

Projet d'aménagement particulier

Commune de Consdorf

Localité de Colbette

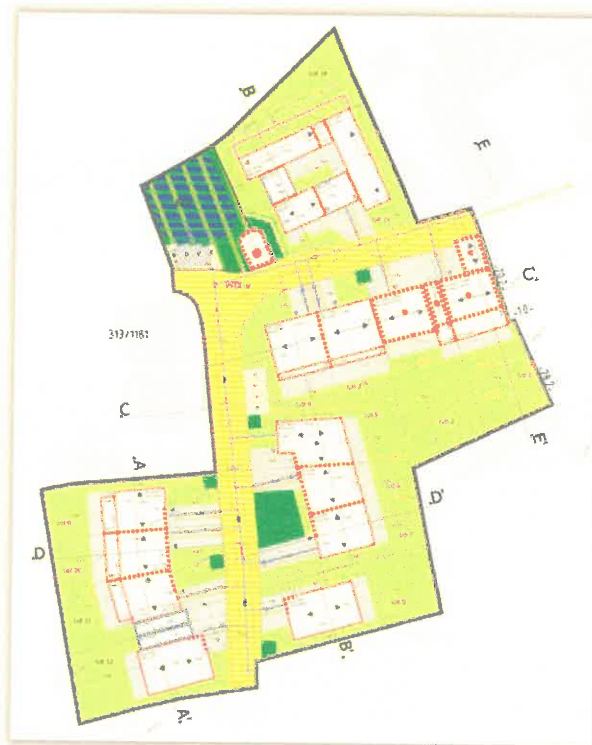
« Wunnen um Duerf »

PARTIE ECRITE
PARTIE GRAPHIQUE

Référence: 19317/84C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 24/11/2022
La Ministre de l'Intérieur

Taina Bofferdig

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



COMMUNE DE CONSDORF

Vu et approuvé

en séance du conseil communal

du 04 OCT. 2022

Ordre du jour n° 03

Suivent les signatures

Pour expédition conforme

Consdorf, le 04 OCT. 2022

La bourgmestre, Le secrétaire communal,

septembre 2022

adapté suite à l'avis de la cellule d'évaluation

Gaasch-Theisen real estate development

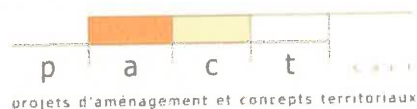


Commune de Consdorf



Demandeur :

Gaasch-Theisen real estate development
67, rue des Prés
L-7333 Steinsel

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

Grevenmacher, 05.09.2022

Le présent dossier a été élaboré :

- Conformément à la *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (régime 2017)*
- Conformément au *règlement grand-ducal (RGD) du 08 mars 2017 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.*

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 Consdorf sont à respecter pour tous les points qui ne sont pas prescrites par la présente partie écrite.



Table des matières

1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles	4
2. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet destinés à être cédés au domaine public communal	4
3. Mode d'utilisation du sol	4
4. Degré détaillé d'utilisation du sol	4
4.1 La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés.....	4
4.2 Les hauteurs des constructions à la corniche et au faîte.....	5
4.3 Le nombre d'unités de logement.....	5
4.4 La forme des toitures.....	6
4.5 Le modelage du terrain avec indication des tolérances.....	7
4.6 Les emplacements de stationnement.....	7
5. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP	8
5.1 L'aménagement des espaces extérieurs privés.....	8
5.2 Les accès.....	8
5.3 Les constructions et les éléments naturels à conserver.....	8
5.4 Les murs et clôtures.....	8
5.5 La couleur et l'emploi des matériaux.....	9
5.6 Véranda, verrière, terrasse couverte.....	10
5.7 Equipements techniques fixes.....	11
6. Partie graphique du PAP	11



1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles

La délimitation et la contenance des parcelles initiales sont exprimées sur l'extrait cadastral et le relevé parcellaire (RP) officiels joint en annexe du rapport justificatif. Un levé topographique de la situation existante, ainsi qu'un mesurage cadastral (plan de délimitation du PAP par géomètre officiel) servent de fond de plan pour la partie graphique du présent PAP. Celle-ci contient aussi la délimitation et la contenance des lots projetés.

2. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet destinés à être cédés au domaine public communal

Suivant le bornage officiel du géomètre officiel de la limite du PAP (voir annexe du rapport justificatif), la surface totale du PAP s'élève à ~82,08 ares.

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 surface publique totale s'élève à environ ~17,5 ares, ce qui correspond à environ 21,3 % de la surface totale du projet et dont la surface privée cédée au domaine public représente ~8,91 ares ce qui correspond à 10,8 % de la surface totale du projet.

Les éventuelles encoches nécessaires pour les armoires de branchement et les candélabres seront à céder et ne sont actuellement pas repris dans le calcul de cession ci-avant qui est à préciser dans le projet d'exécution respectivement la convention relative au présent PAP.

3. Mode d'utilisation du sol

Le mode d'utilisation pour les différents lots du PAP est destiné exclusivement aux maisons d'habitation unifamiliales avec logement intégré pour les lots 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 et 12 (entre autre sous le respect des prescriptions de l'article 4.6).

Sont autorisées des activités de service (profession libérale) à condition que le local professionnel soit situé à l'intérieur de la construction principale, avec un maximum de 20% de la surface construite brute du lot.

4. Degré détaillé d'utilisation du sol

4.1 La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés

Les valeurs maximales pour la surface construite brute, la surface d'emprise au sol et la surface pouvant être scellée à respecter pour chacun des lots projetés dans le cadre du présent PAP sont définis dans les tableaux sur la partie graphique du PAP.

Afin de garantir l'assainissement énergétique des constructions existantes (lots 1 et 2), une dérogation exceptionnelle en concertation avec le service des sites et monuments nationaux concernant l'alignement, les reculs et la hauteur est admissible. L'assainissement énergétique des constructions existantes doit se faire dans le respect de la substance bâti historique. Une dérogation concernant l'alignement, les reculs et la hauteur n'est pas autorisable pour le lot 2. Pour le lot 1, une dérogation concernant la hauteur de la grange serait éventuellement concevable.

GARAGES / CARPORTS

Les garages sont à réaliser à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé.



Pour les lots 11, 12 et 13 un carport est admissible à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances (CONSTRUCTIONS ANNEXES).

BALCONS ET ESCALIERS

Pour le lot 13 un balcon au niveau du rez-de-chaussée avec une longueur maximale de 9,50m et une profondeur maximale de 3m est admissible à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour balcons au niveau du rez-de-chaussée. Un escalier vers le jardin, d'une largeur maximale de 1,20 m, est admis à l'intérieur ainsi qu'à l'extérieur (adjacent au balcon et en respectant le recul latéral par rapport à la limite de la parcelle de 3 m) des limites de surfaces constructibles pour balcons au niveau du rez-de-chaussée.

CONSTRUCTIONS ANNEXES DE TYPE REMISE OU ABRI DE JARDIN

Les constructions annexes de type remise ou abri de jardin ou similaires énumérés ci-après sont admises dans les espaces libres postérieurs du lot sous réserve du respect de la surface de scellement maximale, de la surface construite brute maximale et de la surface d'emprise au sol maximale définie pour le lot.

Elles ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ni à l'installation d'un garage.

- l'espace libre entre les remises de jardin et la construction principale est d'au minimum 3,50m ;
- la distance par rapport aux limites de terrain est d'au minimum 1,00m;
- leur surface d'emprise au sol ne doit pas dépasser douze mètres carrés (12 m²).

Sont autorisés en plus d'un abri de jardin :

- Une petite serre, sans fins commerciales ni professionnelles, à condition qu'elle soit édifiée à plus d'un mètre (1 m) des limites de la parcelle, et de trois mètres (3 m) minimum de la construction principale, et que sa surface n'excède pas les quinze mètres carrés (15 m²), et que sa hauteur n'excède pas trois mètres (3 m) ;
- Une volière, un chenil, à condition qu'ils soient édifiés à plus d'un mètre (1 m) des limites de parcelle, que leurs dimensions n'excèdent pas quatre mètres (4 m) de longueur, deux mètres (2 m) de largeur et deux mètres (2 m) de hauteur ;
- Une piscine non couverte ou avec une couverture amovible, dont la hauteur totale ne dépasse pas trois mètres (3 m), dont la construction ainsi que les remblais et déblais s'intègrent harmonieusement dans le terrain naturel et respectent un recul latéral et arrière de trois mètres (3 m) minimum.

