ROMA-BAU
6, Beelerstrooss
L-9991 WEISWAMPACH

Référence: 18233/226
Le présent document appartient à ma décision d'approbation du: 31.08.2018
Le Ministre de l'Intérieur
Dan KERSCH

Projet d'aménagement particulier (PAP) "route de Diekirch" à Moestroff

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER »

(PROJET)

Suivant la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

PARTIE ECRITE

23 août 2017
Version modifiée du 8 mai 2018

Bureau d'études
Ingénieurs-conseils s.à r.l.

RAUSCH & Associés

1, rue Kinnikshaff L-8838 WAHL ☎ 88 80 08 83 83 37 berlux@pt.lu

TABLE DES MATIERES

ART. 1	**AMENAGEMENTS DU DOMAINE PRIVE**	**3**
1.1.	Règlementations	3
1.1.1.	Prescriptions	3
1.1.2.	Autres réglementations	5
1.1.3.	Critères de construction	5
ART. 2	**AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC**	**6**
2.1.	Fonds destinés à être cédés à la Commune	6
2.2.	Aménagement des voies et places publiques ou ouvertes à la circulation publique	6
2.3.	Evacuation des eaux pluviales et des eaux usées et bassin de rétention	6
2.4.	Aménagements des espaces verts publics	6
2.5.	Remarques	6

ABREVIATIONS

PAG	Plan d'aménagement général
PAP	Plan d'aménagement particulier
PAP NQ	Plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
PAP QE	Plan d'aménagement particulier "quartier existant"
PDAT	Programme directeur d'aménagement du territoire
CUS	Coefficient d'utilisation du sol
COS	Coefficient d'occupation du sol
CSS	Coefficient de scellement du sol
DL	Densité de logement
SCB	Surface construite brute
EPU	Espace prioritaire d'urbanisation pour l'habitat
CDA	Centre de développement et d'attraction
RB	Règlement communal sur les bâtisses
RGTR	Régime Général des Transports Routiers
STEP	Station d'épuration des eaux polluées
AGE	Administration de la Gestion de l'Eau
DEA	Distribution d'Eau des Ardennes
SIDEN	Syndicat Intercommunal de Dépollution des Eaux du Nord

© Bureau d'études RAUSCH & Associés

ART. 1 AMENAGEMENTS DU DOMAINE PRIVE

1.1. Règlementations

1.1.1. Prescriptions

a) Surfaces (m2)

Lot n°	Surface du lot [ares]	Surface d'emprise au sol [m2]		Surface constructible brute [m2]		Surface max. du scellement du sol [m2]
		min	max	min	max	
Σ nette	21,82	-	799	-	-	1100
cession	1,57					
Σ brute	23,39	-	-	-	1540	-

b) Reculs et distances (m)

Dérogation ponctuelle par rapport au PAG
Une dérogation ponctuelle par rapport au PAG (fondé sur la loi du 12 juin 1937) est sollicitée sur base de l'art. 108bis, alinéa 2, concernant le recul avant des bâtisses.

- Le recul avant des constructions est fixé à 4,00 m par rapport à l'arrière du trottoir (limite mitoyenne).

Le gabarit de la zone constructible n'est délibérément pas pleinement utilisé.

c) Nombre de niveaux

Les demi-niveaux sont permis.

d) Hauteurs des constructions (m)

Le gabarit théorique parallèle au terrain naturel est établi suivant l'art. 4.5 de la partie écrite et le règlement sur les bâtisses (texte coordonné) sur la profondeur constructible de 12,00 m et est mesuré dans l'axe de la façade.

Lot n°	1-2
Hauteur min. à la corniche	-
Hauteur max. à la corniche	7,50
Hauteur min. au faîte	-
Hauteur max. au faîte	12,00
Hauteur max. à l'acrotère	-

Le niveau du seuil d'entrée est fixé entre -0.50 et +1.00 m par rapport au niveau de référence (axe chaussée). Le niveau des étages à l'intérieur des bâtiments peuvent différer de celui du seuil d'entrée.

© Bureau d'études RAUSCH & Associés

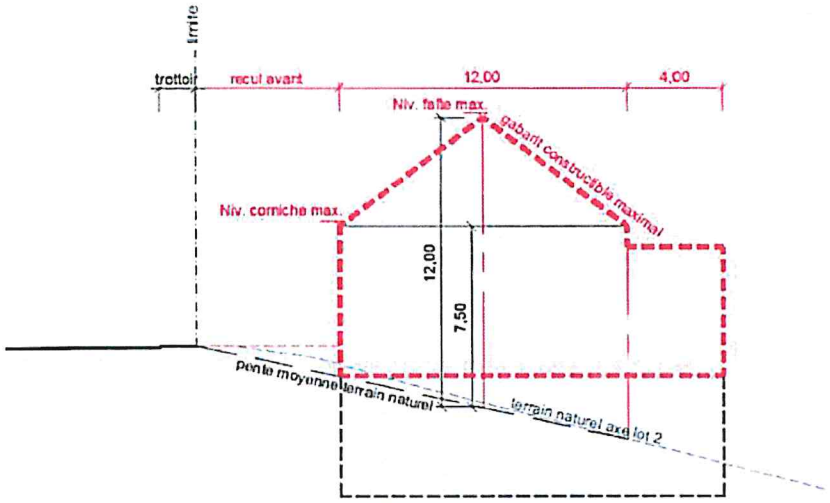

Schéma explicatif déterminant la hauteur des constructions

e) Modelage du terrain avec indication des tolérances

Le niveau du terrain existant est à respecter au maximum. La hauteur des déblais ou remblais sera au maximum de 1,50 m. La tolérance par rapport aux lignes de niveau projetées de la partie graphique est de max. ±0.50m.

f) Nombre d'emplacements de stationnement

Lot n°	1-2
Nombre en surface	min. 2/unité
Nombre à l'intérieur des constructions	

Chaque unité d'habitation projetée disposera de min. deux emplacements de stationnement.

