


Objet :	<p align="center">Plan d'Aménagement Particulier "Op der Héicht" à SELSCHEID</p> <p align="center">Partie écrite réglementaire modifiée suivant avis ministériel en date du 02 février 2009 portant modifications des lots 9, 10, 11 et 16 modifiée suivant avis de la Cellule d'évaluation en date du 29 janvier 2015</p>		
Commune :	<p align="right">ESCHWEILER</p>		
Maîtres de l'ouvrage :	<table border="0"> <tr> <td data-bbox="399 806 829 1052"> IMMOBILIERE C. JANS 4, rue Tom L-9651 Eschweiler </td> <td data-bbox="829 806 1396 1052"> Adm. Communale d'ESCHWEILER 1, Kraeiz L – 9651 Eschweiler (Wiltz) </td> </tr> </table>	IMMOBILIERE C. JANS 4, rue Tom L-9651 Eschweiler	Adm. Communale d'ESCHWEILER 1, Kraeiz L – 9651 Eschweiler (Wiltz)
IMMOBILIERE C. JANS 4, rue Tom L-9651 Eschweiler	Adm. Communale d'ESCHWEILER 1, Kraeiz L – 9651 Eschweiler (Wiltz)		
Conception :	<div data-bbox="622 1142 1149 1220">  ESPACE ET PAYSAGES URBANISME / CADRE DE VIE / ENVIRONNEMENT </div> <div data-bbox="606 1366 1173 1579">  tecna s.a. ingénieurs-conseils 2, rue M. de Brabant L-1254 Luxembourg Tél. 44 81 37 Fax. 45 18 68 </div> <div data-bbox="654 1657 1117 1702"> ATELIER D'ARCHITECTURE </div> <div data-bbox="813 1691 1372 1904">   </div>		
Date :	<p align="right">10 mars 2015</p>		

Référence: 7257/24c
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 12.05.2015
La Ministre de l'Intérieur

Dan Kersch

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER A SELSCHEID

PARTIE ÉCRITE

Sommaire :

Art. 1 – BUT ET PORTEE DU REGLEMENT

Art. 2 – DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

2.1 – PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

2.2 – PLAN DE CONCEPT PAYSAGER

2.3 – NIVEAUX DE REFERENCE DU PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

2.4 – MODIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

2.5 – COUPES

2.6 – PLAN DE COMPOSITION

2.7 – DEFINITION DU COS

2.8 – DEFINITION DU CMU

2.9 – DEFINITION DES RECULS

2.10 – PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Art. 3 – AFFECTATIONS

Art. 4 – DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS

Art. 5 – ETAGES PLEINS

Art. 6 – NIVEAUX

Art. 7 – TOPOGRAPHIE

Art. 8 – PRESCRIPTIONS SPECIALES POUR LE LOT 1 (A, B ET C)

Art. 9 – TOITURES

Art. 10 – SUPERSTRUCTURES

Art. 11 – GARAGES

Art. 12 – FAÇADES

Art. 13 – ESPACES VERTS PRIVES

Art. 14 – ESPACES VERTS PUBLICS

Art. 15 – AMENAGEMENTS EXTERIEURS SUR FONDS PRIVES

15.1 – CLOTURES

15.2 – MURS DE SOUTÈNEMENT

15.3 – ABRIS DE JARDINS

Art. 16 – ZONES SPECIFIQUES

Art. 17 – TABLEAUX RECAPITULATIFS DES LOTS ET SURFACES

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.

La zone concernée est classée comme zone d'habitation 1 selon le Plan d'Aménagement Général en vigueur de la commune d'Eschweiler.

Art. 2 – DEFINITIONS RELATIVES AUX 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 – PLAN DE CONCEPT PAYSAGER

Document à caractère indicatif (planche n°2) présentant le projet de plantations du lotissement.

2.3 – NIVEAUX DE REFERENCE DU PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Document à caractère réglementaire (planche n°3) présentant le projet d'aménagement particulier et les niveaux de référence pour l'implantation des bâtis.

2.4 – MODIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Document à caractère réglementaire (planche n°7) présentant la modification du PAP et les niveaux de référence pour l'implantation des bâtis.

2.5 – COUPES

Documents à caractère indicatif (planches n°4, 5 & 8) présentant l'aménagement en profils des lots privés, sur base de la planche n°3 & n°7.

2.6 – PLAN DE COMPOSITION

Document à caractère indicatif (planche n°6) présentant le projet d'aménagement général du lotissement.

