

Engel Marcel

5, rue de la Forêt
L-5432 Kapernacker

&

Beckius Gilbert

3, rue de Beyren
L-5432 Kapernacker

PROJET D'UN PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

RAPPORT JUSTIFICATIF ET PARTIE ECRITE

COMMUNE DE WORMELDANGE



N° 12 *de la commune*

Vu et proposé à l'approbation de
l'autorité supérieure.

Wormeldange, le 06.03.2008

Le Conseil Communal,

[Signature]
[Signature]

[Signature]
[Signature]
[Signature]



SOMMAIRE

0	AVANT PROPOS	3
I	RAPPORT JUSTIFICATIF	4
I . 1 .	Situation du projet dans l'espace	4
I . 2	Le développement à partir du PAG	6
I . 3	Zone du Projet	9
I . 4	Conformité par rapport aux directives	10
I . 5	Développement démographique	12
I . 6	Infrastructures techniques	12
I . 7	Organisation spatiale – Partie urbanistique - Implantation du projet	13
I . 8	Topographie	15
II	PARTIE ECRITE DU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER	16
II . 1	Réglementation	16
II . 2	Répartition des surfaces	18

0 AVANT PROPOS

Ce plan d'aménagement particulier (PAP) a été initié par M. Engel Marcel et M. Beckius Gilbert. Le PAP se base sur le plan d'aménagement général de la Commune de Wormeldange approuvé définitivement le 17 février 2006 par le Ministre de l'Intérieur et le 19 avril 2006 par le Ministre de l'Environnement, ainsi que sur la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. Le dossier est divisé en deux parties.

PARTIE I : RAPPORT JUSTIFICATIF

Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan directeur et du rapport justificatif du plan d'aménagement particulier portant exécution d'un plan d'aménagement général d'une commune. Cette partie décrit les effets et interactions du projet en relation avec les aspects urbanistiques communaux.

PARTIE II : PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER (PARTIE ECRITE PAP)

Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier portant exécution d'un plan d'aménagement général d'une commune.

Le PAP contient dans sa partie écrite et sa partie graphique toutes les directives sur l'affectation construisible de ce projet.

Procédé :

- *Analyse et levé topographique*

Motivation et concept

Directive de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme

Levé topographique

(Développement démographique, socio-économique, infrastructures communales,...)

- *Etude de la phase préliminaire*

Utilisation du sol

Discussion de la phase préliminaire

- *Phase finale avec à l'appui tous les documents juridiques*

Partie 1 : Rapport justificatif

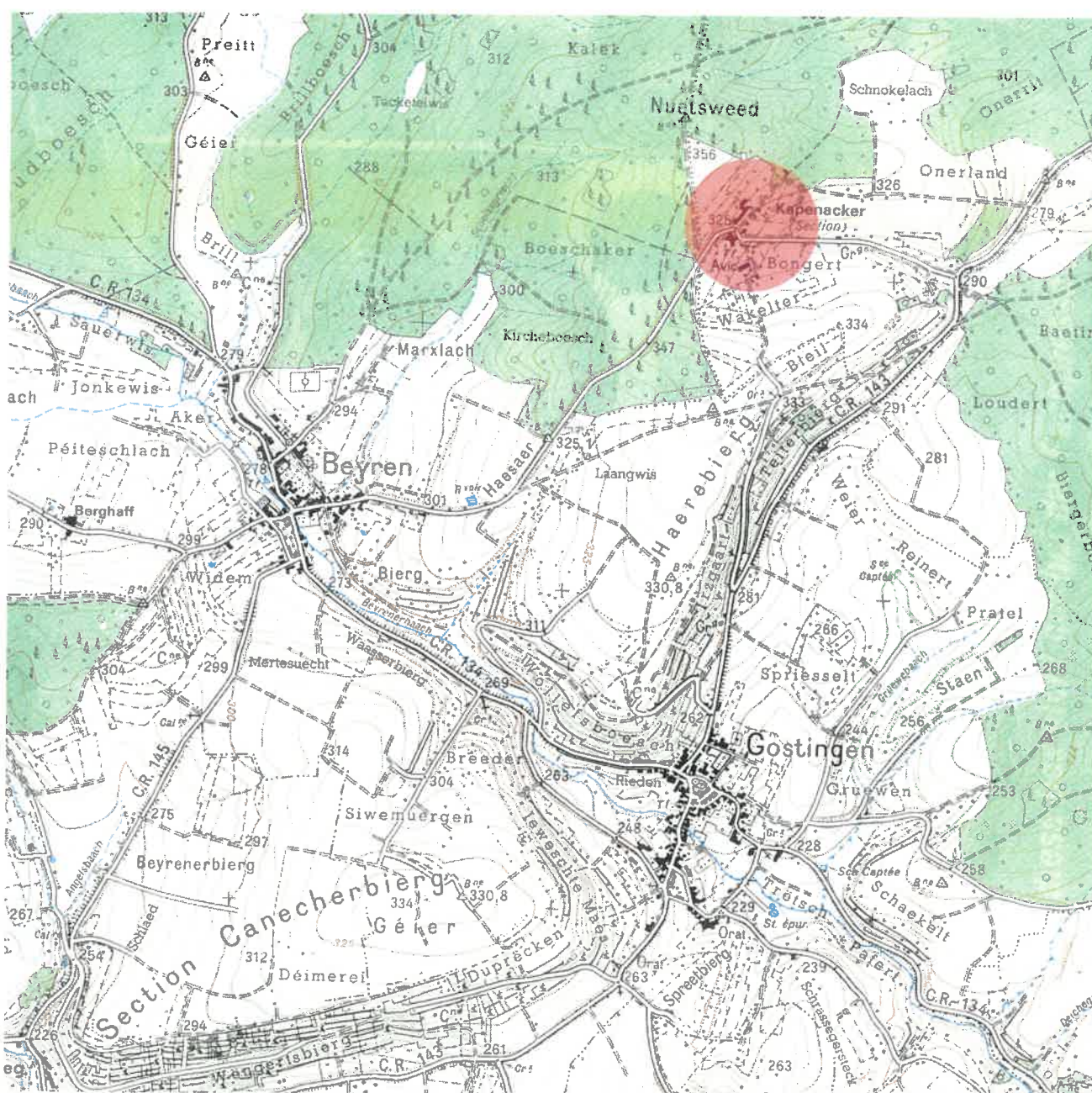
Partie 2 : PAP (partie écrite, partie graphique)

