

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER



CONSTRUCTION DE 5 MAISONS UNIFAMILIALES

Rue Wandbierg à Osweiler - Commune de Rosport

b+architectes

en collaboration avec Adam Grabowski et Maria Stachura architectes

FEVRIER 2013
modif. juillet 2013

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Selon la loi du 29 juillet 2011 concernant l'aménagement communal et le développement urbain :

- Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune ;
- 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 ;
- Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier».

Maîtres d'ouvrage:

Mme Stronck Danielle
7, rue Principale
L-6570 Osweiler

Mme Ziewers Catherine
19, rue Principale
L-6570 Osweiler

M. Weydert Mike
18, rue de Dickweiler
L-6571 Osweiler

Architecte:

b+architectes
Bernd Olk UA/1805

en collaboration avec :

Adam Grabowski et Maria Stachura architectes

CERTIFICAT D'ARCHITECTE

OAI

ORDRE DES ARCHITECTES
ET DES INGENIEURS-CONSEILS

Numéro du certificat : n° 53699

CERTIFICAT URBANISTE-AMENAGEUR (PERSONNE MORALE)

Projets d'urbanisme ou d'aménagement du territoire

Ce projet est suivi par le membre OAI en

- ☐ mission complète (conception et direction des travaux)
☒ mission partielle (sans la phase direction des travaux)

Par la présente, l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils certifie que la société
B+ ARCHITECTES SARL

ayant son siège social à **WECKER 10, OP HUEFDREISCH**

est inscrite au tableau **des urbanistes-aménageurs exerçant à titre d'indépendant G.D.L.**

sous le numéro **UP/10760**

Le droit de signature appartient à

BERND OLK UA/1805 né(e) le 21/12/1973

Le présent certificat habilite son titulaire à présenter auprès des instances publiques des projets, d'urbanisme ou d'aménagement du territoire, prévus à l'article 4 de la loi du 13 décembre 1989.

Luxembourg, le **21/01/2013**



Pierre HURT
Directeur

Ce certificat est uniquement valable pour le projet ci-après:

- commune: **ROSPORT**
- objet: **PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER**
- localité: **OSWEILER**
- rue: **, rue WandbiERG**
- n° de cadastre: **310/1898 313/497 313/498 313/499 313/500 313/1993 317/1994 318/837**
- maître de l'ouvrage: **Madame STRONCK Danielle, OSWEILER**

Certifié conforme le

22/01/2013

par signature d'un des titulaires

Nom, Prénom:

OLK, BERND

Le certificat original, dont le fond est imprimé en orange, est réservé à l'administration communale compétente.

SOMMAIRE

1. Partie écrite

- 1.1. Objet du projet d'aménagement particulier
- 1.2. Aménagement du domaine privé
 - 1.2.1. Délimitation et contenance des parcelles initiales et projetées
 - 1.2.2. Degré et prescriptions d'utilisation du sol
 - 1.2.3. Prescriptions spécifiques
 - 1.2.4. Dimensions des aménagements extérieurs
 - 1.2.5. Eléments de sauvegarde
- 1.3. Aménagement du domaine public
 - 1.3.1. Aménagement des voies et places publiques
 - 1.3.2. Aménagement des espaces verts

2. Partie graphique

- 2.1. Présentation du site
 - 2.1.1. Extrait du plan cadastral
 - 2.1.2. Extrait du plan cadastral avec délimitation du PAP
 - 2.1.3. Mesurage des parcelles initiales
 - 2.1.4. Documentation photographique du site
 - 2.1.5. Levé topographique
- 2.2. Plan d'Aménagement Particulier
 - 2.2.1. Plan « Partie graphique »
 - 2.2.2. Légende-type et terminologie

3. Rapport justificatif

- 3.1. Plan d'Aménagement Général (PAG)
 - 3.1.1. Extrait de la partie graphique du PAG
 - 3.1.2. Extrait de la partie écrite du PAG
- 3.2. Descriptif du parti urbanistique
 - 3.2.1. Milieu environnant
 - 3.2.2. Réseau de transport en commun
 - 3.2.3. Equipements collectifs scolaires et sportifs
 - 3.2.4. Equipements collectifs techniques
- 3.3. Motifs du projet
- 3.4. Plan d'illustration
- 3.5. Fiche de synthèse

1. PARTIE ECRITE

(...) Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » délimite de façon précise une zone ou une partie de zone arrêtée par le plan d'aménagement général.*

1.1. Objet du projet d'aménagement particulier

Le présent projet prévoit la construction de 5 maisons unifamiliales :

- 2 maisons jumelées au compte de Mme Stronck ;
- 2 maisons jumelées au compte de Mme Ziewers ;
- 1 maison isolée au compte de M.Weydert.

Le terrain concerné se trouve dans la section F d'Osweiler-Est de la commune de Rosport, au lieu-dit « Rue Wandbiert ».

Il est constitué des parcelles inscrites au cadastre sous les numéros 313/2606, 313/2607, 313/2609, 313/2610, 318/2612 et 318/2614. Dans le PAP présent, ces parcelles sont surnommées les lots 1, 2, 3, 4 et 5.