2.7 – DEFINITION DU COS

On entend par coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) le rapport entre la surface d'emprise au sol de la construction projetée ou de la somme des surfaces d'emprise au sol des constructions projetées et la surface totale du terrain à bâtir.

HAB-1		III
0.40		0.80
mi	Lot 5	
	6.40 ares	
		t2

Par surface de l'emprise au sol, on entend la surface hors-œuvre mesurée sur le plan du niveau présentant la plus grande surface. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur (rampes de garages, chemins d'accès, etc.), les combles et les sous-sols non aménageables, les toitures-terrasses, les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons), les perrons, les seuils, les terrasses couvertes et non couvertes.

Par surface totale du terrain à bâtir, on comprend la surface qui résulte du mesurage cadastral, établi par l'Administration du Cadastre et de la Topographie.

Chaque parcelle est dotée d'un C.O.S. particulier, qui est inscrit dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier. Le C.O.S. particulier constitue une valeur maximale, restreinte par des prescriptions réglementaires issues du présent règlement : niveaux, reculs, hauteur de corniche / acrotère.

Le COS pour chaque parcelle de ce projet d'aménagement particulier est de 0.40, sans préjudice des autres dispositions réglementaires.

2.8 – DEFINITION DU CMU

On entend par coefficient maximum d'utilisation du sol (C.M.U.) le rapport maximal entre la surface construite brute de la construction projetée ou la somme des surfaces brutes projetées et la surface totale du terrain à bâtir.

HAB-1		III
0.40		0.80
mi	Lot 5	
	6.40 ares	
		t2

Par surface construite brute, on entend la surface hors-œuvre d'un bâtiment, obtenue en additionnant la surface de tous les niveaux. Les combles et surfaces non aménageables, les toitures-terrasses, les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons, etc.) ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface brute construite.

Par surface totale du terrain à bâtir, on comprend la surface qui résulte du mesurage cadastral, établi par l'Administration du Cadastre et de la Topographie.

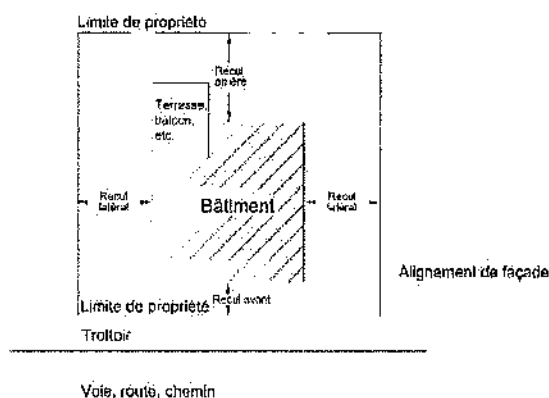
Chaque parcelle est dotée d'un C.M.U. particulier, qui est inscrit dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier. Le C.M.U. particulier constitue une valeur maximale, restreinte

par des prescriptions réglementaires issues du présent règlement : niveaux, reculs, hauteur de corniche / acrotère.

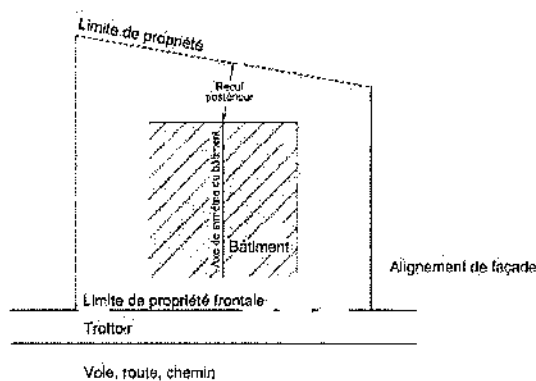
Le CMU pour chaque parcelle de ce projet d'aménagement particulier est de 0.80, sans préjudice des autres dispositions réglementaires.

2.9 – DEFINITION DES RECULS

Le recul des constructions sur les limites de propriété est mesuré perpendiculairement dès le nu de la façade, compte non tenu des dépendances, terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des balcons, des arcs (fermés latéralement ou non) et autres installations semblables.



Lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à la limite de propriété, le recul des constructions est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à la limite.



Les reculs sur les limites de propriété, tels que définis dans les documents graphiques, sont précisés ci-après dans le présent règlement (cf. article 2.9).

