

I.4 Prescriptions dimensionnelles

Référence: 1595674 C

Le présent document appartient
à ma décision de ce jour.

Luxembourg, le 23 septembre 2011

Le Ministre de l'Intérieur
et à la Grande Région



Jean-Marie HALSDORF

Selon règlement Grand-Ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune

1. Description du caractère des constructions

Selon le plan d'aménagement général, le lotissement se situe dans une zone d'habitation à faible densité couverte par une zone d'aménagement différée qui est définie comme suit :

« Ces terrains sont réservés aux maisons d'habitations, isolés ou jumelés et aux édifices et aménagement servant aux besoins propres de ce secteur. »

2. Implantation des constructions

2.1 Largeur des constructions

Largeur maximale suivant dispositions de la partie graphique (surface constructible)

2.2 Profondeur des constructions

- Pour les maisons unifamiliales isolées :
profondeur maximale : 1,6 x la largeur sans pouvoir dépasser 14,00m
- Pour les maisons unifamiliales jumelées :
profondeur maximale : 1,6 x la largeur sans pouvoir dépasser 14,00 m et sans préjudice sur la partie graphique

2.3 Hauteur des constructions

- Hauteur de corniche par rapport à l'axe de la route :
 - rangée de maisons côté nord : max. 4,50 m
 - rangée de maisons côté sud : max. 6,50 m
 - hauteur du faîtage: max. 11,00 m

La hauteur de corniche de 6,50 m pour le côté sud s'impose suite à la topographie afin de limiter les terrassements et remblais et d'assurer une implantation harmonieuse du volume de construction.

Conformément au PAG en vigueur, un niveau plein destiné à des fins d'habitation ainsi qu'un niveau de vie dans les combles sont autorisés. Le nombre total des niveaux est limité à trois (voir coupes schématiques de la partie graphique). Le niveau de caves peut être autorisé en sous-sol sous réserve de recourir au pompage éventuel des eaux usées vers la canalisation publique.

Des pièces destinées à un séjour prolongé peuvent être autorisées dans le sous-sol (rez-de-jardin), sous réserve du respect des règles de l'art architecturales (éclairage naturel, hauteur des pièces, etc.) et sous condition que le recours au pompage ne soit pas nécessaire pour ces pièces.

2.4 Marges de reculement

Le recul minimal avant de la façade principale sur la limite du domaine public sera de 6,00 m.

La ligne de recul de 6,00 m sera l'alignement obligatoire pour les parcelles 1 et 17 uniquement.

Le recul postérieur de la construction sur la limite de la parcelle sera d'au moins 10,00 m.

Le recul latéral minimal sur les limites de la parcelle sera de 4,00 m.

2.5 Niveau d'implantation

L'implantation des constructions doit se faire dans tous les cas de manière à réduire au maximum tous les mouvements de terre et à permettre le raccordement à la canalisation d'évacuation des eaux usées et des eaux de pluie sans devoir recourir au pompage, à l'exception de pièces souterraines éventuelles.

3. Combles

Les combles pourront être utilisés de façon permanente pour l'habitat sur un niveau à condition d'être éclairé suffisamment et de présenter une hauteur de 2,50 m sur au moins la moitié de la surface.

4. Emplacements de stationnement

Deux emplacements de stationnement sont à prévoir pour chaque maison sur la parcelle concernée, l'un à l'extérieur et l'/les autre(s) à l'intérieur de l'habitation. Celui à l'extérieur peut se situer dans la zone de recul avant. L'entrée au garage peut être considérée comme place de parking.

Le garage est à implanter dans la zone de construction de manière à ce que la pente n'excède pas +6% et -15%. L'accès carrossable à la parcelle ne peut dépasser 5,0 m de large.

En dehors de la zone de construction, l'implantation d'un garage n'est pas admise.

5. Toitures et superstructures

Les toitures à deux versants, ainsi que les toitures à croupes ayant une pente minimale de 25% sont autorisées.

Le faite peut être orienté parallèlement ou perpendiculairement par rapport à la route.