Parti A : I RAPPORT JUSTIFICATIF

I.1. SITUATION DU PROJET DANS L'ESPACE

La commune de Wormeldange regroupe les villages d'Ahn, Ehnen, Machtum, Wormeldange, et Wormeldange-Haut, sans oublier les deux bourgs de Kapenacker et de Dreiborn. Entre Ehnen et Wormeldange-Haut a grandi le nouveau quartier d'habitation de la « Cité Léibësch ».

S'étirant sur treize kilomètres le long de la Moselle, du Hüttermühle (Hëttermillen) au Deysermühle (Deysermillen), Wormeldange est, avec 360 hectares de vignes, la commune luxembourgeoise exploitant la plus vaste surface viticole.



SOURCE : ACT 2005 EXTRAIT DU TC 20 ECHELLE 1/20000

Un célèbre, si non le plus célèbre vignoble luxembourgeois y est implanté : le Wormeldinger Koepchen. Du haut de ce sommet coiffé de sa petite chapelle, le paysage de la vallée de la Moselle se déroule avec majesté.

Un autre panorama, inséré dans presque tous les ouvrages et brochures portant sur le Grand-Duché de Luxembourg, est cette vue sur Machtum et les méandres de la Moselle.

La bourgade d'Ehnen est réputée pour son cœur historique mêlant architecture médiévale et baroque. Ahn et son Palmberg (« montagne du buis ») recèlent une curiosité botanique : un massif natif de buis.

Aux côtés de la grande cave de crémant des Coopératives Viticoles de Wormeldange, la commune héberge également de nombreux domaines privés. L'ensemble des vignerons concoctent des vins de première qualité qui font l'excellente réputation internationale des crus luxembourgeois.

La Commune de Wormeldange compte une population de 2421 habitants en 2006. La densité est assez faible avec 142 habitants / km².

Kapenacker compte une population de 4 habitants en 2006. Le bourg de Kapenacker possède deux routes, la rue de Beyren reliant Beyren au chemin repris 143 et la rue de la Forêt. Le transport en commun ainsi qu'un réseau ferroviaire n'y sont pas représentés.

En ce qui concerne les pistes cyclables proprement dites, il est à noter que ce réseau est inexistant.

I.2 LE DEVELOPPEMENT A PARTIR DU PAG

(EXTRAIT DE LA PARTIE ECRITE DU PAG EN VIGUEUR)

Le PAG en vigueur de la Commune de Wormeldange classe le projet dans la zone mixte à caractère rural à prescriptions spécifiques de Kapenacker.

I.2.1 ZONE MIXTE A CARACTERE RURAL A PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES DE KAPENACKER

Les prescriptions de la zone mixte à caractère rural sont applicables pour le site de Kapenacker.

