

Gemeng Weiswampach
om Lehmudel
L-9991 Weiswampach

Lotissement communal Geisfeld à Binsfeld

(« Geisfeld » : nouveau nom décidé par le conseil échevinal en décembre 2010)

Partie écrite du PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

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

Référence: *16300-111*

Le présent document appartient
à ma décision de ce jour.

Luxembourg, le *16.2.2011*

Le Ministre de l'Intérieur
et à la Grande Région



Jean-Marie HALSDORF

Le 03/12/2010

gilles kintzelé **A**rchitecte s.à r.l.

TABLE DES MATIERES

ART. 1	DEFINITION	3
ART. 2	OBJET	3
ART. 3	CONTENU	3
ART. 4	AMENAGEMENTS DU DOMAINE PRIVE	3
4.1.	Délimitation et contenance des lots et des parcelles	3
4.1.1.	Parcelles initiales	3
4.1.2.	Parcelles projetées	5
4.2.	Mode et degré détaillé d'utilisation du sol	5
4.2.1.	Prescriptions d'utilisation du sol dans le PAG	5
4.2.2.	Prescriptions d'utilisation du sol dans le présent PAP	7
4.2.3.	Servitudes	8
4.2.4.	Logement social	8
4.2.5.	Prescriptions dimensionnelles	9
4.3.	Autres prescriptions	10
4.4.	Eléments de sauvegarde	10
4.4.1.	Eléments bâtis ou naturels à sauvegarder	10
4.4.2.	Critères de construction	10
ART. 5	AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC	11
5.1.	Fonds destinés à être cédés à la Commune	11
5.2.	Aménagement des voies et places publiques ou ouvertes à la circulation publique	12
5.2.1.	Prescriptions réglementaires	12
5.2.2.	Surfaces et matériaux	12
5.2.3.	Infrastructures à créer	13
5.2.4.	Espaces verts	13
5.3.	Frais d'infrastructures	13

ABREVIATIONS

CDA	Centre de développement et d'attraction
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)
DEA	Distribution d'eau des Ardennes
PAG	Plan d'aménagement général
PAP	Plan d'aménagement particulier
PDAT	Programme directeur d'aménagement du territoire
RB	Règlement communal sur les bâtisses
SIDEN	Syndicat intercommunal de dépollution des eaux résiduaires du Nord

Art. 1 DEFINITION

Le présent plan d'aménagement particulier Geisfeld (PAP) est établi pour le compte de la Commune de Weiswampach suivant les dispositions de la loi 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 de terrains situés à Binsfeld en périphérie Est du village, et ce sur la route reliant la partie Sud du village avec la partie Nord du village par une vallée. Le terrain est classé actuellement en zone d'habitation pure (HAB pure) soumise à PAP.

Le projet prévoit la construction de 11 maisons et permettra, d'une part, de densifier la structure villageoise à l'intérieur du périmètre de l'agglomération et, d'autre part, de relier les deux parties, nord et sud, du village de Binsfeld.

Dans le cadre de la mise en œuvre de l'art. 108bis, alinéa 3, l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier incombe aux communes ainsi qu'aux associations, sociétés ou particuliers dans les zones définies au plan d'aménagement particulier et en cas de création ou de développement de lotissements de terrains ou de groupes d'habitations. On entend par groupe d'habitations deux maisons ou plus occupant un terrain qui, en raison de son étendue, de sa situation et de la condition du propriétaire, est destiné à être soumis à un lotissement.

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.

A ceci s'ajoute le rapport justificatif.

