

Projet d'aménagement particulier

Commune d'ELL
Localité de Roodt
« Beim Pull »

PARTIE ECRITE **PARTIE GRAPHIQUE**

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



Décembre 2013

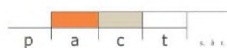
modifié suite à l'avis de la cellule d'évaluation

Immobilière " Am Pull "

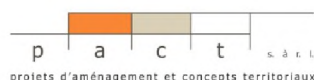


AC d'ELL

Architecte Marc Disteldorf



Elaboré par:



Architecte Marc Disteldorff

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

5, Allée des Tilleuls
L-8508 Redange / Attert

Demandeur:

Immobilière " Am Pull"
240, Av. de Luxembourg
L-4940 Bascharage

Grevenmacher, le 17.12.2013

Le présent dossier a été élaboré :

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

Sauf indication contraire, toutes les prescriptions de la présente partie écrite sont conformes au contenu de la partie écrite du PAG communal en vigueur au moment de l'élaboration du PAP actuel (approuvé le 16/12/1999 par Monsieur le Ministre de l'Intérieur)

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

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

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

Voir le rapport justificatif pour l'argumentation.

Table des matières

1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles	4
2. Mode d'utilisation du sol.....	4
3. Degré détaillé d'utilisation du sol	4
3.1. La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés	4
3.2. Les emplacements de stationnement en surface et souterrains.....	5
3.3. Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions	5
3.4. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol	6
3.5. Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère	6
3.6. Le nombre d'unités de logement par construction.....	6
3.7. Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol	7
4. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP	7
4.1. Les formes, pentes et orientations des toitures.....	7
4.2. Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation	8
4.3. Les surfaces destinées à recevoir des plantations	8
4.4. Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées	8
4.5. Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir	8
4.6. L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin	9
4.7. Façades et valeurs architecturales	9
Partie Graphique	11

1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (1)

La délimitation et la contenance des parcelles initiales sont exprimées sur l'extrait cadastral et le relevé parcellaire (RP) officiels joint en annexe du rapport justificatif. Un levé topographique de la situation existante, ainsi qu'un mesurage / bornage cadastral (N° 25438) servent de fond de plan pour la partie graphique du présent PAP. Celle-ci contient aussi la délimitation et la contenance des lots projetés.

Suivant le relevé parcellaire et le bornage officiel, la surface totale du PAP s'élève à 43,33 ares.

Parcelles initiales	Surface
472/3039	38,16 ares
466/3037	2,96 ares
voirie	2,21 ares
TOTAL	43,33 ares

Parcelles du PAP	Surface
Lot 1	4,50 ares
Lot 2	4,50 ares
Lot 3	4,51 ares
Lot 4	4,51 ares
Lot 5	4,51 ares
Lot 6	4,50 ares
Lot 7	4,72 ares
Lot 8	5,13 ares
Accès terrain agricole (cédé à la commune)	2,57 ares
Surface publique – trottoir, bande de stationnement et voirie (cédé à la commune)	3,88 ares
TOTAL	43,33 ares

La cession des fonds réservés à des aménagements publics se fera conformément à l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 et s'élève à environ 4,24 ares, ce qui correspond à environ 9,8 % de la surface totale du projet et environ 10,32 % de la surface privée initiale.

2. Mode d'utilisation du sol

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (2)

Le mode d'utilisation du sol est défini par des bâtiments d'habitations isolés ou groupés, aux édifices et aménagements servant aux besoins propres de ce secteur et aux constructions abritant des activités compatibles avec l'habitat

3. Degré détaillé d'utilisation du sol

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3)

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

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. a)

La surface bâtie est la superficie du niveau le plus étendu d'un bâtiment, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des balcons (fermés latéralement ou non) et autres installations semblables.