Les lots projetés sont délimités : en arrière, par la ligne du périmètre d'agglomération située en distance de 40m de la rue, et en avant, par une bande du terrain de 0.80m prévue pour l'évacuation des eaux pluviales vers le canal communal des E.P.

La bande du terrain de 0.80m sera cédée à la commune en 3 parties comme les lots A, B et C (1.87% de la surface totale du terrain). Chaque partie sera cédée par le maître d'ouvrage approprié. La cession des fonds sera déterminée par la convention entre la commune et les propriétaires.

Dans les limites de la bande du terrain mentionnée, l'évacuation des eaux pluviales sera effectuée par le conduit souterrain. L'évacuation des eaux pluviales sur les parcelles est prévue à ciel ouvert. Les rigoles de +/- 40cm vont recueillir les eaux pluviales des toitures vers les avaloirs du conduit souterrain.

1.2. Aménagement du domaine privé

1.2.1. Délimitation et contenance des parcelles initiales et projetées

Les surfaces des parcelles sont données à titre indicatif et elles doivent être confirmées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie.

Parcelles initiales

Parcelles	Utilisation actuelle	Surface terrain
n°313/2606	place	6a26ca
n°313/2607	place	5a77ca
n°313/2609	place	6a59ca
n°313/2610	place	6a41ca
n°318/2612	place	5a22ca
n°318/2614	place	1a21ca
Total		31a46ca

Parcelles projetées

Lot	Parcelles composantes	Utilisation projetée	Surface terrain
Lot 1	partie de n°313/2606	maison d'habitation	6a14ca
Lot 2	partie de n°313/2607	maison d'habitation	5a65ca
Lot 3	partie de n°313/2609	maison d'habitation	6a46ca
Lot 4	partie de n°313/2610	maison d'habitation	6a28ca
Lot 5	partie de n°318/2612 et n°318/2614	maison d'habitation	6a34ca
Lot A	parties de n°313/2606 et de n°313/2607	évacuation des eaux pluviales - fond cédé à la commune (0.76% de surface totale)	0a24ca
Lot B	parties de n°313/2609 et de n°313/2610	évacuation des eaux pluviales - fond cédé à la commune (0.83% de surface totale)	0a26ca
Lot C	partie de n°318/2612	évacuation des eaux pluviales - fond cédé à la commune (0.28% de surface totale)	0a09ca
Total			31a46ca

1.2.2. Degré et prescriptions d'utilisation du sol**Prescriptions du PAG**

Selon la partie graphique du PAG de la commune de Rosport, le terrain prévenu à bâtir est situé dans la zone soumise à un plan d'aménagement particulier (voir : pos. 2.2 du présent PAP).

Les règles de la zone soumise à un PAP sont complétées par les règles de la zone d'habitation pure, la zone avoisinant le terrain concerné.

Règles d'urbanisme

Article	Désignation	Prescriptions PAG	Prescriptions PAP
Art.3	Zone d'habitation pure	zone réservée aux maisons unifamiliales, éventuellement avec petits commerces ou artisanats	zone réservée aux maisons unifamiliales, éventuellement avec petits commerces ou artisanats de surface <25% de surface bâtie
Art.5	- Recul avant	min. 6m	min. 6m - recul mesuré à partir de la bande d'évacuation des eaux pluviales
	- Recul postérieure	min. 10m	idem
	- Recul latéral	min. 3m	idem
	- Nombre de niveaux pleins	max. 2 + combles de 60% du niveau plein	idem
	Zone soumise au PAP		
	- COS - rapport entre surface d'emprise au sol de construction (au niv. du terrain naturel) et surface du terrain à bâtir net	max. 0.3	idem

Prescriptions d'utilisation du sol dans le PAP

Lot N°	Surface du terrain à bâtir net	Surface max. d'emprise au sol de construction	Surface max. scellée par construction	Coefficient d'occupation du sol	Coefficient max. de scellement du sol
	(A) m ²	(S ¹) m ²	(S ²) m ²	(S ¹ /A) COS	(S ² /A) CSS
Lot 1	614	180	300	0.3	0.5
Lot 2	565	170	280	0.3	0.5
Lot 3	646	180	300	0.3	0.5
Lot 4	628	180	300	0.3	0.5
Lot 5	634	180	300	0.3	0.5

