

OBJET :	<p style="text-align: center;"><b>PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER</b>  <b>"ENNERT DER LORETTO KAPELL"</b></p> <p style="text-align: right;"><b>À CLERVAUX</b></p> <p style="text-align: center;">PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE  MODIFIEE SELON AVIS 17080/62C</p>
COMMUNE :	<b>CLERVAUX</b>
PARCELLES :	<b>N° 492 / 3036, N° 492 / 3054</b>
MAITRE DE L'OUVRAGE :	<b>IMMOBILIÈRE N. AREND S.A.</b> 12, RUE DE LA GARE L - 7535 MERSCH
PROPRIETAIRE :	<b>IMMOBILIÈRE N. AREND S.A.</b> 12, RUE DE LA GARE L - 7535 MERSCH
CONCEPTION :	<div style="border: 1px solid blue; padding: 5px; display: inline-block;"> Référence: <u>17080/62c</u>  Le présent document appartient à ma décision  d'approbation du: <u>12.11.2014</u>  Le Ministre de l'Intérieur    <b>Dan Kersch</b> </div> <div style="margin-left: 20px;"> <b>ESPACE ET PAYSAGES</b>  12, AVENUE DU ROCK 'N' ROLL  L - 4361 ESCH-SUR-ALZETTE  TEL : 26 17 84  FAX : 26 17 85  E-MAIL : INFO@ESPACEPAYSAGES.LU </div>
DATE :	<b>15 JUILLET 2014</b>

**PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER****" ENNERT DER LORETTO KAPELL "****À CLERVAUX****PARTIE ÉCRITE REGLEMENTAIRE**

Sommaire
----------

<b>ART. 1 – BUT ET PORTEE DU REGLEMENT.....</b>	<b>3</b>
<b>ART. 2 – DEFINITION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES .....</b>	<b>3</b>
<b>ART. 3 – TOPOGRAPHIE .....</b>	<b>4</b>
<b>ART. 4 – AFFECTATIONS .....</b>	<b>4</b>
<b>ART. 5 – DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>4</b>
<b>ART. 6 – DEROGATIONS AU REGLEMENT PAG.....</b>	<b>5</b>
<b>ART. 7 – NOMBRE DE NIVEAUX .....</b>	<b>5</b>
<b>ART. 8 – TOITURES .....</b>	<b>6</b>
<b>ART. 9 – FAÇADES .....</b>	<b>6</b>
<b>ART. 10 – REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES .....</b>	<b>6</b>
<b>ART. 11 – REMARQUE GENERALE.....</b>	<b>7</b>
<b>ART. 12 – SERVITUDES.....</b>	<b>7</b>
<b>ART. 13 – TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES (PAP) .....</b>	<b>8</b>
<b>ART. 14 – TABLEAU RECAPITULATIF DES VOLUMES ET SURFACES (LOTS PRIVES) .....</b>	<b>8</b>

## **Art. 1 – BUT ET PORTEE DU REGLEMENT**

Le projet d'aménagement particulier a pour objet l'exécution du Plan d'Aménagement Général. Il précise et complète à ces fins les dispositions réglementaires relatives à la zone concernée en fonction de son mode et degré d'utilisation.

Le présent projet d'aménagement particulier abroge le plan d'aménagement voté définitivement le 28 octobre 2003 (réf. 14077/62C, avis du 17 juillet 2003).

La zone concernée est classée dans le Plan d'Aménagement Général de Clervaux comme « zone de moyenne densité ».

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 Clervaux restent d'application.

La surface de ce projet d'aménagement particulier est de 67,43 ares.

La surface totale des lots privés est de 50,57 ares.

## **Art. 2 – DEFINITION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES**

### 2.1 – PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Document à caractère réglementaire (planche n°1) présentant le projet d'aménagement particulier, et les règles d'urbanisme concordantes.

### 2.2 – COUPES ET AXONOMETRIE

Documents à caractère réglementaire (planche n° 2) présentant le gabarit maximum de l'aménagement en profil des lots privés.

### 2.3 – PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les reculs et les dimensions des zones constructibles sont définies dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

En cas de discordance ou en cas de différences dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, il y a lieu de se référer à l'une des deux situations possibles :

- a. si les reculs effectifs se trouvent inférieurs aux reculs imposés par le projet d'aménagement particulier, les reculs des zones constructibles sur les parcelles restent en vigueur ; les limites et dimensions des zones constructibles sont à reconsidérer.

- b. si les reculs effectifs se trouvent supérieurs aux reculs imposés par le projet d'aménagement particulier, les limites et dimensions minimales et maximales des zones constructibles sont strictement à respecter ainsi que les alignements définis par le projet d'aménagement particulier.