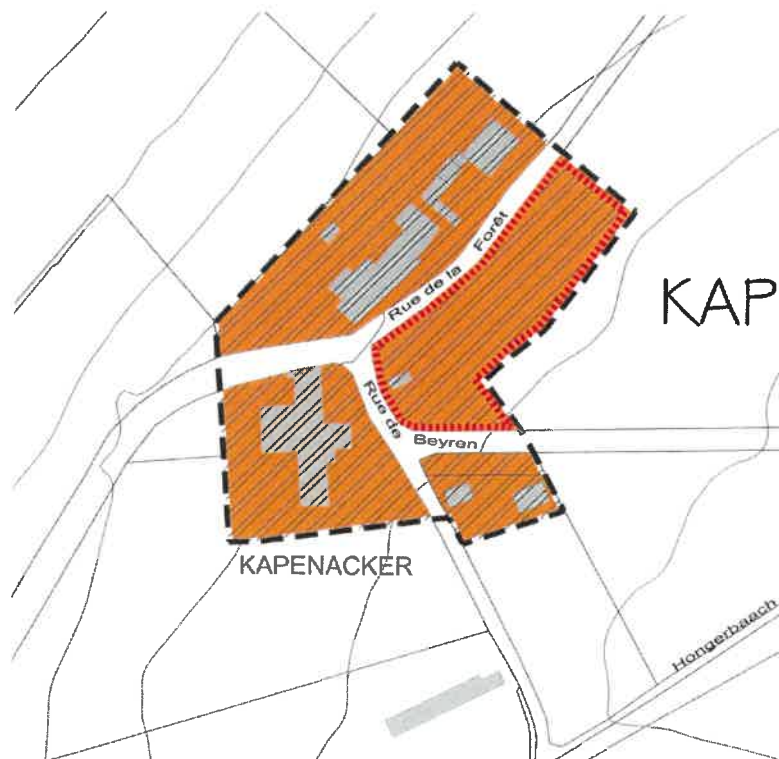
Les prescriptions spécifiques concernent la destination de la zone et plus particulièrement le type de construction autorisé ainsi que le coefficient d'emprise au sol.

Destination du site de Kapenacker :

Y sont autorisés les constructions d'habitations, les constructions destinées à des activités commerciales, agricoles, artisanales et tertiaires.

Seules sont autorisées des unités de constructions d'habitation à caractère unifamilial (max. 1 logement / unité de construction) isolées ou jumelées.

Le coefficient d'emprise au sol est inférieur ou égal à 0,3.



SOURCE : EXTRAIT DU PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL TR-ENGINEERING ECHELLE 1/2500

I . 2 . 2 ALIGNEMENT / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'alignement d'une construction par rapport à l'alignement de la rue est déterminé par l'orientation de l'axe du faitage du plus grand volume. Toute nouvelle construction sera implantée parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement de la rue et distante d'au minimum 5 m et d'au maximum 8 m de la bordure extérieure de la rue (esquisse cf. art. 23) sauf si une autre prescription est définie, soit dans la partie graphique du Plan d'Aménagement Général (alignement obligatoire), soit dans le cadre d'une permission de voirie. De faibles variations par rapport à l'implantation (parallèle, perpendiculaire) des maisons peuvent être autorisées. Une diminution du recul avant de 2 m au maximum est admise pour les volumes implantés perpendiculairement à la rue et pour les volumes secondaires. Les constructions en deuxième ligne sont interdites.

I . 2 . 3 MARGES DE RECULEMENT LATERALES ET POSTERIEURES

Si une construction n'est pas implantée sur la limite latérale de la parcelle, il faut un recul égal ou supérieur à 3 m. Si une construction existante sur un terrain adjacent accuse un recul sur la limite latérale, la façade latérale de la construction projetée doit respecter un recul égal ou supérieur à 3 m par rapport à la limite latérale. L'implantation d'une construction sur la limite latérale est obligatoire si une construction existante sur le terrain attenant n'accuse aucun recul sur ladite limite latérale.

La construction de garages est admise dans un seul recul latéral d'une construction isolée avec un nombre égal ou inférieur à 2 unités de logements. La largeur d'un garage accolé à la construction principale n'est pas prise en compte dans le calcul de la largeur de la façade de l'unité de construction. Le recul des constructions sur la limite postérieure de la parcelle est égal ou supérieur à 5 m. Aucune dérogation relative à une réduction des reculs latéraux et postérieurs n'est possible.

I . 2 . 4 PROFONDEUR DES CONSTRUCTIONS

La profondeur maximale des constructions d'habitation (profondeur du plus grand volume) est de 14 m (cf. art. 27). La profondeur minimale des constructions d'habitation jumelées ou en bande est égale à 10 m. La profondeur des rez-de-chaussée commerciaux, artisanaux, agricoles ou viticoles peut être augmentée à 30 m au maximum, à condition que les reculs sur les limites latéraux et postérieurs soient respectés.

I . 2 . 5 LARGEUR DES CONSTRUCTIONS

La largeur minimale de façade d'une construction d'habitation isolée est de 10 m.

La largeur minimale de façade d'une unité de construction d'habitation jumelée ou en bande est de 7 m.

