

Projet d'Aménagement Particulier

Partie écrite

Lotissement "Um lewent - Phase Est" à Ehnen

Référence: 16132/4C

Le présent document appartient
à ma décision de ce jour.

Luxembourg, le 30/07/10

Le Ministre de l'Intérieur
et à la Grande Région

Jean-Marie HALSDORF



Promoteur :

Immo Marketing s.a.

Conception :

SCHILTZ
Architectes
Ingénieurs-conseils
Consultants

	Date	Signature
Avis Ministre de l'Intérieur	04/01/2010	
Vote provisoire Conseil Communal	27/01/2010	
Vote définitif Conseil Communal	23/04/2010	
Approbation Ministre de l'Intérieur		

0. PRELIMINAIRE - PROCEDURE

Der vorliegende Teilbebauungsplan „Um Iewent – Phase EST“ wurde am 04.01.2010 vom Innenminister avisiert (Avis des Innenministers s. Anhang Volume 2).

Im Avis des Innenministers wurden verschiedene Projektanpassungen angeregt.

In Rücksprache mit der Gemeinde wurde die Reaktion auf das Avis des Innenministers sowie die damit verbundenen Änderungen des PAP festgelegt.

Anpassungen beziehen sich auf folgende Punkte des PAP Dossiers:

Anpassungen in der partie écrite:

- Aktualisierung der Auflistung betroffener Parzellen und Parzellenteile entsprechend des aktuellen Katastrauszuges des ACT für das betroffenen Gebiet
- Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen im Plangebiet um die Zulässigkeit von Gartenhäuschen entsprechend den Bestimmungen des PAG
- Festsetzung derjenigen Grundstücke, welche für den sozialen Wohnungsbau reserviert sind.

Anpassungen in der partie graphique:

- Eindeutige Abgrenzung des Geltungsbereichs des PAP
- Anpassung von Gebäudestellung und Parzellengrenzen (lots 32,36, 37,41,42 ,43) um zu gewährleisten dass sich kein Gebäude in einem entsprechend des PAG nicht bebaubarem Bereich (zone réservée aux „routes“) befindet.

Der Rapport justificatif bleibt von oben genannten Änderungen unberührt und wird nicht geändert.

1. INTRODUCTION GENERALE

Le lotissement « Um Iewent » de la S.A. Immo Marketing est projeté à Ehnen, Commune de Wormeldange, section C de Wormeldange, au lieu dit : « Om Kecker », sur les zones d'aménagement particulier, phase SUD et phase EST du Plan d'Aménagement Général en vigueur.

D'après les dispositions du PAG en vigueur, deux PAP distincts seront dressés, un pour chaque phase, les deux phases formant toutefois un ensemble urbanistique.

Le présent PAP a été établi sur base du Plan Directeur dressé par les urbanistes CO3, dont le donneur d'ordre était l'Administration Communale de Wormeldange, plan directeur approuvé par le Conseil Communal en date du 6 mars 2009.

Le Plan Directeur approuvé comporte une partie graphique et une partie écrite, et annexé à la présente partie écrite.

La partie graphique comprend un plan sur la conception urbaine, des coupes schématiques, un plan paysagiste et un bilan des surfaces.

La partie graphique définit les paramètres urbains, détaille tous les éléments de la conception urbaine et propose des concepts de développement. Le dernier chapitre est destiné aux spécifications à retenir dans le PAP.

La présente partie écrite traite la phase EST.

2. PORTEE DU PAP

Le règlement présenté en date du 5 mai 2009, modifié en janvier 2010 suite à l'avis du Ministère de l'Intérieur et de la Grande Région en date 4 janvier 2010, se rapporte uniquement aux lots cadastraux énumérés ci-dessous des zones d'aménagement particulier de la phase est. Tous les points non traités dans la partie écrite ou graphique sont régis par la partie écrite du Plan d'Aménagement Général, approuvé définitivement en date du 17.02.2006, même si après révision.

Portée du règlement :

- partie du No 5510/9588
- partie du No 5502/5369
- partie du No 6487
- 6488/9598
- 5473
- 5474
- 5476/8783
- 5478/8784
- 5480
- 5481
- 5482
- 5483
- 5484/8785
- 5485/8786
- 6488/9599
- 6489
- 6490

- 5472/10475
- 5472/10476
- 5472/10418
- 5499/8788
- 5499/10477
- 5500

Pour l'ensemble de ces terrains, le promoteur est, soit propriétaire ou il dispose d'un mandat dûment signé, copies des mandats sont annexées à la présente.

