

Modification ponctuelle des PAP'QE
« Grenzwee », à Wallendorf-Pont

**plans d'aménagement particulier
« quartier existant »**

Mai 2020



Source : Google 2009

Modification ponctuelle des PAP'QE

1. Argumentaire
2. PAP'QE – partie graphique (Wallendorf-Pont)
3. PAP'QE – partie écrite (extraits)

Annexe

Version modifiée suivant avis de la Cellule d'évaluation du 10 mars 2020



SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
PROJET DE MODIFICATION PONCTUELLE DES PAP'QE	7
1. ARGUMENTAIRE	9
2. PARTIE GRAPHIQUE.....	11
3. PARTIE ECRITE	15
ANNEXE – VERSION COORDONNEE DE LA PARTIE ECRITE DES PAP'QE DE LA COMMUNE DE REISDORF (EXTRAIT).....	17

INTRODUCTION

La commune de Reisdorf a chargé le bureau d'études TR-Engineering de modifier ponctuellement ses plans d'aménagement particulier « quartier existant », établis en application de la loi modifiée du 19.07.2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (régime 2011), et approuvés par le ministre de l'Intérieur le 23.10.2014.

Cette modification ponctuelle (MPPAP) intervient d'une part en vue d'assouplir certaines règles, notamment celles relatives à la réaffectation de bâtiments existants, et d'autre part en raison de son association avec une modification ponctuelle du plan d'aménagement général au niveau de terrains situés de part et d'autre du Grenzwee, à Wallendorf-Pont. Ladite modification ponctuelle du PAG intervient notamment sur la répartition des terrains considérés soit en tant que nouveau quartier, soit en tant que quartier existant.

La présente MPPAP QE concerne donc :

- la partie écrite des PAP'QE afin de simplifier lesdites règles urbanistiques liées à la réaffectation de bâtiments existants ;
- la partie graphique des PAP'QE d'une part via la redéfinition en « quartier existant » d'une 1^{ère} zone actuellement soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », d'autre part via le retrait d'une 2^{ème} zone actuellement définie en tant que quartier existant, et superposée au PAG, via ladite MPPAG, par une « zone délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ».

Le présent dossier est subdivisé en trois parties et comprend également une annexe :

- la première partie concerne l'argumentaire justifiant l'initiative de modifier les PAP'QE, comme cela est requis selon les dispositions de la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (cf. art. 29, 1^{er} paragraphe, 3^{ème} alinéa) ;
- la deuxième partie présente le projet de modification du plan d'aménagement particulier « quartier existant », partie graphique ;
- la troisième partie présente le projet de modification du plan d'aménagement particulier « quartier existant », partie écrite ;
- l'annexe du présent dossier consiste en la version coordonnée des PAP's QE de la commune de Reisdorf, uniquement pour les articles concernés par la présente modification ponctuelle.

PROJET DE MODIFICATION PONCTUELLE DES PAP'QE

1. ARGUMENTAIRE

Depuis l'approbation en 2014 par le ministre de l'Intérieur (23.10.2014) ainsi que par le ministre ayant l'Environnement dans ses attributions (30.04.2014) de son plan d'aménagement général, la commune de Reisdorf jouit des derniers outils concernant l'aménagement communal et le développement urbain, tels que le requièrent la loi modifiée du 19 juillet 2004 et les différents règlements d'exécution y associés.

Cependant, le Collège des Bourgmestre et Echevins (CBE) se rend compte que, après 5 années d'utilisation, la réglementation en vigueur, en particulier celle relative aux réaffectations de bâtiments, est souvent très contraignante.

Alors qu'un projet de réaffectation d'un ancien complexe « hôtel restaurant » est actuellement en cours d'élaboration, au niveau du Grenzwee, à Wallendorf-Pont, le CBE souhaite profiter de l'occasion pour modifier ses PAP'QE afin de :

- préciser la définition concernant les studios, à baser sur une terminologie clairement définie, pour ne plus autoriser la construction de studios de faible superficie, alors que la surface moyenne de logement par ménage tourne autour de 140m² dans la commune de Reisdorf¹ ;
- assouplir certaines règles concernant la thématique des réaffectations de bâtis existants au niveau de ses PAP'QE ;
- assouplir la règle concernant la réaffectation de bâtis existants par division verticale – en vue de favoriser la création d'habitations unifamiliales lors des réaffectations, il s'agit en effet de proposer une largeur minimale de façade inférieure à celle actuellement en vigueur ;
- contrôler et adapter toujours l'article concernant la réaffectation de bâtiments pour ne pas créer des situations indésirables ;
- adapter et contrôler l'article portant sur le nombre de logements par immeuble ou ensemble bâti du fait des adaptations à prévoir concernant les règles portant sur la thématique des réaffectations de bâtis existants.