Art. 4 AMENAGEMENTS DU DOMAINE PRIVE

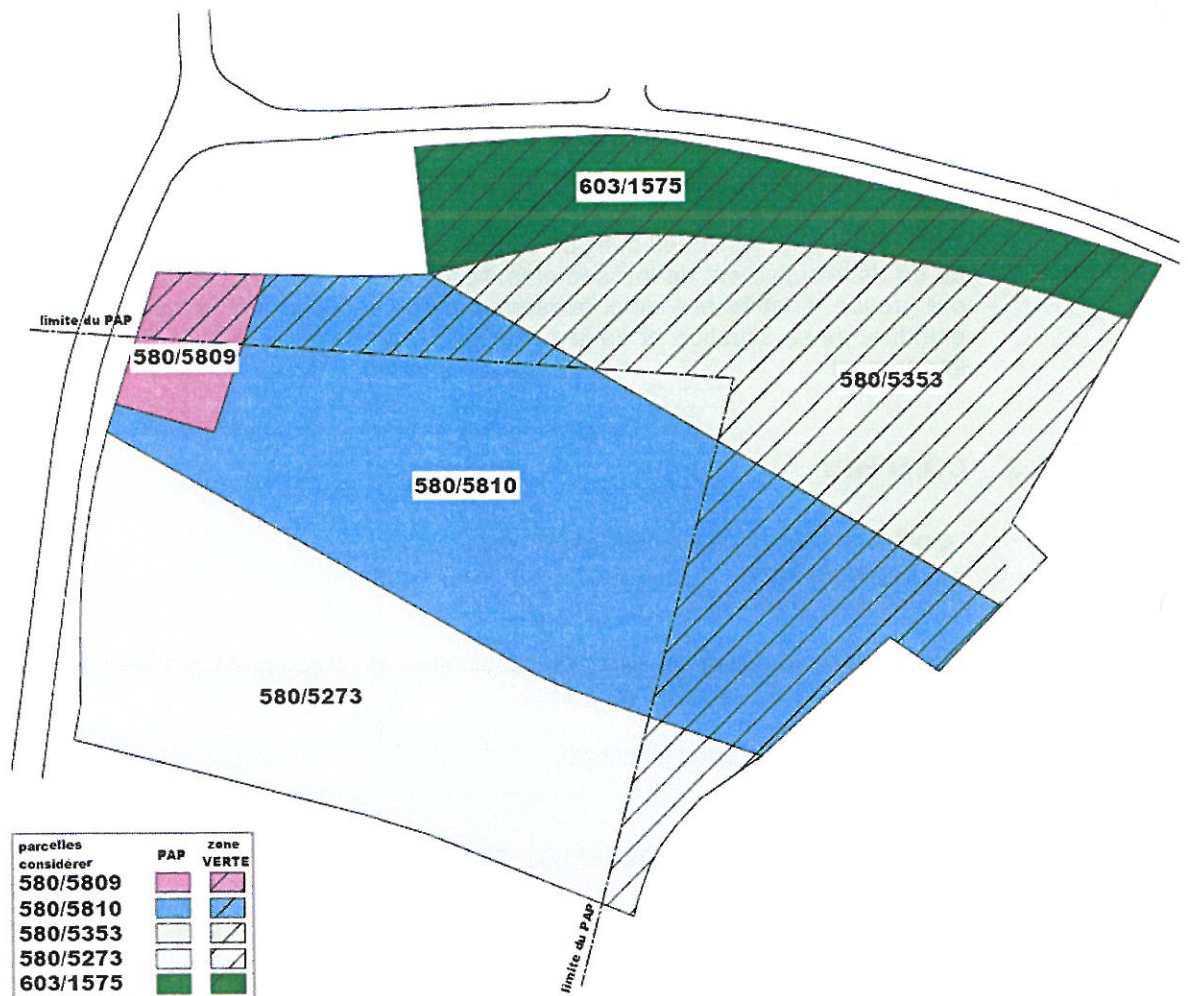
4.1. Délimitation et contenance des lots et des parcelles

4.1.1. Parcelles initiales

Les parcelles sont inscrites au cadastre, commune de Weiswampach, section F de Binsfeld, sous les n° 580/5809, 580/5810 (partiel) et 580/5273 (partiel), 580/5353 (partiel) et 603/1575 (partiel) .

