

LUXALLOYS INVEST S.A.

20 rue Wercoller, L-3554 Dudelange

Projet d'aménagement particulier "Poeppelbaach"
à
Osweiler

PAP "NOUVEAU QUARTIER "

PARTIE ECRITE

(modifiée selon l'avis du 17 mars 2014)

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

établi au Luxembourg le

01 avril 2014



.....
signature

Référence:	17057/7ac
Le présent document appartient à ma décision d'approbation du:	29.07.2014
Le Ministre de l'Intérieur	
 Den Kersch	

C O L U M M U L H E R N
A R C H I T E C T E

40 COTE D'EICH

L-1450 LUXEMBOURG

e-mail cmulhern@pt.lu

TEL: 42 18 74 FAX: 42 18 75

www.colummulhern.lu

TABLE DES MATIERES

Art. 1 – Le projet d'aménagement particulier (PAP NQ)	3
1.1 Introduction générale	3
1.2 But et portée du règlement	3
Art. 2 – Aménagement du domaine privé	4
2.1 Utilisation du sol	4
2.2 Emplacements de stationnement privés	5
2.3 Reculs	5
2.4 Type et disposition des constructions	6
2.5 Nombre de niveaux	6
2.6 Hauteurs des constructions	6
2.7 Nombre de logements par immeuble	7
2.8 Formes pentes et orientation des toitures	7
2.9 Accès carrossables pour places de stationnement	7
2.10 Surfaces destinés à recevoir des plantations	7
2.11 Dimensions des aménagements extérieurs	7
2.12 Eléments à conserver ou à démolir	8
2.13 Dépendances	8
2.14 Architecture	8
2.15 Matériaux	8
Art. 3 – Aménagement du domaine public	9
3.1 Cession	9
3.2 Remblais déblais	9
3.3 Réseaux eaux usées	9
3.4 Espaces verts, plantations	9
3.5 Eléments à conserver ou à démolir	9

Art. 1 – Le projet d'aménagement particulier (PAP NQ)

1.1 Introduction générale

Le Projet d'Aménagement Particulier (PAP) "Poeppelbaach" précise les dispositions réglementaires relatives à l'aménagement du terrain concerné par ce projet.

Le terrain concerné est situé partiellement dans la zone qui est classée « zone mixte » définie dans le PAG de la Commune de Rosport et partiellement en zone agricole.

La partie du terrain qui se trouve à l'intérieur du périmètre d'agglomération à une contenance de **35,73 ares**. La partie en dehors du projet à environ 22,58 ares dont 4,97 ares seront aménagés dans l'intérêt de ce projet.

Pour tout ce qui n'est pas défini par le présent règlement, la partie écrite du Plan d'Aménagement Général et le règlement sur les bâtisses en vigueur de la commune de Rosport restent d'application.

1.2 But et portée du règlement

Le projet d'aménagement particulier, constitue un document à caractère réglementaire. Les plans et coupes présentent le **gabarit maximum des futures constructions**.

Les espaces au-dessus des garages pour les lots 01, 03, 04, 05, 06, et 07 peuvent-être aménagé en pièces habitables ou non-habitables.

Les espaces au dessus des garages des lots 08, 09 et 10 seront toujours non-habitables. Ils seront aménagées en terrasses et abris de jardins, et seront couverts en partie par une toiture à une ou deux pentes. En aucun cas il ne serait permis d'aménager une terrasse à l'extérieur du périmètre d'agglomération. Les profils, hauteurs et matériaux des toitures sur les garages des lots 08 et 09 seront identiques pour former une toiture unique.

La partie graphique est établie sur base d'un **plan digitalisé établi par l'Administration du Cadastre et de la Topographie**. Une copie sur papier de ce fichier est annexée au dossier (*Annexe A.9*), toutefois, en cas de discordance dans les dimensions des parcelles constatées lors de l'implantation du lotissement, il y a lieu de résoudre le problème de la manière suivante :

- a. si les reculs effectifs se trouvent inférieurs aux reculs imposés par le projet les limites et dimensions des zones constructibles sont à reconsidérer.
- b. si les reculs effectifs se trouvent supérieurs aux reculs imposés par le projet les limites et dimensions minimales et maximales des zones constructibles sont à respecter.

Il est précisé que les dimensions et superficies des lots figurent sur tous les documents à titre indicatif et seront déterminées par un mesurage cadastral lors de l'implantation du lotissement.

