

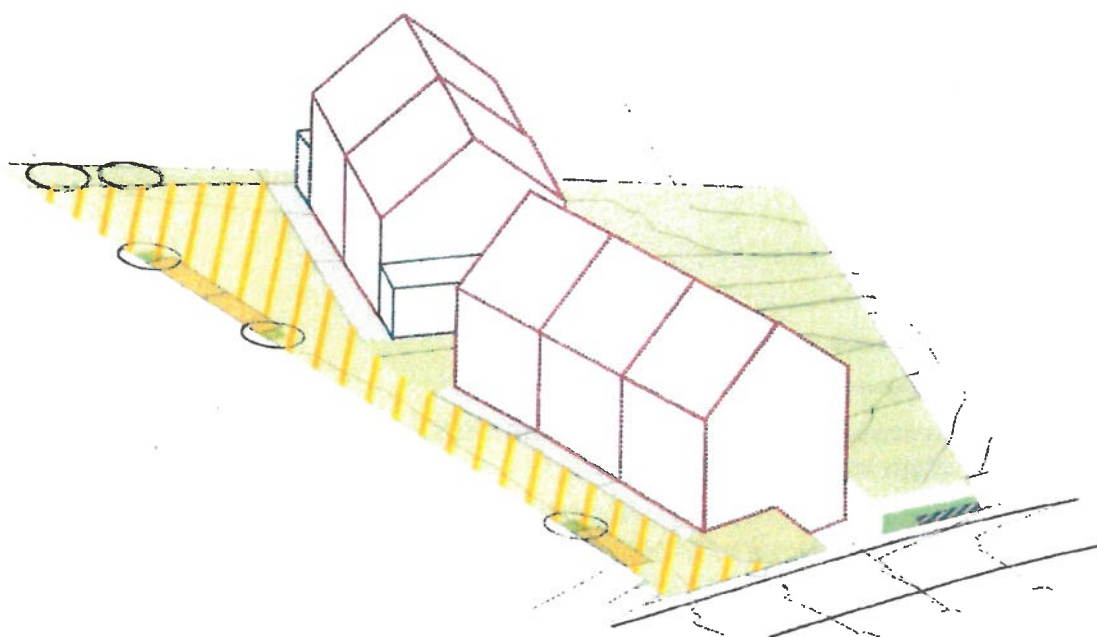
# Projet d'aménagement particulier

Gemeng **Feelen**



**Localité de Niederfeulen**

**« Rue de Belle-Vue »**



## **PARTIE ECRITE** **PARTIE GRAPHIQUE**

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

**Mai 2017**

M. Georges Wahl

**THILLENS&THILLENS**  
ARCHITECTES

**P a c t**

**Demandeur:**

**M. Georges Wahl**

2, um Zapp

L-7396 Hünsdorf

**Elaboré par:**



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](mailto:mail@pact.lu)

**En collaboration avec :**

**THILLEN&THILLEN**

122a Bamertal

L-9209 Diekirch

Tél: 27 80 37 - 1

Fax: 27 80 37 - 37

Email: [info@thillens.lu](mailto:info@thillens.lu)

**Grevenmacher, den 22. Mai 2017**

Le présent dossier a été élaboré :

- Conformément à la *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (régime 2011)*
- 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.**

**La partie écrite du PAG et le règlement communal des bâtisses, des voies publiques et des sites en vigueur de la commune de Feulen sont à respecter pour tous les points qui ne sont pas prescrites 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

<b>1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles.....</b>	<b>4</b>
<b>2. Mode d'utilisation du sol .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Degré détaillé d'utilisation d sol .....</b>	<b>5</b>
3.1. La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés .....	5
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 .....	5
3.5. Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faite, soit à l'acrotère .....	5
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 .....	6
<b>4. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP .....</b>	<b>6</b>
4.1. Les formes, pentes et orientations des toitures .....	6
4.2. Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages, aux voies de circulation et les accès piéton.....	6
4.3. Les surfaces destinées à recevoir des plantations.....	7
4.4. Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées .....	7
4.5. Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir .....	7
4.6. L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin .....	8
<b>Partie graphique du PAP .....</b>	<b>8</b>

## 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. Un levé topographique de la situation existante, ainsi qu'un mesurage cadastral (N° 653) servent de fond de plan pour la partie graphique du présent PAP. Celle-ci contient aussi la délimitation et la contenance des lots projetés.

La surface totale du PAP s'élève à environ 22,15 ares.