Les fenêtres de toiture (de type « velux ») sont autorisées tant que leur surface totale ne dépasse pas 50% de la surface totale de la toiture.

Les lucarnes interrompant la corniche sont autorisées pour permettre un éclairage naturel suffisant des combles. Leur largeur totale ne peut excéder 2/3 du front de façade. Le recul latéral minimal par rapport aux limites latérales, noues, arêtes, etc. est de 1,00 m.

6. Matériaux de construction

- Toiture :
La couverture de la toiture est à réaliser dans des matériaux gris ardoise voir gris anthracite. Préférence est à accorder aux ardoises.
- Façades :
Les matériaux et tonalités régionales sont à respecter. L'utilisation du bois et des briques visibles pour les façades est admise pour une partie de la construction.
- Revêtement :
Les surfaces de stationnement et accès privés auront un revêtement perméable à l'eau suivant possibilités.

7. Surface constructible :

Le projet d'aménagement particulier impose des reculs minimums à respecter. En supplément à ces conditions la surface constructible est limitée en fonction de la surface du terrain. Cette surface est définie par le C.O.S (coefficient d'occupation du sol) et le C.M.U (coefficient maximum d'utilisation du sol) (voir « Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 » concernant le contenu du Plan d'Aménagement Particulier portant exécution du Plan d'Aménagement Général d'une commune, annexe 1 : Terminologie, page 2757).
Le C.O.S est limité à 0,30.

8. Dispositions spécifiques

- Lots 1 et 17 le faitage principal de ces deux lots doit être orienté perpendiculairement à l'axe de la route.
Le recul antérieur de 6,0 m par rapport à la voirie constitue l'alignement obligatoire des constructions principales pour ces deux lots
- Lots 3 et 4
➤ Lots 7 et 8
➤ Lots 10 et 11
➤ Lots 12 et 13 } le décalage maximale en profondeur de la façade avant des maisons jumelées ne pourra pas être supérieur à 1,0 m d'une maison par rapport à l'autre.

I.5 Documents complémentaires et annexes

Selon règlement Grand-Ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune

Tableau récapitulatif

SURFACES				Surface zone de construction	COS max. = 0,3	CMU max. = 0,9
				Privé	Surface terrain lot 1	754,15
	Surface terrain lot 2	770,80	167,45	0,22		
	Surface terrain lot 3	651,90	154,30	0,24		
	Surface terrain lot 4	676,05	154,30	0,23		
	Surface terrain lot 5	718,00	168,20	0,23		
	Surface terrain lot 6	714,90	168,25	0,24		
	Surface terrain lot 7	481,40	143,80	0,30		
	Surface terrain lot 8	473,30	142,45	0,30		
	Surface terrain lot 9	544,95	139,10	0,26		
	Surface terrain lot 10	442,15	126,20	0,29		
	Surface terrain lot 11	520,90	126,20	0,24		
	Surface terrain lot 12	377,05	109,25	0,29		
	Surface terrain lot 13	402,25	109,25	0,27		
	Surface terrain lot 14	597,35	149,85	0,25		
	Surface terrain lot 15	622,95	149,90	0,24		
	Surface terrain lot 16	634,35	149,95	0,24		
	Surface terrain lot 17	691,75	160,80	0,23		
	Public (à céder)	Surface passage piétons / piste cyclable	884,40			
		Surface plantation	789,80			
		Surface circulation voiture	225,55			
	Total	Privé	Public			
	11 879,75 m ² 100 %	9980,00 m ² 84,01 %	1 899,75 m ² 15,99 %			
	Habitation					
DESCRIPTION	Lot 1	maison unifamiliale - toiture à 2 versants (croupes) - 2 étages pleins				
	Lot 2	maison unifamiliale - toiture à 2 versants (croupes) - 2 étages pleins				
	Lot 3	maison unifamiliale - toiture à 2 versants (croupes) - 2 étages pleins				
	Lot 4	maison unifamiliale - toiture à 2 versants (croupes) - 2 étages pleins				
	Lot 5	maison unifamiliale - toiture à 2 versants (croupes) - 2 étages pleins				
	Lot 6	maison unifamiliale - toiture à 2 versants (croupes) - 2 étages pleins				
	Lot 7	maison unifamiliale - toiture à 2 versants (croupes) - 2 étages pleins				
	Lot 8	maison unifamiliale - toiture à 2 versants (croupes) - 2 étages pleins				
	Lot 9	maison unifamiliale - toiture à 2 versants (croupes) - 2 étages pleins				
	Lot 10	maison unifamiliale - toiture à 2 versants (croupes) - 2 étages pleins				
	Lot 11	maison unifamiliale - toiture à 2 versants (croupes) - 2 étages pleins				
	Lot 12	maison unifamiliale - toiture à 2 versants (croupes) - 2 étages pleins				
	Lot 13	maison unifamiliale - toiture à 2 versants (croupes) - 2 étages pleins				
	Lot 14	maison unifamiliale - toiture à 2 versants (croupes) - 2 étages pleins				
	Lot 15	maison unifamiliale - toiture à 2 versants (croupes) - 2 étages pleins				
	Lot 16	maison unifamiliale - toiture à 2 versants (croupes) - 2 étages pleins				
	Lot 17	maison unifamiliale - toiture à 2 versants (croupes) - 2 étages pleins				
Densité du projet = 17 : 1,188 ha => 14,31 log/ha						

