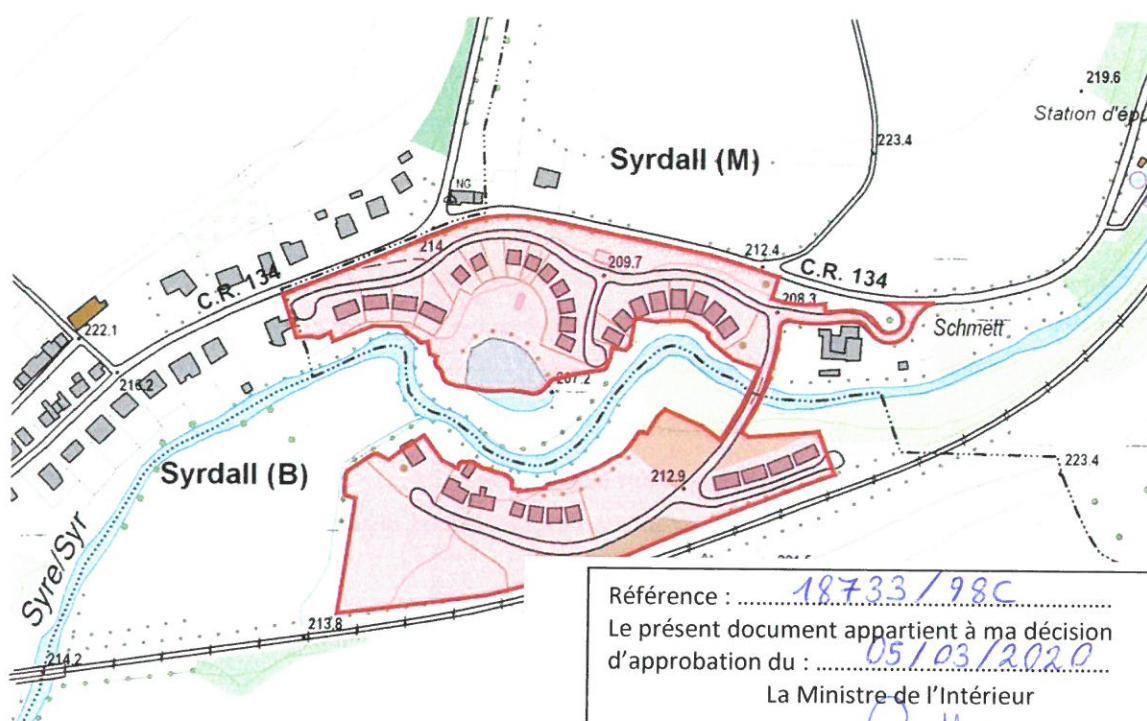


PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« an der Schmëtt » à Wecker



Partie réglementaire

Partie écrite – Partie graphique

Adaptations suite à l'avis de la Cellule d'Evaluation

Réf. 18733/98C du 29 octobre 2019

Septembre 2019

TABLE DES MATIÈRES

Partie graphique	7
Dérogations du PAP par rapport au PAG en vigueur la commune de Biwer	8
Partie écrite	9
Art. 1. Définition des différents espaces	8
1.1 Délimitation et contenance des lots ou parcelles	8
1.2 Fonds destinés à être cédés au domaine public communal	8
Art. 2. Mode d'utilisation du sol admissible	9
2.1 Fonctions autorisées	9
2.2 Répartition des unités de logement	9
Art. 3. Implantation des constructions hors sol et sous-sol	10
3.1 Règle générale	10
3.2 Les reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles et les distances à observer entre les constructions	10
3.3 Avant-corps et éléments en saillies	10
Art. 4. Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol	12
4.1 Prescriptions relatives à l'aménagement des niveaux	12
4.2 Les hauteurs des constructions soit à l'acrotère du dernier niveau plein, soit à la corniche et au faite 12	
4.3 Prescriptions relatives aux toitures	13
4.4 Couleur et emploi des matériaux pour les constructions principales	13
4.5 Aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin	14
Art. 5. Emplacements de stationnement et accès	15
5.1 Règles générales pour l'aménagement des emplacements de stationnement en surface	15
5.2 Nombre d'emplacements de stationnement	15
5.3 Accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation	16
Art. 6. Aménagement des espaces extérieurs privés	17
6.1 Prescriptions relatives à la zone d'« espace vert privé »	17
6.2 Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé	17
6.3 Modelage du terrain, déblais et remblais	18
6.4 Murs et clôtures	18
6.5 Servitude de passage	19

