

B. PARTIE REGLEMENT

Référence: 1810114C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 22/11/2017
Le Ministre de l'Intérieur

Dan Kersch

Commune de Wormeldange
ENTREE LE
13 JUIN 2017
Service Technique

1. PARTIE ECRITE PAP

GENERALITES

1.1.1 BUT DU REGLEMENT

Réf.: N° 1810114C
Le présent document fait partie de l'avis
de la Cellule d'évaluation émis dans sa
séance du 10 00 00 2017

Le présent règlement particulier fixe les règles destinées à assurer un aménagement harmonieux du lotissement «Rue de Donven» tant du point de vue urbanistique et architectural que du point de vue environnemental. N° 4.....

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

1.1.2. PORTEE DU REGLEMENT

Wormeldange, le 5.10.2017
Le Conseil Communal

L'application du présent règlement se fera sans préjudice des lois et règlements en vigueur émanant d'organes officiels gouvernementaux ainsi que de la partie écrite et du règlement communal sur les bâtisses, relatifs au plan d'aménagement général de la Commune de Wormeldange.

Le présent projet d'aménagement particulier a été élaboré conformément :

- À la loi modifiée de 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain
- Au règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune

Dans la mesure où les dispositions du présent règlement particulier sont plus restrictives que les dispositions de la partie écrite et du règlement communal sur les bâtisses, relatifs au plan d'aménagement général de la Commune de Wormeldange, les dispositions du présent règlement particulier doivent être respectées en complément de celles du règlement communal sur les bâtisses, relatifs au plan d'aménagement général de la Commune de Wormeldange.

Toutes les conditions du présent règlement ainsi que les précisions faisant partie du projet d'exécution feront partie intégrante de l'acte de vente des terrains.

1.1.3. AFFECTATION

Le lot 1 est destiné à la construction de maisons unifamiliales ou bifamiliales.

RÈGLES GENERALES D'URBANISME



1.2.1. Mode d'utilisation du sol

„Zones mixte à caractère rural“

Le mode d'utilisation du sol est défini par le PAG en vigueur de la commune de Wormeldange

Les zones mixtes à caractère rural comprennent les parties du territoire communal destinées à un usage mixte.

Elles regroupent, outre les constructions d'habitations, les constructions destinées à des activités commerciales, agricoles, viticoles, artisanales et tertiaires. Sont également autorisés les équipements ou installations d'intérêt public.

Le bon fonctionnement ainsi que les possibilités de développement des exploitations viticoles situées dans ces zones seront prises en considération de manière prioritaire.

1.2.2. Degré d'utilisation du sol

Le coefficient d'emprise au sol est égal au rapport entre la surface imperméabilisée d'un terrain constructible et la surface totale de ce même terrain.

Par terrain constructible on entend une parcelle ou partie de parcelle située à l'intérieur du périmètre d'agglomération en zone constructible.

La surface imperméabilisée se compose de la surface au sol de toutes les constructions (construction principale, annexe, garage, dépendance) situées sur le terrain constructible ainsi que des accès et places de stationnement imperméabilisés.

Le coefficient maximum d'emprise au sol est fixé dans l'article 5.g. du PAG (0,5).

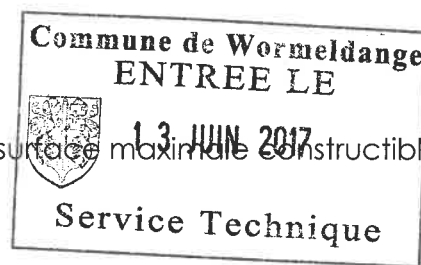
1.2.3. Hauteur des constructions

Les hauteurs maximales à la corniche et au faîtage des constructions sont définies au niveau de la partie graphique du présent PAP moyennant des coupes schématiques.

Les hauteurs à la corniche et au faîtage sont mesurées en milieu de façade par rapport au niveau de référence, qui est fixé à 143,71 NN.

1.2.4. Surface maximale constructible

La zone d'implantation des constructions (surface maximale constructible) est délimitée sur la partie graphique.



La surface maximale constructible concerne la surface maximale constructible hors sol.

1.2.5. Alignement et reculs des constructions

Pour le lot, seule une surface maximale constructible est fixée au niveau de la partie graphique.

Pour cet lot le recul avant minimal (alignement de la construction) est défini sur la partie graphique par la limite avant de la surface maximale constructible.

Le recul latéral minimal est défini au niveau de la partie graphique du PAP.