A. Coefficient maximum d'utilisation du sol CMU

On entend par coefficient maximum d'utilisation du sol le rapport entre la surface construite brute de la construction projetée ou la somme des surfaces brutes projetées et la surface totale du terrain à bâtir net. $CMU = \text{surface construite brute de la construction} / \text{surface du terrain à bâtir net}$

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 construction implantée ou de la somme des surfaces d'emprise au sol des constructions implantées et la surface d'un terrain à bâtir net.

$COS = \text{surface d'emprise au sol de la construction} / \text{surface du terrain à bâtir net}$

C. Calcul du terrain à bâtir net

Le calcul du terrain à bâtir net compris dans un plan d'aménagement particulier est effectué en déduisant du terrain à bâtir brut correspondant la surface de toutes les emprises et de tous les équipements ayant servi à sa viabilisation. Les emprises en question englobent les fonds réservés à des aménagements publics tels que définis à l'article 34 de la loi concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

D. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut une ou plusieurs parcelles ou partie de parcelle ne comportant aucun équipement et devant être aménagée avant d'être viabilisée et subdivisée en nouvelles parcelles cadastrales.

E. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du niveau présentant la plus grande surface hors oeuvre.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur (rampes de garage, chemins d'accès, etc.), les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons), les perrons, les seuils, les terrasses non couvertes. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.

F. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre d'un bâtiment obtenue en additionnant la surface de tous les niveaux. Les combles et les surfaces non aménageables, les toitures-terrasses, les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface brute construite. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.

G. Coefficient d'utilisation du sol CUS

L'utilisation maximale admissible de parcelles à usage industriel peut également être exprimée par le coefficient d'utilisation du sol (CUS) qui exprime le rapport entre le volume de la construction et la surface du terrain à bâtir net.

$CUS = \text{volume de la construction} / \text{surface du terrain à bâtir net}$

H. Surface constructible

La surface constructible se calcule en appliquant à la surface du terrain le coefficient d'occupation des sols défini. Il s'agit d'un maximum théorique, car d'autres règles (implantation des immeubles, types et dispositions des constructions, etc.) peuvent s'opposer à la construction effective de la totalité de la surface théorique.

I. Recul

Le recul mesuré au milieu de et perpendiculairement à la façade longeant la limite concernée.

J. Hauteur à la corniche

La hauteur à la corniche est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et l'intersection du plan de toit et du plan de la façade donnant sur rue. Elle est mesurée dans l'axe de la construction.

K. Hauteur à l'acrotère

La hauteur à l'acrotère est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et la limite supérieure de l'acrotère.

