PAP « Paradäis» à Grevenmacher

PARTIE ÉCRITE

15.07.2020

(modification du 09.03.2023 selon l'avis de la cellule du 20 février 2023)

Portée et but du règlement

L'application du présent règlement est limitée au présent lotissement et se fera sans préjudice d'autres lois et règlements en vigueur.

Le présent règlement vise les fonds délimités en partie graphique du plan d'aménagement particulier « Paradäis ».

Les terrains couverts par le présent règlement restent soumis au plan d'aménagement général et au règlement sur les bâtisses en vigueur.

Dispositions modificatives du PAG en vigueur :

En application du mécanisme prévu à *l'article 108bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004* concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent PAP fait office de modification ponctuelle du PAG en vigueur en ce qui concerne les dispositions suivantes :

- Nombre maximal de niveaux (PAG Band I, art. 21 B) :
  Le nombre de niveaux pleins est fixé à 3.

- Hauteur des constructions (PAG Band I, art. 21 B) :
  La hauteur maximale à l'acotère est fixée à 9,50m. Ce pour les lots 3 et 4 uniquement.

- Hauteur des constructions, différence maximale de hauteur des constructions entre côtés aval et amont – T1 et T2 (PAG Band I, art. 16 D) :
  Ladite prescription n'est pas applicable pour le présent PAP.

- Garages (PAG Band I, art. 4 A) :
  Les garages sont admis dans les reculs latéraux, antérieurs ou postérieurs des parcelles, ainsi qu'à l'intérieur des constructions.

Référence: 19583/43C
Le présent document appartient à ma décision d'approbation du: 28/6/2023
La Ministre de l'Intérieur
Taina Bofferding

22, Schaffmill
L-6778 Grevenmacher
B.P.34 L-6701 Grevenmacher
BCEE LU32 0019 1855 5027 4000
BIL LU70 0026 0100 5912 6400
CCRA LU60 0099 7800 0060 5071
BGL LU31 0030 4315 1088 0000
société à responsabilité limitée
TVA LU 20116929
R.C. B101153
OAI AP/10358
OAI UP/10687
T +352 759050
info@archi-web.lu
www.archi-web.lu

Prescriptions spécifiques

1. Degré d'utilisation du sol

Le degré d'utilisation du sol est exprimé par la surface d'emprise au sol, la surface constructible brute et la surface de scellement du sol dont les valeurs admissibles respectives sont fixées par lot en partie graphique.

- *On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.*

- *On entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte. Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les carports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.*

  Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :

  a. hauteur des locaux : Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

  b. affectation des locaux : Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables. Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur. Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

  c. Solidité et géométrie des locaux : Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m2 ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations. Ces critères ne sont pas cumulatifs.

- *Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction. Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent. Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.*

22, Schaffmill
L-6778 Grevenmacher
B.P.34 L-6701 Grevenmacher
BCEE LU32 0019 1855 5027 4000
BIL LU70 0026 0100 5912 6400
CCRA LU60 0099 7800 0060 5071
BGL LU31 0030 4315 1088 0000
TVA LU 20116929
R.C. B101153
OAI AP/10358
OAI UP/10687
T +352 759050
société à responsabilité limitée
info@archi-web.lu
www.archi-web.lu

2. Mode d'utilisation du sol

a) Le présent projet d'aménagement particulier est destiné à la construction de maisons unifamiliales et bifamiliales. Le **type et la disposition des constructions** hors sol et en sous-sol sont définis en partie graphique.

Les lots 5 et 6 peuvent être fusionnés pour construire une maison unifamiliale dans l'emprise des deux constructions principales des deux lots fusionnés.

Les lots 7 et 8 peuvent être fusionnés pour construire une maison unifamiliale dans l'emprise des deux constructions principales des deux lots fusionnés.

La maison unifamiliale existante sur le lot 17 peut être maintenue.

b) Les constructions sont à implanter dans les limites des surfaces constructibles définies en partie graphique.

c) Les accès et surfaces carrossables ainsi que les terrasses sont à aménager dans les emprises maximales des espaces extérieurs pouvant être scellés définies en partie graphique.

Les surfaces carrossables et les terrasses sont à réaliser en pavé drainant de couleur naturelle. Pour les terrasses, un revêtement en bois est possible.

d) Les espaces verts privés sont destinés à l'engazonnement ou sont à aménager en jardin d'agrément, potager, ou verger.

e) Les **emplacements de stationnement** sont à aménager dans les espaces prévus à cet effet en partie graphique ou à l'intérieur des constructions.

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement est fixé à 2 emplacements par logement. Une place de stationnement au moins par logement sera aménagée sous forme de garage ou de carport. Les places de stationnement sont aménagées sur le même bien-fonds que la construction à laquelle elles se rapportent.

Un parking public comptant 5 emplacements de stationnement sera aménagé à l'entrée du lotissement.

3. Prescriptions dimensionnelles

a) Les **reculs à respecter** sur les limites de propriété sont définis en partie graphique.

b) Le **nombre maximal de niveaux** pleins pour les constructions destinées au séjour prolongé de personnes **est de 3 niveaux pleins**.

En cas de forte pente du terrain, les niveaux pleins situés en contrebas du rez-de-chaussée sont admis ; les espaces situés sous les surfaces constructibles pour dépendances peuvent être destinés au séjour prolongé de personnes ou peuvent être construits comme vides sanitaires.