Le recul des constructions sur la limite postérieure de la parcelle est égal ou supérieur à 5 m.

En cas de variation de dimension du terrain entre la représentation graphique et la réalité, les marges de reculement minimales sont à respecter en priorité, diminuant éventuellement la surface maximale constructible.

1.2.6. Type et disposition des constructions

Sont autorisées des constructions d'habitation :

- à caractère unifamilial
- à caractère bifamilial
- isolées,

1.2.7. Toitures

La forme et la pente de toiture autorisée sont reprises sur la partie graphique du présent PAP
(plan n° 36027 – PAP - AUT).

Pour le lot le toit en bâtière présentant une pente minimale de 25° et une pente maximale de 40°.

L'installation de capteurs solaires est autorisée en toiture.

1.2.8. Façades / Matériaux et couleurs

Les capteurs solaires sont interdits en façade principale (façade sur rue).



1.2.9. Emplacements de stationnement / accès carrossables à la parcelle

L'accès aux parcelles est indiqué au niveau de la partie graphique.

Par unité de construction 3 emplacements de stationnement, dont obligatoirement un garage, doivent être réalisés.

- Les garages seront intégrés dans la construction principale ou accolées à celle-ci.
- Les emplacements de stationnement privés se situeront dans le recul avant des constructions.

1.2.10. Travaux de terrassement

Le terrain naturel est à conserver, dans la mesure du possible, dans son état naturel. Tous les travaux de déblai et/ou de remblai peuvent être interdits s'ils risquent de gêner le voisinage, l'aspect du quartier ou du site, d'entraver la sécurité de la circulation, s'ils modifient l'aspect du site, le niveau de la nappe phréatique ou l'écoulement des eaux de surface. Sont interdits dans tous les cas les remblais nécessités par des travaux de déblais insuffisants au niveau des caves et ayant pour conséquence de positionner la construction sur une butte.

Tous travaux de terrassement viseront à améliorer l'intégration d'une construction dans le site.

1.2.11. Espace vert privé

L'espace vert privé est destiné principalement à l'aménagement de jardins et à des plantations de végétaux. La plantation de végétaux comprenant des espèces indigènes adaptées au site est conseillée et doit être conforme à l'art. 41 du PAG.

Sont également autorisés dans l'espace vert privé sous condition que le COS soit respecté :

- les cheminements piétons,
- les constructions légères, telles que les terrasses non abritées, les socles, seuils et escaliers, sous condition de respecter un recul minimal sur les limites de parcelles de 1,90m,
- les piscines, bassins et plans d'eau ainsi que les fosses septiques sous condition de respecter un recul minimal sur les limites de parcelles de 1,90m,
- une seule remise de jardin par lot, sous respect de l'art. 36 du PAG en vigueur,
- les murs de soutènement d'une hauteur maximale de 1,30m (cf. art.1.2.III.d),



- les murs d'enceinte d'une hauteur maximale de 1,00m mesurés par rapport au terrain aménagé, toutefois, les murs en limite du domaine public respecteront l'art. 41 du PAG,
- les clôtures d'une hauteur maximale de 2,00m mesurées par rapport au terrain aménagé, toutefois, les clôtures en limite du domaine public respecteront l'art. 41 du PAG,
- les locaux à poubelles d'une taille maximale de 4m²

Toutefois au niveau de l'espace vert privé du recul avant de la construction principale, l'aménagement des accès aux garages et aux constructions principales et de places de stationnement sont autorisés.

1.2.12. Espace vert public

L'espace vert public comprend les zones de loisirs et de récréation ainsi que les zones de transition et les couloirs verts de liaison avec le paysage naturel environnant.

Un aménagement paysager reprenant les caractéristiques locales et des espèces végétales adaptées au site est de rigueur. L'aménagement de l'espace vert public sera précisé au niveau des plans d'exécution et adapté aux caractéristiques locales.

1.2.13. TERRAINS A CEDER AU DOMAINE PUBLIC

La cession du terrain à la commune, reprise sur le plan de morcellement
référence : 1315

N° cadastraux : Parcelles 539/7430

Se fera conformément à l'article 34 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain telle qu'elle a été modifiée par la suite.

Le taux de cession est de 4,83 %. Une cession de terrain, devant du lot sera cédée pour élargir le chemin piéton existante.

1.2.14. CHARGES

Tous les raccords particuliers qui sont en relation avec les LOT, sont à la charge du demandeur.