L. Hauteur au faîte

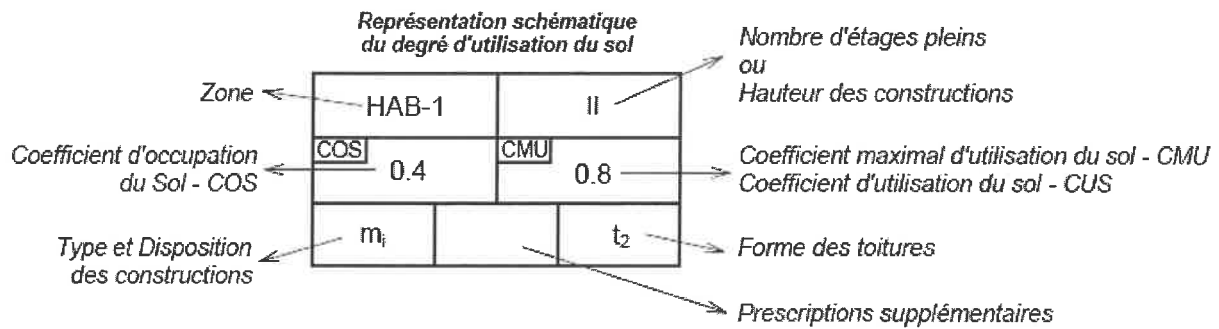
La hauteur au faîte est la différence entre le niveau du faîte et le niveau de la voie desservante, mesurée dans l'axe de la maison.

M. Etages pleins

Sont considérés comme étages pleins, les étages situés entre le niveau de la voie desservante et la ligne de corniche et ayant une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 m.

N. Place de stationnement

On entend par place de stationnement, un emplacement réservé et accessible pour le stationnement de véhicules .

Annexe 3 : Légende-type du projet d'aménagement particulier**Zones définies au PAG :**

HAB-1	Zones d'habitation 1
HAB-2	Zones d'habitation 2
ZMC	Zones mixtes à caractère central
ZMU	Zones mixtes à caractère urbain
ZMR	Zones mixtes à caractère rural
ZBEP	Zones de bâtiments et d'équipements publics
ZAE	Zones d'activités économiques etc.

PAP **Délimitation du PAP****Nombre d'étages pleins :**

II	limite supérieure
I - II	limite inférieure et supérieure
Ⓜ	obligatoire





Hauteur des constructions :

hc-x	hauteur à la corniche de x m
ha-x	hauteur à l'acrotère de x m
hf-x	hauteur au faite de x m




Types et dispositions des constructions :

oc	constructions en ordre contigu
onc	constructions en ordre non contigu
mi	maisons isolées
mj	maison jumelées
mb	maisons en bande


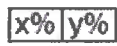

Implantation des immeubles :

-  alignement obligatoire constructions principales
-  limites minima/maxima de surfaces constructibles pour constructions principales
-  alignement obligatoire dépendances
-  limites minima/maxima de surfaces constructibles pour dépendances







Délimitation des lots / parcelles :

-  Délimitation de zones différentes (Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung)
-  Lots privés constructibles
-  Terrains cédés à la commune




Degré de mixité des fonctions :

-  pourcentage minimal de logements par immeuble
-  pourcentage minimal et maximal de logements par immeuble
-  pourcentage obligatoire de logements par immeuble




Espaces verts :

-  espace vert public (affectation spécifiée dans la partie écrite du PAP)
-  espaces vert privé (affectation spécifiée dans la partie écrit du PAP)
-  aire de jeux
-  plantations existantes
-  plantations projetées
-  arbres à conserver

Voies de circulation :

-  rues
-  aires de stationnement / emplacement publics
-  chemins piétonniers, 'piste cyclables'

Formes des toitures :

-  orientation du faite
- tp toiture plate
- tx toiture à x versants, degré d'inclinaison
- tm toiture mansardée
-  éléments bâtis ou naturels à sauvegarder
-  respect de conditions d'intégrations déterminées