Les plans d'architecte N° **001-PAPEST-C**
002-PAPEST-C
003-PAPEST-C

forment la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Les différents lots du lotissement ont, selon le plan 001-PAPEST-C, les caractéristiques suivantes :

Lot 25	: 5.15 a
Lot 26	: 4.76 a
Lot 27	: 5.24 a
Lot 28	: 5.57 a
Lot 29	: 5.20 a
Lot 30	: 5.17 a
Lot 31	: 5.98 a
Lot 32	: 4.96 a
Lot 33	: 4.66 a
Lot 34	: 3.91 a
Lot 35	: 7.00 a
Lot 36	: 3.86 a
Lot 37	: 3.66 a
Lot 38	: 3.08 a
Lot 39	: 2.99 a
Lot 40	: 7.13 a
Lot 41	: 3.59 a
Lot 42	: 3.80 a
Lot 43	: 5.03 a
Lot 44	: 4.21 a
Lot 45	: 2.64 a
Lot 46	: 5.00 a
Lot 47	: 5.95 a
Lot 48	: 5.25 a
Lot 49	: 5.17 a
Lot 50	: 5.61 a
Lot 51	: 4.86 a
Lot 52	: 5.21 a
Lot 53	: 3.59 a
Lot 54	: 4.23 a
Lot 55	: 3,31 a

Soit un total de 145.77 a, soit 76.11 %.

La surface des terrains de la phase sud se chiffre à 191.53 a.

La surface publique et de verdure est de 45.76 a, soit 23.89 %.

Les surfaces des plans directeur Sud, Ouest et Jardins Privatifs ne sont pas repris dans ce calcul.

3. CONCEPTION

La conception du lotissement est documentée et décrite dans la partie graphique et écrite du plan directeur et sera reprise intégralement.

Le lotissement « Léibësch », et sur demande de l'Administration Communale de Wormeldange, renommé « Um Iewent » est déclaré zone résidentielle, Art 6 du PAG et les prescriptions définies dans la partie graphique et écrite du PAG pour ce secteur sont applicables.

4. IMPLANTATION

Les constructions sont à implanter dans les limites de construction indiquées dans la partie graphique du PAP « Um Iewent » selon l'Art 6 du PAG, à l'exception des alignements obligatoires fixés dans la partie graphique.

La partie graphique du PAP définit les alignements obligatoires à respecter, ceci en fonction de l'Art. 12 du PAG, les alignements obligatoires sont imposés pour définir et limiter les volumes des constructions privées vers l'espace public.

S'il y a lieu d'implanter un garage ou un car-port dans le recul latéral, il doit obligatoirement être implanté dans le recul latéral fixé à la partie graphique, plan 001-PAPEST-C, il devra couvrir en largeur l'intégralité de la largeur du recul et sa profondeur maximal est régit par les dispositions du PAG, à l'exception des parcelles 25 et 40 dont la largeur du garage est fixée à 3 mètres au maximum et leur profondeur ne pourra dépasser la profondeur de la construction principale.

Les garages ou car-ports entre les lots 45 et 46 ne répondent pas aux prescriptions du PAG, une exception selon l'article 108 de la loi modifiée du 19 juillet 2004, pour raisons urbanistiques est sollicitée pour ces deux cas. En effet l'Art 37 du PAG autorise l'implantation d'un garage ou car-port dans un seul recul latéral pour les constructions isolées. Pour les maisons jumelées, un garage ou car-port est proscrit dans le recul latéral

Une dérogation est sollicitée pour les motifs suivants :

- Dans le présent cas, une maison isolée joint des maisons jumelées, pour des raisons urbaines cet espace en forme de cour demande un espace public clos et pour cette raison, la maison isolée si bien que la maison jumelée adjacente se voient des garages ou car-ports imposés dans le recul latéral adjacent.
- Le PAG propose d'accoler de telles constructions pour des raisons de gestion du terrain.
- Le lot 45 est de petite taille, l'implantation d'un garage ou car-port dans le recul latéral augmente les surfaces habitables au RC.

Les hauteurs des constructions sont définies au plan d'aménagement général article 29.a et le plan coupe illustre ces dispositions à titre réglementaire.

Le lot 51 est déclaré terrain en pente et sont régis par l'article 29.b du règlement sur les bâtisses de la Commune de Wormeldange.

5. PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Classé comme zone résidentielle dans le PAG, les constructions d'habitations seront de type maison isolée ou jumelée.

Tous les lots sont de type à caractère unifamilial, à l'exception des lots 35 et 40 qui sont à caractère unifamilial ou bifamilial.