Art. 2 – Aménagement du domaine privé

2.1 Utilisation du sol

Le projet prévoit l'aménagement de **10 terrains à bâtir** pour des maisons d'habitation unifamiliales avec annexes pour garages. Il est néanmoins possible pour un même propriétaire de combiner lots 04 et 05, et/ou 07 et 08, et/ou 09 et 10 pour construire une maison isolée au lieu des 2 maisons jumelées sous condition de respecter les contraintes urbanistiques définies dans la partie graphique.

Nous proposons d'intégrer 4,97 ares du terrain qui se trouve actuellement en zone rurale comme jardins pour les maisons sur les lots 07 à 10. Le chemin piéton indiqué derrière les jardins 7a, 8a, 9a et 10a restera la propriété du lotisseur qui le laissera libre pour donner accès aux jardins derrière les lots 07 à 10. Des marches d'escalier pourront être aménagés de façon à créer une liaison entre les jardins de ces lots et la rue d'accès.

En tenant compte de ces surfaces supplémentaires le nombre effectif de logements sur le terrain aménagé serait de 25 unités par hectare.

Lots 07 à 10 sont enterrés partiellement ou entièrement à l'arrière qui pose pourrait être considéré comme sub-optimal pour l'aménagement des locaux destinés à l'habitation. Il est donc prévu de proposer ces maisons comme "**live-work units**" pour des travailleurs indépendants, qui pourront aménager des bureaux ou locaux commerciaux compatibles avec l'habitation au niveau de la rue, sous condition d'habiter les étages au-dessus. Il est également possible d'utiliser ce niveau comme habitation (sur maximum 50% de la surface) et caves.

Les mode et degré d'utilisation du sol sont indiqués dans la "**Pce. 1, IMPLANTATION - UTILISATION DU SOL**" de la partie graphique.

On entend par **surface construite brute** la surface hors oeuvre d'un bâtiment et des dépendances obtenue 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.

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 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.

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%.

Il faut noter toutefois que toutes les surfaces scellées, et notamment les chemins d'accès privés et certaines terrasses, ne seront pas raccordées à la canalisation, et que les eaux de surface provenant de ces revêtements pourraient s'infiltrer dans les zones non scellées. Il est également prévu d'installer un système de collecte d'eaux pluviales pour chaque bâtiment.

2.2 Emplacements de stationnement privés

Il est prévu un minimum de deux emplacements de stationnement privés sur chaque lot dont au moins un emplacement dans un garage. Les emplacements de stationnement privés possibles sont indiqués dans la "**Pce. 1 IMPLANTATION - UTILISATION DU SOL**" de la partie graphique.

2.3 Reculs

Les reculs sont indiqués dans la "**Pce. 1, IMPLANTATION - UTILISATION DU SOL**" de la partie graphique.

Les **espaces entre les maisons et la voie publique** pour les lots 03, 04, 05, 06, 08, 09 et 10 ne peuvent être clôturés de quelque manière que ce soit (ni par des plantations, ni murs, ni fil de fer etc.). Seul la limite entre le lot 03 et l'espace vert public peut être clôturé par une haie ou un mur (en grès traditionnel ou avec enduit minéral).

Lots 01 et 02 seront fermés par des murs (en maçonnerie recouverts d'un enduit identique aux maisons ou en grès "façon traditionnelle") d'une hauteur de 2,00m minimum selon les indications dans la partie graphique et éventuellement par des haies côté domaine public.

Tous les **espaces côté rue** seront aménagés d'une façon très simple, au même niveau que la chaussée, pour favoriser l'installation spontanée de végétation indigène. Ils pourront également recevoir un revêtement partiel de pavés en pierre (même granit que la voirie ou grès luxembourgeois) ou en gravier stabilisé (ton beige de préférence). Des fleurs ou buissons indigènes pourront également être plantés contre les maisons sur une bande de 1,00m maximum.

Les **espaces latéraux et à l'arrière des maisons** seront aménagés en jardins engazonnés avec arbres et arbustes indigènes. Les parties destinées au stationnement de voitures peuvent être en gravier stabilisé mais pas scellé.

Tous les revêtements de sol durs doivent de préférence être perméable et de ton beige ou couleur pierre.