4.2 Les hauteurs des constructions à la corniche et au faite

La hauteur maximale des constructions (destinées au séjour prolongés et dépendances) pour chacun des lots projetés dans le cadre du présent PAP est représentée dans les tableaux de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol sur la partie graphique.

La hauteur est mesurée au milieu de la façade. La hauteur des constructions est définie par la hauteur à la corniche et par la hauteur au faitage. La hauteur à la corniche est la différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante, mesurée dans l'axe de la construction, et l'intersection du plan du toit et du plan de la façade donnant sur rue.

CONSTRUCTIONS ANNEXES DE TYPE REMISE OU ABRI DE JARDIN

La hauteur maximale des constructions annexes de type remise ou abri de jardin est de 3,00m mesurée à partir du terrain naturel respectivement du terrain remodelé.

4.3 Le nombre d'unités de logement

Le nombre d'unités de logement par construction pour chacun des lots projetés dans le cadre du présent PAP est représenté dans les tableaux de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol sur la partie graphique.



Un logement intégré par maison unifamiliale est admise à condition que ce logement ne dépasse pas une surface habitable nette maximale de 60 m².

4.4 La forme des toitures

CONSTRUCTIONS PRINCIPALES et ANNEXES (destinées au séjour prolongé des personnes)

La forme et pente des toitures pour chacun des lots projetés dans le cadre du présent PAP est représenté dans les tableaux de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol sur la partie graphique.

Le dépassement de la corniche est limité à 15 cm.

Les toitures-terrasses sur les toitures des constructions annexes (destinées au séjour prolongé des personnes) ne sont pas autorisées.

CONSTRUCTIONS ANNEXES

Pour le lot 13, les constructions annexes et éléments de liaison peuvent être exécutées en toiture plate.

CONSTRUCTIONS ANNEXES DE TYPE REMISE OU ABRI DE JARDIN

Les constructions annexes de type remise ou abri de jardin peuvent être exécuté en toiture plate, toiture à pente unique ou toiture à deux pentes.

PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES

Les éoliennes sur les toitures sont interdites.

Les châssis à tabatière (de type « velux ») ainsi que les frontons et lucarnes sur les toitures sont autorisés.

Les lucarnes peuvent être placées à l'aplomb du parement extérieur du mur de façade, à un m de recul minimum des limites latérales. Dans tous les cas, le niveau du faite de la lucarne doit être inférieur d'au moins 1,00 m par rapport au niveau du faite de la toiture dans laquelle elle est située.

Pour la toiture sur la façade principale orientée vers le domaine public des lots 1-4, les prescriptions suivantes sont applicables :

Lucarnes

La pente de la toiture de la lucarne doit être la même que celle du bâtiment.

La ou les lucarnes seront disposées symétriquement par rapport à l'axe médian de la façade et aux ouvertures en façade principale.

Elle ne doit pas comporter:

- d'arêtières et de débords de toiture trop saillants
- de corniche et linteau importants
- de soubassement en maçonnerie
- de gouttière

Conformément au style traditionnel, la lucarne a une couverture à 2 pentes; elle sera surmontée d'un fronton et les dimensions de la baie auront les dimensions suivantes :

- largeur : min.: 0,60 m / max. : 0,80 m
- hauteur : min.: 0,80 m / max. : 1,00 m

L'ouverture sera fermée par une fenêtre composée de 4 carreaux séparés par 2 petits bois en croix.

La lucarne ayant une couverture à 3 pentes et les mêmes autres caractéristiques sera également admise.

Les lucarnes ne peuvent être alignées sur le plan de façade, mais devront avoir un recul min. de 1 mètre par rapport à la corniche.

Pour le lot 2 : Des lucarnes, à dominance verticale et de taille adaptée par rapport aux baies de façade, peuvent être réalisés.