1.2.3. Prescriptions spécifiques

Article	Désignation	Prescriptions PAG	Prescriptions PAP
Art.13	<p>Avant-corps</p> <p>Corniche - profondeur :</p> <p>Balcons - profondeur : - distance de limite mitoyenne :</p> <p>Saillies - profondeur : - largeur :</p>	<p>max. 0.70m</p> <p>max. 1.20m</p> <p>min. 1.90m</p> <p>max. 0.50m < 1/3 de largeur de façade</p>	idem
Art.14	<p>Toitures</p> <p>Toiture à 2 ou 4 versants - pente :</p> <p>Lucarnes - recul d'alignement de façade : - recul de bordures de toiture :</p>	<p>min. 25°</p> <p>min. 0.50m</p> <p>min. 1.00m</p>	<p>min. 25° - max. 38°</p> <p>idem</p>
Art.17	<p>Aménagement extérieur</p> <p>Rampe de garage - pente :</p> <p>Verdure</p> <p>Remblais et déblais - murs de soutènement :</p>	<p>de +3% à -15%</p> <p>le long de limites latérales et postérieurs</p> <p>le long de la rue - de hauteur raisonnable</p> <p>composés harmonieusement par rapport au voisinage et au paysage du village</p>	<p>idem</p> <p>idem</p> <p>idem</p> <p>hauteur max. 1m</p>
Art.18	<p>Clôtures</p> <p>hauteur sur limite avant</p> <p>hauteur sur limite latérale</p>	<p>max. 1.20m</p> <p>muret en pierre max. 0.50m</p> <p>muret en pierre max. 0.50m</p>	idem

	hauteur sur limite mitoyenne	entre cours de jardin max. 2.00m entre jardins max. 1.00m	
Art.19	Emplacements de stationnement	1 emplacement / 1 logement	max. 2 emplacements / 1 logement

1.2.4. Dimensions des aménagements extérieurs

Désignation	Prescriptions PAP
« espace vert privé »	min. 50% de surface de chaque lot projeté

1.2.5. Eléments de sauvegarde

Comme il n'y a pas des bâtiments existants sur le terrain concerné, aucun élément bâti n'est pas prévu à sauvegarder.

Néanmoins, les couleurs et matériaux extérieurs des maisons projetées doivent être en harmonie avec ceux des bâtiments de la localité.

1.3. Aménagement du domaine public

1.3.1. Aménagement des voies publiques

Travaux à réaliser

Désignation	Travaux
rue Wandbiert – rue existante	<ul style="list-style-type: none"> - aménagement de nouveaux accès aux lots projetés ; - raccordements aux infrastructures d'approche existantes ; - construction d'un conduit des eaux pluviales le long des lots projetés ; - réfection des parties endommagées à la suite de travaux.

Infrastructure à créer

Désignation	Travaux
canalisation des eaux usées	extension suivant les prescriptions techniques de la commune
évacuation des eaux pluviales	construction suivant les prescriptions techniques du bureau des ingénieurs agréés
adduction d'eau potable	extension suivant les prescriptions techniques de la commune
antenne collective	extension suivant les prescriptions techniques de Coditel
réseau électrique	extension suivant les prescriptions techniques de Creos
réseau téléphonique	extension suivant les prescriptions techniques des P&T


1.3.2. Aménagement des espaces verts publics

Dans les limites du domaine public, pour valoriser l'espace réaménagé de la rue existante, on projet la verdure entre les espaces d'entrée des maisons projetées.
Les plantations sont à réaliser suivant le projet d'un paysagiste agréé.

Les « espaces verts publics », d'une surface de 27 m², ne représentent plus de 1% de la superficie totale du terrain concerné.

Référence: 16 875 / 70c

Le présent document fait partie du projet
ayant fait l'objet de ma décision
d'approbation du: 10.10.2013
Le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région


