sol

- 2.1. Surface d'emprise au sol
- 2.2. Surface de scellement au sol
- 2.3. Type, disposition et nombre de construction
- 2.4. Surface du lot/ilot
- 2.5. Surface constructible brute
- 2.6. Type et nombre de logement
- 2.7. Nombre de niveaux
- 2.8. Hauteur de construction

3. Gabarit des immeubles

- 3.1. Les limites de surfaces constructibles
- 3.2. Les alignements obligatoires
- 3.3. La volumétrie
- 3.4. Type de toiture
- 3.5. Les saillies
- 3.6. Les retraits
- 3.7. Garages et carports

4. Degré de mixité des fonctions

5. Espace extérieurs et publics

- 5.1. Espace vert public
- 5.2. Les emplacements de stationnements
- 5.3. Les remblais et les déblais

6. Les plantations et les murets

- 6.1. Les arbres, les haies, ...
- 6.2. Les murets, ...

7. Les servitudes

- 7.1. La servitude de type urbanistique
- 7.2. La servitude écologique
- 7.3. La servitude de passage
- 7.4. Les éléments bâtis ou naturels à sauvegarder / à démolir

8. Les infrastructures techniques

9. Dispositions visant à garantir un développement harmonieux

- 9.1. Traitement des façades
- 9.2. Aménagement des dépendances
- 9.3. Accès carrossables privés

1. Généralités

1.1. Délimitation et contenance du PAP

La surface totale des parcelles comprises dans ce plan d'aménagement particulier couvre une superficie de 8 ares 08. Les parcelles sont actuellement classées en zone d'aménagement particulier suivant PAG de la commune de Weiswampach. Les habitations projetées seront établies selon les critères de cette zone.

Le PAP présenté ici tient compte et maintient ce classement.

1.2. Délimitation des lots/ilots

Les parcelles sont actuellement classées « zone soumise à PAP » suivant PAG de la commune de Weiswampach. Le Plan d'Aménagement Particulier est composé de 1 lot.

Total PAP		100%	808 m ²
Lots privatifs		100%	808 m ²
dont	constructions principales	25.74%	208 m ²
	espace vert privé	47.18%	381,24 m ²
	espace de stationnement	13.39%	108,21 m ²
	zone réservée à une terrasse	13.68%	110,55 m ²
Zone cédée à la commune		0%	0m ²

2. Le degré d'utilisation du sol

2.1. Surface d'emprise au sol

La surface d'emprise au sol est indiquée en partie graphique et représente les valeurs maximales autorisées (voir cadre partie graphique).

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol compte tenu du terrain naturel. La définition des surfaces telles que figurées en parties graphiques n'empêche pas la réalisation du projet d'aménagement en phases.

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot

	LOT/ILOT				surface du lot / de l'îlot [ares]
surface d'emprise au sol [m2]	min.	max.	min.	max.	surface constructible brute [m2]
surface du scellement du sol [m2]	max.		min.	max.	type et nombre de logements
type de toiture		max.	min.	max.	nombre de niveaux
type, disposition et nombre des constructions					hauteur des constructions [m]

LOT 1		8.08 ares	
100 m ²	208 m ²	200 m ²	351 m ²
208 m ²	1-mi	1-u	1-u
12(30à40°)	hc-7,80	II	II +1c

Nombre d'unités de logements : 1 unité de logements

⇒ Soit 1 unité de logement par parcelle

Nombre d'emplacement de parking

Par Lot : 1 garage + 1 emplacement extérieur min

Total 2 emplacements voitures

Nombre de logement / ha $1/0.0808 = 12.37$

2.2. Surface de scellement au sol

La surface de scellement est indiquée en partie graphique et représente la valeur maximale autorisée. Les terrasses seront réalisées à joint ouvert, de façon à garantir la perméabilité du sol.

On entend par surface scellée, toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampe d'accès. Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

2.3. Type, disposition et nombre de construction

Le type, la disposition et le nombre de constructions admis est indiquée dans la partie graphique. La construction projetée hors sol est disposée en ordre contigu. Le nombre de construction maximale autorisé par lot est de 1 bâtiment, ce chiffre ne comprend pas les dépendances.

2.4. Surface du lot/ilot

La surface des lots est indiquée dans la partie graphique :

Lot 1 : 8 ares 08

2.5. Surface constructible brute

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre d'un bâtiment et de ces dépendances en additionnant tous les niveaux. Seules les surfaces non-aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte. Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les carport ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface construite brute.

La surface constructible brute est indiquée dans la partie graphique et représente :

Lot 1 : 351 m²

2.6. Type et nombre de logement

Le type et le nombre minimal et maximal de logement est indiqué dans la partie graphique. Le type de logement imposé par lot est de 1 logement de type unifamilial isolé. (voir partie graphique)

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité d'habitation. Un logement intégré supplémentaire peut être admis.

