

ADMINISTRATION COMMUNALE DE RAMBROUCH

MODIFICATION PONCTUELLE DU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT » PERLE

ARGUMENTAIRE JUSTIFIANT L'INITIATIVE

Réf.n°	
Avis de la Cellule d'Evaluation	
Vote du Conseil Communal	
Approbation du Ministre de l'Intérieur	

COMMUNE DE RAMBROUCH
LOCALITE DE PERLE

DÉCEMBRE 2022



CO3 s.à r.l.
3, bd de l'Alzette
L-1124 Luxembourg

Concepts, Conseil, Communication en
urbanisme, aménagement du territoire et
environnement

tel : 26.68.41.29
fax : 26.68.41.27
mail : info@co3.lu

Uta Truffner

DESS – Maîtrise d'ouvrage – projet urbain; Diplôme Européen en Sciences de l'Environnement

Natalie Mace

Bachelor of Science – Raumplanung und Raumordnung

INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG.....	2
2. GEGENSTAND DER PUNKTUELLEN ÄNDERUNG.....	5
3. PARTIE GRAPHIQUE	13

1. EINLEITUNG

Die vorliegende punktuelle Änderung des PAP „Quartier existant“ wird im Zuge der punktuellen PAG-Änderung „Rue des Champs“ in der Ortschaft Perlé, Gemeinde Rambrouch erstellt.

Das ca. 0,51ha große Plangebiet der punktuellen PAG-Änderung soll als „zone mixte villageoise“ (MIX-v) ausgewiesen werden. Die Fläche befindet sich im Süden der Ortschaft Perlé und liegt an der „Rue des Champs“. Ziel der punktuellen PAG-Änderung ist es, die Erweiterung und Bestandsicherung der Fläche zu Betriebszwecken zu ermöglichen sowie den bestehenden Wohnstandort beizubehalten.

Im aktuell rechtsgültigen PAP „quartier existant“ der Gemeinde Rambrouch liegt das Plangebiet teilweise innerhalb, teilweise außerhalb des Geltungsbereiches des PAP „quartier existant“ entsprechend den Ausweisungen des PAG („zone agricole“ im PAG en vigueur). Entsprechend den geplanten Ausweisungen des PAG modifié soll die Fläche als „quartier existant – espace villageois 3“ ausgewiesen werden. Die Ausweisung soll auch die Errichtung von Gebäuden, die andere Aktivitäten als Wohnraum beherbergen, in zweiter Reihe und außerhalb der Baulinie für Hauptwohngebäude ermöglichen.



Abb. 1: Abgrenzung des Plangebietes der punktuellen PAP QE-Änderung mit der geplanten Ausweisung zum „quartier existant – espace villageois 3“ (orange) sowie der bestehenden Ausweisung des „quartier existant – espace résidentiel“ (gelb) in der Ortschaft Perlé. Quelle: Orthophoto 2021 verändert nach CO3 2022

Aufgrund der Ausweisungen der geplanten punktuellen PAG-Änderung ergibt sich die Notwendigkeit zur Anpassung der Abgrenzungen des PAP QE. Die außerhalb des Plangebietes liegenden „Quartiers existants“ behalten ihre Ausweisung bei.

Im Zuge der vorliegenden punktuellen PAP QE-Änderung wird sowohl der graphische Teil („partie graphique“) an die geänderte Abgrenzung des betroffenen „Quartier existants“ (QE_ER, QE_EV 3) als auch der schriftliche Teil („partie écrite“) angepasst.

Der PAG en vigueur der Gemeinde Rambrouch basiert auf dem „Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune“. Zeitgleich mit dem PAG-Projekt wurde entsprechend der Regelungen des „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“ ein PAP QE, der ebenfalls am 19.07.2019 durch die Innenministerin genehmigt wurde, erarbeitet.

2. GEGENSTAND DER PUNKTUELLEN ÄNDERUNG

Die punktuelle Änderung des PAP „Quartier existant“ der Gemeinde Rambrouch betrifft die Abgrenzungen mehrerer „Quartiers existants“ (QE_ER, QE_EV 3) in der Ortschaft Perlé sowie die Änderung des schriftlichen Teils („partie écrite“) in Bezug auf das „quartier existant – espace villageois 3“ (QE_EV 3).

Im Rahmen der vorliegenden punktuellen Änderung des PAP „Quartier existant“ sollen in Perlé ca. 0,51 ha als „quartier existant – espace villageois 3“ (QE_EV 3) ausgewiesen werden.

