

Projet d'aménagement particulier

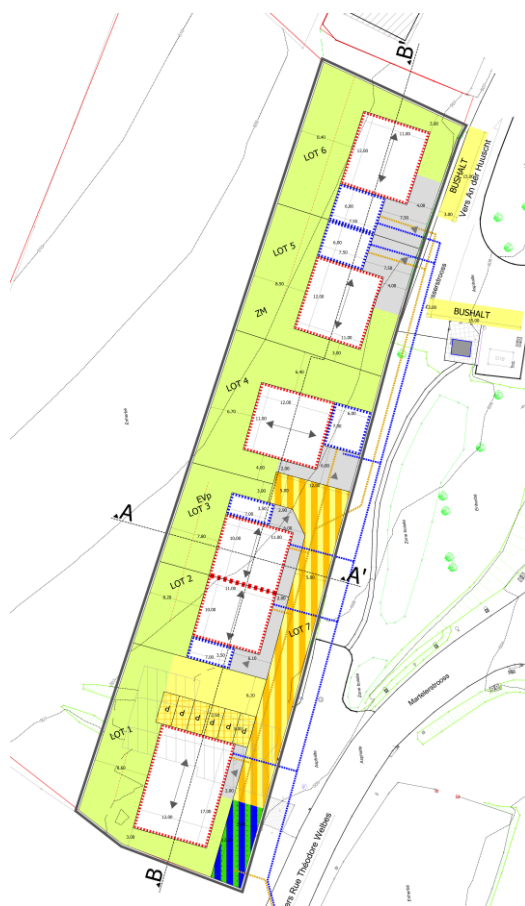
Commune d'Esch-sur-Sûre

Localité de Hierheck

« Martelerstrooss »

PARTIE ECRITE PARTIE GRAPHIQUE

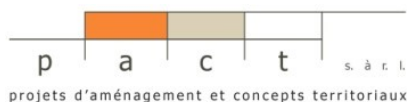
La présente partie écrite est indissociable à la partie graphique du projet d'aménagement particulier.



octobre 2019

Demandeur :**Barrela et Martins Sarl**

98, route de Bastogne
L-9176 Niederfeulen

Elaboré par:

pact s.à r.l.
58 rue de Machtum
L-6753 Grevenmacher
Tél: 26 45 80 90
Fax: 26 25 84 86
Email: mail@pact.lu

En collaboration avec :**THILLEN&THILLEN**
architecture

122a Bamertal
L-9209 Diekirch
Tél: 27 80 37 - 1
Fax: 27 80 37 - 37
Email: info@thillens.lu

Grevenmacher, le 24.10.2019

Le présent dossier a été élaboré :

- Conformément à la *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (régime 2017)*
- Conformément au *règlement grand-ducal (RGD) du 08 mars 2017 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*

La partie écrite du PAG et le règlement communal des bâtisses, des voies publiques et des sites en vigueur de la commune d'Esch-sur-Sûre sont à respecter pour tous les points qui ne sont pas prescrites par la présente partie écrite.

En orange souligné : Dérogation du PAP par rapport au PAG, conformément à l'article 108bis (1) de la loi modifiée du 19 juillet 2004

« Les plans ou projets d'aménagement général fondés sur la loi du 12 juin 1937 précitée peuvent être également modifiés et complétés ponctuellement par un plan d'aménagement particulier dont le contenu des parties graphique et écrite correspond à celui du plan d'aménagement particulier „nouveau quartier" établi conformément à la procédure prévue à l'article 30, à condition qu'une telle modification ponctuelle s'avère indispensable pour améliorer la qualité urbanistique du plan d'aménagement particulier. »

Voir le rapport justificatif pour l'argumentation.