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

On entend par maisons en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

2.7. Nombre de niveaux

Le nombre de niveaux minimal (2) et maximal (3) est indiqué dans la partie graphique. (rez, étage et étage dans les combles).

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence d'altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent. Est

considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel.

2.8. Hauteur de construction

Les hauteurs maximales des constructions correspondent aux cotes définies sur les coupes de la partie graphique. Dans le cas d'une toiture verte, ces cotations peuvent être dépassées dans les limites techniques nécessaires, c'est-à-dire 50 cm maximum.

Hauteur à la corniche	:	min 5.00/max 7.80m
Hauteur maximal au faîte	:	max 13.92 m

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voirie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculaire à l'axe de la voirie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur de corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur de corniche n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

On entend par hauteur d'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de voirie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculaire à l'axe de la voirie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur d'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

3. Gabarit des immeubles

3.1. Les limites de surfaces constructibles

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

Les surfaces constructibles sont délimitées par les limites maximales. Les constructions ne peuvent être implantées hors des surfaces constructibles. Les limites sont indiquées dans la partie graphique.

3.2. Les alignements obligatoires

Les constructions doivent s'étendre sur minimum 70% du tracé de l'alignement obligatoire. Celui-ci est matérialisé par un trait rouge discontinu épais. (indiqué dans la partie graphique)

Recul et profondeur des constructions

Recul avant :	suivant plan d'alignement avec un minimum de 8.00m Parallèle à la voirie.
Recul latéral :	min 1.00m de recul du côté de la zone verte Avec une largeur de bâtiment de max 13.00m pour laisser de l'aisance entre le lot 8 et le lot 7
Recul postérieur :	min. 12,00 m
Profondeur du logement :	min 10.00m / max. 16,00 m
Surface au sol :	min 100m ²

3.3. La volumétrie

Les habitations seront traitées comme des volumes simples sur une base rectangulaire.

3.4. Type de toiture

La forme des toitures des constructions principales sera du type à deux versants à pente continue, avec une pente entre 30°- 40°. Suivant coupe, indiquée dans la partie graphique.

Les matériaux de toitures seront en ardoises naturelles ou artificielles de ton gris foncé ou en zinc ton anthracite. Les lucarnes sont autorisées pour autant qu'elles ne soient pas supérieures à 2/3 de la longueur de la façade, en 1 ou 2 parties, recouvertes d'une toiture en zinc à faible pente.

La partie arrière de l'habitation peut être réalisée en toit plat végétalisé de manière à réguler l'eau de pluie sur cette surface. (Rétention d'une partie de l'eau par le substrat et évaporation par la végétation)

3.5. Les saillies

Les balcons, auvents et surfaces closes en saillie sur les alignements de façade sont autorisés sans pour autant enfreindre d'autres règlements en vigueur.

3.6. Les retraits/loggias

Les différents niveaux peuvent être aménagés avec des surfaces en retrait ou loggias sans pour autant enfreindre d'autres règlements en vigueur.

3.7. Garages et carports

Le garage fera partie intégrante du volume de l'habitation.

4. Degré de mixité des fonctions

Les parcelles sont actuellement classées en zone d'aménagement particulier suivant PAG de la commune de Weiswampach. Elles seront affectées exclusivement aux logements.

5. Espaces extérieurs et publics

5.1. Espace vert privé

Les espaces verts seront interdits de construction. Les espaces verts seront principalement engazonnés ou plantés. Ils respecteront la dénivellation naturelle du terrain. Zone réservée au jardin privé : pelouses et plantations en préférant les espèces endémiques. L'aménagement d'une terrasse est autorisé dans les zones indiquées à cet effet dans la partie graphique du plan particulier d'aménagement et respectera la perméabilité du sol. Elle sera limitée par un mur sec en pierres de la région, pour reprendre la dénivellation naturelle du terrain.

5.2. Les emplacements de stationnements

1 garage et 1 emplacement de parking par habitation au minimum. L'accès aux emplacements est indiqué dans la partie graphique du PAP. Les surfaces de stationnement seront en pavés à joint ouvert, de façon à garantir au mieux la perméabilité du terrain.

5.3. Les remblais et les déblais

Pour la réalisation des nouvelles constructions, des travaux de terrassement et de remblayage seront nécessaires vu les dénivellations sur site.