2.10 – PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

L'implantation des constructions doit se faire conformément à la partie graphique du projet d'aménagement particulier, tenant compte de la situation et des dimensions des zones constructibles, ainsi que des alignements de façade.

En cas de discordance entre les reculs et les dimensions des zones constructibles, ou en cas de différences dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles : les côtes de recul priment sur les côtes de dimensionnement des emprises constructibles.

Disposition particulière au lot n°4

Les reculs définis dans la partie graphique restent en vigueur, quelque soit la situation parcellaire (a. ou b.).

Art. 3 – AFFECTATIONS

Le projet d'aménagement particulier prévoit la construction de :

- 14 maisons unifamiliales isolées
- 2 maisons unifamiliales jumelées

Le lot 16 est réservé à la réalisation d'une unité de logement à coût modéré destiné à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Art. 4 – DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS

Surfaces constructibles

..... L'emprise au sol des **constructions principales** est indiquée dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des pointillés rouges (limite maximale de surfaces constructibles pour constructions principales).

..... L'emprise au sol des **dépendances** est indiquée dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des pointillés bleus (limite maximale de surfaces constructibles pour dépendances). Les dépendances sont soit des garages, aux endroits où la partie graphique du projet d'aménagement particulier indique des accès de garages, soit des constructions annexes habitables.

Alignements

Les constructions doivent s'étendre sur l'entièreté du tracé de l'alignement obligatoire. La tolérance pour l'alignement équivaut à une marge effective de :

- 50 cm pour les lots n°2, n°4 à 7, n°9 à 11, n°14 à 15, n°17 et n°19.
- 100 cm pour les lots n°1a, n°1b et n°1c

Les saillies, à l'exception des rives et des corniches (cf. article 9 du présent règlement), par rapport à l'alignement obligatoire sont interdites.

- ■ ■ Les alignements obligatoires définis par un trait rouge de 2 mm d'épaisseur, imposent sur leur tracé entier l'alignement de la façade de la construction principale. Ces alignements s'appliquent aux constructions principales.

- ■ ■ Les alignements obligatoires définis par un trait bleu de 2 mm d'épaisseur, imposent sur leur tracé entier l'alignement de la façade de la dépendance. Ces alignements s'appliquent aux dépendances.

Disposition particulière aux lots n°1a, n°1b et n°1c

En raison de la configuration topographique particulière, les constructions principales et les dépendances doivent s'établir impérativement de façon parallèle aux alignements obligatoires, tels que définis antérieurement, tout en respectant la marge effective de 100 cm sur les alignements obligatoires.

Art. 5 – ETAGES PLEINS

Sont considérés comme étages pleins, les étages situés entre le niveau de l'entrée (cf. planche graphique n°3) et la ligne de corniche ou d'acrotère et ayant une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 m.

Au vu du concept architectural et de la configuration topographique particulière, les volumes inférieur et supérieur des lots n°1a, n°1b et n°1c sont considérés comme étages pleins (cf. article 8 du présent règlement).

Art. 6 – NIVEAUX

Les planches n°3 & n°7 de la partie graphique du projet d'aménagement particulier établissent un niveau de référence, défini à l'intersection des limites cadastrales de la parcelle avec le domaine public, conformément au schéma suivant :