Art. 7. Aménagement des espaces publics ou ouverts au public – fonds nécessaires à la viabilisation du projet.....	20
7.1 Voies de circulation.....	20
7.2 Emplacements de stationnement	20
7.3 Espaces verts	20
7.4 Aire de jeux.....	20
7.5 Réseaux d'assainissement.....	21
Art. 8. Prescriptions supplémentaires du projet d'aménagement particulier	22
8.1 Les surfaces destinées à recevoir des plantations	22
8.2 Les constructions et les éléments naturels à conserver	22
8.3 Servitudes liées à la proximité du domaine ferroviaire CFL.....	22
8.4 Dispositions exécutoires	23
Terminologie	23
Annexes	28

Le présent projet d'aménagement particulier est élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- au 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 ».

PARTIE GRAPHIQUE

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable du plan 20160119-LP-U003 indice G qui constitue la partie graphique. En cas de discordance entre la partie graphique et la partie écrite du présent PAP, la partie écrite prime sur la partie graphique.

Les points suivants sont traités dans la partie graphique du PAP :

- la délimitation et la contenance des îlots et des lots projetés
- les fonds destinés à être cédés au domaine public communal

- le mode d'utilisation du sol et le degré d'utilisation du sol
- la surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée

- les limites de surfaces constructibles
- les reculs des constructions par rapport aux limites des lots ou parcelles
- les distances à observer entre les constructions

- le nombre de niveaux hors sol et sous-sol
- les hauteurs des constructions, soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère
- le nombre d'unités de logement
- le type des constructions
- les typologies et mixité de logements
- les formes des toitures

- le modelage du terrain
- les emplacements de stationnement

- les fonds nécessaires à la viabilisation du projet
- les constructions et les éléments naturels à conserver

NB : l'abréviation RGD suivie d'un numéro d'article fait référence à l'article correspondant du règlement grand-ducal cité ci-dessus.

DÉROGATIONS DU PAP PAR RAPPORT AU PAG EN VIGUEUR DE LA COMMUNE DE BIWER

Le présent projet PAP déroge au RVBS en vigueur sur les articles suivant :

l'article 3.29 : Toitures, Superstructures, Lucarnes, Antennes	Les toitures plates ayant une inclinaison inférieure à 25° sont interdites	Le PAP prévoit des toitures de pente unique pour les résidences avec une inclinaison inférieure à 25°, soit max 7° pour atténuer la présence des volumes construits et permettre une architecture contemporaine.
--	--	--

APPROUVÉ EN SÉANCE
DU CONSEIL COMMUNAL

Biwer

le

17 DEC. 2019



Heinrich Syber
Stum
Zimmer M
Y. Bred

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) en vigueur. Est également à respecter le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites en vigueur au moment de l'introduction en procédure du présent Projet d'Aménagement Particulier conformément à l'article 30 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

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 54 651 m², répartie de la manière suivante :

- 54 500 m² issus du domaine privé,
- 151 m² issus du domaine public communal.

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 :

- le levé topographique réf. 98139-L001- élaboré par le bureau d'ingénieurs-conseils INCA (anciennement GEHL JACOBY), en 2001, complété en 2005-2006 et mis à jour le 07/09/2016
- le levé topographique réf. 20160119-LP-T001 - par le bureau d'ingénieurs-conseils LUXPLAN S.A. le 22/04/2016, mis à jour le 07/08/2019
- le plan de délimitation de la zone d'aménagement réf. 17/179354 du 17 juin 2016 élaboré par le bureau de géomètres officiels BEST G.O. s.à.r.l. et mis à jour le 27/02/2019.

1.2 Fonds destinés à être cédés au domaine public communal

Les fonds destinés à être cédés au domaine public correspondent :

- à la voirie aménagée sous forme de zone résidentielle (zone 20 km/h) ;
- aux voiries aménagées (zone 30 km/h) ;
- aux connexions piétonnes et trottoirs ;
- aux espaces verts publics, espaces de rétention des eaux pluviales et d'agrément ;
- aux emplacements de stationnement public ;
- aux aires de jeux.