Jean-Marie HALSDORF

2. PARTIE GRAPHIQUE

2.1. Présentation du site

2.1.1. Extrait du plan cadastral - échelle 1/2500

2.1.2. Extrait du plan cadastral avec délimitation du terrain concerné

2.1.3. Mesurage des parcelles initiales - échelle 1/250

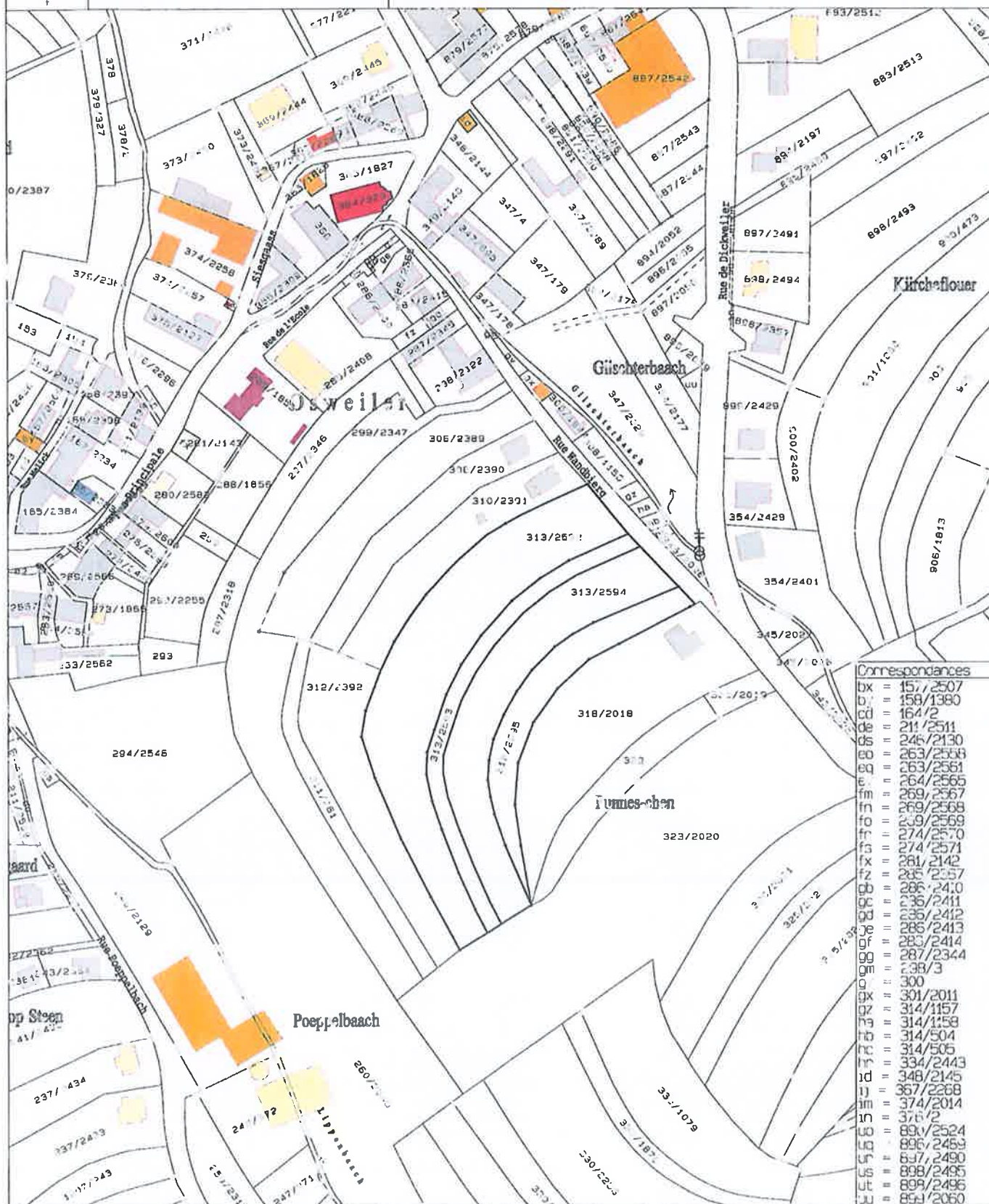
Dernière mise à jour de la
documentation cadastrale: 2011

Date d'émission: 30/11/2012
Fonctionnaire responsable: Claudine MICHELS



Echelle approximative:
1/2500

COMMUNE: ROSPORT
SECTION: F d'OSWEILER-EST



1) ADMINISTRATION DU CADASTRE ET DE LA TOPOGRAPHIE :

Guichets : 54, Avenue Gaston Diderich / Luxembourg

Adresse postale : Boîte postale 1761 / L - 1017 Luxembourg

Homepage : www.act.public.lu

E-Mail : info@act.public.lu

Téléphone : 44.901-1

Téléfax : 44.901-333

2) REMARQUES GENERALES :

- 2a) L'administration décline toute responsabilité au cas où l'information fournie serait surannée, voire incomplète ou contredirait une quelconque autre information officielle.
- 2b) Toutes les études ordonnées par le client et relatives à l'interprétation géométrique, cadastrale ou juridique de l'information fournie, relèvent exclusivement de sa propre responsabilité et n'engagent en rien l'administration.
- 2c) Toute représentation ou reproduction de l'information fournie doit obligatoirement porter la mention du copyright :
© Origine Cadastre : Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (20XX).
- 2d) Les parcelles ou parties de parcelle désignées par la nature place ou par une nature semblable, ne peuvent être considérées comme terrain à bâtir qu'après obtention de toutes les autorisations prévues par les lois et règlements.
- 2e) L'année de la dernière mise à jour de la documentation cadastrale veut dire que l'état actuel de cette documentation reproduit l'ensemble des mutations fondées sur un acte authentique ou sur un plan de mensuration officielle établi au cours de cette année ou plus tôt.
- 2f) Les informations relatives à la date de naissance et à l'adresse d'une personne physique sont issues du Répertoire général des personnes physiques et morales géré par le Centre des technologies de l'information de l'Etat et du Registre national des localités et des rues géré par l'Administration du Cadastre et de la Topographie.
- 2g) Le terme Résidence désigne un immeuble en copropriété régi par la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, modifiée par la loi du 22 avril 1985.
- 2h) Le fonctionnaire cité au recto répond seulement de la confection du formulaire respectif. Il n'est responsable, ni de l'exactitude, ni du complet de l'information fournie.

3) REMARQUES SPECIFIQUES :

- 3a) Remarques valables pour tout extrait du plan cadastral :

- L'échelle indiquée n'est qu'approximative.
- Le support de référence pour chaque représentation graphique du plan cadastral, est obligatoirement le fichier numérique original ou le cas échéant son affichage sur écran.