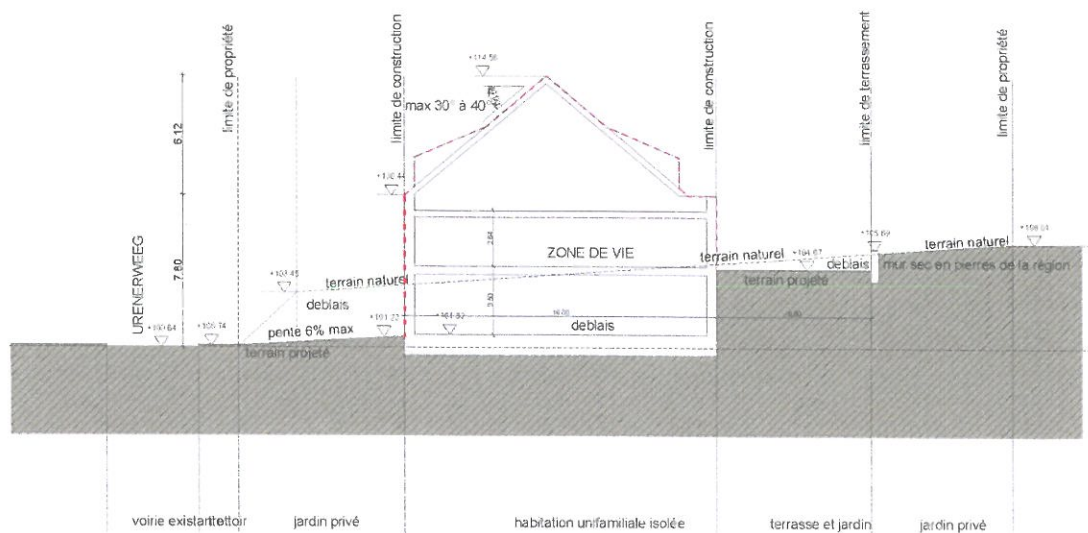
Une zone de terrassement est définie à l'arrière de chaque habitation de manière à créer une continuité entre l'espace de vie intérieur à l'habitation et l'espace

« jardin ». Cette zone sera réalisée en déblai. Un mur de pierres sèches pourra être érigé pour reprendre la dénivellation naturelle du terrain.

Le niveau naturel du terrain devra au maximum être conservé, hors les zones d'accès au bâtiment, le bâtiment lui-même et la zone de terrasse.

De ce fait, les terrains contigus devront être protégés par des ouvrages en talus ou mur de soutènement à ériger sur le terrain.

Les murs de soutènement devront être réalisés avec les pierres de la région.



6. Les plantations et les murets

6.1. Les arbres, les haies, ...

Les nouvelles plantations seront d'espèces indigènes et veilleront à offrir un cadre de vie agréable à ses habitants et à son voisinage.

6.2. Clôtures, haies et murets

Les limites latérales entre les terrains privés sont à réaliser en haies de feuillus indigènes, intégrant ou non une clôture d'une hauteur maximale de 1.50 m. Ces limites peuvent aussi être réalisées sous forme de clôture en bois non-traité, avec une hauteur maximale de 1.20m. Les clôtures en fil de fer (treillage métallique) non

habillées de haies vives sont interdites. Les éléments de séparation visuelle entre deux terrasses sont admis jusqu'à une hauteur de 2 mètres et une longueur de 3 mètres. Ces éléments doivent être réalisés en bois ou en acier.

7. Les servitudes

7.1. La servitude de type urbanistique

Il n'y a aucune servitude urbanistique sur les fonds couverts par le présent PAP.

7.2. La servitude écologique

Il n'y a aucune servitude écologique sur les fonds couverts par le présent PAP.

7.3. La servitude de passage

Il n'y a aucune servitude de passage sur les fonds couverts par le présent PAP.

7.4. Les éléments bâtis ou naturels à sauvegarder / à démolir

Il n'y a aucun élément bâti ou naturel à sauvegarder et/ou à démolir sur les fonds couverts par le présent PAP.

8. Les infrastructures techniques

Le terrain à bâtir dans le nouveau lotissement dispose d'une infrastructure complète comprenant :

- La voirie publique
- Le réseau de distribution d'eau
- Le réseau de canalisation (eaux mixtes)
- Les réseaux BP, PT et antennes collectives enterrées
- Les raccords particuliers aux réseaux de canalisations et de distribution d'eau jusqu'à la limite des terrains.

Eaux superficielles : abstraction faite des surfaces occupées par la construction, les surfaces imperméabilisées déversant leurs eaux dans le collecteur public des eaux superficielles, ne pourront dépasser 10% de la surface globale de la parcelle. C'est pourquoi, nous préconisons l'utilisation de surface perméable aussi bien pour la zone d'accès à l'habitation que pour la zone de terrasse.