

Stugalux Invest SA
PAP an der Schlasswiss 2 – rue Principale, L-5460 Trintange
Partie Ecrite

Commune de Waldbredimus

PAP - Projet d'aménagement particulier «nouveau quartier»

PAP an der Schlasswiss 2

Rue Principale, 5460 Trintange

Partie écrite 24.04.2018



architecte - urbaniste
hsa - heisbourg strotz architectes s.à.r.l.
13, rue adolphe Fischer L-1520 Luxembourg
t +352 26 44 04 50
www.hsa.lu

maître de l'ouvrage
Stugalux Invest SA
96, rue du Kiem L-8030 Strassen
t +352 45 48 48 1
www.stugalux.lu

Stugalux Invest SA
PAP an der Schlasswiss 2 – rue Principale, L-5460 Trintange
Partie Ecrite

1.0 Introduction

2.0 Délimitation et contenance

3.0 Mode d'utilisation du sol

4.0 Règles d'urbanisme

- Art.1 La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts et privés
- Art.2 Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles
- Art.3 Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol
- Art.4 Les hauteurs des constructions à l'corniche
- Art.5 Le nombre d'unité de logement
- Art.6 Le type des constructions
- Art.7 La forme des toitures
- Art.8 Le modelage du terrain avec indication des tolérances
- Art.9 Les emplacements de stationnements
- Art.10 L'emploi des matériaux
- Art.11 L'aménagement des espaces extérieurs privés
- Art.12 L'Installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques
- Art.13 La gestion des eaux
- Art.14 L'aménagement de l'espace public
- Art.15 Le lot 6

Stugalux Invest SA
PAP an der Schlasswiss 2 – rue Principale, L-5460 Trintange
Partie Ecrite

1.0 Introduction

Stugalux Invest SA a chargé en 2017 le bureau d'architecture hsa – heisbourg strotz architectes de l'élaboration d'un projet d'aménagement particulier sur le terrain se situant 19-21, rue Principale à Trintange.

Le présent PAP a été élaboré conformément à :

- la loi du 03 mars 2017 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et de développement urbain.
- le règlement grand-ducal du 03 mars 2017 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.

Un plan directeur en date du 21.02.2011 a été présenté par les bureaux hsa - heisbourg strotz architectes, pour plusieurs parcelles longeant rue Principale. Celui-ci sert de ligne directrice pour tout PAP élaboré ultérieurement.

La partie écrite se réfère à la partie graphique réf hsa 1718.100.3, du 24 avril 2018.

Stugalux Invest SA
PAP an der Schlasswiss 2 – rue Principale, L-5460 Trintangé
Partie Ecrite

2.0 Délimitation et contenance

Le présent PAP porte sur la parcelle cadastrale 628/4672 inscrite au cadastre de la commune de Waldbredimus, section B de Trintingerthal, appartenant à Stugalux Invest SA.

Le plan de situation cadastrale, est le plan réf Géocad 12011-02, du 28.11.2017, Géocad sarl.

Répartition du terrain selon l'aménagement du PAP :

Le terrain couvre une superficie totale d'environ	55a 89ca (100%)
La partie de terrain sera cédée à la commune couvre une superficie d'environ :	14a 00ca (25,05%)
Terrain à bâtir net :	41a 89ca (74,95%)

Le terrain cédé à la commune se compose d'un chemin menant au ruisseau de la « Houlbech », ainsi que d'une surface verte avec des arbres bordant ce ruisseau.

3.0 Mode d'utilisation du sol

Suivant la partie graphique du PAG en vigueur de la commune de Waldbredimus approuvé en date du 19.10.2015, le PAP couvre une partie de la zone d'habitation pure et s'étend aussi, en partie, sur une zone verte de protection. Les utilisations admissibles prévues par le PAG de la commune de Waldbredimus sont également d'application dans le présent PAP.

Le terrain est divisé en 6 lots, dont 5 lots comportent des logements individuels. Le PAP prévoit la construction de maximum 5 maisons unifamiliales. Le lot 6 comprend des places de parkings privées et un abri pour des stationnements de voiture et de vélos ainsi qu'un espace pour les déchets. Ce lot est à la disposition des propriétaires des lots 1-5. L'entretien du lot 6, en ce qui concerne la toiture de la dépendance, la structure de la dépendance en elle-même, la collecte de déchets, les aires de circulations et les plantations revient au propriétaire des lots 1-5 à parts équitables. Les lots ayant une place de stationnement sur le lot 6 devront se charger de l'entretien des emplacements respectifs décrit par l'art. 15. L'idée est d'intégrer ces nouvelles constructions à la situation environnante en prenant en compte le bâti, les alignements, les caractéristiques et la typologie existante.