I . 2 . 6 SURFACE BATIE

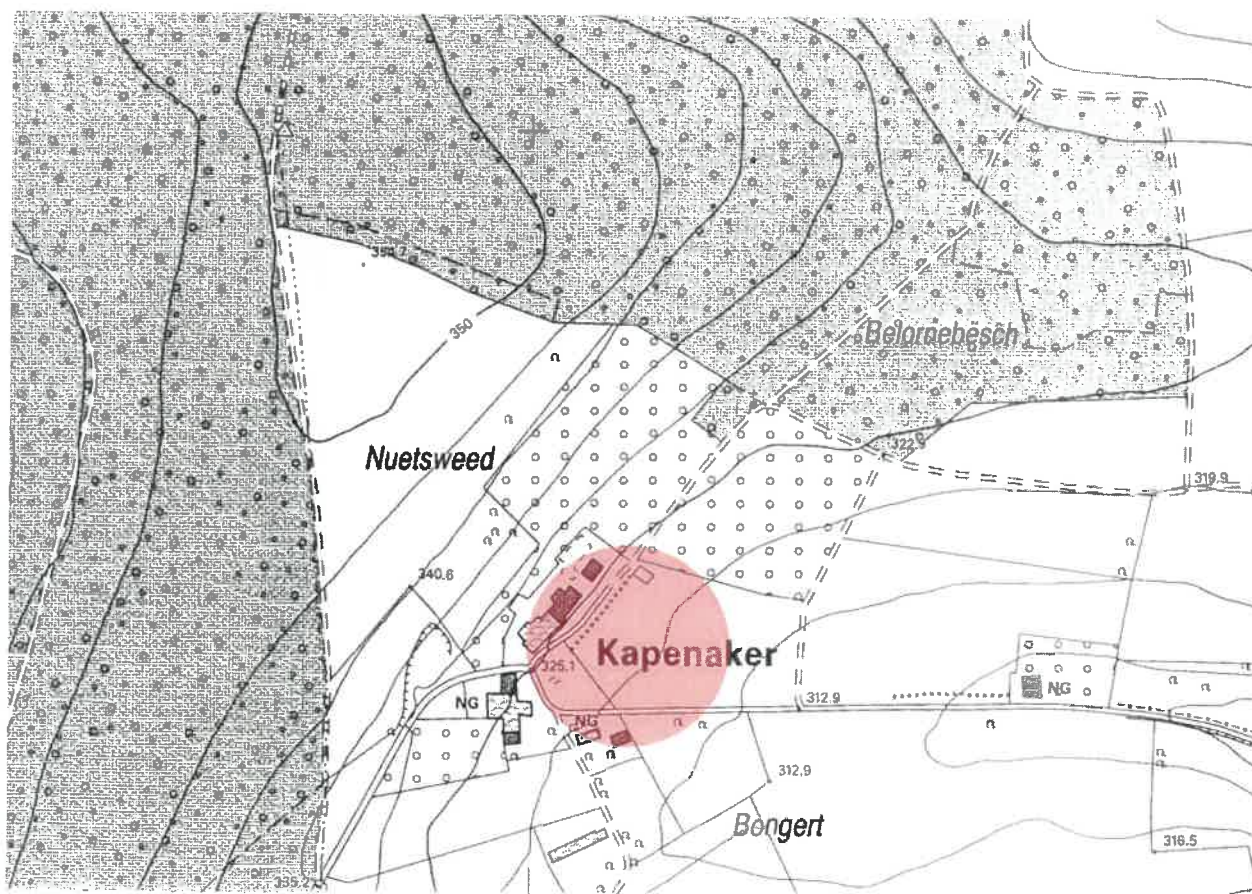
La surface bâtie (surface au sol) d'une construction d'habitation isolée ne peut pas être inférieure à 90 m².

La surface bâtie (surface au sol) d'une unité de construction d'habitation jumelée ou en bande ne peut pas être inférieure à 70 m².

I.2.7 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le nombre de niveaux pleins ne peut pas être inférieur à 2 ni supérieur à 3. Les trois niveaux pleins se composent, soit de trois niveaux pleins (un rez-de-chaussée et deux étages), soit de deux niveaux pleins et d'un étage supplémentaire situé dans les combles. Dans le premier cas, il est interdit d'aménager des logements à part entière dans les combles. Les hauteurs à la corniche et au faîtage des constructions doivent s'intégrer dans le tissu urbain existant. Cependant la hauteur à la corniche des constructions principales ne peut pas être inférieure à 5,00 m ni supérieure à 7,50 m. La hauteur au faîtage est inférieure ou égale à 12 m. La hauteur totale hors tout des constructions (agricoles, commerciales) dépassant la profondeur de construction de 14 m doit être inférieure ou égale à 5.

Pour les constructions destinées à l'hôtellerie et à la gastronomie cette hauteur peut être dépassée sous condition d'exclure tout préjudice aux voisins. Des dérogations relatives à la hauteur des constructions et au nombre d'étages sont possibles lors de la transformation de constructions existantes et dans le but de garder ou d'améliorer la situation existante.