- 3b) Remarque valable pour toute indication d'une année de report sur le plan cadastral :

L'année de construction d'un bâtiment ne se confond pas nécessairement avec celle de son premier report. En outre, le report ne prend pas en considération les modifications non signalées à l'administration ou non encore inscrites dans la documentation cadastrale.

- 3c) Remarque valable pour tout extrait d'un plan de mensuration officielle :

Un extrait d'un plan de mensuration officielle ne peut pas accompagner un quelconque acte authentique.

- 3d) Remarques valables pour toute désignation d'un lot privatif sis dans un immeuble en copropriété :

- la quote-part indiquée est exprimée en millièmes de propriété collective,
- la surface utile indiquée est exprimée en mètres carrés,
- le bloc est désigné par la majuscule U au cas où la résidence respective ne comporterait qu'un seul bloc,
- l'escalier est désigné par la majuscule U au cas où le bloc respectif ne comporterait qu'un seul escalier,
- le niveau 81 correspond au 1^{er} sous-sol, le niveau 82 correspond au 2^e sous-sol, et ainsi de suite.
- abréviations esc. : escalier et niv. : niveau.

Cette désignation est établie par la loi du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété et le règlement grand-ducal du 22 juin 1988 concernant la publicité en matière de copropriété.

LEGENDE

Limite frontière

Limite communale

Limite de section

Périmètre remembrement

Bord chaussée

Cours d'eau

Bâtiment public

Bâtiment à habitation

Bâtiment industriel ou artisanal

Bâtiment commercial

Bâtiment agricole

Bâtiment remarquable ou classé

Bâtiment religieux

Bâtiment à usage mixte

Gare

Serre

Construction spéciale

Monument

Réservoir d'hydrocarbures

Ruine

Centre sportif

Poste électrique

Bâtiment à transformateur

Station de pompage

Château d'eau

Réservoir d'eau

Station d'épuration

Bâtiment scolaire

Service de Santé ou Sociaux

Centre polyvalent

Infrastructure ferroviaire

Construction souterraine

Fontaine

Garage

Construction légère

Partie bâtiment

immeuble en copropriété

Bâtiment en état de futur achèvement

Bâtiment issu de la BD-L-TC





LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Administration du cadastre
et de la topographie

RELEVÉ PARCELLAIRE
par commune et section cadastrale

Commune : ROSPORT
Section : F d'OSWEILER-EST

Date d'émission : 30 novembre 2012

Responsable : Claudine MICHELS

No parcelle	Propriétaire		U	A	CC	Numéro(s) Mesurage(s)	Lieudit Nature(s)	Occupation(s)	RNBT	RBT	CT
	QP	QP	RNBP						RBP	CP	
313	2592	Emphytéote - Superficiaire - Autre Ziewers, Catherine Joséphine [6570 OSWEILER]		0	2012-P	920	Rue WandbiERG terre labourable	-	68.68	0	64a80ca
313	2593	Stronck, Danielle [6570 OSWEILER]		0	2012-P	920	Rue WandbiERG terre labourable	-	8.44	0	16a88ca
313	2594	Stronck, Danielle [6570 OSWEILER]		0	2012-P	920	Rue WandbiERG terre labourable	-	31.12	0	41a50ca
318	2595	Weydert, Mike [6571 OSWEILER]		0	2012-P	920	Rue WandbiERG terre labourable	-	10.49	0	20a98ca



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Administration du cadastre
et de la topographie