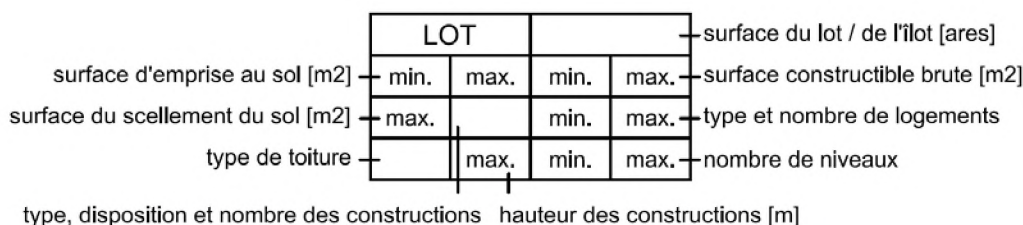
La surface bâtie minimale admissible est de :

- 90 m² (quatre-vingt-dix mètres carrés) pour les maisons jumelées ou en bande

Le rapport maximal entre la surface bâtie y compris celles des dépendances, des annexes et des garages et la surface totale de la parcelle est égal à 30 % (trente pour-cent).

Le degré d'utilisation du sol pour chacun des lots projetés dans le cadre du présent PAP est représenté dans le tableau suivant.

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »



Lot	surface du lot / de l'ilot [ares]	surface d'emprise au sol [m2]		surface constructible brute [m2]		surface du scellement du sol [m2]	type, disposition et nombre des constructions	type et nombre de logements		type de toiture	hauteur des constructions [m]	nombre de niveaux	
		min.	max.	min.	max.			max.	min.			max.	max.
1	4,50	90	135	90	338	270	1-mj	1-u	1-u	t2(25-38)	4,5<hc<6,5	I	II+1S+1C
2	4,50	90	135	90	338	270	1-mj	1-u	1-u	t2(25-38)	4,5<hc<6,5	I	II+1S+1C
3	4,51	90	135	90	338	270	1-mj	1-u	1-u	t2(25-38)	4,5<hc<6,5	I	II+1S+1C
4	4,51	90	135	90	339	271	1-mj	1-u	1-u	t2(25-38)	4,5<hc<6,5	I	II+1S+1C
5	4,51	90	135	90	338	271	1-mj	1-u	1-u	t2(25-38)	4,5<hc<6,5	I	II+1S+1C
6	4,50	90	135	90	338	270	1-mj	1-u	1-u	t2(25-38)	4,5<hc<6,5	I	II+1S+1C
7	4,72	90	142	90	354	283	1-mj	1-u	1-u	t2(25-38)	4,5<hc<6,5	I	II+1S+1C
8	5,13	90	154	90	384	308	1-mj	1-u	1-u	t2(25-38)	4,5<hc<6,5	I	II+1S+1C

3.2. Les emplacements de stationnement en surface et souterrains

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. b)

Sont à considérer comme suffisants (le nombre d'emplacements étant à arrondir à l'unité supérieure) :

- 2 emplacements par lot

3.3. Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. c)

Les reculs des constructions les distances à observer entre les constructions sont définis sur la partie graphique du PAP.

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

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. d)

Le nombre maximal de niveaux pleins est fixé à 2 (deux) soit 1 (un) rez-de-chaussée et 1 (un) étage.

Sont considérés comme niveaux pleins, le rez-de-chaussée et les étages situés sous le niveau de la corniche.

Les vides d'étages doivent être au minimum de 2,50 m (deux mètres cinquante), le vide d'étage étant la hauteur libre entre la face supérieure du plancher et le plafond.

Dérogation du PAP par rapport au PAG

Afin de garantir une meilleure intégration aux constructions voisines et en tenant compte de la forte déclivité du terrain, le niveau du rez-de-chaussée se situe au niveau de l'axe de la voirie existante ou au maximum 3 m (mètre) au-dessus.

Lorsque la cote du rez-de-chaussée n'est pas la même sur toute la longueur des façades, la hauteur du plancher le plus élevé est déterminante.

Les locaux aménagés sous les combles et destinés à servir d'habitation devront avoir une hauteur sous plafond d'au moins 2,50 m (deux mètres cinquante) sur au moins 2/3 (deux tiers) de leur surface aménagée.

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

3.5. Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. e)

HAUTEUR A LA CORNICHE

La hauteur à la corniche correspond à la distance mesurée entre le niveau de l'axe de la voie desservant la construction et la partie la plus haute du mur non pignon (gouttereau), cote mesurée au milieu de la façade donnant sur la voie publique.