La clôture des parcelles à l'arrière des maisons sera faite uniquement par des haies vives ou plantations indigènes renforcés éventuellement par clôtures en fil de fer d'une hauteur maximale de 1,80m. Les séparations en bois, en pierre ou en maçonneries revêtus du même enduit que les maisons sont autorisées uniquement derrière l'alignement frontale des maisons et au maximum sur la profondeur des terrasses et aménagements en dur à l'arrière.

Il est permis d'ajouter des **escaliers ou marches d'accès, corniches etc.** aux maisons, terrasses etc. à l'extérieur des gabarits indiqués dans la partie graphique et notamment pour les maisons sur les lots 02 et 09 sous condition qu'ils ne dépassent pas les alignements de plus de 1,40m pour un escalier et 50cm pour une corniche. Les escaliers ou marches d'accès sont à réaliser au niveau des espaces extérieurs pouvant être scellés.

2.4 Type et disposition des constructions

Les types et dispositions des constructions sont indiqués dans la "**Pce. 1, IMPLANTATION - UTILISATION DU SOL**" de la partie graphique.

2.5 Nombre de niveaux

Le nombre de niveaux est indiqué dans la "**Pce. 1, IMPLANTATION - UTILISATION DU SOL**" de la partie graphique.

La "**Pce. 3, COUPES INDICATIVES**" dans la partie graphique indique le gabarit de chaque maison. En règle générale il faut toujours voir 2 niveaux pleins au minimum depuis la rue pour les maisons principales, plus un toit à deux pentes habitable ou non à préciser lors de la demande d'autorisation de bâtir.

Il est également possible d'ajouter des caves selon les indications dans le tableau réglementaire, même si elles ne sont pas indiquées expressément dans les coupes.

Les espaces dans les toitures des maisons et annexes (garages) pourront être aménagés en pièces habitables (sauf lots 08, 09 et 10), et les sous-sols pourront être aménagés en caves.

2.6 Hauteurs des constructions

Les hauteurs des constructions sont indiquées dans la "**Pce. 1, IMPLANTATION - UTILISATION DU SOL**" dans la partie graphique.

La hauteur maximum à la corniche, mesuré au centre de chaque façade est de 7,50m par rapport à l'axe de la rue desservant pour la maison principale, mais compte tenu de la pente du terrain naturelle ainsi que la largeur de l'espace aménagé entre les maisons la hauteur de 7,50m sera calculé en tenant compte de la pente, et notamment pour les lots 02, 07, 08 et 09.

La hauteur à la corniche des annexes est de 3,50m minimum et 4,50m maximum. L'annexe sur le lot 01 peut être plus haut pour avoir un alignement de corniche avec la construction qui est construite sur la limite.

2.7 Nombre de logements par immeuble

Les types et dispositions des constructions sont indiqués dans la "**Pce. 1, IMPLANTATION - UTILISATION DU SOL**" de la partie graphique. Il est prévu uniquement les maisons uni-familiales, certaines (07, 08, 09 et 10) avec la possibilité d'y aménager des bureaux ou commerces au rez-de chaussée.

Il est toutefois possible de combiner lots 04 et 05, 07 et 08, et/ou 09 et 10 pour construire des maisons isolées au lieu de maisons jumelées.

2.8 Formes pentes et orientation des toitures

En principe les toitures sont à deux pentes avec un angle entre 35 et 38°, sauf sur les parcelles 01 et 03 qui sont à 4 pentes. Seul le garage enterré du lot 02 a un toit plat qui est à aménager en terrasse.

Les toitures des maisons principales sur les lots 02 et 09 doivent avoir 2 croupes selon la partie graphique.

Les toitures à 4 pentes sur les terrains 01 et 03 auront 2 pentes opposées entre 35° et 38° et les autres 2 pentes opposées entre 50° et 60°.

Les annexes des lots 08 et 09 doivent être construits de façon à former une surface unique, comme un seul toit vu depuis la rue desservant.

Les types et dispositions des constructions sont indiqués dans la "**Pce. 1, IMPLANTATION - UTILISATION DU SOL**" de la partie graphique.

2.9 Accès carrossables pour places de stationnement

Les revêtements de tous les accès pour places de stationnement doivent être de nature perméable de préférence. Les accès pourront être revêtus de gravier ou terre engazonnée stabilisés ou en gros pavés (même granit que dans la rue ou en grès luxembourgeois) avec des joints ouverts pour permettre l'installation spontanée de végétation indigène.