Folgende Parzellen sind von der punktuellen Änderung des PAP „Quartier existant“ betroffen:

- 1100/4339
- 1100/4340

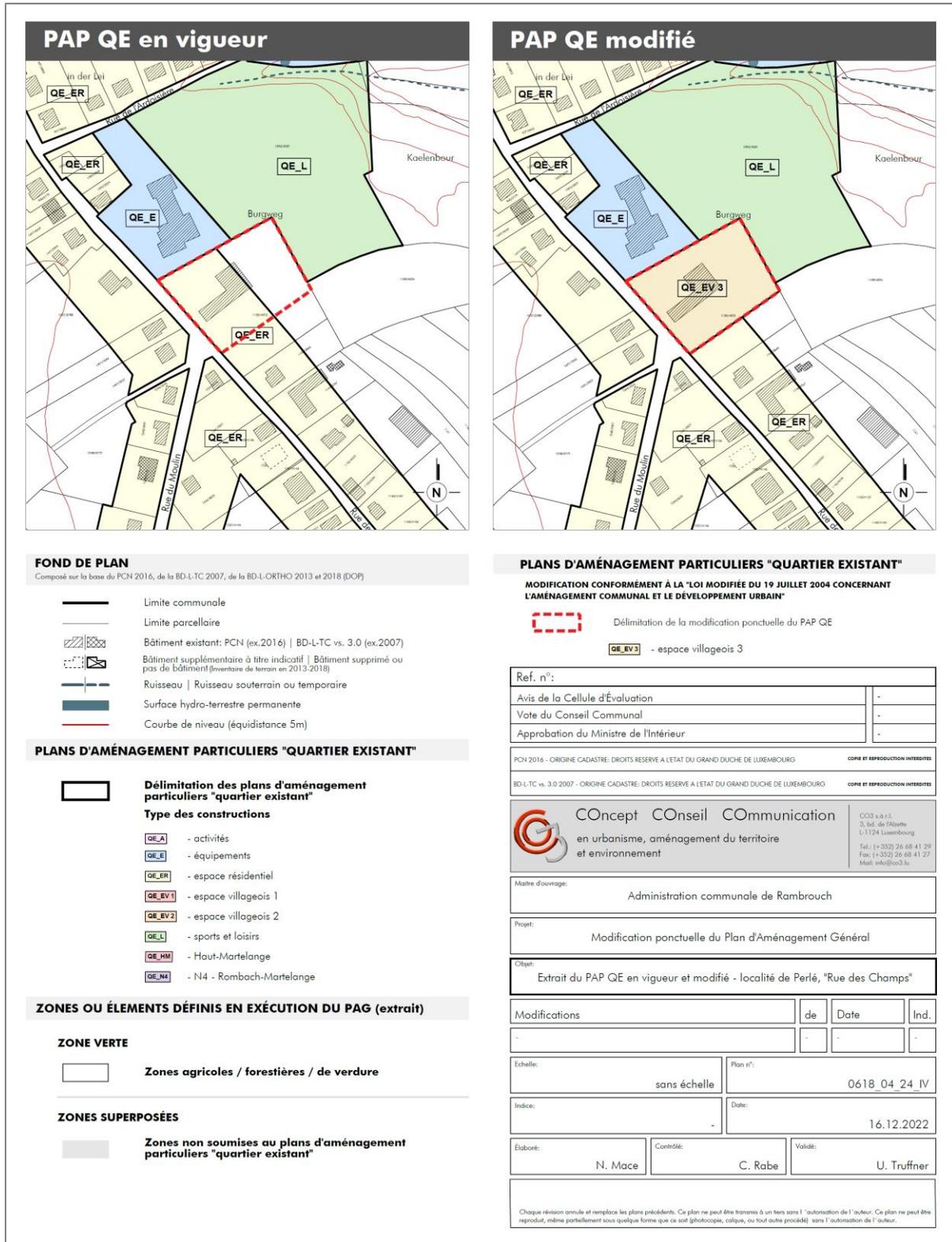


Abb. 2: links: Auszug aus der „partie graphique“ des aktuell rechtsgültigen PAP „Quartier existant“ mit Abgrenzung des Plangebietes (rot strichliert). Quelle: CO3 2019, verändert nach CO3 2022 | rechts: Auszug aus der „partie graphique“ des geänderten PAP „Quartier existant“ mit Abgrenzung des Plangebietes (rot strichliert). Quelle: CO3 2022

Für das „quartier existant – espace villageois 3“ (QE_EV 3) sind folgende Änderungen des schriftlichen Teils („partie écrite“) vorgesehen (*rot kursiv*):

B. Règles spécifiques applicables au PAP « QE – espace villageois » (QE_EV)

Art. 10 Champ d'application

Les délimitations du plan d'aménagement particulier « quartier existant – espace villageois » sont fixées en partie graphique.