Enfin, au vu de la modification ponctuelle du PAG « Grenzwee », réalisée parallèlement à la présente MPPAP QE, une actualisation de la partie graphique des PAP'QE est rendue nécessaire afin de mettre à jour, à Wallendorf-Pont, la répartition des surfaces entre quartiers existants et nouveaux quartiers et ainsi éliminer toute contradiction éventuelle entre les différents documents réglementaires de la commune.

¹ Source : Statec, RP 2011.

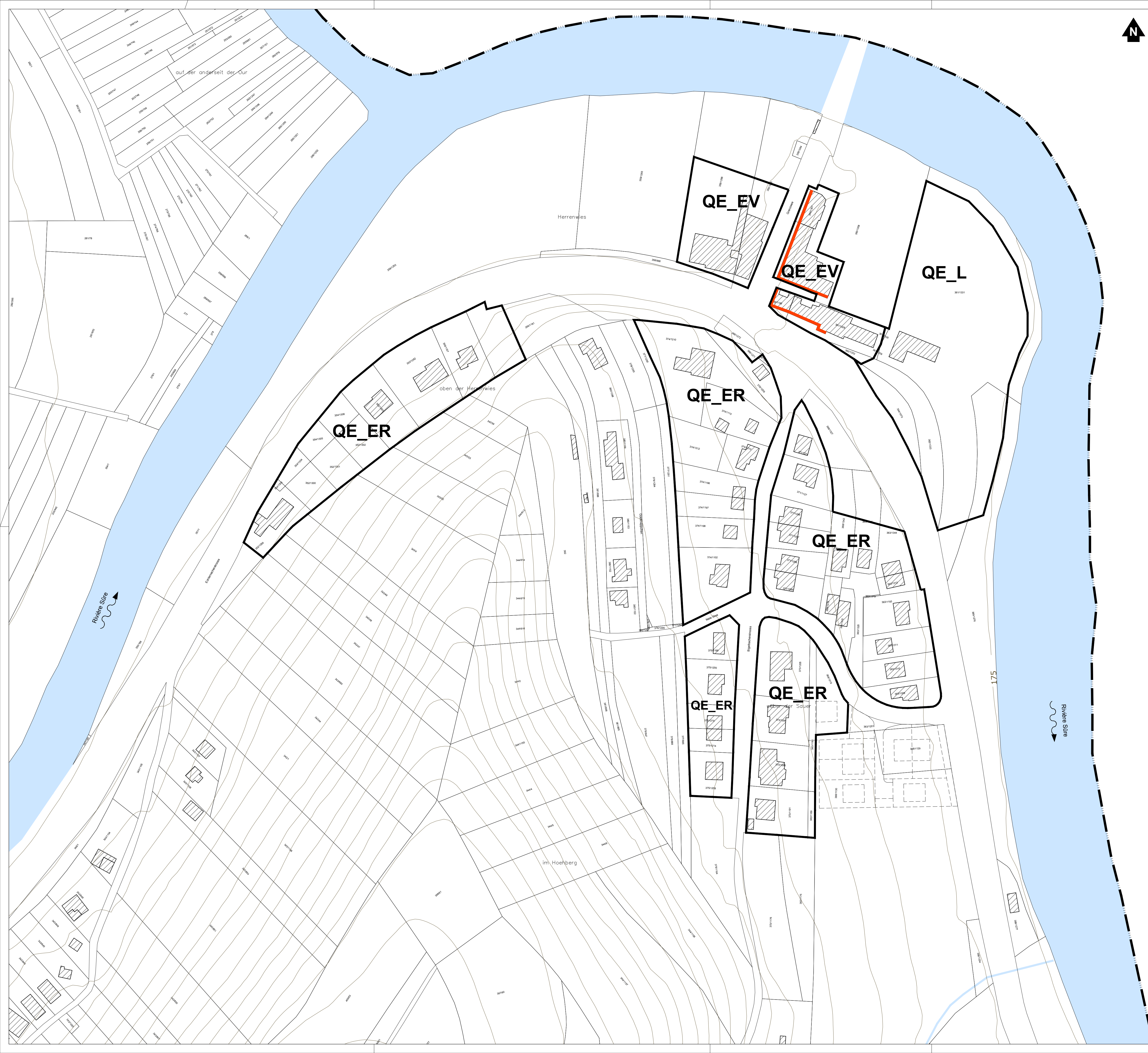
2. PARTIE GRAPHIQUE

Cf. plan E184151/xx18e014 : « version coordonnée du PAP « quartier existant », localité de Wallendorf-Pont » ci-après

La modification envisagée porte sur deux ensembles de parcelles ou parties de parcelles de la section B de Wallendorf-Pont.