Caractéristiques principales des parcelles concernées par le projet:

No cadastral	Contenance totale des parcelles [ares]	Contenance à l'intérieur de la zone HAB1 soumise à PAP [ares]	Titre de propriété
580/5809	4,14	2,33	Weiswampach (La Commune)
580/5810	57,96	34,57	Jodocy Alfred (terrain que la commune entend acquérir)
580/5273	40,60	37,02	Petesch Pierre (terrain que la commune entend acquérir)
580/5353	35,70	1,42	Kremer Albert
603/1575	18,30	0	Kremer Albert
Surface totale des parcelles initiales :	156,70	75,34	

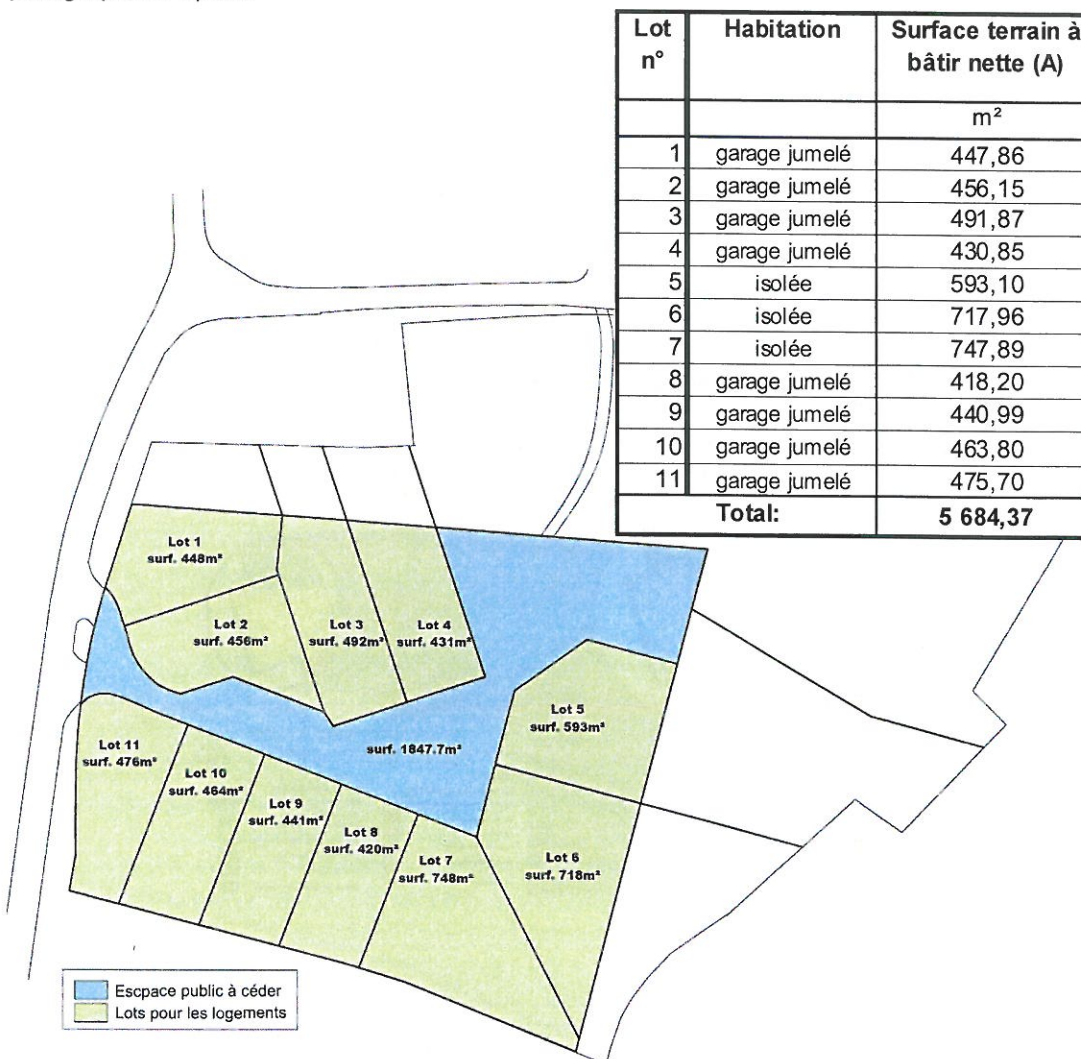


La zone du présent PAP ne concerne donc pas l'intégralité des parcelles

Plan sans échelle

4.1.2. Parcelles projetées

Les parcelles projetées sont au nombre de 11. Le détail ressort des tableaux du paragraphe ci-après.