- Niveau de référence

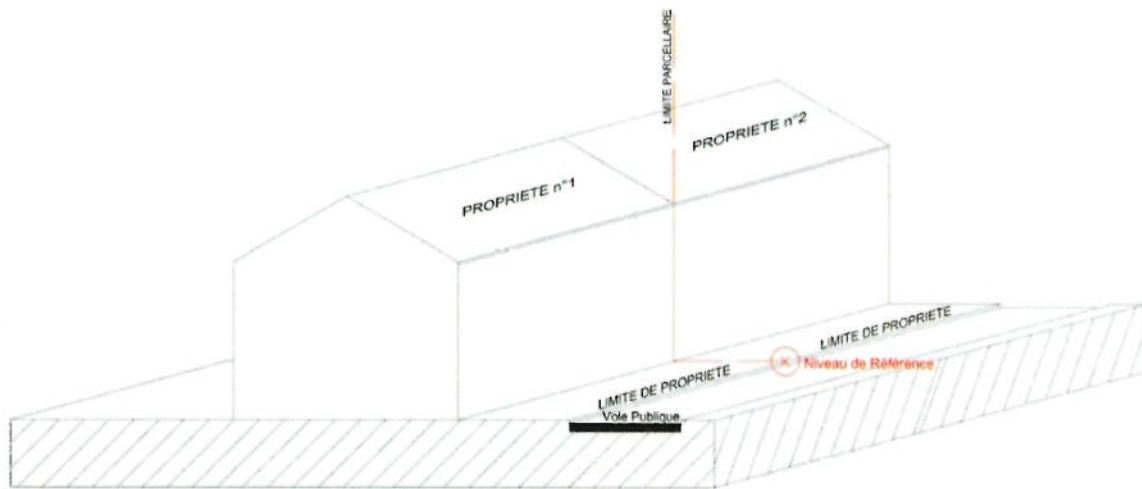


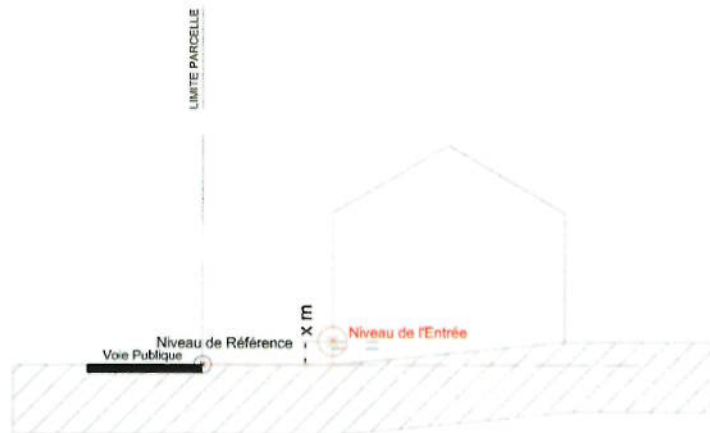
Tableau récapitulatif des niveaux de référence pour chaque lot

Numéro de lot	Niveau de référence
1a	104,00 m
1b	105,50 m
1c	105,50 m
2	106,25 m
3	<i>sans objet</i>
4	113,50 m
5	113,50 m
6	112,10 m
7	112,10 m
8	<i>sans objet</i>
9	109,75 m

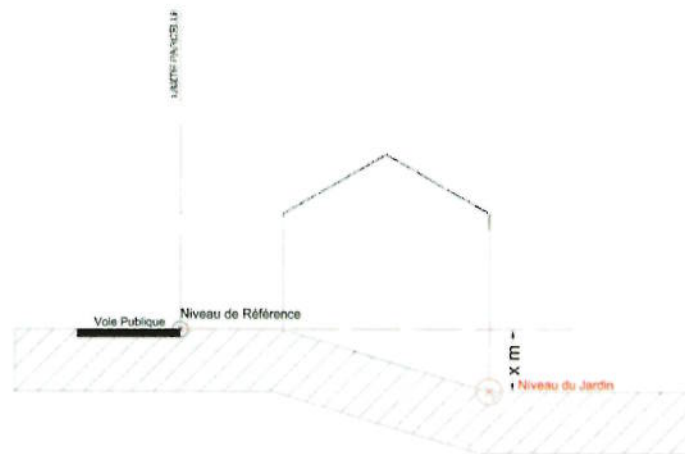
Numéro de lot	Niveau de référence
10	109,75 m
11	109,75 m
12	<i>existant</i>
13	<i>existant</i>
14	109,75 m
15	109,75 m
16	112,00 m
17	112,00 m
18	<i>existant</i>
19	113,30 m
20	<i>existant</i>
21	<i>existant</i>

La partie graphique du projet d'aménagement particulier précise pour chaque lot constructible les niveaux suivants :