On distingue les « quartiers existants – espace villageois 1 » (QE_EV_1), « espace villageois 2 » (QE_EV_2) *et espace villageois 3 (QE_EV_3)*.

Art. 11 Type des constructions

- a. Les quartiers existants « espace villageois » sont réservés aux bâtiments isolés, jumelés ou érigés en ordre contigu ainsi qu'aux constructions, installations, aménagements et espaces libres qui leur sont complémentaires.
- b. Pour toute reconstruction, l'ordre contigu est obligatoire lorsque les bâtiments d'origine répondent à ce type d'implantation.
- c. Les constructions à usage agricole exclusif sont régies par l'Art. 16 du présent règlement.
- d. Les dépendances sont régies par l'Art.59 du présent règlement.

Art. 12 Nombre d'unités de logement

- a. Les terrains classés au plan d'aménagement général en zone mixte rurale ne peuvent accueillir que des constructions de type unifamilial.
- b. En quartier existant – espace villageois 1 (EV-1) le nombre d'unités de logement est limité à 6 (six) par bâtiment.
- c. En quartier existant – espace villageois 2 (EV-2) *et espace villageois 3 (EV-3)* le nombre d'unités de logement est limité à 1 (un) par bâtiment. Un logement intégré par maison unifamiliale est autorisé. En cas de réaffectation de bâtiments ou gabarits protégés situés en zone mixte villageoise (PAG), il peut être dérogé au nombre maximal d'unités de logement, ceci à l'intérieur du gabarit d'origine et sous respect de l'Art.49.
- d. Le nombre d'unités de logement pour constructions d'utilité publique destinées à satisfaire des besoins collectifs est défini par rapport au besoin concret de l'utilisation visée. Il est à justifier dans le cadre de la demande d'autorisation de construire.

Art. 13 Implantation des constructions

a. Bande de construction

Espace villageois 1 (EV-1) et espace villageois 2 (EV-2) :

Les constructions principales sont à implanter dans une bande de construction de 35m mesurée à partir de l'alignement de la voirie.

Seule la construction de maisons d'habitation unifamiliales ou de constructions accueillant des activités autres que l'habitat est autorisée en seconde position.

Une seule construction unifamiliale ou une seule unité accueillant des activités autres que l'habitat est autorisée en deuxième position.

L'implantation des constructions en seconde position sera défini en fonction de la situation spécifique du terrain, sans entraver l'utilisation du sol des terrains limitrophes.

Les constructions principales en seconde position sont autorisées pour autant qu'elles soient accolées aux constructions situées en première position et implantées avec pignon sur rue.

Les constructions en seconde position auront un accès imprenable à partir de la voie desservante permettant le passage des véhicules d'intervention urgente.

Espace villageois 3 (EV-3) :

Les nouvelles constructions principales destinées à l'habitation sont à implanter dans une bande de construction de 35m mesurée à partir de l'alignement de voirie.

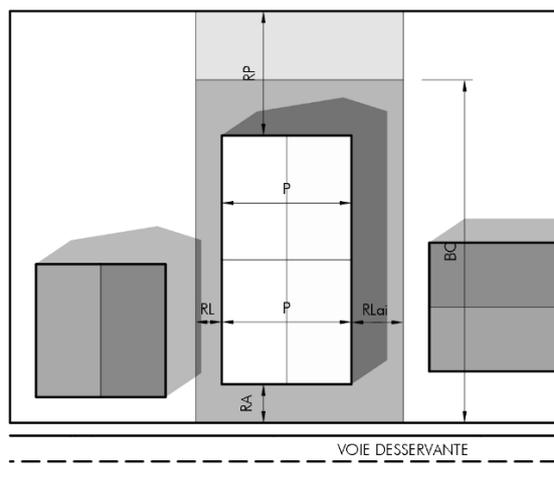
Seules les constructions accueillant des activités autres que l'habitat sont autorisées en seconde position et hors de la bande de construction pour constructions principales destinées à l'habitation.