(Commune de Feulen, section Niederfeulen)

N° Parcelle	Fläche nach ACT	Fläche davon im PAP
312/4185	22,15 ar	22,15 ar
<b>TOTAL</b>		<b>22,15 ares</b>

Parcelles de PAP	Surface
Lot 1	2,67 ar
Lot 2	2,34 ar
Lot 3	3,42 ar
Lot 4	3,87 ar
Lot 5	4,33 ar
<b>Surface publique</b> (cédé à la commune)	<b>5,51 ar</b>
<b>TOTAL</b>	<b>22,15 ares</b>

La cession des fonds réservés à des aménagements publics se fera conformément à l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004. La superficie des constructions ou aménagements publics, telle que définie sur le projet d'aménagement particulier est de 5,51 ares, ce qui représente 24,9 % de la surface totale du projet.

## 2. Mode d'utilisation du sol

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

Le mode d'utilisation pour les différents lots du PAP est destiné aux habitations à caractère unifamilial.

Y sont interdites toutes activités commerciales, artisanales et socio-éducatives p.ex. crèches.

### 3. Degré détaillé d'utilisation d 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)*

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

#### 3.2. Les emplacements de stationnement en surface et souterrains

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

Les emplacements doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privé.

Doivent être réalisés :

- 2 emplacements par logement

Pour les lots 1-3 les emplacements de stationnement sont à aménager dans le sous-sol commun.

Pour les lots 4 et 5, les emplacements de stationnement devront se situer sur la parcelle même, dans la construction principale respectivement l'annexe.

Les emplacements de stationnement devront avoir un accès facile et permanent sur la voie publique en tenant compte des impératifs de sécurité de la circulation.

Les zones réservées au stationnement devront, dans la mesure du possible, être traitées de façon à maintenir une perméabilité au sol.

#### 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.

Pour de raisons urbanistiques, le recul avant minimal des constructions est réduit à 2 mètres.

#### 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 de niveaux pleins s'élève obligatoirement à 2, soit un rez-de-chaussée et un étage. Un étage supplémentaire dans les combles est admis.

Le nombre maximal des niveaux en sous-sol est fixé à 1 (niveau équivalent au rez-de-jardin).

#### 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)*

La hauteur des constructions est définie par la hauteur à la corniche et par la hauteur au faîtage, sachant que la corniche correspond à l'intersection entre le plan du toit et le plan de la façade, le faîtage à l'arête supérieure du toit.

La hauteur des constructions est définie comme différence entre le niveau de l'axe de la voie desservante mesurée dans l'axe de la construction et la corniche / le faîtage de la façade sise sur l'alignement.

La hauteur à la corniche des constructions principales ne pourra pas être inférieure à 5 m ni supérieure à 7 m.

La hauteur au faîtage sera d'au maximum 12 m.

### 3.6. Le nombre d'unités de logement par construction

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

Sur chacun des lots est admise 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.

La partie graphique définit les *limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé*, ainsi que les *limites de surfaces constructibles pour dépendances*.

Les *limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines* sont identiques aux *limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé* et aux *limites de surfaces constructibles pour dépendances*.

## 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)*

#### TOITURES PRINCIPALES

Les toitures des constructions principales seront à deux versants et auront une même pente comprise entre 30° et 40°. La pente sera fixée en harmonie avec celle des maisons voisines. L'orientation des faîtes sera, en principe, parallèle à la rue desservante/projetée.

Les toitures des constructions jumelées ou en bande doivent être homogènes et même pente, notamment celles des ensembles suivants :

- Lots 1-3
- Lots 4-5

La saillie de la corniche sans la gouttière aura au maximum 0,30 mètre.

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

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

Les accès aux garages et/ou emplacements doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique et doivent être réalisés suivant les règles de l'art et garantir un accès facile. Les pentes d'accès devront être aménagées de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique.

Les matériaux et couleurs des revêtements des accès doivent être en harmonie avec ceux des lots voisins.

### 4.3. Les surfaces destinées à recevoir des plantations

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

Toutes les marges de reculement, en dehors des accès, emplacements, terrasses et autres aménagements similaires (usoir), sont à aménager sous forme d'espace vert.

Les surfaces exécutées en dur (béton, béton asphalte, dallage, etc.) sont à réduire au minimum.

Les accès des constructions, les cours et les terrasses pourront être exécutés en dur et de préférence par un matériel perméable.

Les surfaces destinées à recevoir des plantations sont représentées sur la partie graphique du PAP.

### 4.4. A l'arrière de lots privés, une haie assurera une bonne intégration de la planification dans le paysage. 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)*

#### TRAVAUX DE REMBLAI ET DE DÉBLAI

Le terrain naturel est à conserver, dans la mesure du possible, dans son état naturel. Tous travaux de terrassement viseront à améliorer l'intégration d'une construction dans le site.