Table des matières

1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles.....	4
2. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet destinés à être cédés au domaine public communal	4
3. Mode d'utilisation du sol	4
4. Degré détaillé d'utilisation du sol	4
4.1. La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés	4
4.2. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol	5
4.3. Les hauteurs des constructions.....	5
4.4. La forme des toitures	6
4.5. Le modelage du terrain.....	6
4.6. Les emplacements de stationnement	6
5. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP	7
5.1. L'aménagement des espaces extérieurs privés	7
5.2. Les accès	7
5.3. Les murs et clôtures.....	7
5.4. La couleur et l'emploi des matériaux	8
5.5. Véranda, verrière, terrasse couverte	8
6. Partie graphique du PAP	8

1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles

La délimitation et la contenance des parcelles initiales sont exprimées sur l'extrait cadastral et le relevé parcellaire (RP) officiels joint en annexe. Un levé topographique de la situation existante, ainsi qu'un mesurage cadastral (N° 0922) servent de fond de plan pour la partie graphique du présent PAP. Celle-ci contient aussi la délimitation et la contenance des lots projetés.

2. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet destinés à être cédés au domaine public communal

Suivant le bornage officiel du géomètre officiel de la limite du PAP (voir annexe du rapport justificatif), la surface totale du PAP s'élève à environ 31,72 ares.

La cession des fonds réservés à des aménagements publics se fera conformément à l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004. La superficie des constructions ou aménagements publics, telle que définie sur le projet d'aménagement particulier est de 0,65 ares, ce qui représente 2% de la surface totale du projet.

Les encoches nécessaires pour les armoires de branchement et les candélabres seront à céder et ne sont actuellement pas repris dans le calcul de cession ci-avant qui est à préciser dans le projet d'exécution respectivement la convention relative au présent PAP.

Les détails sur les espaces verts publiques, les emplacements de stationnement et les surfaces scellées de l'espace rue seront définies dans le cadre du projet d'exécution au PAP.

3. Mode d'utilisation du sol

Le mode d'utilisation du sol est défini par des immeubles d'habitation collective et des maisons d'habitation à caractère unifamilial isolées ou jumelées.

4. Degré détaillé d'utilisation du sol

4.1. La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés

La surface d'habitation totale doit être au minimum:

- pour les maisons unifamiliales: 90,00 m²
- pour les studios: 45,00 m²
- pour les appartements à 1 chambre à coucher : 60,00 m²
- pour les appartements à 2 chambres à coucher : 80,00 m²
- pour les appartements à 3 chambres à coucher : 95,00 m².

Dérogation du PAP par rapport au PAG (Art. 22)

Pour des raisons urbanistiques (ensemble urbanistique cohérent), la surface bâtie ne dépassera pas 40% de la surface nette du PAP.

Dérogation du PAP par rapport au PAG (Art. 13)

Pour des raisons urbanistiques (définition espace rue), les constructions principales auront un recul avant minimal inférieur à 3 mètres, conformément aux *limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé* dans la partie graphique.

Pour des raisons urbanistiques (définition espace rue, ensemble urbanistique cohérent), le recul postérieur minimal des bâtiments (véranda, terrasse couverte ou construction similaire comprise) peut être inférieur à 8,00 mètres, sous condition que la partie du recul manquante est garantie sur la partie de la parcelle en zone verte (zone rurale).

Les garages aménagés à l'intérieur des *limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé* doivent présenter un recul avant minimal de 6 mètres.

Garage / Car-Port

La construction de garages ou de car-ports est autorisée à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances et sous les conditions suivantes :

- la hauteur maximale est de 3,50 mètres; mesurée par rapport au niveau de l'axe de la voie desservante.
- la toiture est plate ou à une pente maximale de 5% (3°) et peut être végétalisée et ne peut en aucun cas être aménagée en terrasse.
- Un changement d'affectation ultérieur à des fins d'habitation est interdit.

Abris de jardin

Un abri de jardin par lot est autorisé dans l'espace vert privé à l'extérieur des limites des surfaces constructibles,

- d'une surface constructible maximale de 16,00 m², dont un côté a au moins 3,50 m,
- implanté dans le recul postérieur ou latéral avec une distance d'au moins 3,00 m de la construction principale ou de la véranda le cas échéant et sans recul latéral, est autorisé.