L'implantation des constructions en seconde position accueillant des activités autres que l'habitat sera défini en fonction de la situation du terrain, sans entraver l'utilisation du sol des terrains limitrophes.

Toutes les constructions en seconde position auront un accès imprenable à partir de la voie desservante permettant le passage des véhicules d'intervention urgente.

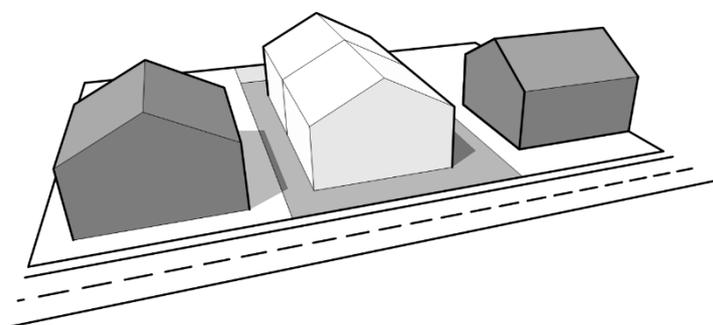
b. Alignement

L'alignement des façades antérieures des constructions principales et des dépendances est à fixer en référence à l'implantation des bâtiments voisins voire de l'environnement construit, sous condition que la visibilité soit garantie.



RA : recul antérieur
 RL : recul latéral
 RLai : recul latéral accès imprenable
 RP : recul postérieur

P : profondeur
 BC : bande de construction



c. Recul antérieur

A défaut d'un alignement de référence tel que défini par les bâtiments voisins, le recul minimum de toute nouvelle construction principale par rapport à l'alignement de la voirie est de 2m.

d. Recul latéral

Le recul de toute nouvelle construction principale par rapport à la limite latérale est de 3m minimum.

Les constructions principales peuvent cependant être implantées sur la limite cadastrale latérale dans les cas suivants :

- pour la construction d'une maison jumelée ou en bande ;
- s'il y a un pignon nu d'une construction principale en attente.

e. Recul postérieur

Le recul de toute nouvelle construction principale par rapport à la limite postérieure de propriété doit être égal ou supérieur à 5m.

Art. 14 Gabarit des constructions

a. Niveaux

- le nombre de niveaux pleins hors sol des constructions destinées à l'habitat est de deux (2) ;
- le nombre de niveaux pleins hors sol des constructions accueillant des activités autres que l'habitat est limité à 2 (deux) ;
- le nombre de niveaux en sous-sol est limité à 1 (un) ;
- l'aménagement d'un (1) étage dans les combles est autorisé.

b. Hauteur

La hauteur des constructions est à fixer en référence aux hauteurs des bâtiments voisins sans pour autant pouvoir dépasser les hauteurs maximales définies ci-après.

Les hauteurs maximales admissibles sont fixées comme suit :

- la hauteur maximale à la corniche est fixée à 7m ;
- la hauteur maximale au faîte est fixée à 11m.

Pour les volumes secondaires et/ou de raccordement avec toitures plates ou à un versant, la hauteur maximale ~~hors tout~~ à l'acrotère est fixée à 7m.

En quartier existant espace villageois 3 (EV_3), les hauteurs maximales admissibles des constructions principales destinées à des activités autres que l'habitat et situées en seconde position sont fixées comme suit :

- la hauteur maximale à la corniche est fixée à 6m ;
- la hauteur maximale au faîte est fixée à 8m ;
- la hauteur maximale à l'acrotère est fixée à 8m.

c. Profondeur

- la profondeur des constructions principales hors sol est limitée à 15m ;
- la profondeur des constructions principales en sous-sol est limitée à 18m, pour autant qu'un recul sur les limites latérales et postérieures de 3m minimum soit respecté.

d. Dimensions

Toute nouvelle construction principale aura au moins une face égale ou supérieure à 7m (soit la largeur, soit la profondeur de la construction).

Art. 15 Forme des toitures

Les constructions sont à couvrir de toitures à deux versants, avec ou sans croupes ou demi-croupes. Les pentes de toiture seront comprises entre 30° minimum et 42° maximum.

Pour les constructions destinées à des activités autres que l'habitat et situées en seconde position, la pente des toitures à deux versants peut être inférieure à 30°.