Plan sans échelle

4.2. Mode et degré détaillé d'utilisation du sol

4.2.1. Prescriptions d'utilisation du sol dans le PAG

Les parcelles projetées sont actuellement inscrites dans une zone d'habitation pure (HAB pure) conformément à la loi de 2004.

La zone d'habitation est définie de manière à être destinée à réunir des habitations à caractère unifamilial avec terrain, isolées ou jumelées.

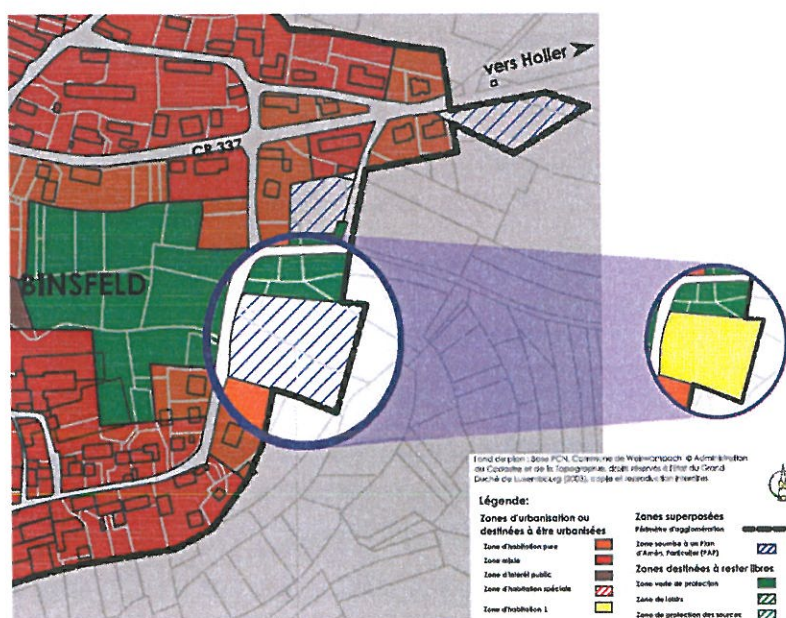
Suivant la loi d'aménagement communal et développement urbain de 2004, la zone habitation 1 (HAB1) est la zone avec la plus faible densité qui définit un COS maximal de 0,4 et un CMU de 0,8.

Le règlement des bâtisses de la commune de Weiswampach prévoit une « Baugrunddichte » de 0,25, qui pourrait être confondue avec la notion de COS maximal, mais qui en diffère alors que la définition du COS max. de la loi de 2004 est postérieure au règlement des bâtisses de la commune de Weiswampach. Dans ce contexte est à préciser

également que la modification ponctuelle du PAG de la zone concernée est approuvée par le Ministère en date du 26 septembre 2007

Il résulte des prescriptions dimensionnelles du présent PAP que le coefficient d'occupation au sol (COS) est de 0,25 pour les habitations isolées et de 0,25 pour les habitations jumelées. Etant donné que le nombre maximal d'étages pleins est de 2, auxquels s'ajoutent les parties aménageables du sous-sol semi-enterré et des combles avec au maximum 60 % de la surface d'une hauteur de 2,50m, le coefficient maximal d'utilisation au sol est fixé à **CMU = COS x 2,6** soit $0,25 \times 2,6 = 0,65$ pour le présent PAP Geisfeld.