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

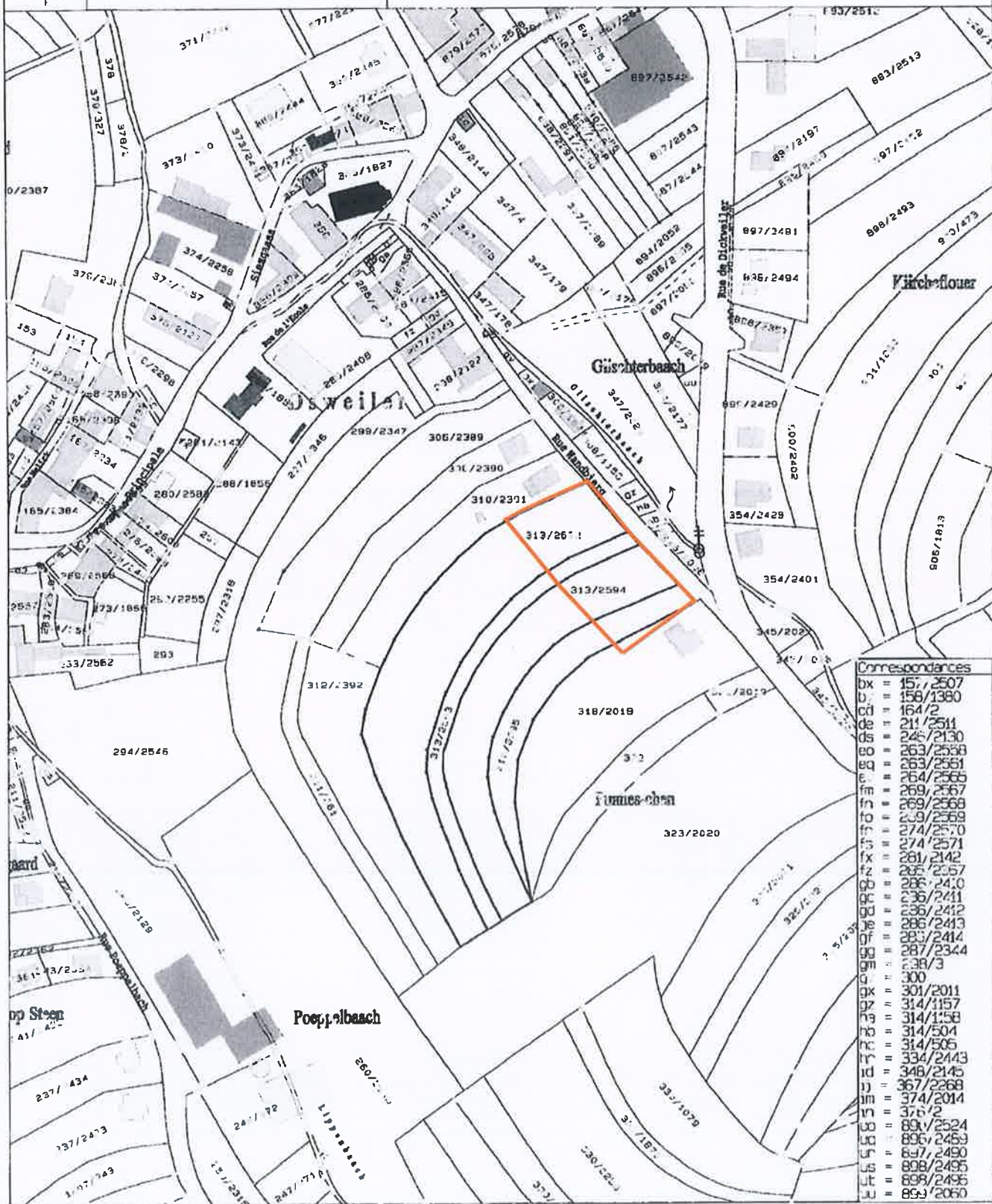
Dernière mise à jour de la
documentation cadastrale: 2011

Date d'émission: 30/11/2012
Fonctionnaire responsable: Claudine MICHELS



Echelle approximative:
1/2500

COMMUNE: ROSPORT
SECTION: F d'OSWEILER-EST



1) ADMINISTRATION DU CADASTRE ET DE LA TOPOGRAPHIE :

Guichets : 54, Avenue Gaston Diderich / Luxembourg

Adresse postale : Boîte postale 1761 / L - 1017 Luxembourg

Homepage : www.act.public.lu

E-Mail : info@act.public.lu

Téléphone : 44.901-1

Téléfax : 44.901-333

2) REMARQUES GENERALES :

- 2a) L'administration décline toute responsabilité au cas où l'information fournie serait surannée, voire incomplète ou contredirait une quelconque autre information officielle.
- 2b) Toutes les études ordonnées par le client et relatives à l'interprétation géométrique, cadastrale ou juridique de l'information fournie, relèvent exclusivement de sa propre responsabilité et n'engagent en rien l'administration.
- 2c) Toute représentation ou reproduction de l'information fournie doit obligatoirement porter la mention du copyright :
© Origine Cadastre : Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (20XX).
- 2d) Les parcelles ou parties de parcelle désignées par la nature place ou par une nature semblable, ne peuvent être considérées comme terrain à bâtir qu'après obtention de toutes les autorisations prévues par les lois et règlements.
- 2e) L'année de la dernière mise à jour de la documentation cadastrale veut dire que l'état actuel de cette documentation reproduit l'ensemble des mutations fondées sur un acte authentique ou sur un plan de mensuration officielle établi au cours de cette année ou plus tôt.
- 2f) Les informations relatives à la date de naissance et à l'adresse d'une personne physique sont issues du Répertoire général des personnes physiques et morales géré par le Centre des technologies de l'information de l'Etat et du Registre national des localités et des rues géré par l'Administration du Cadastre et de la Topographie.
- 2g) Le terme Résidence désigne un immeuble en copropriété régi par la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, modifiée par la loi du 22 avril 1985.
- 2h) Le fonctionnaire cité au recto répond seulement de la confection du formulaire respectif. Il n'est responsable, ni de l'exactitude, ni du complet de l'information fournie.

3) REMARQUES SPECIFIQUES :

- 3a) Remarques valables pour tout extrait du plan cadastral :

- L'échelle indiquée n'est qu'approximative.
- Le support de référence pour chaque représentation graphique du plan cadastral, est obligatoirement le fichier numérique original ou le cas échéant son affichage sur écran.

- 3b) Remarque valable pour toute indication d'une année de report sur le plan cadastral :

L'année de construction d'un bâtiment ne se confond pas nécessairement avec celle de son premier report. En outre, le report ne prend pas en considération les modifications non signalées à l'administration ou non encore inscrites dans la documentation cadastrale.

