

PARTIE ÉCRITE

Les points non réglés par le présent Plan d'Aménagement Particulier (PAP) sont soumis à la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG) et au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites (RBVS) en vigueur au moment de la demande d'autorisation de bâtir.

ART. 1. DÉFINITION DES DIFFÉRENTS ESPACES

1.1 Délimitation et contenance des lots ou parcelles

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale d'environ 2261 m².

La délimitation et la contenance des parcelles initiales sont exprimées sur l'extrait cadastral et les tableaux parcellaires produits par les services de l'administration du cadastre et de la topographie.

Servent de fond de plan à la partie graphique du présent PAP :

- le plan de surface PAP, référence « 2019174PAHO » élaboré par le bureau de géomètres officiels TERRA G.O. S.à.r.l. en date du 20 mai 2020
- le levé topographique, référence « 9831_L_LA00 » élaboré par le bureau HLG ingénieurs-conseils S.à.r.l. en date du 2 décembre 2019

1.2 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public

Le présent projet ne comprend aucun fonds à céder au domaine public. En effet, la voirie étant réalisée, celle-ci permet un accès direct aux futurs lots. Les travaux nécessaires à la viabilisation complète des futurs lots seront réalisés en partie via le domaine privé ainsi que sur le domaine public existant hors du périmètre du présent PAP. Les modalités sont réglées dans la convention du projet d'exécution.



ART. 2. DÉFINITION DE L'UTILISATION DU SOL

2.1 Mode d'utilisation du sol admissible

Le présent PAP est destiné à la réalisation de logements. Les activités autres que l'habitat admises dans le PAG ne sont autorisées sous condition qu'elles soient accessoires à un logement principal et exercées par un résident à titre principal. Leur surface ne peut pas dépasser 10% de la surface construite brute maximale autorisée par construction.

2.2 Logements à coût modéré

Le présent PAP n'est pas concerné par du logement à coût modéré.

ART. 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

3.1 Règle générale

En cas de discordance entre les reculs et les dimensions des zones constructibles, ou en cas de différences dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles. Les cotes de recul priment sur les cotes de dimensionnement des emprises constructibles.

3.2 Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions

Le recul avant, latéral et arrière, ainsi que la distance à observer entre constructions est repris au cas par cas sur la partie graphique. Le recul des constructions sur les limites séparatrices est mesuré dès le nu de la façade, compte non tenu des éléments en saillie, des terrasses, des seuils et autres installations semblables.

A l'intérieur des marges de recul, sont autorisés :

- tout ou partie des éléments structurels en saillie fixe, des éléments fonctionnels et décoratifs en saillie amovible ainsi que des éléments techniques en saillie amovible qui se conformeront aux règles du règlement sur les bâtisses en vigueur au moment de la demande d'autorisation de bâtir.
- les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas cinquante centimètres (50 cm) du sol,
- des équipements techniques comme les pompes à chaleur, antennes paraboliques, tours de ventilation, ...
- les surfaces scellées tels que des terrasses et aménagements extérieurs tels que précisés en partie graphique du projet d'aménagement particulier et cela dans le respect de la surface maximale de scellement du sol autorisée pour chaque lot,
- quelques éléments structurels spécifiques tels que des escaliers ou rampes extérieurs.



ART. 4. TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

4.1 Niveau du rez-de-chaussée et hauteur libre sous plafond

Niveau du rez-de-chaussée

Le niveau du rez-de-chaussée peut être inférieur ou supérieur au niveau de l'axe de la voie desservante, de maximum vingt-cinq centimètres (25 cm). Cette différence de hauteur est mesurée dans l'axe du bâtiment.

Hauteur libre sous plafond

Les prescriptions du RBVS concernant les hauteurs libres sous plafond sont à respecter.

4.2 Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Lorsque la délimitation du niveau en sous-sol n'est pas visible sur la partie graphique, elle correspond, au maximum, à la délimitation des surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, les avant-corps n'étant pas considérés.