En résumé, le PAP projeté prévoit un COS maximal de 0,25 et un CMU de 0,65, ce qui est conforme à la modification ponctuelle du PAG et au règlement des bâtisses.



Plan sans échelle



Plan sans échelle

4.2.2. Prescriptions d'utilisation du sol dans le présent PAP

Synthèse

Lot n°	Habitation	Surface terrain à bâtir nette (A)	Surface constructible * (A x COS)	Emprise au sol maximale * selon PAP	Surface construite brute maximale
		ares	m ²	m ²	m ²
1	garage jumelé	4,48	112	105,00	255,00
2	garage jumelé	4,56	114	105,00	255,00
3	garage jumelé	4,92	123	105,00	255,00
4	garage jumelé	4,31	108	105,00	255,00
5	isolée	5,93	148	122,00	366,00
6	isolée	7,18	180	122,00	366,00
7	isolée	7,48	187	122,00	366,00
8	garage jumelé	4,20	105	105,00	255,00
9	garage jumelé	4,41	110	105,00	255,00
10	garage jumelé	4,64	116	105,00	255,00
11	garage jumelé	4,76	119	105,00	255,00
Total:		56,87	1422	1206,00	3138,00

**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 prescriptions dimensionnelles définies dans le paragraphe ci-avant, notamment par la prescription concernant la profondeur de la bande de construction parallèle à l'alignement de la rue.

La différence entre la surface totale brute du PAP, soit 75,34 ares, et la surface du PAP nette, soit 56,87 ares, est de 18,47 ares, ce qui représente 24,52 % de la surface totale du projet. Ces terrains sont réservés à des constructions ou aménagements publics propres au plan d'aménagement particulier et resteront en propriété de la commune de Weiswampach.

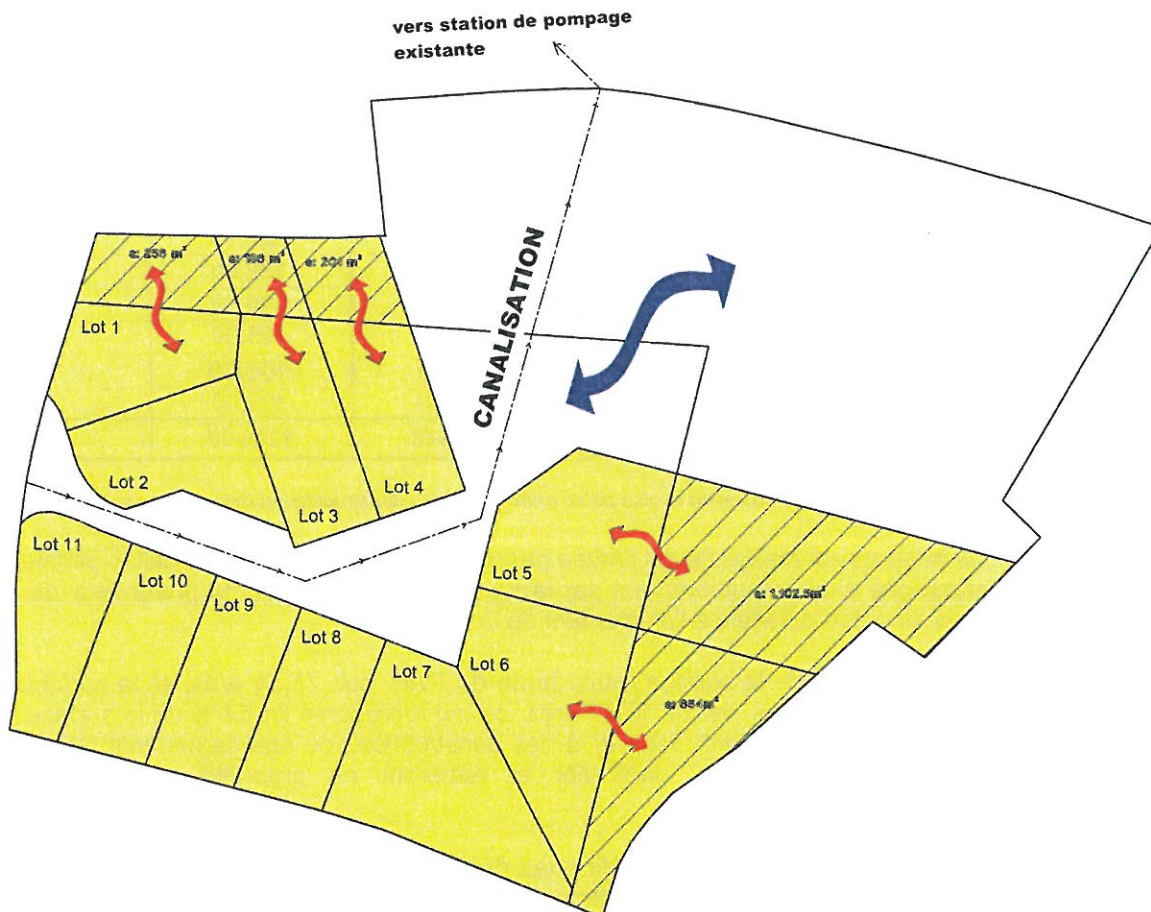
Il est précisé que les surfaces définitives des terrains à bâtir ainsi que des constructions et aménagements publics seront déterminées par un mesurage cadastral après l'exécution des travaux d'infrastructures.