- 3c) Remarque valable pour tout extrait d'un plan de mensuration officielle :

Un extrait d'un plan de mensuration officielle ne peut pas accompagner un quelconque acte authentique.

- 3d) Remarques valables pour toute désignation d'un lot privatif sis dans un immeuble en copropriété :

- la quote-part indiquée est exprimée en millièmes de propriété collective,
- la surface utile indiquée est exprimée en mètres carrés,
- le bloc est désigné par la majuscule U au cas où la résidence respective ne comporterait qu'un seul bloc,
- l'escalier est désigné par la majuscule U au cas où le bloc respectif ne comporterait qu'un seul escalier,
- le niveau 81 correspond au 1^{er} sous-sol, le niveau 82 correspond au 2^e sous-sol, et ainsi de suite.
- abréviations esc. : escalier et niv. : niveau.

Cette désignation est établie par la loi du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété et le règlement grand-ducal du 22 juin 1988 concernant la publicité en matière de copropriété.

LEGENDE

Limite frontière

— — — Limite communale

— — — Limite de section

— — — Périmètre remembrement

Bord chaussée

— — — Cours d'eau

Bâtiment public

Bâtiment à habitation

Bâtiment Industriel ou artisanal

Bâtiment commercial

Bâtiment agricole

Bâtiment remarquable ou classé

Bâtiment religieux

Bâtiment à usage mixte

Gare

Serre

Construction spéciale

Monument

Réservoir d'hydrocarbures

Ruine

Centre sportif

Poste électrique

Bâtiment à transformateur

Station de pompage

Château d'eau

Réservoir d'eau

Station d'épuration

Bâtiment scolaire

Service de Santé ou Sociaux

Centre polyvalent

Infrastructure ferroviaire

Construction souterraine

Fontaine

Garage

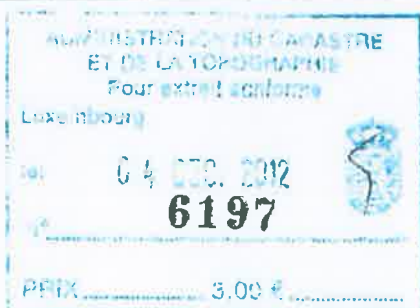
Construction légère

Partie bâtiment

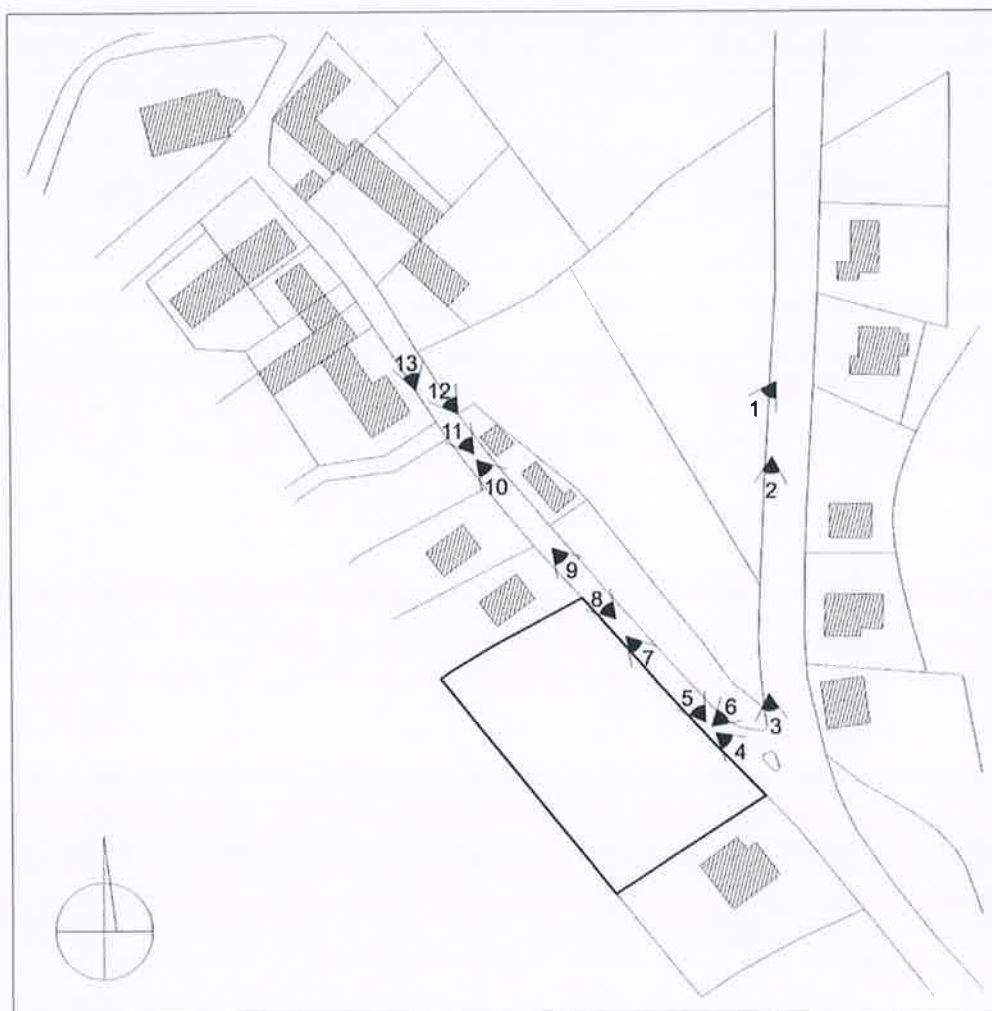
Immeuble en copropriété

Bâtiment en état de futur achèvement

Bâtiment issu de la BD-L-TC



2.1.4. Documentation photographique de situation existante



1





5



6



7

8



9



10





2.1.5. Levé topographique

- Plan du bureau de géomètres BEST-TOPO du 31.05.2012

Données :

- les courbes de niveaux
- les bâtiments existants
- les voies et places publiques ou ouvertes à la circulation publique
- l'infrastructure technique existante
- la végétation caractéristique
- les cours d'eau
- les autres éléments existants caractéristiques du lieu

Le levé topographique est conforme au système Krüger-Luxembourg.

2.2.2. Légende-type et terminologie

- **Annexe I et Annexe II** du 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 - Mémorial A n° 159 du 29 juillet 2011
- **Annexe II** du Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune - Mémorial A n° 159 du 29 juillet 2011

Annexe I : Légende-type du plan d'aménagement particulier

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot

	LOT / ILOT				surface du lot / de l'îlot [ares]
surface d'emprise au sol [m2]	min	max	min	max	surface constructible brute [m2]
surface du scellement du sol [m2]	max		min	max	type et nombre de logements
type de toiture		max	min	max	nombre de niveaux
type, disposition et nombre des constructions					hauteur des constructions [m]

Délimitation du PAP et des zones du PAG



délimitation du PAP



délimitation des différentes zones du PAG

Courbes de niveau



terrain existant



terrain remodelé

Nombre de niveaux

I, II, III, ...	nombre de niveaux pleins
+1,2,...R	nombre d'étages en retrait
+1,2,...C	nombre de niveaux sous combles
+1,2,...S	nombre de niveaux en sous-sol

Hauteur des constructions

hc-x	hauteur à la corniche de x mètres
ha-x	hauteur à l'acrotère de x mètres
hf-x	hauteur au faîte de x mètres