Châssis à tabatière

Pour les lots 1, 3 et 4 : Des châssis à tabatière à dominance verticale peuvent être réalisés.

Pour le lot 2 : Des châssis à tabatière, à dominance verticale et de taille adaptée par rapport aux baies de façade, peuvent être réalisés.

Les châssis à tabatière doivent toujours être de dimension réduite par rapport à la toiture.

Les châssis à tabatière ne pourront pas dépasser une hauteur maximale 1,50 m et ils doivent avoir une dominance verticale, être parallèle à la surface du pan de toiture et être axés aux ouvertures en façade principale.

Le rapport entre les ouvertures ainsi réalisées et la surface du pan de la toiture dans lequel ils se situent, ne pourra excéder 15 %.

Les toitures végétales sont autorisées pour les annexes et dépendances.

ANTENNES ET RECEPTEURS PARABOLIQUES

L'installation d'antennes et de récepteurs paraboliques est interdite sur le versant de la toiture ou la façade donnant sur le domaine public.

La hauteur des antennes et la dimension des récepteurs paraboliques sont limitées aux dimensions nécessaires à une bonne réception. Ces antennes et récepteurs doivent être de teinte non-brillante et harmonieuse avec la construction principale correspondante.

Une seule antenne ou un seul récepteur parabolique est autorisé par lot de construction.

PANNEAUX SOLAIRES

Les panneaux solaires (photothermiques et/ou photovoltaïques) installés sur un versant incliné d'une toiture 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.

4.5 Le modelage du terrain avec indication des tolérances

Les travaux de soutènement, de remblai, de déblai, de fixation de talus et de drainage doivent être conçus de sorte à éviter tout tassement des constructions, des aménagements et des terrains sur les fonds propres et limitrophes.

Lors des travaux de remblai et de déblai, les terrains et constructions adjacents doivent, si nécessaire, être protégés par des ouvrages de soutènement ou d'autres installations adéquates.

Toute modification apportée au niveau du terrain ne doit pas conduire à la formation de nouveaux talus dépassant 45° et à l'installation de murs de soutènement entre deux terrains à bâtir dépassant 1,00m.

Les travaux de remblai et de déblai ne peuvent en aucun cas remettre en cause la viabilisation, l'aménagement et l'urbanisation des terrains voisins.

Le principe du modelage du terrain naturel tel que projeté dans la partie graphique du présent PAP (terrain remodelé) est à respecter.

Les altitudes des terrasses extérieures peuvent être adaptées de manière à correspondre au niveau du rez-de-jardin.

4.6 Les emplacements de stationnement

Les places privées de stationnement, de garages ou de car-ports pour voitures doivent être aménagées par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés.

Le minimum est de:

- pour les maisons d'habitation unifamiliale (un logement), deux (2) emplacements intérieurs ou extérieurs



- pour un (1) logement intégré dans une maison d'habitation unifamiliale, un (1) emplacement;
- pour les bureaux, administrations, commerces, un(1) emplacement par tranche de trente (30) m² de surface exploitable ;
- pour les cabinets médical, paramédical ou autre profession libérale, trois (3) emplacements par cabinet réservés aux clients ;

Le stationnement de voitures privées dans le volume principal devra se limiter à une seule porte de garage de largeur pour un seul véhicule, afin de limiter sa section en façade principale.

Les garages, car-ports ou emplacements de stationnement devront avoir un accès facile et permanent sur la voie publique. Les zones réservées au stationnement devront être traitées de façon à maintenir une perméabilité au sol.

5. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP

5.1 L'aménagement des espaces extérieurs privés

L'espace vert privé est destiné principalement aux plantations et à l'aménagement de jardins.

Les arbres, arbustes et haies sont à choisir entre les espèces indigènes respectivement adaptés aux conditions stationnelles.

A l'exception des chemins d'accès et terrasses et l'installation d'abris de jardin, les marges de recullement, devront être aménagées en jardin d'agrément.

L'aménagement de jardins en gravier est prohibé.

5.2 Les accès

Les accès aux parcelles (garage, carports et stationnements privés) se font à partir du domaine public et ne pourront pas dépasser une largeur de 4m.