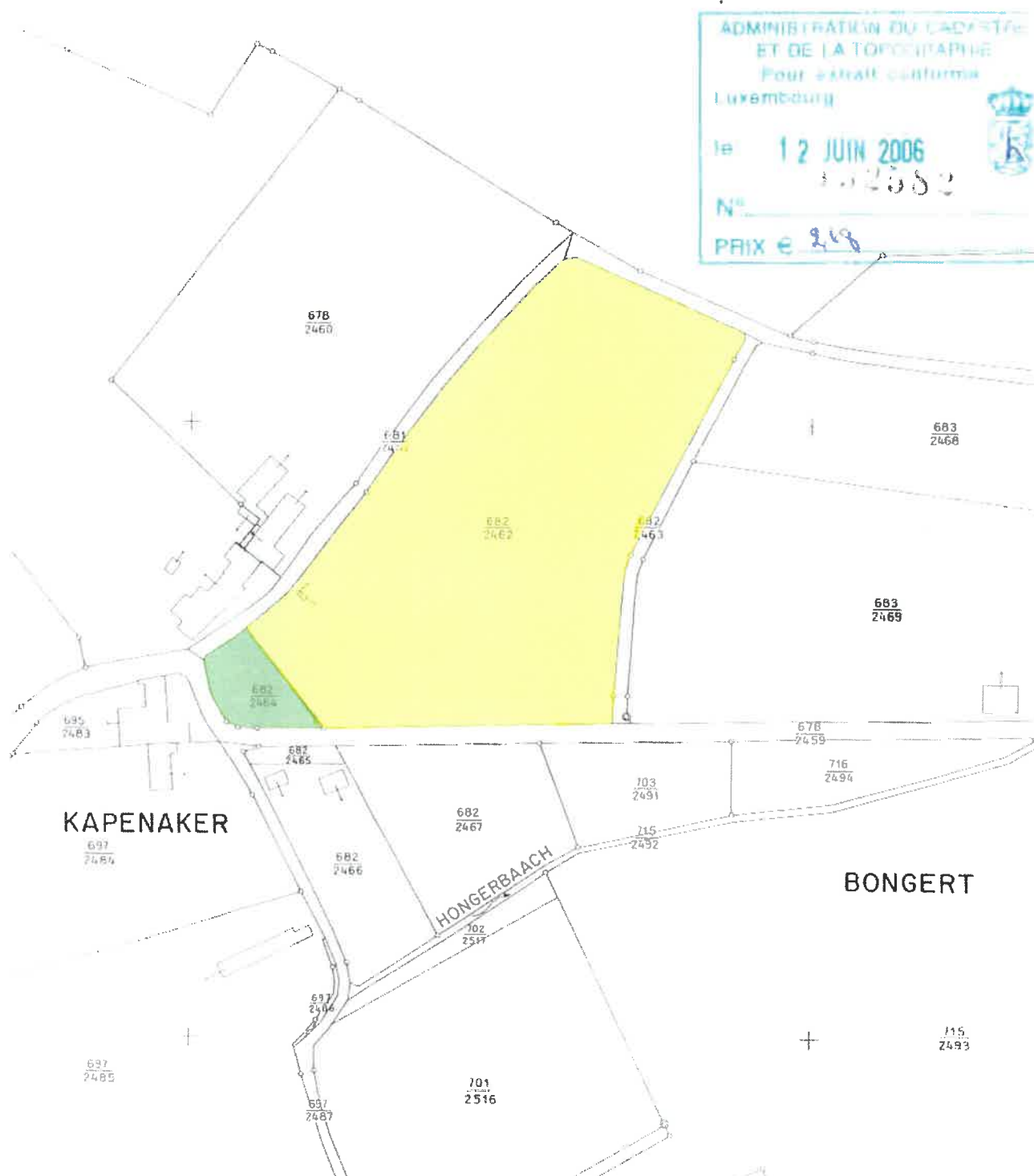
SOURCE : ACT 2005 EXTRAIT DU PLAN TOPOGRAPHIQUE BD-L-TC ECHELLE 1/5000

I.3 ZONE DU PROJET

Les surfaces du projet se trouvent dans la commune de Wormeldange Section F de Kapenacker.

N° cadastraux 682 / 2464 jardin 11a03ca Gilbert Beckius demeurant à Kapenacker

682 / 2462 labour 2ha14a50ca Marcel Engel-Fah demeurant à Kapernacker



I . 4 CONFORMITE PAR RAPPORT AUX DIRECTIVES

I . 4 . 1 L'AMENAGEMENT GENERAL DU TERRITOIRE A L'ECHELLE NATIONALE

Dans le cadre spatial de la typologie de l'espace, la commune de Wormeldange a été classée dans le type d'espace rurbain. La transition entre les espaces à dominante urbaine et les espaces ruraux est assurée par des ensembles territoriaux intermédiaires, présentant généralement une bonne accessibilité depuis les espaces à dominante urbaine. Une grande partie de la population résidente dans ces ensembles exerce des activités dans les espaces qualifiés de denses et très denses. Il existe de ce fait des imbrications étroites entre ces différents types de territoire. Le pourcentage d'exploitations agricoles dans la population active y est cependant moins élevé que dans les espaces ruraux. Bien que présentant encore beaucoup de caractéristiques propres au milieu rural, certains éléments spécifiques au milieu urbain s'y développent. C'est la raison pour laquelle ils ont été qualifiés d'espaces rurbains.