Les constructions seront conçues de manière à respecter le niveau naturel du terrain. Ainsi sont proscrits, tous travaux de remblais nécessités par des travaux de déblais insuffisants au niveau des caves, ayant pour conséquence, de positionner la construction sur une butte.

Ne sont admises que des surcharges générales du terrain naturel, de l'ordre de 0,50 m pour autant qu'elles se situent aux abords des constructions avec pour but de raccorder le niveau des pièces du logement au terrain naturel.

En tout état de cause, les terrains contigus 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 murs de soutènement dépassant la hauteur de 0,80 m sont subordonnés à des conditions de sécurité, d'ordre esthétique et d'intégration.

#### CLÔTURES, PLANTATIONS ET MURS DE SOUTÈNEMENT

Les parcelles peuvent être clôturées par des socles ou des murets dont la hauteur ne peut dépasser de 0,80 m et/ou par des haies vives ou par des grillages dont la hauteur ne peut dépasser de 1,50 m le niveau du domaine public.

Si sur la limite, le niveau du terrain de la parcelle n'est pas au même niveau que le trottoir, il faut nécessairement un muret de soutènement.

#### MUR DE SOUTÈNEMENT

Les murs de soutènement pourront être réalisés en béton vu, en béton revêtu d'une façade isolante, ou d'un simple crépi.

En plus à cette exécution des gabions ou un mur en maçonnerie apparente sont aussi tolérés.

### 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'éléments naturels à conserver sur le site. La construction existante est à démolir.

#### **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 limites de surfaces constructibles pour garages ou car-ports sont définies sur la partie graphique du PAP.

Les dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

##### **GARAGES/CAR-PORTS**

Les garages sont à exécuter en toiture plate avec une hauteur à l'acrotère maximale de 3,5 m mesurée par rapport à l'axe de la rue desservante/projetée.

##### **ABRIS DE JARDIN**

Des remises ne dépassant pas une surface totale de 15 m<sup>2</sup> de surface au sol et 3 m de hauteur hors tout sont tolérées en dehors de la bande de construction au fond des parcelles dans les limites postérieures et latérales. Ces remises ne pourront en aucun cas servir à l'habitation ni à l'installation d'un garage ou d'un atelier. Elles seront réservées essentiellement à l'entreposage de bois, de matériel de jardinage.

Une dépendance construite en limite de propriété doit être aménagée de telle façon que les eaux de pluie s'écoulant de la toiture se déversent sur le bien-fonds même où la construction est érigée. Les murs extérieurs de la dépendance se situant sur une limite de propriété doivent être réalisés sous la forme de murs mitoyens.

#### **Partie graphique du PAP**

BCR S.à r.l. 3, rue Emile Lavallier 1-1924 LUXEMBOURG

N° Mesurage:  
No. 001

Commune de FEULEN

Section: -A- de Niederfeulen

Lot n° 1 /  
Destiné par T.E.  
Schéma: 1/200  
Luxembourg, le 17/02/2010  
N° plan: 1081/00