- Le 1^{er} ensemble, à l'ouest du Grenzwee, est redéfini en un quartier existant de type « espace villageois ».
- Le 2^{ème} ensemble, à l'est du Grenzwee, est soustrait du quartier existant de type « espace villageois » du fait de la MPPAG « Grenzwee » qui permet sa superposition au PAG par une « zone délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ».

Le présent plan constitue la version coordonnée de la partie graphique des PAP'QE, au niveau de la localité de Wallendorf-Pont.



FOND DE PLAN
Composé sur la base du PCN 2011, de la BD-L-TC 2009, de l'OBIS 1999, de l'Orthophoto 2010, de l'inventaire de terrain 2008

- Limite communale
- Limite parcellaire
- Limite parcellaire planifiée par un plan approuvé officiellement
- Domaine du cours d'eau (espace non cadastré)
- Bâtiment existant
- Courbe de niveau

DELIMITATION DES PAP "QUARTIER EXISTANT"

- Quartier existant - espace résidentiel
- Quartier existant - espace villageois
- Quartier existant - loisirs
- Quartier existant - équipements

PATRIMOINE BÂTI

- Monument national
 - Bâtiment protégé
 - Gabarit protégé
 - Alignement protégé
- } cf. PAG de Reisdorf

Fond de plan :
© droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg [copie et reproduction interdites]
PCN : origine cadastré (2011)
BD-L-TC : origine cadastré (2009)

MAÎTRE D'OUVRAGE:
ADMINISTRATION COMMUNALE DE REISDORF

PROJET:
MODIFICATION PONCTUELLE DU PAG

OBJET:
VERSION COORDONNEE DU PAP "QUARTIER EXISTANT" localité de Wallendorf-Pont

IND.	DATE	DESSINE		CONTROLE		VALIDE	
		INITIALE	VISA	INITIALE	VISA	INITIALE	VISA
E							
D							
C							
B	07.08.19	GxFO		MxC		CxP	
A	26.06.19	GxFO		MxC		CxP	

délimitation PAP QE-EV
délimitation de la MPPAG

	ÉCHELLE	N° PROJET	N° PLAN	INDICE
/	30.08.18	GxFO	MxC	CxP
		1/2500	E184151	xx18e014

TR ENGINEERING
ingénieurs-conseils

Tel.: (+352) 49 00 65 1
e-mail@tr-engineering.lu
86-88, rue de l'Égalité
BP 1034
L-1010 Luxembourg

3. PARTIE ECRITE

La partie écrite des PAP'QE de la commune de Reisdorf est complétée / modifiée comme suit :

- le texte en **rouge** est ajouté par rapport à la partie écrite du PAG en vigueur ;
- le texte en **bleu barré** est supprimé par rapport à la partie écrite du PAG en vigueur.

A. Dispositions générales

(...)

art. 3 Définitions

La terminologie reprise au sein du présent règlement est entendue comme suit :

(...)

50. studio

Logement d'une surface **habitable utile d'habitation** de min. **40m² 50m²** et de max. 64m².

(...)

B. Règles applicables à tout plan d'aménagement particulier « quartier existant »

(...)

art. 5 Réaffectation de bâtiments

La réaffectation de bâtiments est autorisée, dans les limites du plan d'aménagement général et pour autant qu'il ne soit porté aucun préjudice aux dispositions légales ou réglementaires applicables, notamment en matière de protection du patrimoine bâti.

La réaffectation d'un bâtiment, **faisant ou non partie d'un ensemble bâti²**, en un ou plusieurs logements, doit garantir les conditions suivantes :

- présenter des accès directs (privés ou collectifs) au domaine public,
- **présenter au minimum 1 logement de surface utile d'habitation supérieure ou égale à 80m²,**
- **dans le cas des réaffectations par division verticale³, présenter au maximum 1 logement de surface utile d'habitation inférieure à **420m² 80m²** et garantir une largeur minimale de façade principale de 7m par unité de logement,**

² le cas échéant. Les différents volumes composant un ensemble bâti ne sont pas à considérer comme des bâtiments individuels mais bien comme des parties d'un même ensemble bâti. Dès lors, la clause limitant le nombre de logements par bâtiment ne s'applique pas individuellement à chaque élément composant l'ensemble bâti, mais bien globalement à tout l'ensemble bâti.