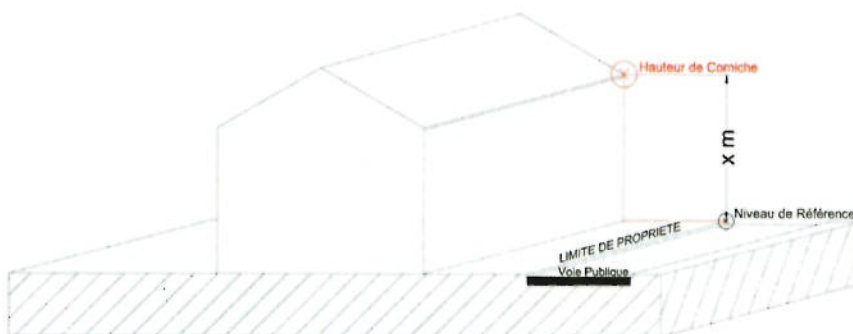
- Niveau de l'entrée



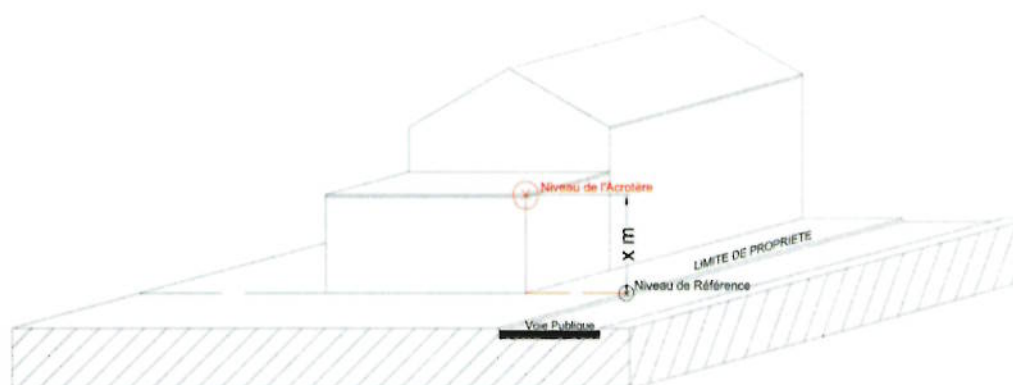
- Niveau du jardin = niveau de la surface stabilisée
niveau du volume inférieur (lots 1a, 1b et 1c)



- Hauteur de corniche (pour les constructions principales)



- Niveau de l'acrotère (pour les dépendances)



Toutes ces mesures expriment la hauteur de l'élément décrit par rapport à un niveau de référence, calculé à partir d'un système de coordonnées "en locales" (cf. planche n° 3 – niveaux de référence du projet d'aménagement particulier).

Ces niveaux sont à respecter avec une tolérance de 25 cm. Les niveaux des corniches et acrotères constituent des maximums et peuvent être réduits au maximum d'un mètre.

Art. 7 – TOPOGRAPHIE

Les courbes de niveaux définies par la partie graphique du projet d'aménagement particulier sont à respecter :

- Strictement sur le pourtour de la parcelle,
- Avec une tolérance de 50 cm à l'intérieur de la parcelle.

Art. 8 – PRESCRIPTIONS SPECIALES POUR LE LOT 1 (A, B, ET C)

En raison de la situation topographique particulière, des prescriptions spécifiques sont définies pour les lots n°1a, n°1b et n°1c (cf. planche n°4 - axe terrain 7 et planche n°5 - coupe/profil axe long. chaussée 3 du présent projet d'aménagement particulier) :

Les constructions se composent de deux volumes :

- un volume inférieur, placé en parallèle avec le dénivelé du terrain, et partiellement enterré. Ce volume comporte un niveau habitable, couvert par une toiture plate définie en terrasse ou engazonnée.
- un volume supérieur, placé de façon oblique ou perpendiculaire sur le volume inférieur. Comportant un niveau habitable, il est partiellement en porte-à-faux, et couvert par une toiture plate engazonnée.

Les lots n°1b et n°1c sont complétés par un volume supplémentaire, composé d'un car-port qui constitue une structure légère, couvrant le dégagement devant le bâtiment.

Art. 9 – TOITURES

Excepté le lot 9, les constructions principales auront des toitures à deux versants, avec une pente comprise entre 35° et 40°.

La construction principale du lot 9 sera définie soit par une toiture à deux versants, soit par une toiture plate.

Les toitures plates sont obligatoires pour les lots n°1a, n°1b et n°1c.

Les dépendances peuvent être couvertes de toitures plates ou de toitures à un versant, avec une pente maximale de 3°. Les toitures vertes sont autorisées.

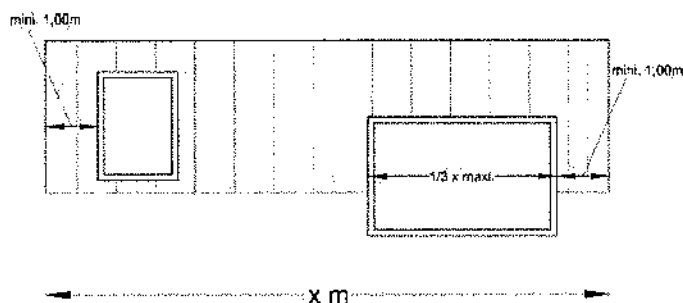
Les matériaux autorisés pour la couverture des toitures en pente sont l'ardoise et le zinc.