Les objectifs politiques suivants de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme peuvent être pris en considération en relation avec le projet de ce plan d'aménagement particulier :

Parti B : La Mise en œuvre du programme Directeur

Chapitre I : Le développement urbain et rural

Objectif politique III

Développer les structures urbaines et rurales compatibles avec les exigences environnementales sur le principe d'un aménagement du territoire durable (diversité des fonctions, densité d'occupation et trajets courts)

- III.1.a Utiliser en priorité, à l'intérieur de la structure rurale existante, les surfaces libres de construction ainsi que les surfaces où la construction peut être densifiée.
- III.2.b Promouvoir de nouvelles formes de construction, moins consommatrices de terrain et répondant tout autant à des critères écologiques généraux qu'à la typologie régionale du patrimoine bâti.
- III.5.b Développer des jonctions entre les milieux urbains et leurs espaces naturels environnants par des trames vertes.

Conformité du projet

Du plan d'aménagement particulier en rapport avec les objectifs énumérés ci-dessus :

Par rapport à l'alinéa III.1.a

Les terrains en question se trouvent à l'intérieur d'une structure rurale existante.

Le terrain est une surface libre de construction.

Le projet comprend 5 maisons unifamiliales qui correspondent la typologie d'un environnement existant.

Par rapport à l'alinéa III.2.b

Le type de maison unifamiliale correspond à la typologie régionale du patrimoine bâti, tout en respectant le caractère du voisinage.

Par rapport à l'alinéa III.5.b

Derrières les maisons on peut faire une bande de servitude écologique de 2m, en plus les terrains se trouvent près d'une forêt.

Le projet de PAP en question est en accord avec le programme directeur d'aménagement du territoire étant donné que le lotissement correspond et soutient la typologie de la structure rurale. (5 maisons unifamiliales isolées).

I. 5 DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE

Kapenacker a une population de 8 habitants en 2008, avec le projet de lotissement la population atteindra plus au moins 25 habitants.

I. 6 INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

Le réseau de canalisation séparée, c.à.d. une séparation des eaux usées et des eaux pluviales.

I. 6.1 EAU POTABLE

La gestion de l'eau potable se fait par la commune de Wormeldange. La commune de Wormeldange fait partie de la SIDERE (Syndicat intercommunal pour la distribution d'eau dans la région Est).

Le réservoir de Kapenacker est alimenté par le réservoir de Beyren qui celui-ci est alimenté par le bassin régional de « Randflaesch » d'une capacité de 500 m³ (Commune de Lenningen) où l'eau de la SIDERE est mélangée à l'eau de la SEBES (Syndicat des Eaux du Barrage d'Esch-sur-Sûre).

Le projet de lotissement entraîne une augmentation conséquente de la population. Ceci est propice à l'utilisation régulière de l'eau potable par une croissance de la consommation. Il est à noter que la Commune de Wormeldange en partenariat avec la Commune de Flaxweiler a projeté un nouveau bassin d'eau ce qui entraînera également une nette amélioration de la circulation de l'eau potable en général.

I. 6.2 EAUX USEES

Le réseau des égouts urbains collecte les eaux résiduaires afin qu'elles soient traitées à la station d'épuration biologique de Kapenacker projetée. Le tracé se base sur le projet élaboré par le bureau d'études T&R Engineering. L'écoulement des eaux usées urbaines se fait par gravité.

La situation existante de Kapenacker est telle que les foyers ont une fosse septique, des vidanges périodiques doivent être exécutées pour l'évacuation des matières solides.

I. 6.3 ENERGIE

L'approvisionnement de l'électricité est géré par la CEGEDEL. Son réseau s'étend sur toute la commune.

I. 6.4 TELECOMMUNICATIONS

Le réseau des P & T est présent sur tout le territoire. Le réseau de l'antenne collective est manquant.

I . 7 ORGANISATION SPATIALE - PARTIE URBANISTIQUE - IMPLANTATION DU PROJET

Situation existante

Le projet sera réalisé sur un terrain situé dans la zone mixte à caractère rural à prescriptions spécifiques de Kapenacker.

Les quelques bâtiments existants seront démolis comme le Hanger sur le Lot E et la grange sur le Lot B.

Le puits entre les Lot C et D reste à propriété de Monsieur Engel.