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

La hauteur minimale à la corniche des constructions est de 4,50 m (quatre mètres cinquante)

Dérogation du PAP par rapport au PAG

Afin de garantir une meilleure intégration aux constructions voisines et en tenant compte de la forte déclivité du terrain, la hauteur maximale à la corniche est fixée à **6,50 m**, mesuré par rapport à l'axe de la rue au milieu du bâtiment.

GABARIT

A l'exception des souches de cheminée et de ventilation, des rampes d'appui et des lucarnes, toutes les superstructures des constructions, notamment les combles, les étages en retrait, les équipements de conditionnement d'air et les cabanons d'ascenseur, devront se trouver à l'intérieur d'un gabarit établi à 45°(quarante-cinq degrés) sur la ligne de rive d'une corniche ctive, formant saillie de 0,75 m (zéro mètre soixante-quinze) par rapport aux plans de façade avant et arrière.

3.6. Le nombre d'unités de logement par construction

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. f)

Est admis une unité de logement par construction.

3.7. Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. g)

Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol sont définis sur la partie graphique du PAP.

PROFONDEUR DES CONSTRUCTIONS

La profondeur maximale d'un bâtiment d'habitation est de 14 m (quatorze mètres).

Le rez-de-chaussée destiné à une occupation autre que l'habitation et conforme à ce secteur, peut atteindre une profondeur maximale de 20 m (vingt mètres)

La profondeur des bâtiments est la distance maximale entre les façades avant et arrière d'un bâtiment, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des balcons (fermés latéralement ou non) et autres installations semblables. Lorsque les plans des façades ne sont pas parallèles, la profondeur la plus grande est déterminante.

ELEMENTS ACCOLÉS AUX CONSTRUCTIONS

Les éléments accolés aux constructions, comme par exemple les arcades ou les pergolas peuvent être autorisés s'ils s'intègrent dans la conception générale du village et n'entraînent pas de nuisances ou de risques pour la sécurité.

Les cheminées extérieures accolées aux constructions sont interdites.

4. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4.

4.1. Les formes, pentes et orientations des toitures

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. a)

Les toitures des bâtiments principaux doivent être au moins à deux versants.

PENTE ET MATERIAUX :

La pente du toit doit être comprise entre 25° et 42° (trente-cinq et quarante-deux degrés) pour les bâtiments principaux et entre 15° et 42° (quinze et quarante-deux degrés) pour les dépendances.

Exceptionnellement le bourgmestre pourra autoriser des toitures plates, à pente unique ou de faible déclivité (<15°) sur des bâtiments accolés aux constructions principales à condition que l'ensemble forme une entité architecturale équilibrée et harmonieuse.

La toiture ne doit pas dépasser de plus de 40 cm (quarante centimètres) des façades avant et arrière et 25 cm (vingt-cinq centimètres) sur les pignons latéraux.

Les toitures doivent être réalisées en matériaux de teinte grise, brun foncé ou noire et en harmonie avec les toitures des bâtiments voisins. Les toitures en chaume (paille) même ignifugée sont interdites ainsi que les toitures revêtues d'un matériau au revêtement brillant comme la tuile vernissée.

BAIES (OUVERTURES) DANS LES TOITURES :

Les baies (ouvertures) dans les toitures doivent être réalisées par des fenêtres de toit et des lucarnes. Elles doivent être distantes entre elles d'au moins 1 m (un mètre) et situées au moins à 1 m (un mètre) du mur pignon.

Les lucarnes peuvent être placées à l'aplomb du parement extérieur du mur de façade ou mur gouttereau, à 1 m (un mètre) de recul sur les limites latérales, les arêtes et les noues d'une toiture surélevée.

La largeur cumulée de toutes les lucarnes ne peut dépasser le 1/3 (tiers) de la longueur de façade.

CONSTRUCTION JUMEELES

Les pentes de toiture des maisons jumelées doivent être identiques et le niveau de la corniche côté rue ne pourra différer de 0,50 m au maximum entre les maisons jumelées.

4.2. Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. b)

Les accès carrossables sont définis sur la partie graphique du PAP.

Les pentes d'accès aux garages ne peuvent être supérieures à 15 % (quinze pour-cent) et doivent être aménagées de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique.