Les éléments de rive et les corniches pourront avoir une saillie maximale de 30 cm sur l'alignement de façade.

Art. 10 – SUPERSTRUCTURES

Les châssis rampants sont autorisés. Les lucarnes sont autorisées sous respect des conditions suivantes :

- Elles devront se trouver à 1 mètre minimum des bords latéraux de la toiture,
- Elles peuvent interrompre la corniche sur 1/3 au maximum de la longueur totale de la façade,
- Les matériaux autorisés pour la couverture des lucarnes sont l'ardoise et le zinc.



Art. 11 – GARAGES

Lorsqu'ils sont précisés, les garages et accès de garages devront être implantés aux endroits prévus par la partie graphique du projet d'aménagement particulier, sous respect des niveaux d'implantation définis selon l'article 6 du présent règlement.

Art. 12 – FAÇADES

Les façades des constructions principales seront couvertes d'un enduit de teinte claire, de couleur blanche ou de couleur grise. Les socles seront couverts d'un seul et même enduit, de couleur grise, à assortir avec la couleur des façades. Toutes les façades d'une même habitation devront être traitées avec le même soin.

L'utilisation du bois en façade est autorisée à raison de 40% maximum, sur la surface totale de la façade.

Les façades des dépendances pourront être couvertes d'un enduit de teinte plus foncée ou par des matériaux différents. Les matériaux autorisés sont le bois, le zinc ou le verre.

Art. 13 – ESPACES VERTS PRIVÉS

Les espaces verts privés devront être réalisés en même temps que les constructions projetées, et être traités avec soin. Il en est de même pour les toitures vertes réalisées sur les dépendances.

L'espace vert privé est destiné à rester libre. Il est à aménager en surface de verdure (jardin, jardin d'agrément, pelouse, prairie).

L'aménagement d'abris de jardin est autorisé, conformément à l'article 15 du présent règlement.

Les **zones de servitude écologique** sont implantées dans le projet d'aménagement particulier :

- en limite arrière des lots n°4 à 7 et n°9 à 11, sur une profondeur de 3 mètres
- sur la limite latérale sud du lot n°1c, sur une profondeur de 2 mètres

Cette servitude écologique constitue une zone de transition et d'intégration dans le paysage. Les plantations projetées sont constituées d'arbres et d'arbustes adaptés au site (cf. planche n°2 - plan de concept paysager).

Les plantations prévues dans les **zones de servitude écologique** seront réalisées par le maître d'ouvrage du projet de lotissement.

L'entretien des plantations sera à charge des futurs propriétaires des terrains.

(Cf. planche n°2 - plan de "concept paysager")

Art. 14 – ESPACES VERTS PUBLICS

Les espaces verts publics sont destinés à :

- compléter l'aménagement de l'espace-rue, par des plantations (lot n°3 et bande de verdure à l'entrée nord du lotissement)
- définir un rideau vert (lot n°8)
- assurer un lieu de transition pour piétons entre la voie desservante et la "Duerfstrooss"

(Cf. planche n°2 - plan de "concept paysager")

Art. 15 – AMENAGEMENTS EXTERIEURS SUR FONDS PRIVES

15.1 – CLOTURES

Les parcelles peuvent être clôturées sur les limites mitoyennes (où l'aménagement n'est pas spécifié dans le projet d'aménagement particulier) par des treillages en châtaigner (cf. catalogue des principes d'aménagements paysagers), ou par des haies vives constituées d'espèces indigènes, plantées en mitoyenneté. Des grillages, dont la hauteur ne pourra dépasser 1,20 mètres, et à intégrer aux plantations, peuvent soutenir ces haies. L'entretien des plantations sera à charge des futurs propriétaires des terrains.

Sur les limites touchant les domaines privés et publics, la construction de murs (à l'exception des murs de soutènement précisés dans le projet d'aménagement particulier) et de palissades n'est pas autorisée.

15.2 – MURS DE SOUTÈNEMENT

Les murs de soutènement existants doivent être maintenus. Les murs de soutènement projetés ne devront pas dépasser une hauteur hors-terre de 1,20 mètres et devront être réalisés en pierre naturelle de "Consthüm" ou en béton armé. Ils seront impérativement de teinte grise.