4.0 Règles d'urbanisme

Art.1 La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts et privés

Le tableau dans la partie graphique reprend pour les différents lots les surfaces construites brutes maximales, les emprises au sol maximales, la surface pouvant être scellée et la surface de chaque lot.

Le présent PAP déroge, selon l'article 108 bis (1) – alinéa 2 de la loi modifiée du 19/07/2004, à l'art. 5. Un CMU de 0,85 est autorisé pour la zone d'habitation pure.

Stugalux Invest SA
PAP an der Schlasswiss 2 – rue Principale, L-5460 Trintange
Partie Ecrite

Art.2 Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles

Les bâtiments sont à implanter dans la zone constructible prévue dans la partie graphique.
Les prescriptions dimensionnelles des constructions, à savoir la profondeur et la largeur, sont définies par la partie graphique.
Le nombre maximal d'étages hors sol figurant dans la partie graphique est compté à partir de l'axe de la rue se rapportant au lot correspondant.
Le présent PAP déroge, selon l'article 108 bis (1) – alinéa 2 de la loi modifiée du 19/07/2004, à l'art. 3 alinéa 5 de la modification ponctuelle du PAG. Le bâtiment du lot 5 peut être construit sur la limite latérale de propriété.

Art.3 Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Le tableau dans la partie graphique reprend pour les différents lots le nombre maximal autorisé de niveaux hors sol.
Les niveaux en sous-sol ne sont pas autorisés.

Art.4 Les hauteurs des constructions à l'acrotère

On entend par hauteur des constructions 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 celle-ci. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume.
Les hauteurs à l'acrotère des bâtiments des lots 2, 3 et 4 sont à définir par rapport au bâtiment du lot 3.
Les prescriptions des hauteurs des constructions sont définies par la partie graphique relative.

Art.5 Le nombre d'unité de logement

Le tableau dans la partie graphique reprend pour les différents lots le nombre d'unités maximal par construction et le type de logement.

Art.6 Le type des constructions

Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol sont indiqués dans la partie graphique du présent PAP. Les reculs suivant l'art.2 sont à respecter. De même, les emprises au sol, les surfaces construites brutes et les surfaces pouvant être scellées reprises de l'art.1 et dans la partie graphique sont à respecter.

Les cotes minimum (en bleu), priment sur les cotes maximum (en rouge) en cas d'éventuelles divergences entre les terrains réellement bornés par les services du cadastre et ces mesures indiquées

Stugalux Invest SA
PAP an der Schlasswiss 2 – rue Principale, L-5460 Trintange
Partie Ecrite

dans la partie graphique.

Art.7 La forme des toitures

Le tableau dans la partie graphique reprend les différents types de toiture, ainsi que les hauteurs maximales des constructions à la corniche et au faitage.

Uniquement les toitures à doubles pentes sont autorisées. La pente maximale admise est de 45°.

Les surfaces non couvertes par des combles seront aménagées en toitures-terrasses.

Les lucarnes sont admises tel que délimité par la partie graphique. La somme des largeurs des lucarnes ne doivent pas dépasser 2/3 de la largeur de la façade. Leurs emplacements est délimité par la *délimitation maximale lucarnes toitures* dans la partie graphique.

Les garde-corps peuvent dépasser le niveau des acrotères.

Art.8 Le modelage du terrain avec indication des tolérances

Les indications concernant les niveaux du terrain se basent sur le relevé intitulé 12011-01 en date du 13/11/2017 de *Geocad géomètres officiels sàrl*. Dans le cas éventuel de divergences entre les terrains réels et les mesures indiquées dans la partie graphique, ces mesures pourront être adaptées entre +50cm et -50cm, si nécessaire.

Les talus doivent être fixés par des plantations ou autres installations semblables, afin d'éviter les risques d'éboulement.

Art.9 Les emplacements de stationnements

Les emplacements de stationnements sont définis sur la partie graphique. Leur répartition est définie comme suit :

-2 emplacements privés par unité de logement

Le stationnement est permis uniquement sur les surfaces définies par la hachure de la partie graphique comme étant un *espace pouvant être dédié au stationnement*.

Art.10 L'emploi des matériaux

Chacun des lots doit être conçu de manière à garantir une cohérence et homogénéité au niveau du langage architectural, des matériaux employés, de la couleur, des volumétries et des aménagements extérieurs par rapport à l'existant.

Le choix des couleurs des nouveaux revêtements de surfaces pavés doit se référer aux pavages existants placés pour les trottoirs à Trintange.

Les toitures en zinc sont proscrites.