Le présent PAP comprend une surface d'environ 20 265 m² destinée à être cédée au domaine public communal, soit environ 37,08 % de la surface totale du PAP, répartie de la manière suivante :

- 20 114 m² issus du domaine privé (soit 36,80 %),
- 151 m² issus du domaine public communal (soit 0,28 %).



ART. 2. MODE D'UTILISATION DU SOL ADMISSIBLE

2.1 Fonctions autorisées

Le présent PAP est destiné principalement à la réalisation de logements.

Sont également autorisés, de manière ponctuelle, des commerces, services, cafés, restaurants, et des cabinets de profession libérale. Ces activités sont autorisées pour autant qu'elles soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

La réalisation de bâtiments mixtes (bm) sur les lots N1 et N2 est autorisé, avec les fonctions suivantes :

- bureaux, cabinets de professions libérales et logements

2.2 Répartition des unités de logement

A l'exception de la surface construite brut liée au logement situé sur le lot S18, 100 % de la surface construite brute destinée aux logements de ce PAP, soit un minimum de 32 163 m², est destinée à la réalisation de logements à coût modéré et destinés aux personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

La répartition des unités de logement suivante est à respecter :

- entre soixante-cinq pour cent (65 %) et soixante-quinze pour cent (75 %) des unités de logement sont destinées à la location et restent la propriété du Fonds d'Assainissement de la Cité Syrdall ou d'un autre organisme public équivalent (établissement public, promoteur social...),
- les autres unités de logement sont destinées à la vente, sous les modalités d'un bail emphytéotique, le terrain sur lequel est sise l'unité de logement concernée reste la propriété du Fonds d'Assainissement de la Cité Syrdall ou d'un autre organisme public équivalent (établissement public, promoteur social...).

Ce ratio est à vérifier sur le PAP dans la globalité, sans prendre en compte l'unité de logement sise sur le lot S18 dans le calcul du ratio.

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.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas à une construction bâtie dont la superficie est inférieure ou égale à dix mètres carrés (10 m²), et dont la hauteur totale est inférieure ou égale à deux mètres cinquante centimètres (2,50 m).

3.2 Les reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles et 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 exclusivement autorisés :

- tout ou partie des balcons, éléments de décors architecturaux, clôtures, marquises, auvents à hauteur du rez-de-chaussée, débords de toiture, emmarchements et des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, chacun n'excédant pas un mètre (1 m) de profondeur et dans le respect du Code Civil,
- les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de soixante centimètres (60 cm) le sol existant avant travaux,
- les terrasses qui sont à aménager dans le respect de la surface maximale de scellement du sol autorisée pour chaque lot, telle que précisée dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol de la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

3.3 Avant-corps et éléments en saillies

Les éléments en saillie et avant-corps ne peuvent pas dépasser une saillie de cinquante centimètres (0,50 m). Ils ne pourront couvrir qu'un tiers de la surface de la façade et leur recul sur la limite latérale sera au moins égal à la valeur de leur saillie.

Pour les maisons plurifamiliales, les équipements techniques fixes – tels que les conditionnements d'air, les systèmes de ventilation et les pompes à chaleur – sont autorisés dans les parties de reculs latéraux qui se trouvent entre les alignements des façades avant et les alignements des façades arrières et dans les reculs arrière de la construction principale, sous condition de ne pas avoir de



bouche d'évacuation orientée vers la parcelle voisine et de ne pas causer de nuisances sonores pour le voisinage.

Pour les maisons unifamiliales et bi-familiales, les équipements techniques fixes – tels que les conditionnements d'air, les systèmes de ventilation et les pompes à chaleur – sont autorisés dans les reculs arrière de la construction principale, sous condition de ne pas avoir de bouche d'évacuation orientée vers la parcelle voisine et de ne pas causer de nuisances sonores pour le voisinage.



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

4.1 Prescriptions relatives à l'aménagement des niveaux

☐ Niveau du rez-de-chaussée

Le niveau du rez-de-chaussée peut dépasser ou se situer en-dessous du niveau de l'axe de la voie desservante de maximum un mètre (1,00 m). Pour les lots N1 et N2 uniquement, le niveau du rez-de-chaussée peut dépasser le niveau de l'axe de la voie desservante de maximum trois mètres (3,00 m) et le rez-de sous-sol peut se situer en-dessous de cet axe de maximum un mètre cinquante (1,50 m). Ces différences de hauteur sont mesurées dans l'axe du bâtiment. Le niveau du rez-de-chaussée se situe intégralement au-dessus du niveau défini pour la crue décennale de la Syre (HQ10).