Les accès privatifs pour piétons et les accès privatifs aux garages et aux carports sont à réaliser en matériaux perméables aux eaux pluviales (p.ex. pavé).

Les accès privatifs sont à aménager avec des matériaux de teintes similaires que celles utilisées pour le « trottoir » et le caniveau de la rue.

5.3 Les constructions et les éléments naturels à conserver

Dans le cadre du présent PAP sont à conserver :

- La chapelle
- Les constructions existantes principales (corps de logis et grange) sur les lots 1 et 2, définis sur la partie graphique par les lignes *alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé* et le point *élément bâti ou naturel à sauvegarder*. Les éventuelles constructions annexes, définis sur la partie graphique par les lignes *limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé* doivent avoir une hauteur à l'acrotère inférieure à la construction principale.
- L'arbre existant devant les lots 6 et 7
- Les murs existants sur le lot 13

5.4 Les murs et clôtures

Les espaces verts privés et publics antérieures ne pourront pas être clôturés par des clôtures rigides ou délimitées par des haies afin de préserver l'aspect d'usoir dégagé. Le cas échéant, l'installation d'une



clôture souple de type ganivelle (all. « Staketenzaun ») d'une hauteur égale ou inférieure 1,00 m est admissible.

Des haies d'une hauteur égale ou inférieure à 2,00 m pourront délimiter deux propriétés privées sur la moitié de la longueur du recul antérieur pour créer un écran d'intimité à proximité des façades.

Les limites de propriété latérales et postérieures pourront être clôturées par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne égale ou inférieure à 0,80 m, ou par des grillages ou haies vives d'une hauteur égale ou inférieure à 2,00 m.

Pour des raisons de transition paysagère, aucun mur n'est autorisé le long des limites sud des parcelles des lots 8 et 12. Sur cette limite les clôtures à utiliser ne pourront être des clôtures rigides à moins de les devancer par une haie, c.-à-d. plantée entre cette limite de parcelle et la clôture rigide.

Une combinaison de murets et grillages est autorisée avec une hauteur égale ou inférieure à 2,00 m, dans ce cas un maximum de 0,80 m est admissible pour le mur.

La hauteur maximum des murs de clôture à établir sur la ligne séparative entre deux constructions jumelées ou groupées - entre cours ou terrasse - derrière la façade postérieure des constructions sera fixée à deux mètres (2 m) maximum. La longueur du mur séparateur ne pourra excéder quatre mètres (4 m).

5.5 La couleur et l'emploi des matériaux

COULEURS ET MATERIAUX

Les couleurs et matériaux pour la couverture de la toiture, pour la façade et des châssis des fenêtres et portes doivent être en harmonie avec ceux des façades des immeubles voisins.

Tous les revêtements de façade brillants (métaux, verre, matières plastiques) et de couleur vive sont interdits, à l'exception de ceux des vérandas et des installations destinées à la production d'énergie renouvelable en façade et en toiture.

Les installations destinées à la production d'énergie renouvelable en façade sont interdits pour le côté nord des lots 1, 2, 3 et 4.

Le tableau suivant reprend la palette de couleurs admissibles pour les façades respectivement les socles et encadrements. Toutes les couleurs sont définies dans le système « Natural Colour System » (NCS).

ocre	beige	gris chaud	gris froid	Socles et encadrements pierre
S 0510-Y10R	S 0507-Y40R	S 1005-G60Y	S 1000-N	S 1015-Y20R
S 0510-Y20R	S 0804-Y50R	S 1502-Y50R	S 1502-G50Y	S 1505-Y10R
S 0510-Y30R	S 0907-Y10R	S 2002-Y50R	S 2002-Y	S 2005-G90Y
S 0515-Y20R	S 1005-Y20R	S 2005-G40Y	S 2502-Y	S 2010-Y10R
S 1010-Y10R	S 1010-Y40R	S 3005-Y20R	S 3000-N	S 3005-Y50R
S 1010-Y20R	S 1510-G90Y			S 3010-Y20R
S 1015-Y10R	S 1510-Y10R			S 4005-Y50R
S 1015-Y40R	S 1510-Y20R			S 4010-Y50R
S 1020-Y10R	S 1510-Y30R			S 4010-Y90R
S 1020-Y20R	S 1510-Y40R			S 4020-Y70R
S 2020-Y10R	S 2005-Y40R			S 4020-Y90R
S 2020-Y20R	S 2010-Y20R			
S 2040-Y10R	S 2010-Y30R			