© Bureau d'études RAUSCH & Associés

1.1.2. Autres réglementations

a) Typologie et mixité des logements

Lot n°	1	2
Nombre et type	1 maison isolée hors sol ordre contigu (oc) en sous-sol	1 maison isolée hors sol ordre contigu (oc) en sous-sol

b) Aménagement des espaces extérieurs privés

Les espaces verts autour des bâtiments seront aménagés comme jardin d'agrément ou potager.

Les espaces extérieures scellées peuvent être agencées différemment qu'indiquées sur la partie graphique.

c) Servitudes

Une servitude est greffée à l'arrière des terrains pour le passage de l'évacuation des eaux usées.

d) Accès

Les accès de garage auront une pente maximale de -3 % à +3 % sur les premiers 6,00 m (suivant les prescriptions de l'administration des Ponts & Chaussées) et ensuite de maximum -15 % (suivant art. 31.1 du RB) avec un rayon de raccordement concave de 20 m et un rayon convexe de 15 m à partir d'une pente de 8 %.

e) Murs et clôtures

Tous les travaux de déblai, remblai, la dimension et la nature de la rampe, des murs, clôtures et surfaces consolidées (terrasses et accès) sont à indiquer sur les plans à joindre à la demande d'autorisation de bâtir des maisons.

1.1.3. Critères de construction

a) Aménagement des dépendances

Des abris de jardin, serre ou construction similaire pourront être érigés dans la bande de recul arrière des constructions et devront respecter les prescriptions prévues dans le RB respectivement la partie écrite du PAG.

b) Eaux pluviales

L'installation d'une citerne pour la récupération des eaux pluviales d'une contenance de minimum 15 m3 est exigée. Elle se trouvera dans le recul avant des bâtiments, mais peut être implantée différemment de ce qui est indiqué sur le plan.

© Bureau d'études RAUSCH & Associés

ART. 2 AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC

2.1. Fonds destinés à être cédés à la Commune

Après la création des infrastructures ou des aménagements publics définis suivant le plan d'aménagement particulier, les fonds y relatifs seront cédés gratuitement à la Commune.

L'aménagement public prévu suivant le projet d'aménagement particulier est constitué de l'emprise nécessaire à l'aménagement du trottoir et de la bande de stationnement. La surface à céder est de 157 m^2, ce qui représente 6,71 % de la surface totale du projet. La surface restante pour ces aménagements se trouve déjà sur fonds publics.

2.2. Aménagement des voies et places publiques ou ouvertes à la circulation publique

L'aménagement des emplacements publics et du trottoir le long de la route sont à réaliser suivant indication de la commune et aux frais du lotisseur.

2.3. Evacuation des eaux pluviales et des eaux usées et bassin de rétention

L'évacuation des eaux sera réalisée en réseaux séparatifs.

Les eaux usées seront collectées et évacuées par le réseau d'assainissement local, rejoignant la station de pompage.

Les eaux pluviales et de drainage seront collectées via une rigole et la rampe de garage sera équipée d'une pompe de refoulement. Ces eaux seront évacuées par le réseau d'eau pluviale existant.

L'infrastructure d'assainissement sera conçue et réalisée conformément aux dispositions et l'autorisation requise suivant la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau.

2.4. Aménagements des espaces verts publics

Les espaces verts publics seront aménagés suivant indication de la commune et aux frais du lotisseur.

2.5. Remarques

Les infrastructures peuvent être modifiées suivant les conditions du dossier d'exécution.

A défaut d'indications dans le présent PAP, les dispositions du PAG et du RB en vigueur sont d'application.

Etabli à Wahl, le 8 mai 2018
Pour le **Bureau RAUSCH**

p.o.

Ch. Brack

© Bureau d'études RAUSCH & Associés

TERMINOLOGIE (extraits du mémorial A - n° 159 - 21 juillet 2011)

Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.
Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

Coefficient d'occupation du sol (COS)

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

Coefficient de scellement du sol (CSS)

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

Densité de logement (DL)

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut.

Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

Surface construite brute

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 cars-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de surface construite brute.

Surface non aménageable

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 mètre, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affection 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, tel 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 1,5kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

Surface hors œuvre

Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures telles que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de 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.

Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

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 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

Surface de vente

La surface de vente représente la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas comprises dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production, aux dépôts de réserve nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur.

Acrotère

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

Alignement de voirie

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

Alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface.

Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Auvent

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

Avant-corps

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

Balcon

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou porte-fenêtres.

Car-port

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

Clôture

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures:

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

Comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les plans de toiture d'un bâtiment.

Construction

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

Cote de niveau

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

Dépendance

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

Etage en retrait

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

Faîte/Faîtage

On entend par faîte ou faîtage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

Hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur du socle

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Ilot

On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

Limite de surface constructible

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Logement

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, format une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

Logement intégré

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

Loggia

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Lot

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

Maison bi-familiale

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

Maison en bande

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

Maison jumelée

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

Maison plurifamiliale

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

Maison unifamiliale

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

Niveau naturel du terrain

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

Nombre d'étages

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence de niveau d'altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel.

Niveau plein

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

Parcelle

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

Profondeur de construction

On entend par profondeur de construction, la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante.

Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

Recul

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

Terrasse

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue :

- la terrasse accolée à un bâtiment;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

Voie desservante

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle, à un lot ou à une construction.

Voie publique

On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.