### **Art. 3 – TOPOGRAPHIE**

- Les courbes de niveaux du terrain existant sont indiquées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des pointillés noirs (terrain existant). Ces courbes de niveaux correspondent à la morphologie actuelle du terrain, avant-projet.
- Les courbes de niveaux du terrain remodelé sont indiquées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des pointillés rouges (terrain remodelé). Ces courbes de niveaux définissent la morphologie projetée du terrain, et les travaux de déblais / remblais projetés lors de l'exécution des travaux.

Ces courbes de niveaux du terrain remodelé, telles que définies dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier, sont à respecter avec une tolérance de 0,50 m au maximum pour les parcelles privées, et de 1,00 m au maximum pour le domaine public.

### **Art. 4 – AFFECTATIONS**

#### **4.1 – AFFECTATION DES LOTS 01, 03 ET 04**

Les lots 01, 03 et 04 définissent des lots privés. Le bâtiment du LOT 01 est destiné au logement (min 60%) et aux activités tertiaires (p.ex. commerce, profession libérale). Les immeubles des lots 03 et 04 sont destinés au logement.

Une mixité d'appartements (studios, appartements à une chambre, appartements à deux chambres, etc.) par immeuble est requise.

Le nombre maximal de logements pour l'entièreté du PAP est fixé à 54 unités.

#### **4.2 – AFFECTATION DU LOT 02**

Le lot 02 définit un lot privé. Il est destiné à la construction d'une rampe d'accès aux parkings souterrains desservant les lots 01 et 03.

### **Art. 5 – DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions destinées au séjour prolongé est indiquée dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé (pointillés rouges).

L'emprise au sol des dépendances est indiquée dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par les limites de surfaces constructibles pour dépendances (pointillés bleus).

L'emprise au sol des constructions souterraines est indiquée dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par les limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines (pointillés gris).

#### **Art. 6 – DEROGATIONS AU REGLEMENT PAG**

Conformément à l'article 108bis, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent règlement soumet à dérogation les articles **II.5** (Zone moyenne densité – formes toitures), **II.15.f** (prescriptions dimensionnelles) et **II.15.g** (rapport surface bâtie et surface parcelle) de la partie écrite du PAG de la commune de Clervaux concernant les parcelles situées en « zone de moyenne densité ».

En conséquence, pour le présent projet d'aménagement particulier, les prescriptions suivantes sont à respecter :

##### **Prescriptions dimensionnelles LOTS 01 à 04**

- Les marges de reculement min. des constructions (souterraines et hors-sol) à respecter à partir des limites de propriété sont définies par la partie graphique du présent projet d'aménagement particulier

##### **Rapport surface bâtie et surface parcelle**

- Le rapport max. entre la surface bâtie et la surface totale de la parcelle pour les nouveaux lotissements est de 35%.

##### **Niveau d'implantation du LOT 01**

- Le niveau d'implantation correspond au point de référence A (359.20m)

##### **Niveau d'implantation des LOTS 02 et 03**

- le niveau d'implantation correspond au point de référence B (358.40m)

##### **Niveau d'implantation des LOTS 04**

- le niveau d'implantation correspond au point de référence C (358.00m)

#### **Art. 7 – NOMBRE DE NIVEAUX**

La partie graphique du projet d'aménagement particulier précise pour chaque lot le nombre de niveaux suivants :

##### **LOTS 01, 03 et 04 :**

- **1S**, définissant 1 niveau en sous-sol, correspondant aux gabarits définis dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier ;
- **I**, définissant 1 niveau plein, correspondant aux gabarits définis dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier ;
- **II**, définissant 2 niveaux pleins, correspondant aux gabarits définis dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier ;

- **1C/1R** définissant 1 niveau sous combles et en retrait, correspondant aux gabarits définis dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

#### **LOT 02 :**

- **1S**, définissant 1 niveau en sous-sol, correspondant aux gabarits définis dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier ;
- **I**, définissant 1 niveau plein, correspondant aux gabarits définis dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Le niveau du rez-de-chaussée correspond au niveau d'implantation ou dépasse celui-ci de 1,00 mètre maximum.

#### **Art. 8 – TOITURES**

Les immeubles seront réalisés avec une toiture à deux versants. Les toitures plates sont admises sur les dépendances.

Une interruption (changement de la conception) de la toiture des immeubles sur le LOT 03 et 04 est prévoir afin d'éviter une homogénéité trop importante.

La toiture du 2<sup>ème</sup> niveau pourra être réalisée de manière à permettre un aménagement de terrasses accessibles pour le niveau sous comble défini en retrait.

