

PAP NQ PAUL JOMÉ II

PARTIE ÉCRITE



N° de référence du projet selon le
Ministère de l'Intérieur :

	Dates	Signatures
Urbaniste aménageur : WW+ Architektur + management sàrl		
Maître d'ouvrage : Administration Communale de Hesperange		
Avis de la Cellule d'Evaluation :		
Vote du Conseil Communal :		
Approbation du Ministre de l'Intérieur :		

MAÎTRE D'OUVRAGE

Commune de Hesperange
474, Route de Thionville
L - 5886 Hesperange
T +352 36 08 081



REALISATION DU DOSSIER PAP

WW+ sàrl
53, Rue de l'Usine
L - 4340 Esch-sur-Alzette
T +352 26 17 76
M info@wwplus.eu



En collaboration avec :

Schroeder & Associés
13, rue de l'Innovation
L-1896 Kockelscheuer
T +352 44 31 31 – 1
M contact@schroeder.lu



SOMMAIRE

A.	BASES JURIDIQUES	5
B.	DELIMITATIONS ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES	6
C.	PRECISION DU MODE D'UTILISATION DES SOLS	7
C.1	Définition de la mixité des fonctions	7
D.	PRECISION DU DEGRE D'UTILISATION DES SOLS CONCERNANT L'AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE	8
D.1	Surface construite brute, emprise au sol, surface pouvant être scellée, espaces verts privés	8
D.2	Limites des surfaces constructibles, reculs par rapport aux limites des îlots ou parcelles	8
D.3	Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol	8
D.4	Hauteurs des constructions	9
D.5	Type et nombre de logements	9
D.6	Type, disposition et nombre de constructions	9
D.7	Formes, pentes et orientations des toitures	9
D.8	Loggias	9
D.9	Modelage du terrain privé avec indication des tolérances	9
D.10	Emplacements de stationnement	9
D.11	Évacuation des eaux	10
D.12	Aménagement des espaces extérieurs privés	10
D.13	Superstructures et installations techniques	10
D.14	Logements abordables	11
D.15	Servitude	11

A. BASES JURIDIQUES

La présente partie écrite est une partie intégrante du Plan d'Aménagement Particulier (PAP) élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
- au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier „quartier existant“ et du plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“;
- au Plan d'Aménagement Général (PAG) établi par le bureau un bureau d'étude agréé.

Le plan d'aménagement particulier nouveau quartier "Paul Jomé II", se compose d'une partie écrite et d'une partie graphique.

La partie écrite et la partie graphique du PAP sont des éléments complémentaires. Dans le cas d'une double réglementation contradictoire, la partie écrite prime. Dans la partie graphique, en cas de contradiction entre les coupes et les plans, les plans priment par rapport aux autres pièces graphiques.

La partie réglementaire du PAP ne peut pas être en contradiction avec les lois en vigueur, les règlements grand-ducaux, la partie écrite du PAG en vigueur, le règlement sur les bâtisses et les directives techniques (par exemple, les directives ITM). En cas de contradiction, ces derniers sont prioritaires par rapport au PAP.

B. DELIMITATIONS ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES

Le périmètre du présent PAP porte sur des parcelles cadastrales appartenant à la commune.

Ces parcelles sont inscrites au cadastre, section A de Hesperange.

Le périmètre exact du PAP, d'une contenance de 49a 31ca est renseigné par le mesurage n°3229 en date du 02/09/2022, réalisé par un bureau d'étude agréé.

C. PRECISION DU MODE D'UTILISATION DES SOLS

C.1 Définition de la mixité des fonctions

Le PAP est principalement dédié aux autres fonctions que le logement.

Minimum 20% de la surface construite brute par construction est à dédier aux logements dans la construction principale du lot 1 et la construction 2.b.

Les constructions des lots peuvent accueillir des fonctions de type :

- Habitations ;
- Activités de commerce dont la surface brute est limitée à 2.000 m² par immeuble ;
- Services administratifs ou professionnels ;
- Crèches accueillant au maximum 50 enfants par immeuble ;
- Parking.