Le lot 32 ne peut disposer d'un garage dans le recul latéral, il doit être aménagé à l'intérieur de la construction.

Les lots 33, 34 et 35 doivent obligatoirement respecter un recul postérieur d'au moins 11,50m.

Les lots 38, 39 et 45 sont réservés à des logements à coût modéré.

Le nombre des étages est limité à trois, combles aménagés compris, avec un minimum de 2 étages.

Les dimensions des constructions doivent respecter les dispositions de la partie écrite du PAG.

Une certaine harmonisation de l'architecture est de rigueur, ainsi que le développement des volumes bâtis, afin de garantir l'intégration harmonieuse dans le terrain naturel et afin de respecter l'art 40 du PAG en vigueur, le niveau du rez-de-chaussée peut se situer 0,90 m au dessus et 0,50 m en dessous du niveau moyen de l'axe de la voie desservante.

Le faîte principal du toit devra être orienté parallèlement à la voie ou place desservante, à l'exception des lots 31 et 40, dont le faîte sera perpendiculaire à la voie.

La forme du toit est définie dans la partie graphique.

6. LES ALENTOURS

Le plan des verdure 003-PAPEST-C est la partie graphique du PAP qui illustre les prescriptions concernant les plantations à mettre en œuvre, il définit si bien les emplacements, ainsi que la typologie des plantations. Ceci se rapporte à l'espace public et aux servitudes écologiques.

Le Plan Directeur définit dans son chapitre 4.4 les zones de végétation à conserver, ainsi que les plantations projetées à titre réglementaire.

Les articles 39, 40 et 41 du PAG trouvent leur application.

Des haies ou plantations peuvent clôturer les propriétés vers les voisins, l'intégration de l'espace public et privé interdit de telles plantations vers l'espace public. Il est préconisé de planter par maison isolée deux arbres à haute tige et pour les maisons jumelées un arbre à haute tige.

L'accès pour voitures vers les maisons se fera par un accès de 4.00 m de largeur au maximum avec un revêtement perméable à 50 %. A noter qu'aucun portail ne pourra bloquer cette entrée.

Les lots 25 à 31, 33 à 35, 38 à 40, 44 à 46, 47, 49, 50 sont soumis sur une partie de leur surface par une servitude écologique. Cette servitude écologique ceinture les lots visés pour une végétation transparente selon le plan de verdure 003-PAPEST-C et réalise une transition entre les différents espaces. En entend par servitude écologique une servitude légale qui ordonne au propriétaire de respecter l'état naturel existant sur cette partie du terrain, de le soutenir, ainsi que l'interdiction d'y

ériger aucune construction ou élément artificiel, ou une modification de la topographie et morphologie du terrain et définit les plantations projetées.

L'espace vert privé est constitué par les surfaces libres de toute construction des lots. Sur la partie adjacente à la voie publique de cet espace, des emplacements pour voitures pourront être autorisés, ces emplacements au nombre égal ou inférieur à 2 ne pourront dépasser une profondeur maximale de 6,00m et une largeur de 2,50m.

L'espace vert public est la partie du terrain public destinée à l'agrément et à la communication des riverains et est définit dans la partie graphique du PAP comme EVP.

Les espaces publics près des lots 28 à 31, 33 à 35, 38 à 40, 44 à 46, 49 et 50 sont à considérer comme espace semi-public et servent à la communication du voisinage, à cet effet la transition entre espace privé et public sera ouverte, des murs et autres obstructions sont prosrites, la végétation devra être transparente, et les dallages doivent harmonisés, tout en respectant une haute perméabilité.

Les abris de jardin sont autorisés sur les espaces verts privés à l'exception des parties soumises à des servitudes écologiques, tout en respectant l'article 36 du PAG en vigueur.

7. RAPPORT ECOLOGIQUE

Le rapport EFOR, joint à la présente, documente et prescrit les obligations à respecter.

8. Annexes

Pour information sont joints à la présente :

- La partie graphique du PAP Est
- Le plan paysager (Grünkonzept)
- Le rapport EFOR
- Les compromis de vente
- Documentation photographique
- Le PAG, graphique et écrite
- Relevé cadastral février 2009

Dressé à Luxembourg, janvier 2010.

Guy SCHILTZ
architecte dipl.RWTHA



N° 6b) note provisoire
Vu et proposé à l'approbation de
l'autorité supérieure,
Wermeldange, le 27.01.2010
Le Conseil Communal,



N° 5) note définitive
Vu et proposé à l'approbation de
l'autorité supérieure,
Wermeldange, le 23 avril 2010
Le Conseil Communal,