Les toitures plates ou à un seul versant (pentes de toiture limitées à 15°) sont autorisées dans les cas suivants :

- pour les volumes secondaires ;
- pour les volumes de raccordement ;
- pour les constructions destinées à des activités autres que l'habitat et situées en seconde position.

Les toitures plates des volumes secondaires et de raccordement peuvent être aménagées en toiture-terrasse ou toiture-jardin.

Les toitures à la Mansart ainsi que toute autre toiture brisée sont interdites à l'exception des toitures existantes qui peuvent être maintenues, rénovées ou remplacées.

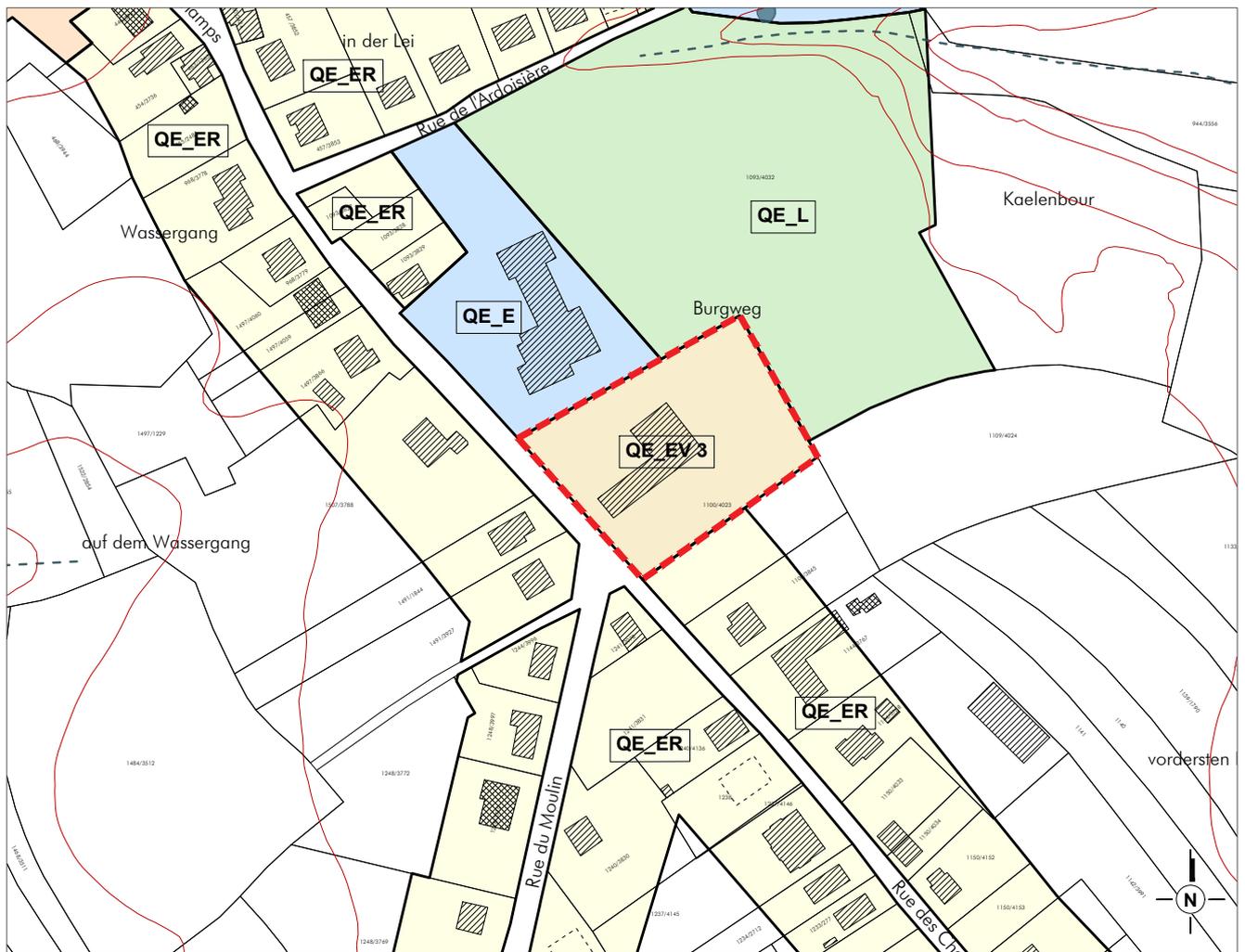
Art. 16 Constructions à usage agricole

- a. Les constructions à usage agricole exclusif ne sont autorisées que dans les espaces classés au plan d'aménagement général en zone mixte rurale et en zone rurale.
- b. Les constructions à usage agricole exclusif observeront un recul égal ou supérieur de 5m par rapport à toutes les limites de propriété.
- c. La hauteur au faite des constructions à usage agricole exclusif est limitée à 12m.
- d. Les constructions à usage agricole exclusif sont à couvrir de toitures à un ou à deux versants.
 - Les pentes des toitures à un versant seront inférieures ou égales à 15°.
 - Les pentes des toitures à deux versants seront comprises entre 15° au minimum et 25° au maximum.
 - Les toitures seront recouvertes de matériaux de texture mate de teinte gris / gris anthracite.
- e. Les constructions à usage agricole exclusif sont à habiller de bardages en bois, de crépis ou d'éléments de façade en béton décoratif.

Art. 17 Scellement du sol

Le coefficient maximal de scellement du sol de la parcelle est fixé à 0,70.

3. PARTIE GRAPHIQUE



FOND DE PLAN

Composé sur la base du PCN 2016, de la BD-L-TC 2007, de la BD-L-ORTHO 2013 et 2018 (DOP)

- Limite communale
- Limite parcellaire
- Bâtiment existant: PCN (ex.2016) | BD-L-TC vs. 3.0 (ex.2007)
- Bâtiment supplémentaire à titre indicatif | Bâtiment supprimé ou pas de bâtiment (inventaire de terrain en 2013-2018)
- Ruisseau | Ruisseau souterrain ou temporaire
- Surface hydro-terrestre permanente