4.3. Les surfaces destinées à recevoir des plantations

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. c)

A l'arrière de lots privés, une haie assurera une bonne intégration de la planification dans le paysage. Sont à prévoir des arbres et arbustes indigènes constitués préféablement par des noisetiers (*corylus avellana*), d'églantiers (*rosa canina*), des viornes (*viburnum opulus*, *lantana*), des chèvrefeuilles (*lonicera xylosteum*), d'érables champêtres (*acer campestre*), etc...

Les plantations seront réalisées par le promoteur suite aux travaux de terrassements. Sur cette bande, la configuration topographique du terrain naturel sera conservée. Y seront interdites toutes constructions à l'exception de clôtures sur les limites séparatrices des lots.

4.4. Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. d)

En tout état de cause, les terrains contigus devront être protégés des travaux de déblai ou de remblai par des ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant.

Le modelage du terrain est réalisé par le promoteur pour l'ensemble des fonds privés et publics, ceci afin d'assurer une bonne intégration de l'intervention dans le paysage et de permettre une utilisation cohérente des aménagements et infrastructures.

Afin d'obtenir une intégration plus harmonieuse des constructions dans le paysage, peuvent être réalisées sur tous les lots un remblai maximal de 1,5 m. En tout état de cause, les terrains adjacents doivent toujours être protégés par des ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux. Une solution harmonieuse doit être trouvée entre voisins. Les ouvrages en talus ou de soutènement peuvent, s'ils gênent le voisinage, l'aspect du quartier ou du site être interdits.

Les coupes sur la partie graphique montrent l'intégration des constructions et infrastructures dans le site. Elles sont à respecter lors des travaux de terrassement. La hauteur maximale des murs de soutènement est de 1m au maximum.

4.5. Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. e)

Il n'y a pas d'élément naturel à conserver sur le site. La construction (abri de bus) à démolir est représentée sur la partie graphique du PAP.

4.6. L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. f)

Les dépendances non agricoles sont les bâtiments annexes aux constructions principales.

Elles ne peuvent en aucun cas être aménagées pour servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle

Leur hauteur à la corniche ne pourra excéder 3,50 m (trois mètres cinquante) et la pente des toitures devra être comprise entre 25° et 42° (vingt-cinq et quarante-deux degrés).

Leur construction doit respecter les marges de recul latéral et avant prévues dans la zone.

Elle peut être autorisée à l'arrière des constructions principales en respectant un recul minimal de 1,90 m (un mètre quatre-vingt-dix) sur les limites de parcelle (voir croquis).

Elles peuvent être accolées aux constructions principales. Dans ce cas les deux bâtiments devront avoir des toitures du même type ou former un ensemble cohérent.

Un abri de jardin avec une surface maximale de 16 m² par parcelle est autorisé dans l'espace vert privé. La hauteur à la corniche de l'abri ne pourra excéder 3,50 m (trois mètres cinquante) et la pente des toitures devra être comprise entre 15° et 25° (quinze et vingt-cinq degrés).

La surface totale de l'ensemble de ces dépendances ne pourra pas dépasser 25 % de la surface bâtie de la construction principale.

4.7. Façades et valeurs architecturales

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 5.

FAÇADES ET MATÉRIAUX

Les couleurs et matériaux extérieurs doivent être en harmonie avec ceux des façades et toitures des immeubles voisins. Les tonalités traditionnelles de la région sont recommandées.

D'une manière générale, les matériaux de couleurs vives ou lumineuses sont interdits.

Les toitures revêtues d'un matériau au revêtement brillant comme la tuile vernissée sont interdites.

Les façades des constructions doivent être revêtues d'un crépi dont la teinte est en harmonie avec les façades des bâtiments voisins. Les façades en briques apparentes sont interdites.

Exceptionnellement l'utilisation de matériaux en bois pour le revêtement extérieur des façades pourra être autorisée si le bâtiment s'intègre avec le site environnant (proximité d'une zone boisée, compatibilité de style avec les habitations voisines...).

Les murs d'attente des constructions doivent être exécutés comme des murs extérieurs définitifs et revêtus d'un crépi simple ou d'un enduit de fonds.

Partie Graphique