	S 2010-Y40R S 3010-Y40R			
--	----------------------------	--	--	--

Pour les constructions principales, l'utilisation du bois apparent ne sera admise que pour 25% de la surface totale de la façade du bâtiment concerné. Les maisons de type « chalets » sont interdites.

Des échantillons de façade sont à fournir sur demande des autorités communales avant l'application des textures et couleurs définitives des façades.

Les toitures des constructions principales des lots 1, 2, 3 et 4 doivent être recouvertes avec des ardoises naturelles. L'annexe avec pignon sur rue du lot 1 est de préférence à couvrir en tuiles rouges du type «Herzziegel». Une couverture en ardoises naturelles est également possible.

Les toitures des constructions principales de tous les autres lots doivent être recouvertes avec des ardoises naturelles, ou artificielles ayant l'apparence des ardoises naturelles (teinte anthracite, non brillante) respectivement du zinc prépatiné.

Les toitures des constructions annexes de type remise ou abris de jardin doivent être de ton sombre et mat. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit (capteurs solaires non considérés).

Les garde-corps entièrement en verre, ainsi que le verre coloré ou teinté, sont interdits. Seule une partie en verre transparent est autorisée devant une porte vitrée du sol au plafond ou une baie de même largeur. Les garde-corps métalliques filigranés sont à préférer.

Les éventuels murs de soutènement sur le lot 13 sont à réaliser en pierre de taille (y compris gabions). Pour les lots 1-12, les éventuels murs de soutènement peuvent être réalisés en pierre de taille (y compris gabions) ou alternativement en blocs bétons préfabriqués ou éléments en L, sous condition d'être camouflé par une bande végétalisée de même hauteur.

L'espace scellé du côté avant des lots 1 et 2 est à aménager sous forme d'usoir en pavés en pierre naturelle de préférence récupérés sur le site.

5.6 Véranda, verrière, terrasse couverte

VÉRANDA, VERRIÈRE, OU CONSTRUCTION SIMILAIRE

Une véranda, verrière ou construction similaire de forme simple et accolée à la construction principale pourra être érigée au niveau du rez-de-chaussée du côté de la façade postérieure avec une hauteur maximale de 3,20m hors tout sous réserve du respect de la surface de scellement maximale, de la surface construite brute maximale et de la surface d'emprise au sol maximale définie pour le lot.

Une véranda, verrière, ou construction similaire doit être implantée à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé.

Au moins 75% de la surface des parois extérieures de la véranda ou verrière seront translucides ou transparentes.

TERRASSE COUVERTE OU CONSTRUCTION SIMILAIRE

Une pergola (structure non fermée des côtés par des murs mais des poteaux ou piliers espacés qui soutiennent des poutres et une couverture), marquise, terrasse couverte ou auvent peuvent être autorisée au-delà des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé. Ces constructions doivent respecter des reculs d'au moins 3 mètres de toutes les limites, et leur surface stabilisée est limitée à 50m². En cas de maisons jumelées, ces constructions peuvent avoir un recul latéral nul à la limite de la mitoyenneté.

La toiture d'une terrasse couverte ou construction similaire pourra être opaque.



5.7 Equipements techniques fixes

Les équipements techniques fixes nécessaires à l'exploitation des constructions principales sont à intégrer dans le gabarit de la construction principale.

Si des raisons techniques l'exigent, des équipements techniques fixes – tels que les conditionnements d'air, les systèmes de ventilation et les pompes à chaleur – peuvent être autorisés dans les reculs latéraux et arrières de la construction principale, sous condition de respecter un recul minimum de trois mètres (3m) de la limite de la parcelle, de ne pas avoir de bouche d'évacuation orientée vers la parcelle voisine et de ne pas causer de nuisances sonores pour le voisinage.

6. Partie graphique du PAP