#### **Art. 9 – FAÇADES**

Les matériaux de façades devront être choisis de façon à ne pas heurter l'homogénéité de l'ensemble. Une partie de la façade pourra être traitée autrement, soit par un revêtement de teinte différente, soit par d'autres matériaux. Les différents matériaux sont à indiquer sur le plan de la demande d'autorisation de bâtir.

#### **Art. 10 – REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES**

##### 10.1 EMBLEMES DE STATIONNEMENT

Sont à considérer comme suffisants :

- 1 emplacement par logement
- 1 emplacement par tranche de 45m<sup>2</sup> de surface d'étage pour les bureaux, administrations, commerces cafés et restaurants

##### 10.2 CLOTURES, HAIES, MURETS, PALISSADES

Tous les murs, haies, clôtures, implantés en limite de propriété, ainsi que leurs teintes et les matériaux utilisés pour leur construction doivent être préalablement autorisés par le Bourgmestre. Celui-ci peut imposer, en bordure des voies publiques, l'implantation et les dimensions de ces aménagements.

##### 10.3 MUR DE SOUTÈNEMENT

Les murs de soutènement des terrasses aménagées devant les constructions implantées sur des terrains en pente ne peuvent dépasser une hauteur de 2,00 m par rapport au terrain naturel.

#### 10.4 MATERIAUX DE REVETEMENTS EXTERIEUR

Toutes surfaces, tel que chemin/accès piéton vers jardin, autres que les surfaces scellées indiquées dans la partie graphique, sont à aménager en surface drainante.

#### 10.5 TERRASSES

Des terrasses peuvent être aménagées sur les surfaces marquées comme « espace extérieur pouvant être scellé ». Max. 40% de la surface désignée comme « terrasse sur pilotis » peuvent être couvertes par des terrasses.

### **Art. 11 – REMARQUE GENERALE**

L'aménagement des espaces privés et publics, feront l'objet de plans ultérieurs détaillés pour autorisation auprès du Collège Echevinal. La hauteur des arbres projetés le long de la rue d'accès est limitée à 6 m.

Le lotisseur se conformera strictement aux prescriptions des instances compétentes<sup>1</sup> pour la construction des voiries, du bassin de rétention, des places de verdure, des canalisations, l'installation de l'éclairage public, la mise en souterrain des réseaux électriques, de téléphone, d'antenne collective et de gaz.

### **Art. 12 – SERVITUDES**

#### ***Servitude 1***

Afin de garantir les déplacements piétons/cyclables depuis la rivière la *Clerve*, respectivement du centre-ville jusqu'à la gare, une servitude de passage publique est définie à l'intérieur des lots privés 01, 02, 03 et 04. Cette servitude garantit aussi l'accès des services communaux et l'évacuation des eaux.

#### ***Servitude 2***

Une autre servitude longeant le chemin de fer doit garantir un accès de service à la CFL et l'installation d'une palissade de protection en bois. En outre la commune de Clervaux se réserve le droit d'accès sur cette emprise afin d'accéder aux réseaux d'infrastructures ainsi que d'y aménager un collecteur principal. Sur le terrain touché par cette servitude, aucune plantation/clôture établie à une hauteur supérieure à 1,50 m n'est admise. Toute autre construction y est interdite.

#### ***Servitude 3***

Une servitude longeant la Clerve doit garantir un accès de service à la commune de Clervaux afin de faire l'entretien du bassin.

<sup>1</sup> Administration de la Gestion de l'Eau, Administration des Ponts et Chaussées, Ministère de l'Intérieur et à la Grande Région, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, Administration Communale de Clervaux, et les différents gestionnaires pour les réseaux d'infrastructures

**Art. 13 – TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES (PAP)**

DENSITE du PAP	SURFACE du PAP	SURFACE PRIVEE TOTALE	SURFACE PUBLIQUE TOTALE
<b>82 logements / hectare</b> <i>(approximatif)</i>	<b>67,43 ares</b>	<b>50,57 ares</b>	<b>16,85 ares</b> <i>soit 25% à céder</i>

**Art. 14 – Tableau récapitulatif des volumes et surfaces (lots privés)**

LOT	SURFACE <i>(en ares)</i>	Surface constructible brute <i>(en m<sup>2</sup>)</i>	COS	CUS	CSS
<b>1</b>	8,98	1286,90	0,57		0,84
<b>2</b>	2,45	245,31	1,00		1,00
<b>3</b>	15,85	1878,39	0,48		0,66
<b>4</b>	23,28	1824,40	0,34		0,43
<b>TOTAL</b>	<b>50,57</b>	<b>5235,00</b>	<b>0,46</b>	<b>0,78</b>	<b>0,61</b>