

Référence: 14708-75C


Le présent document appartient
à ma décision de ce jour.

Luxembourg, le 26.07.06

Le Ministre de l'Intérieur
et de l'Aménagement du Territoire,



Jean-Marie HALSDORF

Objet :	<p style="text-align: center;">PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER „ALFERWEIHER“ Echternach</p> <p style="text-align: right;">Partie écrite Modifiée suivant l'avis de la Commission d'aménagement du 02/03/05 Modifiée suivant les réclamations consécutives au vote provisoire</p>
Commune :	Echternach
Parcelles :	section B d'Echternach
Maître de l'ouvrage :	Reding Roy 40, Bd G-D Charlotte L – 1330 Luxembourg
Conception :	<p style="text-align: right;">ESPACE^{ET} PAYSAGES 75, rue Emile MAYRISCH L-4240 ESCH-SUR-ALZETTE Tel : 26 17 84 Fax : 26 17 85 e-mail : espace.paysages@internet.lu</p>
Date :	 24 mars 2006

LOTISSEMENT 'Alferweiher' ECHTERNACH

PARTIE ÉCRITE

Sommaire :

Art. 1 – BUT DU REGLEMENT

Art. 2 – PORTEE DU REGLEMENT

Art. 3 – AFFECTATION

Art. 4 – DEFINITION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES A DISPOSITION

4.1 – PLAN DE COMPOSITION

4.2 – PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

4.4 – PROFILS

4.5 – PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Art. 5 – IMPLANTATION

5.1 – VOLUMES PRINCIPAUX

5.2 – VOLUMES ANNEXES

Art. 6 – ALIGNEMENTS

Art. 7 – TOPOGRAPHIE

Art. 8 – GABARITS

8.1 – GABARITS DES VOLUMES PRINCIPAUX

8.2 – GABARITS DES VOLUMES ANNEXES

Art. 9 – NIVEAUX

Art. 10 – TOITURES

Art. 11 – ACCES DE GARAGES

Art. 12 – PLANTATIONS

Art. 13 – ESPACES PUBLICS DE DETENTE

Art. 14 – CONSTRUCTION SUR LES LIMITES DE PROPRIETE

Art. 1 – BUT DU REGLEMENT

Le présent règlement particulier fixe les règles destinées à assurer un aménagement harmonieux du lotissement tant du point de vue urbanistique que du point de vue architectural, dans le respect de la configuration naturelle du site.

Art. 2 – PORTEE DU REGLEMENT

L'application du présent document se fera sans préjudice des lois et règlements en vigueur émanant d'organes officiels gouvernementaux ainsi que du plan d'aménagement général de la Ville d'Echternach.

Dans la mesure où les dispositions du présent règlement particulier sont contraires ou dérogatoires aux dispositions du plan d'aménagement général de la Ville d'Echternach, les dispositions du présent règlement particulier sont seules applicables sur les parcelles comprises dans le plan d'aménagement particulier 'Alferweiher' et priment sur celles du plan d'aménagement général de la Ville d'Echternach.

Art. 3 – AFFECTATION

Pour tout ce qui n'est pas défini par le présent règlement particulier, le lotissement 'Alferweiher' reste soumis aux dispositions relatives aux zones d'habitation de moyenne ou de faible densité – suivant le cas – du plan d'aménagement général de la Ville d'Echternach.

Le présent règlement est destiné à la construction d'immeubles collectifs à vocation résidentielle (maximum 6 unités de logement par immeuble) et d'habitations individuelles. Il permet l'installation de toute autre activité compatible avec l'habitat, tel que précisé par les articles se rapportant à l'affectation des zones de faible et moyenne densité dans le règlement des bâtisses en vigueur.

Note

Le plan de PAP prévoit la possibilité d'emplacements pour les équipements techniques ; à cet effet, la position et la délimitation exactes des zones à céder au domaine public sera précisée en fonction des besoins rencontrés lors de la demande d'autorisation pour les infrastructures.

Art. 4 – DEFINITION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES A DISPOSITION**4.1 – PLAN DE COMPOSITION**

Document à caractère non-réglementaire (planche n°1) présentant l'aménagement à titre indicatif des lots privés et des terrains à céder au domaine communal.

4.2 – PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Document à caractère réglementaire (planche n°2) présentant l'aménagement des lots privés et des terrains à céder au domaine communal. Le modelage du terrain et l'implantation des volumes sont définis : indication et dimensionnement des zones constructibles, des alignements à respecter et des reculs à observer par rapport aux limites de propriété, précision du nombre maximum d'unités de logement par immeuble collectif.