Pour les lots 3 et 4, la surface construite brute de l'étage en retrait ne peut pas dépasser les 2/3 de la surface construite brute du niveau directement inférieur.

Pour le lot 17, la dépendance prévue en partie graphique est enterrée. Seule la façade donnant vers la rue de Machtum est visible sur une largeur de 5,0 mètres.

c) Les **hauteurs maximales** des constructions sont définies en partie graphique. Sont également d'application les dispositions ci-après :

22, Schaffmill
L-6778 Grevenmacher
BCEE LU32 0019 1855 5027 4000
BIL LU70 0026 0100 5912 6400
CCRA LU60 0099 7800 0060 5071
BGL LU31 0030 4315 1088 0000
TVA LU 20116929
R.C. B101153
OAI AP/10358
OAI UP/10687
T +352 759050
B.P.34 L-6701 Grevenmacher
société à responsabilité limitée
info@archi-web.lu
www.archi-web.lu

- à défaut de prescription graphique, la hauteur à l'acrotère des dépendances (carports et garages) est limitée à 4,0 mètres ;
- la hauteur à l'acrotère des dépendances (abris de jardin et serres de jardinage) est limitée à 3,0 mètres par rapport au niveau du terrain aménagé ;
- les superstructures pour la technique (ascenseur, etc.) peuvent dépasser la hauteur maximale des constructions.
- pour les lots 3 et 4 la hauteur maximale à l'acrotère est de 9,50 m.

d) La profondeur des constructions est fixée en partie graphique.

4. Prescriptions complémentaires

a) Les constructions sont à couvrir de **toitures plates**. Les toitures des constructions destinées au séjour prolongé des lots 3 et 4 sont à végétaliser. Les terrasses en toiture sont admises pour les dépendances et les volumes secondaires dans le respect des dispositions du Code civil.

b) Les **plantations** doivent être d'essences indigènes. Les haies sont de type charmille (Hainbuche, carpinus betulus). Pour les arbres, des « Wingertbäume » sont à prévoir.

c) Les dimensions des **aménagements extérieurs, remblais et déblais** de terre doivent garantir une intégration urbanistique et paysagère harmonieuse du projet dans son environnement proche. Les remblais et déblais sont marqués dans les coupes de principe de la partie graphique.

d) Vu le terrain en forte pente, il est nécessaire de prévoir des murs de soutènement. La partie visible des murs est à réaliser par du béton vu. La partie souterraine des murs sera réalisée en béton afin de garantir la stabilité nécessaire pour absorber la pression du sol.

e) Les clôtures de séparation entre les lots privatifs doivent avoir une hauteur max. de 1,20 mètre et être colorées en couleur anthracite.

5. Règlementation supplémentaire par rapport à l'esthétique

a) Les **façades** des constructions destinées au séjour prolongé sont à réaliser en crépi teinté blanc ou beige.

Les garages, carports et saillies sont à réaliser en beton vu ou similaire.

Les abris de jardin doivent être en bois naturel non coloré.

b) Pour toutes les façades, les couleurs vives sont défendues. Tout élément pouvant troubler l'aspect des façades est défendu.

c) Les portes de garage doivent avoir la même couleur ou matérialité que le volume "dépendance".

d) Tous les garde-corps sont à harmoniser avec les volumes concernés. Des garde-corps ou pare-vue en inox sont défendus.

e) Les meneaux horizontaux ou verticaux dans les fenêtres sont défendus.

f) Tous les caissons de jalousie ou de volet roulant sont à intégrer invisiblement dans la façade.

g) Les paraboles sont à fixer sur la toiture.

22, Schaffmill L-6778 Grevenmacher
BCEE LU32 0019 1855 5027 4000
BIL LU70 0026 0100 5912 6400
CCRA LU60 0099 7800 0060 5071
BGL LU31 0030 4315 1088 0000
TVA LU 20116929
R.C. B101153
OAI AP/10358
OAI UP/10687
T +352 759050
B.P.34 L-6701 Grevenmacher
société à responsabilité limitée
info@archi-web.lu
www.archi-web.lu

h) Les marquises sont défendues.

i) Tous les murs de soutènement doivent avoir la même teinte.

j) Les escaliers publics sont à réaliser dans la même teinte que les murs de soutènement.

6. Aménagement du domaine public et cessions

Les terrains à céder au domaine public couvrent une superficie de 16,27 ares, soit 22,62% de la surface du présent PAP, et sont destinés à des usages publics : bassin de rétention, aire de jeux, parkings, voie de circulation motorisée, escaliers publics, murs de soutènement et plantations.

Les raccordements particuliers aux réseaux d'eaux pluviales et à la canalisation se feront pour le lotissement par la pose de tuyaux séparés pour les eaux usées et pour les eaux pluviales pour chaque lot jusqu'en limite avec le domaine public. Les raccordements au réseau de gaz, à l'eau potable et aux réseaux de télécommunication sont également à prévoir.

22, Schaffmill
L-6778 Grevenmacher
B.P.34 L-6701 Grevenmacher
BCEE LU32 0019 1855 5027 4000
BIL LU70 0026 0100 5912 6400
CCRA LU60 0099 7800 0060 5071
BGL LU31 0030 4315 1088 0000
société à responsabilité limitée
TVA LU 20116929
R.C. B101153
OAI AP/10358
OAI UP/10687
T +352 759050
info@archi-web.lu
www.archi-web.lu