La hauteur à la corniche n'excède pas 2,20 m et la hauteur totale n'excède pas 3,50 m. L'abri de jardin à toiture plate ne doit en aucun cas excéder une hauteur totale de 2,50 m. Ces hauteurs sont à mesurer entre la dalle au niveau du terrain naturel et le faîtage respectivement la corniche.

Les abris de jardin doivent avoir un aspect propre et soigné, s'intégrant harmonieusement au paysage.

Les façades en matières plastiques sont interdites.

4.2. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Le nombre de niveaux à construire est de à 2 (deux) niveaux au maximum droits ou décalés.

Les combles peuvent être utilisés de façon permanente pour l'habitat sur un niveau, mais uniquement en tant qu'étage supérieur d'un duplex ou d'une maisonnette.

Le nombre maximal des niveaux en sous-sol est fixé à 1.

Les dépendances peuvent être munies d'un sous-sol qui ne doit pas être affecté au séjour prolongé.

4.3. Les hauteurs des constructions

La hauteur de la corniche d'une construction est de 7,00 mètres au maximum. Elle est mesurée entre le niveau de l'axe de la voie desservante et la corniche.

La hauteur à la faîtière ou la hauteur totale de la construction est de 11,50 mètres au maximum.

La hauteur à la corniche est mesurée pour toutes les façades, au milieu de la façade sise sur l'alignement.

Lorsque la cote d'altitude de la corniche n'est pas la même sur toute la longueur des façades, la corniche la plus élevée est déterminante.

La hauteur du socle peut être supérieure ou inférieure à la cote de l'axe de la voie desservante respectivement de 1,50 m au maximum. Toutefois, la hauteur à la corniche maximale à respecter ne pourra pas être dépassée.

DEPENDANCES

Voir article 4.1

4.4. La forme des toitures

Les toitures des constructions principales :

Les pentes de toitures doivent se situer entre 35 et 42 degrés. Les toitures des constructions principales auront au moins deux versants. L'aménagement des combles doit se faire à l'intérieur de la toiture.

Le faîtage du toit pourra être cassé en demi-croupe du côté des pignons sur l'un ou des deux côtés.

La couverture des toitures sera en ardoises ou autres matériaux non reluisants de couleur noire ou grise foncée. Une annexe, accolée à la construction principale et destinée à agrandir la surface utilisable ou habitable, pourra avoir une toiture à une pente ou plate, à condition que la hauteur de la toiture soit toujours inférieure d'au moins 0,50 m à la hauteur respective (faîtière et corniche – corniche pour les annexes à toiture plate) de la construction principale.

OUVERTURES DANS LES TOITURES

Les châssis à tabatière (de type « velux ») sont autorisés.

Les frontons et lucarnes sur les toitures sont interdits.

Les éoliennes sur les toitures sont interdites.

Les capteurs montés sur une toiture en pente peuvent être placés en guise de recouvrement de la toiture ou au-dessus du recouvrement de la toiture sans pouvoir dépasser celui-ci de plus de 40 cm.

DEPENDANCES

Voir article 4.1

4.5. Le modelage du terrain

En principe le terrain naturel est à sauvegarder.

Les terrains voisins doivent toujours être protégés par des ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux. Dans tous les cas une solution harmonieuse entre voisins devra être trouvée. Les talus abrupts dépassant 30° doivent être fixés par des plantations ou des installations d'ancrage, afin d'éviter tout risque d'éboulement.

Nul part le niveau du terrain naturel ne pourra être modifié de plus de 1,50 m par des remblais ou de 1,50 m par des déblais.

4.6. Les emplacements de stationnement

Sont à considérer comme suffisants :

- un emplacement par logement,
- un emplacement par tranche de 75 m² de surface d'étage pour les bureaux, administrations, commerces, cafés et restaurants,

5. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP

5.1. L'aménagement des espaces extérieurs privés

A l'exception des chemins d'accès, terrasses et semblables, l'espace vert privé est destiné principalement aux plantations et à l'aménagement de jardins.