4.3 – PROFILS

Document à caractère réglementaire (planche n°3) présentant l'aménagement des lots privés et des terrains à céder au domaine communal et définissant les gabarits des futures constructions.

4.4 – PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

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, il y a lieu de se référer à l'une des deux situations possibles :

a. reculs effectifs inférieurs aux reculs imposés par le PAP

Les reculs des zones constructibles sur les parcelles restent en vigueur ; les limites et dimensions des zones constructibles sont à reconsidérer, privilégiant les dimensions des alignements sur celles des zones constructibles. Les reculs latéraux et/ou postérieurs peuvent néanmoins être adaptés à la situation effective pour autant que les reculs minimaux imposés par le règlement des bâtisses en vigueur soient garantis.

b. reculs effectifs supérieurs aux reculs imposés par le PAP

Les limites et dimensions maximales des zones constructibles sont à respecter strictement ainsi que les reculs frontaux et les alignements définis par le plan d'aménagement particulier.

Art. 5 – IMPLANTATION

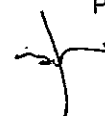
Les constructions sont à implanter dans les limites des zones constructibles prévues par le plan d'aménagement particulier. L'épaisseur du trait est comprise dans la zone constructible.

5.1 – VOLUMES PRINCIPAUX

Les *volumes principaux* sont ainsi appelés par distinction des *volumes annexes* (garages ou parties d'édifices de moindre importance volumétrique), tels que définis par le plan d'aménagement particulier.

■ ■ ■ Les zones constructibles, définies par un trait bleu de 2,5 mm d'épaisseur (représentant une marge effective de 65 cm), imposent la construction de volumes sur trois niveaux droits (RDC, R+1, R+2) et sur une hauteur conforme aux cotes maximales indiquées.

■ ■ ■ Les zones constructibles, définies par un trait bleu de 2 mm d'épaisseur (représentant une marge effective de 50 cm), imposent la construction de volumes sur deux niveaux droits (RDC, R+1) et sur une hauteur conforme aux cotes maximales indiquées.



— — — — Les zones constructibles, définies par un trait bleu de 1 mm d'épaisseur (représentant une marge effective de 25 cm) à discontinuité rapprochée, permettent la construction de carports ou de structures type pergola sur une hauteur conforme aux cotes maximales indiquées.

5.2 – VOLUMES ANNEXES

— || — || — Les zones constructibles, définies par un trait bleu de 1 mm d'épaisseur (représentant une marge effective de 25 cm), permettent la construction de volumes sur un niveau droit (RDC) et sur une hauteur conforme aux cotes maximales indiquées.

Art. 6 – ALIGNEMENTS

Les constructions doivent s'étendre sur l'entièreté du tracé de l'alignement (traits rouges). La tolérance pour l'alignement équivaut à l'épaisseur du trait.

— || — || — Les alignements, définis par un trait rouge de 2,5 mm d'épaisseur (représentant une marge effective de 65 cm), imposent sur leur tracé entier la construction de volumes sur trois niveaux droits (RDC, R+1, R+2) et sur une hauteur conforme aux cotes maximales indiquées.

— || — || — Les alignements, définis par un trait rouge de 2 mm d'épaisseur (représentant une marge effective de 50 cm), imposent sur leur tracé entier la construction de volumes sur deux niveaux droits (RDC, R+1) et sur une hauteur conforme aux cotes maximales indiquées.

— || — || — Les alignements, définis par un trait rouge de 1 mm d'épaisseur (représentant une marge effective de 25 cm), imposent sur leur tracé entier la construction de volumes sur un niveau droit (RDC) et sur une hauteur conforme aux cotes maximales indiquées, ou la construction d'un mur d'une hauteur de 3 m par rapport au niveau de la voirie.

— — — — Les alignements, définis par un trait rouge de 1 mm d'épaisseur (représentant une marge effective de 25 cm) à discontinuité rapprochée, imposent sur leur tracé entier la construction de carports ou de structures type pergola sur une hauteur conforme aux cotes maximales indiquées.

Art. 7 – TOPOGRAPHIE

Le modelage général prévu par le plan d'aménagement particulier est donné à titre indicatif (courbes de niveaux maintenues et projetées) et prendra caractère obligatoire après la réalisation de l'étude hydraulique.