Il est utile d'ajouter que la commune de Weiswampach sera le maître ouvrage pour ce lotissement.

4.2.3. Servitudes

Aucune servitude n'existe actuellement pour les parcelles cadastrales existantes.

Afin d'éviter la création de servitudes de passage, il est utile de préciser que les fonds de terrains, tous en zone verte, seront d'office rattachés aux terrains des lots donnant sur le domaine public.



D'autre part, le réseau de canalisation publique passera par les parcelles n° 580/5353 et 603/1575 de Monsieur Albert Kremer que la commune de Weiswampach entend acquérir partiellement.

4.2.4. Logement social

Il est prévu que les lots n° 2, 3 et 4, de même que les lots n° 8, 9, 10 et 11 seront destinés à des logements sociaux, en collaboration avec le Ministère du Logement, et ce sur base d'un projet où la commune de Weiswampach sera le maître d'ouvrage. Les quatre autres lots seront cédés à des personnes privées.

4.2.5. Prescriptions dimensionnelles

Les prescriptions pour le présent PAP sont les suivantes (en comparaison avec les prescriptions valables pour les zones d'habitation suivant délibération du conseil communal de la commune Weiswampach en date du 9 avril 1986) :

Désignation	Prescriptions PAG ¹ en vigueur	Prescription PAP
Reculs antérieurs des constructions	Compté à partir de l'alignement de la rue, c.-à-d. l'arête postérieure du trottoir projeté: min. 6,00 m.	Compté à partir de l'alignement de la rue, c.-à-d. l'arête postérieure du trottoir projeté: min. 4,00 m.
Profondeur maximale de la zone constructible	Les constructions seront implantées dans une bande de 22,00 m de profondeur, parallèle à l'alignement des rues et en principe distante de 6,00 m de ce dernier.	Les constructions seront implantées dans une bande de 22,00 m de profondeur, parallèle à l'alignement des rues et en principe distante de 4,00 m de ce dernier.
Reculs latéraux des constructions	Compté à partir des limites de la parcelle: pour maisons unifamiliales: 4,00 m; pour maisons groupées en bande (deux ou plus): 4,00 m. L'implantation des bâtiments sur la limite de propriété est possible si le voisin concerné donne au préalable son accord écrit et si le mur édifié sur la limite est dépourvu de toutes ouvertures et de toutes saillies. L'implantation des bâtiments sur la limite de propriété est obligatoire si une construction existante sur le terrain attenant n'accuse pas de recul sur ladite limite latérale.	Compté à partir des limites de la parcelle: pour maisons unifamiliales: 3,00 m; pour maisons groupées en bande (deux ou plus): 3,00 m. L'implantation des bâtiments sur la limite de propriété est possible si le voisin concerné donne au préalable son accord écrit et si le mur édifié sur la limite est dépourvu de toutes ouvertures et de toutes saillies. L'implantation des bâtiments sur la limite de propriété est obligatoire si une construction existante sur le terrain attenant n'accuse pas de recul sur ladite limite latérale.
Reculs arrière	minimum 12,00 m	minimum 10,00 m
Nombre d'étages pleins	maximum 3	maximum 3
Hauteur d'étages	minimum 2,50 m	minimum 2,50 m
Hauteur des constructions	- à la corniche: pour deux étages: max. 6,00 m	- à la corniche: pour deux étages: max. 8,00 m