³ réalisation de maisons en bande de type « unifamilial » avec morcellement parcellaire, ou de logements collectifs de type duplex ou triplex, avec entrées séparées mais sans morcellement parcellaire

~~La réaffectation par division verticale⁴ d'un bâtiment en plusieurs logements est admise sous réserve de garantir une largeur minimale de façade principale de 9m par unité de logement.~~

La réaffectation d'un bâtiment, **faisant ou non partie d'un ensemble bâti**, en maison plurifamiliale, est en outre soumise aux restrictions suivantes :

- le nombre de logements est limité à ~~4~~ **10** par bâtiment ou ensemble bâti⁵,
- au maximum 1 logement de type studio ~~pour~~ **par tranche de 4 logements, soit au maximum 2 studios pour tout ensemble de 5, 6, 7 ou 8 logements.**
- **au minimum 1 logement de surface utile d'habitation supérieure ou égale à 100m² par tranche de 6 logements, soit au minimum 2 logements de surface utile d'habitation supérieure ou égale à 100m² pour tout ensemble de 7, 8, 9 ou 10 logements,**
- ~~le gabarit du bâtiment d'origine ne peut être augmenté en aucun cas, à l'exception des tolérances définies pour le patrimoine bâti, ce sous les mêmes conditions uniquement,~~
- **sans préjudice d'autres dispositions réglementaires et sous réserve de respecter la même implantation et même emprise au sol que celle du bâtiment d'origine, un agrandissement ou un rehaussement du gabarit d'origine est admis à condition que ceux-ci préservent la relation d'origine entre les différentes parties du bâtiment / de l'ensemble bâti, respectivement entre les différents gabarits composant l'environnement bâti immédiat du volume concerné,**
- le nombre d'emplacements de stationnement requis doit être entièrement aménagé sur la propriété sur laquelle est érigé le bâtiment d'origine, ~~dont la moitié au minimum sous forme d'emplacement couvert ou de garage.~~

art. 6 Unités de logement par bâtiment ou ensemble bâti⁷

1 logement est autorisé par bâtiment ou ensemble bâti, à l'exception **des cas de réaffectation de bâtiments (voir conditions de l'art.5) et** de ce qui suit :

- sont admis au maximum 2 logements par bâtiment ou ensemble bâti lorsque la surface construite brute totale dédiée à l'habitat⁸ est égale ou supérieure à 200m²,
- ~~sont admis au maximum 4 logements par bâtiment ou ensemble bâti, uniquement pour les cas de réaffectation de bâtiments et dans les conditions de l'art. 5,~~
- sont admis au maximum 4 logements par établissement et par site de type Horesca, camping, caravaning, sous réserve qu'il s'agisse de logements de service intégrés au bâtiment abritant l'activité concernée,
- pour les bâtiments publics, seul est autorisé un logement de service intégré audit bâtiment ; pour les équipements publics (infrastructures techniques), tout logement est proscrit.

Les différents volumes composant un ensemble bâti ne sont pas à considérer comme des bâtiments individuels mais bien comme des parties d'un même ensemble bâti. Dès lors, la clause limitant le nombre de logements par bâtiment ne s'applique pas individuellement à chaque élément composant l'ensemble bâti, mais bien globalement à tout l'ensemble bâti.

(...)

⁴ ~~réalisation de maisons en bande de type « unifamilial » avec morcellement parcellaire, ou de logements collectifs de type duplex ou triplex, avec entrées séparées mais sans morcellement parcellaire~~

⁵ le cas échéant. Les différents volumes composant un ensemble bâti ne sont pas à considérer comme des bâtiments individuels mais bien comme des parties d'un même ensemble bâti. Dès lors, la clause limitant le nombre de logements par bâtiment ne s'applique pas individuellement à chaque élément composant l'ensemble bâti, mais bien globalement à tout l'ensemble bâti.

⁷ le cas échéant

⁸ par habitat, sont également entendus le stationnement ainsi que les locaux techniques directement liés à la fonction résidentielle

ANNEXE – VERSION COORDONNEE DE LA PARTIE ECRITE DES PAP'QE DE LA COMMUNE DE REISDORF (EXTRAIT)

C. Dispositions générales

(...)

art. 3 Définitions

La terminologie reprise au sein du présent règlement est entendue comme suit :

(...)