Les niveaux du terrain, indiqués par le plan d'aménagement particulier (courbes de niveaux maintenues et projetées), sont à respecter :

- a. strictement pour les lots 1 à 14, du fond de chaque lot à la façade antérieure de l'habitation y érigée ;
- b. strictement sur le pourtour de la parcelle ;
- c. avec une tolérance à l'intérieur de la parcelle :
 - une différence maximale de 50 cm (lots 1 à 14) par rapport aux niveaux indiqués (courbes de niveaux maintenues et projetées) est autorisée dans les marges de recul antérieur,
 - une différence maximale de 150 cm (lots 15 à 28) par rapport aux niveaux indiqués (courbes de niveaux maintenues et projetées) est autorisée, y compris la construction de murs de soutènement.

A ces fins, les plans soumis pour approbation (permis de construire) devront mentionner le modelage réalisé (courbes de niveaux proposées et courbes de niveaux du présent plan d'aménagement particulier), ainsi que les constructions et aménagements extérieurs existants des parcelles avoisinantes et du domaine public.

Les remblais et nivellements artificiels plus importants sont interdits y compris pour les accès de garages et le contour des terrasses. L'aménagement de terrasses sur pilotis, établies au niveau RDC, est néanmoins autorisé pour les lots 1 à 14.

En dessous et jusqu'au niveau 166.0 m, aucun remblai n'est autorisé.

Art. 8 – GABARITS

Les gabarits mentionnés dans le plan d'aménagement particulier (se référer aux profils) doivent être indiqués dans les documents introduits pour approbation (permis de construire).

8.1 – GABARITS DES VOLUMES PRINCIPAUX

La hauteur maximale à la corniche correspond à la cote maximale indiquée.

La hauteur minimale à la corniche correspond à la cote maximale indiquée, réduite d'un mètre.

Pour les immeubles collectifs A, B, C, D, E, le nombre de niveaux droits est limité à 3. Les combles peuvent être aménagés.

Pour l'immeuble collectif F (lot 1) et pour les maisons individuelles, le nombre de niveaux droits est limité à 2. Les combles peuvent être aménagés.

Pour les maisons individuelles, 15 % de la surface au sol du volume principal projeté peuvent être occupés par des constructions répondant aux prescriptions des volumes annexes (cf. art. 8.2). Ils ne peuvent cependant pas se situer sur les alignements imposés.

8.2 - GABARITS DES VOLUMES ANNEXES

La hauteur maximale à la corniche ou à l'acrotère correspond à la cote maximale indiquée.

La hauteur minimale à la corniche ou à l'acrotère correspond à la cote maximale indiquée, réduite de cinquante centimètres.

Le nombre de niveaux droits est limité à un.

Art. 9 – NIVEAUX

Le niveau du rez-de-chaussée peut varier de -0,25 m à +0,25 m par rapport aux niveaux obligatoires indiqués sur les documents graphiques.

Le niveau du rez-de-chaussée ne pourra jamais se trouver en-dessous du niveau 165.5 (niveau de référence établi en vertu de la zone inondable). Seuls les garages des immeubles collectifs A, B et F pourront se trouver à un niveau inférieur.

Art. 10 – TOITURES

L'orientation du faîte des volumes principaux est indiquée dans le plan d'aménagement particulier (planche n°2)

Les pentes de toiture des volumes principaux doivent respecter les indications des documents graphiques (voir profils).

Les volumes annexes seront couverts de toitures horizontales et pourront être traitées comme des toitures terrasses.

Les lucarnes et autres superstructures dans la toiture respecteront les prescriptions du règlement des bâtisses en vigueur.

Art 11. –ACCES DE GARAGES

Pour tous les lots, les accès aux parkings et aux garages particuliers ne peuvent être aménagés qu'aux endroits prévus par le plan d'aménagement particulier. Il est possible d'aménager pour les lots 15, 16 et 17 un parking semi-enterré commun dans la zone prévue à cet effet (cf. document graphique).

Art. 12 – PLANTATIONS

En bordure du cours d'eau, une végétation spontanée est préférée. Les seules plantations autorisées seront des plantations de milieu humide.

Pour les lots 7 à 14, les gazons et autres aménagements d'agrément seront limités à la partie haute du terrain (cf. plan de modelage). La partie basse et le talus seront laissés en végétation spontanée, seules les plantes de milieu humide ou semi humides y seront autorisées.

Art. 13 – ESPACES PUBLICS DE DETENTE

L'aménagement d'espaces publics de détente, aux endroits prévus par le plan d'aménagement particulier, fera l'objet de plans ultérieurs détaillés pour autorisation auprès du Collège échevinal lors de la réalisation des infrastructures.

Art. 14 – CONSTRUCTION SUR LES LIMITES DE PROPRIETE

Les gabarits de deux constructions situées en mitoyenneté doivent être identiques sur une largeur de deux mètres de chaque côté de la limite de propriété.