L'aménagement d'un escalier d'accès extérieur ou d'une cour anglaise est autorisé dans la limite des surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé ou des espaces extérieurs pouvant être scellés.

Prescriptions relatives à l'étage en retrait

Au-dessus du dernier niveau plein, le présent PAP prévoit la réalisation d'un niveau en retrait, possédant une surface brute inférieure à celle du niveau en-dessous. Celui doit s'inscrire dans le gabarit fictif formé par une toiture en bâtière à deux pans (voir 4.4).

4.3 Hauteurs des constructions à la corniche et au faîte

La hauteur des constructions à la corniche et au faîte est reprise dans la partie graphique.

4.4 Les formes, pentes et orientations des toitures

Les formes, pentes et orientations des toitures sont reprises dans la partie graphique sauf pour ce qui concerne d'éventuelles lucarnes. Sur les versants arrières des maisons, les toitures peuvent être dotées de lucarnes.

Les fenêtres de toit (type Velux) sont autorisées des deux côtés de la toiture. La distance minimale par rapport au mur pignon sera de minimum un mètre (1,00 m). Au cas où plusieurs fenêtres sont installées en toiture, celles-ci seront espacées d'une distance d'au moins un mètre (1,00 m).

4.5 Zones où les constructions et aménagements doivent répondre, par rapport à l'esthétique, à la couleur et à l'emploi des matériaux, à des conditions déterminées afin de garantir un développement harmonieux de l'ensemble du quartier

Pour la construction des bâtiments à construire sur le site couvert par le présent PAP, les matériaux admis sont les suivants :

- pour les façades : l'enduit, l'ardoise, le bois, la pierre naturelle, matériaux d'aspects identiques aux

matériaux naturels précités,

- pour les toitures : l'ardoise, le zinc, la tuile ou matériaux d'aspects identiques aux matériaux naturels précités,

- Pour les abris de jardins et abris à bois, l'utilisation du bois est préconisée.

Les matériaux aux teintes criardes ou au rendu brillant ou encore réfléchissant sont interdits.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

4.6 L'aménagement des dépendances, notamment des garages, carports et abris de jardin

L'aménagement des garages est à réaliser au niveau 1S.

Des abris de jardins sont autorisables dans les espaces verts privés tant qu'ils respectent les prescriptions du RBVS ainsi que le degré d'utilisation du sol du lot. Un recul de 2 m avec la limite de propriété est à respecter.

ART. 5. ESPACES DE STATIONNEMENT ET ACCÈS

5.1 Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions

Minimum deux emplacements de stationnement sont à aménager au sous-sol.

5.2 Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation

L'accès au garage doit tenir compte des impératifs de sécurité de circulation publique. Il est à aménager dans la bande d'espace extérieur pouvant être scellé.

L'aménagement des accès carrossables doit respecter dans tous les cas les prescriptions de l'Administration des ponts et chaussées dans le cadre de permissions de voirie.



ART. 6. AMÉNAGEMENT DES ESPACES INTÉRIEURS PRIVÉS

6.1 Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé

Le principe d'aménagement de l'espace extérieur pouvant être scellé doit se fonder sur la volonté de conserver son caractère ouvert tout en tenant compte des prescriptions relatives à la sécurité vis-à-vis de la voirie (voir Art. 5). Cette surface est à aménager en surface minérale, en pelouse ou en jardinet.

Y sont autorisés :

- des pelouses, plantes ponctuelles, des graviers et revêtements en pierre,
- des murets de maximum cinquante centimètres de haut (50 cm),
- des allées, terrasses, emplacements de stationnement et entrées de garage en matériaux de teinte neutre en rapport avec les teintes de la construction correspondante.

Les entrées de garage et les terrasses, sur lots privés, sont à réaliser en matériaux perméables : en dalles béton-gazon, en pavés avec joint en gazon ou en concassé stabilisé.

Les surfaces qui se trouvent dans l'espace extérieur pouvant être scellé et qui ne sont pas scellées sont à traiter comme des espaces verts privés.