15.3 – ABRIS DE JARDIN

Un abri de jardin pourra être implanté sur chaque parcelle privée, sous respect des conditions suivantes :

- La surface de l'abri de jardin ne pourra excéder 20m² ;
- Il devra respecter des proportions rectangulaires ;
- Il sera implanté à l'arrière des parcelles respectant un recul de 1 mètre sur les limites de propriété, et en-dehors de la zone de servitude écologique pour les lots n°4 à 7 et n°9 à 11. Exceptionnellement, un abri de jardin pourra être implanté sur la limite latérale de propriété si celui-ci est jumelé avec l'abri de jardin de la propriété voisine ;
- La hauteur maximale à la corniche sera de 3 mètres ;
- La toiture aura une pente unique, inférieure à 10°, ou sera plate ;
- Les matériaux autorisés sont le bois, le zinc ou le verre.

Art. 16 – ZONES SPECIFIQUES

Les zones spécifiques prévues dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (planches graphiques n°1 et 3) sont réparties comme suit :

- zones minérales
- zones pavés perméables
- zones stabilisées perméables

Les **zones minérales** définissent - *en principe* - des surfaces à imperméabiliser. Toutefois, elles peuvent être exécutées avec un matériau permettant une infiltration des eaux de ruissellement. Certaines zones sont existantes, d'autres sont projetées. Dans le cas des zones minérales projetées, les surfaces définies dans la partie graphique du présent projet d'aménagement particulier constituent des surfaces maximales à aménager.

Les **zones pavées perméables**, définissent les cours sur rue des habitations projetées. Ces zones sont à réaliser impérativement, telles que délimitées dans la partie graphique du présent projet d'aménagement particulier (cf. planches graphiques n°1 et 3). Les matériaux à utiliser devront avoir une teinte proche de la pierre de "Consthum" (cf. catalogue des principes d'aménagements paysagers). Dans le cas des zones pavées perméables disposées en mitoyenneté (cas des lots n°1b et 1c, n° 4 et 5, n° 6 et 7, n° 9, 10 et 11, et n°14 et 15), le matériau utilisé doit être identique sur l'ensemble de la zone. Les pavés bétons sont autorisés.

Les **zones stabilisées perméables**, sont projetées à l'arrière des constructions principales. Les surfaces définies dans la partie graphique du présent projet d'aménagement particulier (cf. planches graphiques n°1 et 3) constituent des surfaces maximales à stabiliser. Ces zones sont destinées à l'aménagement de terrasses. Elles sont à exécuter en matériaux permettant une infiltration des eaux de ruissellement.

Art. 17 –TABLEAUX RECAPITULATIFS DES LOTS ET DES SURFACES

Numéro de lot	Parcelle (en ares)	CMU	COS	Destination	Remarques
1a	6,93	0.8	0.4	Maison isolée	<i>Concept Landhausvilla¹</i>
1b	5,65	0.8	0.4	Maison isolée	<i>Concept Landhausvilla¹</i>
1c	6,59	0.8	0.4	Maison isolée	<i>Concept Landhausvilla¹</i>
2	6,52	0.8	0.4	Maison isolée	
3	2,61	/	/	Espace vert public	
4	8,25	0.8	0.4	Maison isolée	
5	6,40	0.8	0.4	Maison isolée	
6	4,23	0.8	0.4	Maison jumelée	
7	4,35	0.8	0.4	Maison jumelée	
8	3,16	/	/	Espace vert public	
9	8,76	0.8	0.4	Maison isolée	
10	11,11	0.8	0.4	Maison jumelée	
11	7,43	0.8	0.4	Maison jumelée	
12	9,56	0.8	0.4	Maison existante	
13	9,91	0.8	0.4	Maison existante	
14	9,70	0.8	0.4	Maison isolée	
15	9,23	0.8	0.4	Maison isolée	
16	7,42	0.8	0.4	Maison isolée	
17	8,77	0.8	0.4	Maison isolée	
18	7,45	0.8	0.4	Maison existante	
19	8,68	0.8	0.4	Maison isolée	
20	8,84	0.8	0.4	Maison existante	
21	9,64	0.8	0.4	Maison existante	

¹ cf. annexe du rapport justificatif

Surface Totale	Surface Privée	Surface Publique
216,83 ares	167,22 ares	49,61 ares <i>soit 22,88% de surface publique à céder</i>