Types, dispositions et nombre des constructions

oc	constructions en ordre contigu
onc	constructions en ordre non contigu
x-mi	x maisons isolées
x-mj	x maisons jumelées
x-mb	x maisons en bande

Types et nombres de logements







x-u	x logements de type unifamilial
x-b	x logements de type bifamilial
x-c	x logements de type collectif

Formes de toiture

tp	toiture plate
tx (y%-z%)	toiture à x versants, degré d'inclinaison
	orientation du faîte

Annexe I (suite) : Légende-type du plan d'aménagement particulier




Gabarit des Immeubles (plan / coupes)

-  alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé
-  limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé
-  alignement obligatoire pour dépendances
-  limites de surfaces constructibles pour dépendances
-  limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines
-  limites de surfaces constructibles pour avant-corps









Délimitation des lots / flots

-  lot projeté
-  flot projeté
-  terrains cédés au domaine public communal




Degré de mixité des fonctions

-  pourcentage minimal en surface construite brute à dédier au logement par construction
-  pourcentage minimal et maximal en surface construite brute de logement par construction
-  pourcentage obligatoire en surface construite brute de logement par construction





Espaces extérieurs privés et publics

-  espace vert privé
-  espace vert public
-  aire de jeux ouverte au public
-  espace extérieur pouvant être scellé
-  voie de circulation motorisée
-  espace pouvant être dédié au stationnement
-  chemin piéton / piste cyclable / zone piétonne
-  voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre





Plantations et murets

-  arbre à moyenne ou haute tige projeté / arbre à moyenne ou haute tige à conserver
-  haie projetée / haie à conserver
-  muret projeté / muret à conserver

Servitudes

-  servitude de type urbanistique
-  servitude écologique
-  servitude de passage
-  élément bâti ou naturel à sauvegarder

Infrastructures techniques

-  rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales
-  canalisation pour eaux pluviales
-  canalisation pour eaux usées
-  fossé ouvert pour eaux pluviales

Annexe II du Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune - Mémorial A n° 159 du 29 juillet 2011 :

Terminologie du degré d'utilisation du sol

A. 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.

B. 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.

C. 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.

D. 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.

E. 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.

F. 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.

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

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

I. 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.

J. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre 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 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.

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

L. 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.

Annexe II du 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 - Mémorial A n° 159 du 29 juillet 2011 :

Terminologie**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 portes-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 pans 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.

Étage 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 faite ou faitage 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, formant 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.