6.2 Prescriptions relatives à la zone d'« espace vert privé » (EVp)

Les principes suivants concernant l'espace vert privé sont à respecter :

- Conserver dans la mesure du possible les structures écologiques et la topographie existante,
- avoir un maximum de surfaces perméables,
- utiliser des plantations indigènes adaptées au site concernant les arbres et haies.

L'aménagement de terrasses à l'arrière des lots dans l'espace vert privé est autorisé sous condition de respecter les surfaces scellées et les emprises reprises dans la partie graphique.

Des chemins peuvent être aménagés dans l'espace vert privé, à condition d'être réalisés en matériaux perméables.

Des murs de soutènement et autres structures semblables tels que des gabions sont également autorisés afin d'aménager des terrasses dans l'EVp.

6.3 Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées

Tolérance sur les niveaux projetés

Les cotes des niveaux de la voirie projetée sont indiquées à titre indicatif dans la partie graphique. Elles seront fixées définitivement dans le dossier d'exécution.

Les courbes de niveaux projetées dans les espaces verts privés sont représentées à titre indicatif dans la partie graphique. Les niveaux des aménagements finis dans les espaces privés seront fixés dans le cadre des autorisations de bâtir.

Déblais et remblais

Afin de permettre l'implantation des constructions dans les fenêtres constructibles, des travaux de déblais et remblais sont autorisés.

Ces ouvrages sont à construire exclusivement sur fonds privés, leur hauteur ne doit pas soulever d'objections esthétiques ou de sécurité.

Les matériaux utilisés pour les travaux de remblais de terrains ne peuvent contenir ni des matières organiques, ni d'autres matières putrescibles.

Les prescriptions du RBVS concernant les déblais et remblais sont à respecter.

6.4 Murs, haies et clôtures

Les murs, haies et clôtures sont autorisés dans les espaces libres à partir de la ligne fictive représentée par le prolongement du plan de la façade avant de la construction principale jusqu'à la limite latérale



9.1 Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir

Le présent projet d'aménagement particulier ne comporte aucune construction à conserver.

Un biotope linéaire article 17 est à conserver en fond de parcelle.

9.2 Dispositions exécutoires

Les encoches nécessaires pour les armoires de branchement et si nécessaire pour les candélabres seront à céder et ne sont actuellement pas repris dans la partie graphique, ni le calcul de cession ci-avant, qui est à préciser dans le dossier d'exécution.

9.3 Tolérance sur les niveaux projetés

Les courbes de niveaux projetées dans les espaces verts privés sont représentées à titre indicatif dans la partie graphique. Les niveaux des aménagements finis dans les espaces privés seront fixés dans le cadre des autorisations de bâtir.



Dépendance

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

Etage en retrait

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

Faîte / Faîtage

On entend par faite ou faitage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

Hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur du socle

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Ilot

On entend par ilot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

Limite de surface constructible

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Logement

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

Logement de type collectif

On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

Logement intégré

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

Loggia

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.



Lot

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

Maison bi-familiale

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

Maison en bande

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

Maison jumelée

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

Maison plurifamiliale

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

Maison unifamiliale

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

Niveau naturel du terrain

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

Nombre d'étages

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

Niveau en sous-sol

Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

Niveau plein

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

Parcelle

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

Profondeur de construction

On entend par profondeur de construction soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

Recul

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

Terrasse

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue :

- la terrasse accolée à un bâtiment ;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

Voie desservante

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle ou un lot.

Voie publique

On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.



Annexe du règlement Grand-Ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune

Annexe II : Terminologie du degré d'utilisation du sol

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

D. Densité de logement [DL]

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut exprimé en hectares.

Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du 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 » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ne sont pas pris en compte.

E. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

F. Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

G. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre clostree d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

H. Surface non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :

a. hauteur des locaux :

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux :

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux :

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kNm² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors oeuvre

Est à considérer comme surface hors oeuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclusion du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclusion, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

J. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

K. Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

L. Surface de vente

Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.