Surface d'emprise au sol	Habitation isolée: min. 100,00 m ² max. 25 % de la surface totale de la parcelle Habitation jumelée: min. 80,00 m ² max. 25 % de la surface totale de la parcelle	Habitation isolée: min. 100,00 m ² max. 25 % de la surface totale de la parcelle Habitation jumelée: min. 80,00 m ² max. 25 % de la surface totale de la parcelle
Surface de la parcelle	Habitation isolée: min. 500,00 m ² Habitation jumelée: min. 345,00 m ²	Habitation isolée: min. 500,00 m ² Habitation jumelée: min. 345,00 m ²

1

PAG en vigueur actuellement (version du 9 avril 1986)

4.3. Autres prescriptions

Désignation	Prescriptions PAG ² en vigueur	Prescription PAP
Toitures	forme: 2 versants pente: min. 30°	forme: 2 versants ,pente: min. 30° ceci ne concerne pas les dépendances
Accès carrossables à la parcelle, aux emplacements de stationnement et garages	1 par logement	2 par logement dans un à l'intérieur

Espaces verts:

Les parcelles contiguës sur leur limite postérieure à d'autres parcelles seront couvertes sur une bande large de 3,00 m au minimum par lot, comptée à partir de cette même limite postérieure par une végétation arbustive d'essences indigènes. Sur cette bande, la configuration topographique du terrain naturel est conservée et toute construction est interdite, à l'exception d'une clôture. 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.

4.4. Eléments de sauvegarde

4.4.1. Eléments bâtis ou naturels à sauvegarder

Il n'y a pas de construction ou d'éléments naturels à sauvegarder dans la zone soumise à PAP.

4.4.2. Critères de construction

Esthétique

D'une manière générale, les constructions présenteront un caractère architectural de type rural moderne ceci dans le respect des prescriptions du règlement communal des bâtisses. Pour obtenir cet aspect rural aussi pour les maisons jumelées, celles-ci sont reliées par leur garage, ce qui évite des blocs massifs.

Emploi et couleur des matériaux

Toutes les surfaces de la zone projetée faisant l'objet d'aménagements publics figurent dans les tableaux des pages suivantes.

Liste des Matériaux		
Désignation	Matériaux à employer	Commentaires
Toitures	Couleur foncé	
Façades	Couleur clair	
Voies de circulation	tarmac	
Parkings pour stationnement de véhicules	en pavés perméables de couleur grise anthracite	
Surfaces destinées à recevoir des plantations et restant libres de toute construction	gazon, plantations d'origine indigène	
Mur de soutènement :	béton vu.	

²

PAG en vigueur actuellement (version du 9 avril 1986)

ART. 5 AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC

5.1. Fonds destinés à être cédés à la Commune

La commune de Weiswampach est le maître d'ouvrage du lotissement.

Après la création des constructions publiques ou des aménagements publics définis suivant le plan d'aménagement particulier, les fonds y relatifs restent propriété intégrale de la commune de Weiswampach.



Plan sans échelle

Les constructions publiques ou les aménagements publics prévus suivant le projet d'aménagement particulier comprennent notamment les nouvelles voies d'accès, les zones de stationnement, les places publiques, les parterres de plantation, etc.