D. PRECISION DU DEGRE D'UTILISATION DES SOLS CONCERNANT L'AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

D.1 Surface construite brute, emprise au sol, surface pouvant être scellée, espaces verts privés

+ Surface pouvant être scellée

Les surfaces pouvant être scellées représentent des surfaces maximales dans lesquelles l'usage de matériaux perméables est à privilégier. Les parties non bâties comprises à l'intérieur des limites de surfaces constructibles peuvent être scellées.

Surfaces pouvant être scellées représentées dans la partie graphique :

Espace extérieur pouvant être scellé :

Des chemins d'accès piétons / carrossables peuvent être implantés à l'intérieur des espaces extérieurs pouvant être scellés sur une surface de 100%. Des infrastructures de type ouverture de cours d'eau peuvent être implantées sous l'espace extérieur pouvant être scellé superposé d'un aménagement de type passerelle sur le lot 1.

Espace vert privé pouvant être partiellement scellé :

Des chemins d'accès piétons et des infrastructures de type ouverture de cours d'eau peuvent être implantés à l'intérieur des espaces verts privés pouvant être partiellement scellés sur une surface de 60% maximum.

Espace pouvant être dédié au stationnement :

Les emplacements de stationnement représentés dans la partie graphique peuvent être scellés sur une surface de 100%.

+ Espaces verts privés

Dans les limites de surfaces dédiées aux espaces verts privés sont admis des infrastructures techniques de type bassin de rétention, fossés ouverts, canalisations et éléments similaires.

Dans le lot 2, les surfaces non bâties à l'intérieur des limites de surfaces constructibles de la construction 2.b peuvent être aménagées sous forme d'espaces verts privés. Ces derniers peuvent accueillir d'autres aménagements nécessaires au fonctionnement des fonctions autres que les logements implantées sur le lot, de type aire de jeux, mobilier urbain, éclairage et chemins.

Des essences adaptées au climat local sont à prévoir dans l'aménagement de ces espaces.

D.2 Limites des surfaces constructibles, reculs par rapport aux limites des îlots ou parcelles

La dépendance représentée dans le lot 1 est dédiée à l'implantation de rampe d'accès carrossable, de locaux techniques, de stockage et vélos.

D.3 Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol

+ Etage sous comble

Lorsqu'il est admis, un étage sous combles (+1C) peut être aménagé sur une surface brute correspondante à 80% maximum de la surface brute du dernier niveau plein. Les étages sous combles doivent être compris dans le gabarit maximal destiné au séjour prolongé dessiné dans la partie graphique du PAP.

+ Etage en retrait

Les deux derniers niveaux de la construction principale 1 peuvent être aménagés sous forme d'étages en retrait (+1R).

Les étages en retrait doivent être compris dans le gabarit dessiné dans la partie graphique du PAP.

D.4 Hauteurs des constructions

+ Niveau de référence

Un niveau de référence est utilisé pour la définition des hauteurs à l'acrotère, à la corniche, au faitage et à l'existant. Le niveau de référence est implanté sur une intersection aisément repérable des limites cadastrales. Il est assimilé à un niveau défini en coordonnées nationales. En cas de discordance entre le niveau de référence tel exécuté et celui indiqué dans le projet d'aménagement particulier, le niveau d'implantation est à considérer à partir du niveau de référence tel qu'exécuté.

+ Hauteurs des éléments bâtis à sauvegarder

On distingue les hauteurs de la construction et des dépendances existantes à conserver par la dénomination « hexist ».

D.5 Type et nombre de logements

Le PAP prévoit l'installation de maximum 30 unités de logements de type collectif.

D.6 Type, disposition et nombre de constructions

On retrouve sur l'intégralité du PAP des :

- Maisons isolées (mi) ;
- Maisons jumelées (mj) ;

D.7 Formes, pentes et orientations des toitures

Seules des toitures plates sont autorisées pour la construction principale et la dépendance du lot 1.

Toutes les toitures plates doivent être réalisées comme toitures végétalisées intensives ou extensives.