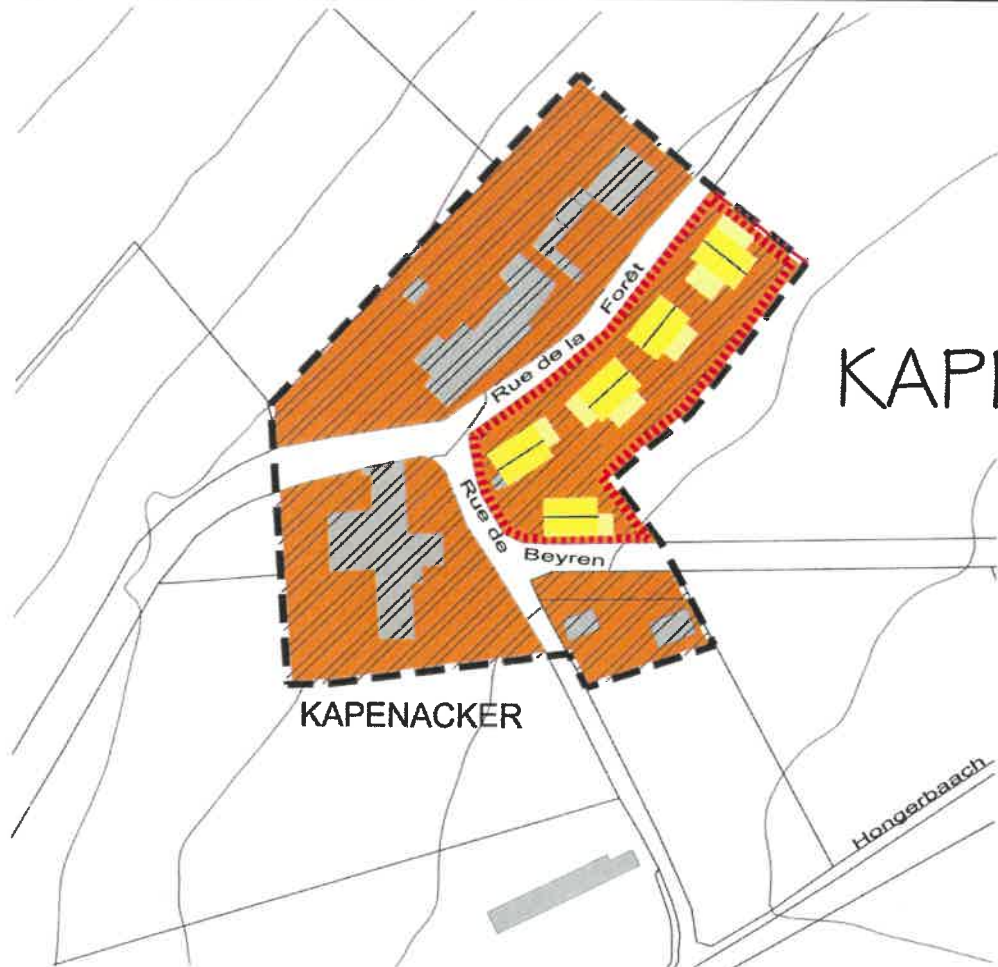
Les parcelles sont toutes situées dans la commune de Wormeldange Section F de Kapenacker. La surface totale des parcelles est de 225,53 ares dont 36,50 ares sont situées à l'intérieur du périmètre d'agglomération, voir à l'intérieur de la zone mixte à caractère rural à prescriptions spécifiques de Kapenacker.

La présente partie écrite définit et complète les règles d'urbanisme telles qu'elles sont reprises en tout et en partie dans la partie graphique du présent PAP, soit le plan 01 « PAP – IMPLANTATION ET COUPE » à l'échelle 1/250 avec une coupe longitudinale du terrain. Le présent projet d'aménagement particulier se base sur le PAG en vigueur de la commune de Wormeldange.

Quelques photos du Site :







SOURCE : EXTRAIT DU PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL TR-ENGINEERING ECHELLE 1/2500 AVEC IMPLANTATION DES MAISONS UNIFAMILIALES

I.8 TOPOGRAPHIE - MILIEU NATUREL

Situation existante :

Le terrain a une pente constante de la rue de la Forêt à la rue de Beyren (Nord-Sud), la différence de niveau est d'env. 3.65m. Le point le plus bas se trouve à 321,75m et le point le plus haut à 325,40m.

Végétation

Comme le terrain du projet se trouve dans la zone rurale, la végétation se compose de quelques arbres le long de la rue de la Forêt, le reste est une prairie.

Effets :

Le projet de PAP s'intègre très bien dans la topographie existante, vu que nous suivons le terrain naturel existant. La végétation existante se trouvant sur le terrain n'a pas de grande importance.

Parti B : II PARTIE ECRITE DU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

315/4C
Le présent document appartient
à ma décision de ce jour.
Luxembourg, le 20/07/09
Le Ministre de l'Intérieur
et de l'Aménagement du Territoire,
Jean-Marc HAEGEMAN

II.1 REGLEMENTATION

II.1.1 GENERALITES

Le présent PAP « Lotissement à Kapenacker » reprend les règles d'urbanisme de la partie écrite du Plan d'Aménagement Général de la commune de Wormeldange, y compris réglementation concernant l'esthétique des constructions et disposition générales d'urbanisme.

II.1.2 EXCEPTION FAITE DE L'ARTICLE II.3.1

Le lotissement de Kapenacker est divisé en 5 Lots (A, B, C, D, E). Tous les lots sont réservés uniquement à des maisons unifamiliales isolées.

II.1.3 PRESCRIPTIONS

L'accès piétonnier des 5 lots se fait par l'aménagement d'une rigole longeant les parcelles. La route héberge les infrastructures techniques telles qu'eau, électricité, poste et câble.