50. studio

Logement d'une surface utile d'habitation de min. 50m² et de max. 64m².

(...)

D. Règles applicables à tout plan d'aménagement particulier « quartier existant »

(...)

art. 5 Réaffectation de bâtiments

La réaffectation de bâtiments est autorisée, dans les limites du plan d'aménagement général et pour autant qu'il ne soit porté aucun préjudice aux dispositions légales ou réglementaires applicables, notamment en matière de protection du patrimoine bâti.

La réaffectation d'un bâtiment, faisant ou non partie d'un ensemble bâti⁹, en un ou plusieurs logements, doit garantir les conditions suivantes :

- présenter des accès directs (privés ou collectifs) au domaine public,
- présenter au minimum 1 logement de surface utile d'habitation supérieure ou égale à 80m²,
- dans le cas des réaffectations par division verticale¹⁰, présenter au maximum 1 logement de surface utile d'habitation inférieure à 80m² et garantir une largeur minimale de façade principale de 7m par unité de logement,

La réaffectation d'un bâtiment, faisant ou non partie d'un ensemble bâti, en maison plurifamiliale, est en outre soumise aux restrictions suivantes :

- le nombre de logements est limité à 10 par bâtiment ou ensemble bâti¹¹,

⁹ le cas échéant. Les différents volumes composant un ensemble bâti ne sont pas à considérer comme des bâtiments individuels mais bien comme des parties d'un même ensemble bâti. Dès lors, la clause limitant le nombre de logements par bâtiment ne s'applique pas individuellement à chaque élément composant l'ensemble bâti, mais bien globalement à tout l'ensemble bâti.

¹⁰ réalisation de maisons en bande de type « unifamilial » avec morcellement parcellaire, ou de logements collectifs de type duplex ou triplex, avec entrées séparées mais sans morcellement parcellaire

¹¹ le cas échéant. Les différents volumes composant un ensemble bâti ne sont pas à considérer comme des bâtiments individuels mais bien comme des parties d'un même ensemble bâti. Dès lors, la clause limitant le nombre de logements par bâtiment ne s'applique pas individuellement à chaque élément composant l'ensemble bâti, mais bien globalement à tout l'ensemble bâti.

- au maximum 1 logement de type studio par tranche de 4 logements, soit au maximum 2 studios pour tout ensemble de 5, 6, 7 ou 8 logements.
- au minimum 1 logement de surface utile d'habitation supérieure ou égale à 100m² par tranche de 6 logements, soit au minimum 2 logements de surface utile d'habitation supérieure ou égale à 100m² pour tout ensemble de 7, 8, 9 ou 10 logements,
- sans préjudice d'autres dispositions réglementaires et sous réserve de respecter la même implantation et même emprise au sol que celle du bâtiment d'origine, un agrandissement ou un rehaussement du gabarit d'origine est admis à condition que ceux-ci préservent la relation d'origine entre les différentes parties du bâtiment / de l'ensemble bâti, respectivement entre les différents gabarits composant l'environnement bâti immédiat du volume concerné,
- le nombre d'emplacements de stationnement requis doit être entièrement aménagé sur la propriété sur laquelle est érigé le bâtiment d'origine.

art. 6 Unités de logement par bâtiment ou ensemble bâti¹²

1 logement est autorisé par bâtiment ou ensemble bâti, à l'exception des cas de réaffectation de bâtiments (voir conditions de l'art.5) et de ce qui suit :

- sont admis au maximum 2 logements par bâtiment ou ensemble bâti lorsque la surface construite brute totale dédiée à l'habitat¹³ est égale ou supérieure à 200m²,
- sont admis au maximum 4 logements par établissement et par site de type Horesca, camping, caravaning, sous réserve qu'il s'agisse de logements de service intégrés au bâtiment abritant l'activité concernée,
- pour les bâtiments publics, seul est autorisé un logement de service intégré audit bâtiment ; pour les équipements publics (infrastructures techniques), tout logement est proscrit.

Les différents volumes composant un ensemble bâti ne sont pas à considérer comme des bâtiments individuels mais bien comme des parties d'un même ensemble bâti. Dès lors, la clause limitant le nombre de logements par bâtiment ne s'applique pas individuellement à chaque élément composant l'ensemble bâti, mais bien globalement à tout l'ensemble bâti.

(...)

¹² le cas échéant

¹³ par habitat, sont également entendus le stationnement ainsi que les locaux techniques directement liés à la fonction résidentielle