☐ Niveau en retrait

Le niveau en retrait peut être construit à l'aplomb des murs pignons et présente un recul de minimum trois mètres (3,00 m) par rapport à la façade avant ou arrière. Il représente maximum soixante-dix pour cent (70 %) de la surface du niveau inférieur.

☐ Hauteur libre sous plafond

Les locaux destinés au séjour prolongé de personnes doivent avoir une hauteur libre sous plafond de minimum deux mètres et cinquante centimètres (2,50 m). Les locaux utilitaires ont une hauteur libre sous plafond de minimum deux mètres et vingt centimètres (2,20 m).

Toute pièce dans le comble, destinés au séjour prolongé de personnes, doit présenter une hauteur libre d'au moins deux mètres et quarante centimètres (2,40m) sur au moins deux tiers (2/3) de la surface au sol.

4.2 Les hauteurs des constructions soit à l'acrotère du dernier niveau plein, soit à la corniche et au faîte

☐ Prescriptions relatives aux groupes de maisons jumelées ou en bande

Chaque groupe de maisons jumelées ou en bande est à traiter comme un ensemble, en termes de dimensions (hauteur à la corniche, hauteur au faîte) et de matériaux et teintes utilisés : ces éléments sont continus entre les constructions contiguës.

Si le niveau de la voirie ne permet pas de réaliser une hauteur à la corniche continue entre les constructions contiguës qui permette également de respecter la hauteur maximale à la corniche définie par construction, une différence de hauteur à la corniche entre deux constructions contiguës de maximum cinquante centimètres (50 cm) est autorisée.

☐ Garde-corps ou acrotères des terrasses en cas d'étage en retrait

Le garde-corps ou l'acrotère des terrasses de l'étage en retrait peuvent dépasser de maximum un mètre et dix centimètres (1,10 m) la hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein retenue dans les plans relatifs à l'autorisation de bâtir.



4.3 Prescriptions relatives aux toitures

☐ La forme des toitures

Pour l'ensemble des bâtiments à construire sur le territoire couvert par le présent PAP, les prescriptions suivantes sont à respecter :

Pour toutes les toitures :

- les pentes de toitures sont mesurées par rapport à l'horizontale.

Pour les toitures à deux pans :

- la toiture est en bâtière (pente et longueur égales),
- les fenêtres de toit sont admises. La somme de leurs surfaces ne peut dépasser vingt pour cent (20%) de la surface de la toiture correspondante.

Des terrasses peuvent être aménagées au-dessus du dernier niveau plein, au niveau de l'étage en retrait. La toiture au-dessus du niveau en retrait ne pourra pas être aménagée, mais sera accessible pour l'entretien en cas de toiture végétalisée. Les toitures végétalisées sont à traiter de manière extensive avec des plantes de type herbacé ou succulent.

☐ Panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques

L'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, capteurs solaires) est admise. Sauf impossibilités techniques, ils doivent se situer sur la toiture et être intégrés à l'architecture des constructions.

Les antennes (réception de la radiodiffusion ou de la télévision, ...) ne peuvent être installées sur la façade de la construction principale donnant sur le domaine public.

4.4 Couleur et emploi des matériaux pour les constructions principales

☐ Façades des constructions principales

Les façades des constructions principales sont principalement en enduit dont la teinte sera choisie dans les couleurs pastel. Le bardage bois est autorisé, sans limitation de surface.

Les couleurs et matériaux aux teintes criardes, vives ou au rendu brillant sont interdits. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

☐ Toitures des constructions principales

Pour les toitures des constructions principales, seuls les matériaux suivants sont autorisés :

- l'ardoise naturelle ou artificielle ;
- tout autre matériau de couleur identique de ton mat ;
- des tuiles traditionnelles rouges non brillantes ;



- l'EPDM ou similaire pour les toitures plates

☐ Compléments extérieurs des constructions principales

Les clôtures, les rampes d'escalier et les garde-corps en matériau métallique brillant ne sont pas autorisés.

4.5 Aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin

Les abris de jardin ne sont pas autorisés.

☐ Volume annexe accolé à la construction principale

Seules des dépendances pour l'aménagement d'un abri permettant le stockage des poubelles et le stockage de vélos sont autorisés. Elles sont à accoler à la façade avant ou latérale des constructions.