La superficie des constructions ou aménagements publics, telle que définie sur le projet d'aménagement particulier, est de 18,52 ares ce qui représente 24,60 % de la surface totale du projet.

Il est précisé 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'infrastructure.

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

5.2.1. Prescriptions réglementaires

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 techniques concernés avant le démarrage des travaux, pour approbation. Les ouvrages sont à réceptionner par un homme de l'art en présence des responsables communaux et en présence des autres services techniques concernés.

En tout état de cause, la première autorisation de bâtir ne sera délivrée que si les infrastructures publiques sont terminées et réceptionnées. Des travaux de finition tels que, par exemple, la pose du tapis bitumineux sur la chaussée ou l'installation de l'éclairage public, pourront être réalisés après la délivrance du permis de bâtir.

5.2.2. Surfaces et matériaux

Toutes les surfaces de la zone projetée faisant l'objet d'aménagements publics figurent dans les tableaux des pages suivantes.

Surface totale des constructions et aménagements publics dans le PAP			
Désignation	Surface [m ²]	Matériaux à employer	Commentaires
Voies de desserte,	719,00 m ² dont 719,00 m ² sur fonds à céder à la commune	axe principal: largeur 4,50 m revêtement en béton bitumineux en deux couches rigole de 4 files de pavés, respectivement file de pavés en béton tout basalte	
Parkings pour stationnement de véhicules	163,30 m ² dont 163,30 m ² sur fonds à céder à la commune	pavés en béton à écarteurs de manière à obtenir une surface perméable	
Trottoirs	0,00 m ² dont 0,00 m ² sur fonds à céder à la commune		
Sentier piétonnier aux abords du réservoir d'eau	71,50 m ² dont 71,50 m ² sur fonds à céder à la commune	largeur 2,00 m gravier de Moselle	
Verdure	478,00 m ² dont 478,00 m ² sur fonds à céder à la commune	Aménagement d'un étang bandes de verdure en gazon, arbres à hautes tiges entre route et places à bâtir	
Rétention d'eau à ciel ouvert	420,10 m ² dont 346,10 m ² sur fonds à céder à la commune	Rétention d'eau à ciel ouvert avec sol perméable permettant l'absentions d'eau. Plantation appropriée. Surface minimale 240m ²	
Surface totale des aménagements publics	1852,10 m²		
Surface des fonds à céder à la commune	1852,10 m²		

Les aménagements des voies et places publiques seront réalisés en concertation avec et conformément aux prescriptions des différentes administrations et de leur service technique. Ils pourront, le cas échéant, être modifiés en conséquence.

5.2.3. Infrastructures à créer

Désignation	Matériaux à employer	Commentaires
Canalisation d'évacuation des eaux usées	Les prescriptions du règlement communal des bâtisses sont à respecter.	
Rétention d'eau à ciel ouvert	Les prescriptions du règlement communal des bâtisses sont à respecter.	
Raccordement au réseau d'adduction d'eau	Les prescriptions du règlement communal des bâtisses sont à respecter.	
Transformateur et extension du réseau électrique (ENOVOS)	Suivant prescriptions d'ENOVOS	
Extension du réseau téléphonique (P&T);	Suivant prescriptions des P & T	
Extension du réseau de l'éclairage public	Candélabres de type "Bech", armature "Hogro"	
Extension du réseau d'antenne collective	Suivant prescriptions du télé-distributeur	

Les réseaux d'infrastructures seront réalisés en concertation avec et conformément aux prescriptions des différentes administrations et de leur service technique. Les infrastructures pourront le cas échéant être modifiées en conséquence.

5.2.4. Espaces verts

Voir premier tableau sub. 5.2.

5.3. Frais d'infrastructures

Les frais des infrastructures décrites ci-devant sont intégralement à charge de la commune en tant que lotisseur.

Etabli à Esch-sur-Sûre, le 03/12/2010
Pour Gilles Kintzelé Architecte S.à r.l.

G. Kintzelé
gérant