- Courbe de niveau (équidistance 5m)

PLANS D'AMÉNAGEMENT PARTICULIERS "QUARTIER EXISTANT"

Délimitation des plans d'aménagement particuliers "quartier existant"

Type des constructions

- activités
- équipements
- espace résidentiel
- espace villageois 1
- espace villageois 2
- sports et loisirs
- Haut-Martelage
- N4 - Rombach-Martelage

ZONES OU ÉLÉMENTS DÉFINIS EN EXÉCUTION DU PAG (extrait)

ZONE VERTE

Zones agricoles / forestières / de verdure

ZONES SUPERPOSÉES

Zones non soumises au plans d'aménagement particuliers "quartier existant"

PLANS D'AMÉNAGEMENT PARTICULIERS "QUARTIER EXISTANT"

MODIFICATION CONFORMÈMENT À LA "LOI MODIFIÉE DU 19 JUILLET 2004 CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT COMMUNAL ET LE DÉVELOPPEMENT URBAIN"

Délimitation de la modification ponctuelle du PAP QE

- espace villageois 3

Ref. n°:	
Avis de la Cellule d'Évaluation	-
Vote du Conseil Communal	-
Approbation du Ministre de l'Intérieur	-

PCN 2016 - ORIGINE CADASTRE: DROITS RÉSERVÉ À L'ÉTAT DU GRAND DUCHÉ DE LUXEMBOURG COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES

BD-L-TC vs. 3.0 2007 - ORIGINE CADASTRE: DROITS RÉSERVÉ À L'ÉTAT DU GRAND DUCHÉ DE LUXEMBOURG COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES

COncept COnseil COnmunication

en urbanisme, aménagement du territoire et environnement

CO3 s.à r.l.
3, bd. de l'Alzette
L-1124 Luxembourg
Tel.: (+352) 26 68 41 29
Fax: (+352) 26 68 41 27
Mail: info@co3.lu

Maitre d'ouvrage: Administration communale de Rambrouch

Projet: Modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Général

Objet: Extrait du PAP QE modifié - localité de Perlé, "Rue des Champs"

Modifications	de	Date	Ind.
-	-	-	-

Echelle: 1 / 2.500 Plan n°: 0618_04_24_III

Indice: - Date: 16.12.2022

Élaboré: N. Mace Contrôlé: C. Rabe Validé: U. Truffner

Chaque révision annule et remplace les plans précédents. Ce plan ne peut être transmis à un tiers sans l'autorisation de l'auteur. Ce plan ne peut être reproduit, même partiellement sous quelque forme que ce soit (photocopie, colque, ou tout autre procédé) sans l'autorisation de l'auteur.