Stugalux Invest SA
PAP an der Schlasswiss 2 – rue Principale, L-5460 Trintangé
Partie Ecrite

Art.11 L'aménagement des espaces extérieurs privés

Les espaces extérieurs privés, c'est-à-dire les surfaces non couvertes par des constructions, peuvent accueillir des aménagements extérieurs tels que des chemins réalisés avec des matériaux perméables ou des terrasses non couvertes, des escaliers extérieurs ou d'autres surfaces non closes dans les zones définies par « espace extérieur pouvant être scellé » dans la partie graphique du présent PAP. Néanmoins, la surface totale pouvant être scellée qui est indiquée dans la partie graphique, ne peut être dépassée.

Toutes les maisons unifamiliales peuvent accueillir un abri de jardin, d'une surface maximale de 9 m², réalisé obligatoirement en construction légère et en toiture plate, accusant d'une hauteur maximale de 2,00 m hors tout.

L'implantation et les dimensions au sol des abris de jardin sont indiquées dans la partie graphique relative. Le présent PAP déroge, selon l'article 108 bis (1) – alinéa 2 de la loi modifiée du 19/07/2004, à la modification ponctuelle du PAG, concernant le recul latéral d'1m exigé, par rapport au limites de propriété des dépendances. Les abris de jardin peuvent être placés sur la limite latérale de propriété.

La position des arbres telle que reprise dans la partie graphique peut être précisée dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP, pour peu que leur nombre soit respecté et que leurs espacements soient réajustés. Des arbres indigènes et des arbres fruitiers tels que des pommiers, des cerisiers et des pruniers sont à favoriser.

Les clôtures sur les limites de propriété peuvent être réalisées sous forme de haies taillées. Les limites de propriété doivent rester repérables lorsque le même type de plantation est prévu sur la limite de deux parcelles privées. Les bâches et nattes en matière synthétique en guise de clôture ainsi que les paravents en paille sont interdits.

Les haies taillées, accusent une hauteur maximale d'1,80 m.

L'art. 18 de la partie écrite du PAG, 58C 25/11/1987, concernant la réglementation des clôtures est également à appliquer.

Art.12 L'installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques

Tous les lots sont susceptibles d'accueillir des installations solaires thermiques et photovoltaïques. Une installation de pompe à chaleur est autorisée sur les parcelles privées.

Art.13 La gestion des eaux

L'évacuation, ainsi que les ouvrages de collecte et de rétention des eaux pluviales sont à réaliser selon les principes indiqués dans la partie graphique et en tenant compte le cas échéant des adaptations sollicitées par l'Administration de la Gestion de l'Eau.

Les eaux usées, les eaux mixtes et les eaux pluviales externes peuvent transiter par la zone du PAP en respectant les prescriptions de l'Administration de la Gestion de l'Eau. Une zone du bassin de rétention est prévue pour la rétention d'eaux pluviales.

Stugalux Invest SA
PAP an der Schlasswiss 2 – rue Principale, L-5460 Trintange
Partie Ecrite

Art.14 L'aménagement de l'espace public

La position des arbres telle que reprise dans la partie graphique peut être précisée dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP, pour peu que leur nombre soit respecté et que leurs espacements soient réajustés.

Art.15 Le lot 6

Le lot 6 devra accueillir deux surfaces, tel qu'indiqué dans la partie graphique par la hachure *surface stationnement vélos*, permettant d'accueillir des stationnements pour vélos.

Lot lot 6 accueillera également 8 places de stationnement et un espace pour la collecte de déchets, délimité par la surface *surface pour déchets* dans la partie graphique.

Une dépendance réalisée en structure légère et ajourée permettant de garder une transparence devra accueillir une des deux surfaces pour stationnement de vélos, l'espace pour la collecte déchets et 5 places de stationnement comme indiqué dans la partie graphique.

Cette dépendance sera couverte d'une toiture plate végétalisée.

Elle accusera une hauteur hors-tout maximale de 3,00m.

Le présent PAP déroge, selon l'article 108 bis (1) – alinéa 2 de la loi modifiée du 19/07/2004, à l'art.22 du règlement des bâtisses qui impose une distance de 10m entre une construction en bois et d'autres bâtiments.

Le présent PAP déroge à la modification ponctuelle du PAG, selon l'article 108 bis (1) – alinéa 2 de la loi modifiée du 19/07/2004, imposant une hauteur maximale hors-tout de 2,40m pour les dépendances. Le présent PAP autorise une hauteur, hors-tout de 3,00 m, pour l'espace couvert du lot 6.

Le lot 2 se verra attribuer les places 2.1 et 2.2, le lot 3, les places 3.1 et 3.2, le lot 4, les places 4.1 et 4.2 et le lot 5 les places 5.1 et 5.2.

Établi à

Luxembourg, le 24.04.2018

hsa - heisbourg strotz architectes

Bob Strotz, Ing.dipl.arch.