2.10 Surfaces destinés à recevoir des plantations

Les surfaces destinées à recevoir des plantations sont indiquées dans la "**Pce. 1, IMPLANTATION - UTILISATION DU SOL**" de la partie graphique.

2.11 Dimensions des aménagements extérieurs

Les dimensions des aménagements extérieurs sont indiquées dans la "**Pce. 2, SURFACES - AXONOMETRIE - NIVEAUX - INFRASTRUCTURES**" de la partie graphique.

2.12 Eléments à conserver ou à démolir

Le muret existant qui se trouve sur le futur lot 02 sera démolir, mais les moellons seront conservés pour la réalisation de murets lors de l'exécution.

2.13 Dépendances

Il n'est pas permis d'aménager des constructions légères annexes telles que abris de jardin, vérandas etc. dans les espaces derrière les maisons. **Les abris de jardins doivent être intégrés dans les annexes/garages ou caves.** Par contre des poulaillers, cages à lapins et abris similaires pourraient être accolés à l'arrière des annexes/garages même s'ils dépassent la limite indiquée pour la construction mais sans dépasser la limite indiquée pour les terrasses.

L'espace pour les **poubelles privées** doit être indiqué dans la demande d'autorisation de construire. Il sera aménagé soit dans les espaces latérales ou à l'arrière des maisons, soit dans les annexes/garages. Elles seront cachées de vue de la voie publique par un muret de 1,50m de hauteur au minimum.

2.14 Architecture

L'architecture des maisons s'orientera d'après des **modèles traditionnels luxembourgeois**. Les détails et choix de matériaux seront issus des meilleurs exemples historiques dans la Commune de Rosport et plus particulièrement du village d'Osweiler.

Les **garages** seront ajoutés aux maisons, typologiquement se référant à des annexes aux maisons paysannes et agricoles. Les espaces au dessus garages dans les annexes pourront être aménagés en pièces habitables sauf pour les lots 08, 09 et 10.

2.15 Matériaux

D'une manière générale les constructions et revêtements de surfaces doivent être réalisés en construction traditionnelle selon les critères ci-après.

Les murs extérieurs sont à réaliser en blocs isolants ou en bois (Trockenbau) revêtue d'enduit dont la teinte sera choisie sur la palette proposée par les Service des Sites et Monuments Nationaux pour la Commune de Rosport.

Les toitures des maisons principales seront revêtues d'ardoises naturelles ou tuiles rouges traditionnelles non luisantes, et celles des annexes en tuiles rouges traditionnelles non luisantes, tôle ou zinc nature. Les capteurs solaires sont autorisés uniquement sur les toitures des annexes et de préférence pas visibles de la rue. Ils doivent être placés de façon à ressembler à une couverture de toit plutôt qu'un ajout sur la couverture. Les profils et cadres seront peints la même couleur que les panneaux pour donner une surface unie.

Les différents matériaux sont à indiquer sur les plans de la demande d'autorisation de bâtir. La commune de Rosport se réserve le droit de demander la présentation d'un échantillon du ou des matériaux projetés avant toute mise en oeuvre.

Art. 3 – Aménagement du domaine public

3.1 Cession

Les dimensions lots privés et à céder sont indiquées dans le tableau récapitulatif sur la “*Pce. 2, SURFACES - AXONOMETRIE - NIVEAUX - INFRASTRUCTURES*“ de la partie graphique.

3.2 Remblais déblais

Les remblais et déblais sont indiqués dans la “*Pce. 3, COUPES*“ de la partie graphique. Les courbes de niveaux dans la “*Pce. 2, SURFACES - AXONOMETRIE - NIVEAUX - INFRASTRUCTURES*“ indiquent également ces aménagements en plan.

3.3 Réseaux eaux usées

Les réseaux d'eaux pluviales et eaux usées sont indiqués dans la “*Pce. 2, SURFACES - AXONOMETRIE - NIVEAUX - INFRASTRUCTURES*“ de la partie graphique.

3.4 Espaces verts, plantations

Les surfaces destinées à recevoir des plantations sont indiquées dans la “*Pce. 1, IMPLANTATION - UTILISATION DU SOL*“ de la partie graphique.

Les surfaces indiquées dans la partie graphique seront laissées en terre végétale brute pour favoriser l'installation de végétation indigène. Ils seront “fauchés tardivement“ de préférence.

3.5 Eléments à conserver ou à démolir

Le grand noyer près du ruisseau à l'entrée du lotissement sera conservé.