Seules des toitures à deux versants sont autorisées pour la construction principale 2.b.

D.8 Loggias / Terrasses

Les loggias sont autorisées sur l'ensemble du PAP.

En cas de construction d'étages en retrait par rapport au gabarit dessiné en partie graphique, des terrasses sont autorisées sur le dernier niveau plein.

L'implantation de balcons et avant-corps est interdite sur le PAP.

D.9 Modelage du terrain privé avec indication des tolérances

Une tolérance de maximum 0,80 mètre au-dessus et en dessous est admise vis-à-vis des courbes projetées dans la partie graphique du PAP.

D.10 Emplacements de stationnement

+ Emplacements de stationnements automobiles

Le nombre d'emplacements de stationnement à réaliser doit tenir compte des dispositions fixées dans le plan

d'aménagement général de la commune.

+ **Emplacements pour visiteurs / service**

Dans le cadre du PAP, un minimum de 0,25 emplacement par logement est à aménager.

+ **Emplacements pour livraison**

Les emplacements pour livraison ou véhicule de service doivent être réalisées dans l'espace pouvant être dédié au stationnement représenté dans la partie graphique.

D.11 Évacuation des eaux

Le réseau existant et projeté d'eaux pluviales est représenté dans la partie graphique du PAP et complété par l'étude technique réalisée par un bureau d'étude agréé.

Un système de récupération des eaux de pluie en toiture peut être implanté sur la construction principale du lot 1.

La zone dédiée à l'implantation d'ouvrage de rétention représentés dans la partie graphique du PAP est une emprise maximale. Il n'est pas d'obligation d'aménager l'entièreté de la zone sous forme de rétention. L'ouvrage peut être réalisé sous forme de rétention ouverte à l'air libre et/ou souterraine.

L'évacuation, ainsi que les ouvrages de collecte et de rétention des eaux pluviales sont à réaliser selon ces principes, en tenant compte le cas échéant des adaptations sollicitées par l'Administration de la Gestion de l'Eau et/ou de la Commune de Hesperange.

D.12 Aménagement des espaces extérieurs privés

+ **Éléments techniques et mobilier urbain**

Tout espace situé en dehors des limites de surfaces constructibles peut accueillir tout élément technique (éclairage, transformateur ou élément similaire) ou mobilier urbain en rapport direct avec la destination de la zone sans entraver l'aménagement des accès et les infrastructures techniques du PAP.

+ **Accès pompiers**

Les accès pompiers sont à garantir et restent prioritaires par rapport à l'installation de plantation ou de tout autre élément dans les espaces extérieurs.

D.13 Superstructures et installations techniques

Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés en toiture et en façade.

Pour le lot 2, les panneaux solaires (thermiques et/ou photovoltaïques) installés sur un versant incliné doivent être posés parallèlement à la pente du versant de la toiture et être le plus proche possible de la couverture de la toiture ou être intégrés dans celle-ci.

Les superstructures techniques (cages d'ascenseurs, cheminées, blocs de ventilation, etc.) et les panneaux solaires peuvent dépasser de maximum 1 mètre le gabarit maximal constructible défini dans la partie graphique du PAP. Un recul de minimum 0,50 mètre par rapport au plan de la façade du gabarit maximal constructible défini dans la partie graphique du PAP est à respecter pour implanter ces installations.

D.14 Logements abordables

Suivant l'article 29bis de la loi du 30 juillet 2022 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « **Pour chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, au moins 15 pour cent de la surface construite brute maximale à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements abordables** ».

L'ensemble des unités de logements prévus sur le lot 1 sont réservés à la réalisation de logements abordables, correspondant à un maximum de 24 logements.

D.15 Servitude

Une servitude de passage est prévue sur le lot 1. Elle permet d'assurer l'entretien des infrastructures liés au concept d'évacuation des eaux.

D.16 Murets

Des murets sont à prévoir entre la zone prévue pour des ouvrages de rétention et la rampe au nord de la construction principale du lot 1.

Les murets projetés doivent respecter une hauteur maximale de 0,60 mètre.