L'ingénieur: Claude RAUCHER, géomètre officiel

Signature: \_\_\_\_\_

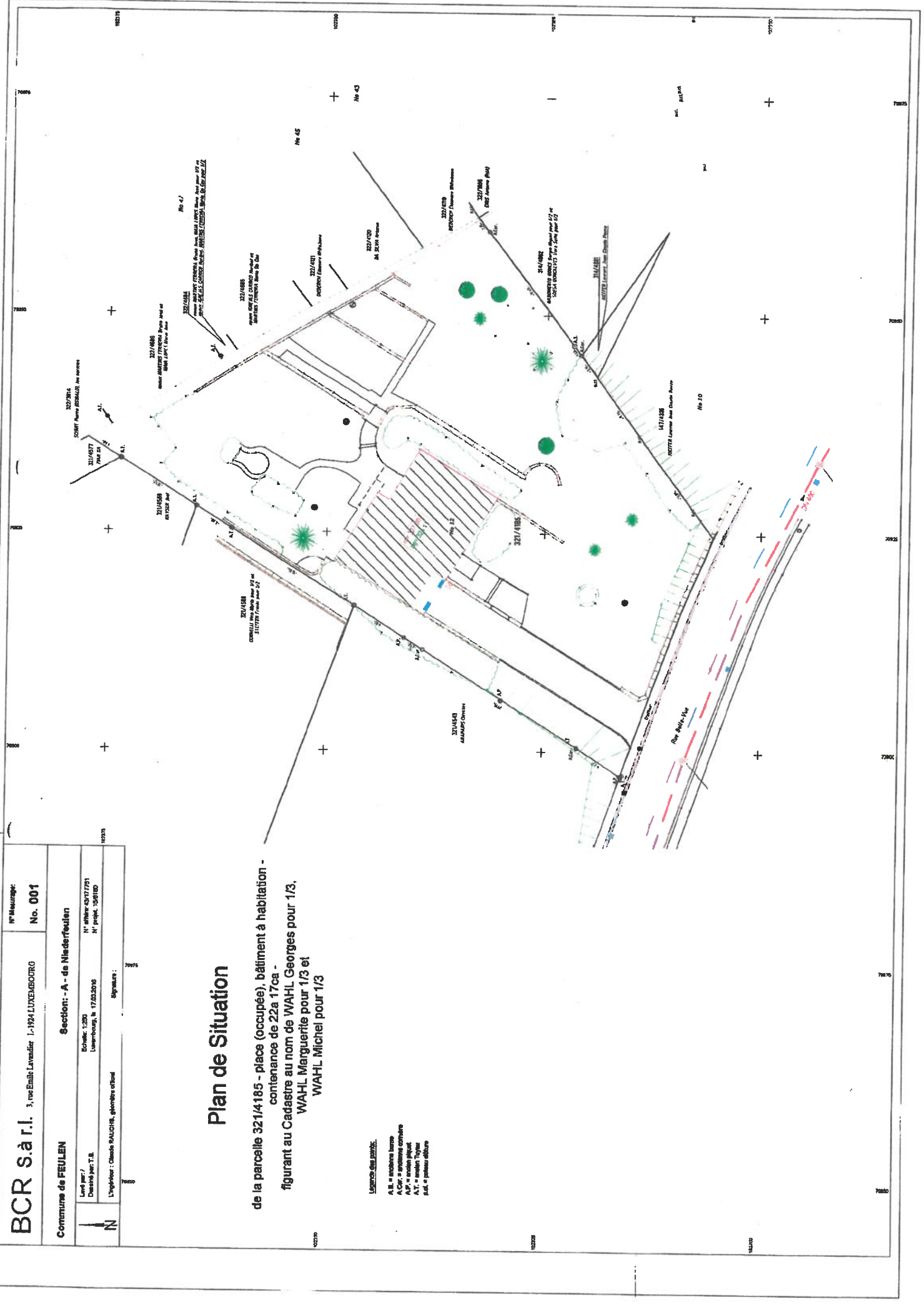
10273

## Plan de Situation

de la parcelle 321/4185 - place (occupée), bâtiment à habitation -  
contenance de 22a 17ca -  
figurant au Cadastre au nom de WAHL Georges pour 1/3,  
WAHL Marguerite pour 1/3 et  
WAHL Michel pour 1/3

### Legend des symboles

- A.B. = ancienne borne
- A.C. = ancienne clôture
- A.P. = ancien piquet
- A.T. = ancien tuyau
- p.t. = poutre affleur



I	Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » .....	2
II	Documents fournis par l'administration du cadastre et de la topographie .....	3
III	Plan d'aménagement général en vigueur .....	4
IV	Mandat du/des propriétaires du/des terrains soumis au PAP .....	5
V	Certificat OAI .....	6
VI	Ministère du Développement durable et des Infrastructures - Administration de la gestion de l'eau – Demande d'accord de principe .....	7
VII	Version numérique du PAP .....	8

**I Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier  
« nouveau quartier »**

*Art. 2.(4). une fiche de synthèse conformément à l'Annexe I qui fait partie intégrante du présent règlement,  
reprenant les données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier.*

## **II Documents fournis par l'administration du cadastre et de la topographie**

- Extrait actuel du plan topographique, échelle 1/5000
- Extrait actuel du plan cadastral, échelle 1/2500, avec relevé parcellaire
- Mesurage cadastral officiel

### **III Plan d'aménagement général en vigueur**

- Copie de l'extrait de la partie graphique du PAG
- Copie de la partie écrite du PAG

#### **IV Mandat du/des propriétaires du/des terrains soumis au PAP**

L'initiateur du PAP «Consortium d'héritiers, Wahl Georges, Wahl Marguerite, Wahl Michel» est le seul propriétaire – et ainsi le seul mandataire - de la parcelle (312/4185) touchée par le projet d'aménagement particulier «Rue Bell-Vue» à Niederfeulen, commune de Feulen.

## V Certificat OAI

**VI Ministère du Développement durable et des Infrastructures -  
Administration de la gestion de l'eau – Demande d'accord de principe**

## VII Version numérique du PAP