II.1.4 LES MARGES ET LIMITES DE CONSTRUCTION

Les marges et les limites de construction sont clairement définies dans la partie graphique jointe en annexe. Au nord de la zone du PAP (rue de la Forêt) y sont regroupées trois maisons unifamiliales avec des annexes telles que granges et garages. A l'est de la zone du PAP (rue de Beyren) on y trouve deux maisons unifamiliales avec un garage annexé. Ces maisons sont destinées à l'habitation.

- Le lot A se trouve dans la rue de Beyren, il est aménagé par une construction principale et un garage. Le rapport entre la profondeur et la façade est 1,4. La profondeur maximale est 10m. Le COS 0,3 et le CMU 0,7 sont à respecter.
- Le lot B se trouve dans la rue de la Forêt, il est aménagé par une construction principale et un garage. Le rapport entre la profondeur et la façade est 1,4. La profondeur maximale est 10m. Le COS 0,3 et le CMU 0,7 sont à respecter.
- Le lot C se trouve dans la rue de la Forêt, il est aménagé par une construction principale, un garage et une annexe. Le rapport entre la profondeur et la façade est 1,4. La profondeur maximale est 10m. L'annexe habitable a une extension à un seul niveau. Le COS 0,3 et le CMU 0,7 sont à respecter.
- Le lot D se trouve dans la rue de la Forêt, il est aménagé par une construction principale et une annexe habitable. Le rapport entre la profondeur et la façade est 1,4. La profondeur maximale est 10m. L'annexe habitable a une extension à un seul niveau. Le COS 0,3 et le CMU 0,7 sont à respecter.

- Le lot E se trouve dans la rue de la Forêt, il est aménagé par une construction principale, un garage et une annexe habitable. Le rapport entre la profondeur et la façade est 1,4. La profondeur maximale est 14m. L'annexe habitable a une extension à un seul niveau. Le COS 0,3 et le CMU 0,7 sont à respecter.

Ce projet de PAP s'intègre très bien dans la masse architecturale de Kapenacker, tout sur le point des constructions avoisinantes que sur le point de l'utilisation des surfaces.

Lot:	Parcelle m ²	Longueur de façade m	Profondeur m	Emprise du sol m ²	COS	CMU
A	615.5	14.0	10.0	172.00	0.28	0.65
B	610.0	14.0	10.0	164.00	0.27	0.66
C	781.0	14.0	10.0	220.00	0.28	0.57
D	615.0	14.0	10.0	184.50	0.30	0.67
E	775.5	10.0	14.0	232.50	0.30	0.59
TOTAL	3397.0			973.00	0.29	0.63

II.1.5 SURFACES DE STATIONNEMENT

Les surfaces de stationnement se trouvent le long de la rigole à définir lors des autorisations à bâtir des différents lots.

II.1.6 AMENAGEMENTS EXTERIEURS ET ZONE DE VERDURE

Les zones de reculement privatives doivent assurer la perméabilité à l'eau. Les zones de verdure et les zones de reculement seront aménagées avec grand soin. Les plantations comprendront des arbres et arbustes à feuillage indigènes.

II.1.7 ACCES CARROSSABLE

L'accès carrossable des lots (B, C, D, E,) se fait par la rue de la Forêt, du lot (A) par la rue de Beyren parallèle à la rue de la Forêt (voir partie graphique jointe en annexe).

II.1.8 TOITURE ET PENTE

Les prescriptions relatives aux hauteurs des constructions, toitures et façades sont reprises au niveau du chapitre 3 (Dispositions générales d'urbanisme, art. : 29, 30, 31, 32) de la partie écrite du Plan d'Aménagement Général de la commune de Wormeldange.

II.2 REPARTITION DES SURFACES

Surfaces publiques ; Surfaces privées

Surface total du PAP	3513 m ²
Surface publique	
Espace vert public et une rigole	116 m ²
Surface privée	3397 m ²

Les parcelles concernées sont situées le long de la rue de la Forêt, leur desserte se fait à partir de cette route.

Le projet nécessite la construction d'une rigole et d'un espace vert public.

Cette partie représente 3,4 % du terrain en question.

L'art.34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 relative à l'aménagement communal et au développement urbain règle la cession des fonds réservés à des aménagements publics :

1. Les terrains compris dans les plans d'aménagement particulier et qui sont réservés à des constructions ou aménagements publics propres au plan d'aménagement particulier doivent être cédés à la commune. Pour la surface inférieure au quart de la surface totale du projet, le propriétaire doit payer une indemnité compensatoire à la commune.
2. La commune peut cependant renoncer à la cession à titre gratuit d'un terrain telle que prévue par l'alinéa précédent et exiger du propriétaire le paiement d'une indemnité compensatoire.

Pour une surface totale de 3513m², 878,00m² (25 %) seraient à céder à la commune. Une cession de 116m² est déjà prévue dans le cadre de l'aménagement des rigoles et d'une zone verte publique, il reste donc une surface théorique de 762,00m² à céder à la commune.