Les arbres, arbustes et haies sont de préférence à choisir entre les espèces indigènes.

5.2. Les accès

Les pentes d'accès devront être aménagées de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique.

L'inclinaison de ces pentes mesurée à partir du niveau de l'axe de la rue desservante ne pourra être supérieure à 15% sans préjudice des dispositions contraires éventuelles de la permission de voirie de l'Administration des Ponts et Chaussées. Les conditions, le cas échéant, de la permission de voirie sont à respecter.

Les accès privatifs pour piétons et les accès privatifs au garage et aux carports pourront être réalisés en matériaux perméables aux eaux pluviales (p.ex. pavé).

Les matériaux et couleurs des revêtements des accès doivent être en harmonie avec ceux des lots voisins.

5.3. Les murs et clôtures

MUR ENTRE TERRASSES

Sur la façade arrière, en limite de parcelle, entre les terrasses de deux maisons unifamiliales, un mur d'une hauteur maximale de 2,00 mètres et sur une profondeur maximale de 3,50 mètres, est autorisé.

MURS DE SOUTÈNEMENT

- a) Des murs de soutènement d'une hauteur maximale de 1,50 mètre sont autorisés. Entre deux murs de soutènement, un recul minimal de 1,50 mètre est à respecter. Un mur de soutènement peut être implanté sur la limite de la parcelle.
- b) Les murs de soutènement implantés dans le recul latéral et délimitant une rampe d'accès doivent respecter une distance minimale de 0,50 mètre de la limite de la parcelle.
- c) Les murs de soutènement sont en pierres naturelles du pays, en béton "L" de couleur grise, gabions, enduit d'un crépis, plaquettes de parement, ou similaire. Ils peuvent, en outre, faire l'objet de prescriptions destinées à assurer leur intégration au paysage et à les doter d'une certaine esthétique. L'emploi de bac à fleurs en béton préfabriqué et empilable est interdit pour la construction de murs de soutènement.

CLÔTURES

Les espaces libres entre les alignements avant et la voie desservante pourront être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 1,00 m, par des haies vives ou des grillages. La hauteur totale des clôtures ne pourra pas dépasser 1,50 m.

Les limites de propriété latérales et postérieures pourront être clôturées jusqu'à une hauteur maximale de 2,00 m.

Des murs et clôtures plus hauts peuvent être autorisés exceptionnellement pour des raisons de morphologie ou de destination du terrain, à condition que leur hauteur ne soulève pas d'objections d'ordre esthétique et de sécurité de circulation.

5.4. La couleur et l'emploi des matériaux

FACADES

La façade principale doit reprendre les éléments caractéristiques de l'architecture locale d'origine.

L'aspect des matériaux utilisés pour les revêtements des façades est proche de celui des matériaux traditionnels utilisés dans la région, tels que les enduits et, partiellement, les pierres naturelles. Le bois est accepté sous condition de ne pas imiter un style dit « chalet » ou similaire. Tous les revêtements de façades brillants, les matériaux non typiques et les matériaux de couleur qui peuvent nuire au bon aspect de l'ensemble architectural sont interdits. Une partie de la façade principale, jusqu'à un tiers de la surface respective, peut recevoir des panneaux solaires.

5.5. Véranda, verrière, terrasse couverte

Une terrasse couverte ou construction similaire non chauffée peut être érigée uniquement au rez-de-chaussée / jardin sur un niveau, dans le recul postérieur. Elle a une profondeur maximale de 6,00 m et est accolée à la construction principale.

Elle a une hauteur de corniche maximale de 3,00 m et seuls les côtés latéraux peuvent être fermés, le côté parallèle à la façade à laquelle la terrasse est accolée doit rester ouvert.

Le recul minimal par rapport aux limites de la parcelle est celui appliqué pour les autres constructions

Les vérandas, terrasse couverte, balcon et construction similaire ne sont pas autorisés dans ce recul avant et latéral.

6. Partie graphique du PAP