Les dimensions suivantes sont à respecter, par unité de logement :

- abri permettant le stockage des poubelles : emprise au sol de maximum deux mètres carrés (2 m²) et hauteur totale de maximum un mètres et vingt centimètres (1,20 m) ;
- abri permettant le stockage des vélos : emprise au sol de maximum quatre mètres carrés (4 m²) et hauteur totale de maximum un mètres et cinquante centimètres (1,50 m).

En cas de maison bi-familiale, ces abris peuvent être mutualisés. Dans ce cas, l'emprise au sol maximale autorisée est doublée.

☐ Surfaces constructibles pour dépendances de type car-port

Les surfaces constructibles pour dépendances de type car-port sont destinées à l'aménagement de car-ports. Les garages fermés sont interdits.

La forme de toiture autorisée est la toiture plate qui doit être végétalisée de manière extensive avec des plantes de type herbacé, mousse, sedum ou succulent.

ART. 5. EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT ET ACCÈS

5.1 Règles générales pour l'aménagement des emplacements de stationnement en surface

☐ Cas des maisons unifamiliales

Pour les lots destinés à une maison unifamiliale, à l'exception du lot S18, aucun emplacement de stationnement privé (intérieur ou extérieur) n'est autorisé sur le lot privé sur lequel se situe la construction principale. Le stationnement se fait exclusivement dans les car-ports groupés situés aux abords des constructions.

Pour le lot S18, le stationnement existant peut être maintenu tel quel (nombre d'emplacements et agencement). En cas de demande d'autorisation de construire relative à des travaux sis sur le lot S18 ou de vente du lot S18, les règles définies dans le paragraphe précédent seront alors à appliquer.

Les car-ports doivent être attribués à ces lots, dans le dossier de demande d'autorisation de bâtir, afin que chaque unité de logement dispose du nombre minimal d'emplacements de stationnement défini à l'article 5.2. Les emplacements de stationnement privé seront liés au lot auquel ils se rapportent par acte notarié.

Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation. Ils ne peuvent être aliénés ni à leur destination ni à leur affectation.

☐ Cas des maisons bi-familiales

Pour les lots destinés aux maisons bi-familiales, les emplacements de stationnement se situent soit sur le lot, soit dans des carports groupés situés aux abords des constructions. Les règles d'attribution des carports sont identiques à celles définies au paragraphe précédent.

☐ Cas des maisons plurifamiliales

Pour les lots destinés aux maisons plurifamiliales, les emplacements de stationnement se situent sur le lot, à l'intérieur de la construction principale et/ou dans les car-ports situés aux abords des constructions.

5.2 Nombre d'emplacements de stationnement

☐ Emplacements de stationnement privé pour véhicules

Le nombre minimum d'emplacements de stationnement privé est fixé de la manière suivante :

- un emplacement par unité de logement destinée à la location,
- deux emplacements par unité de logement destinée à la vente,
- un emplacement par tranche de quarante mètres carrés (40 m²) de surface utile suivant cadastre vertical pour les commerces, services, cafés et restaurants ;
- deux emplacements par cabinet de profession libérale.



☐ Emplacements de stationnement public pour véhicules

Les emplacements de stationnement public pour véhicules prévus dans le cadre du présent PAP sont repris au cas par cas sur la partie graphique et leur emplacement peut être adapté dans le cadre du dossier d'exécution, sans que ceci ne génère une modification du PAP.

Un minimum de 0,3 emplacements de stationnement public par unité de logement est à respecter. Minimum deux emplacements de stationnement réservés aux personnes de mobilité réduite sont à aménager sur le domaine public, situés de préférence à proximité des maisons plurifamiliales.

5.3 Accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation

L'accès aux car-ports doit tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique. L'accès doit être aménagé de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les cheminements piétonniers.



ART. 6. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS

6.1 Prescriptions relatives à la zone d'« espace vert privé »

☐ Principes généraux

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 susceptibles d'accueillir une végétation spontanée à haute valeur écologique,
- utiliser des plantations indigènes adaptées au site concernant les arbres et haies pouvant être plantées dans le cadre du présent PAP.

☐ Prescriptions relatives à l'aménagement des reculs latéraux et arrières

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

Pour les lots comportant des maisons plurifamiliales, des surfaces supplémentaires peuvent être scellées et consolidées (accès pour les véhicules d'intervention notamment), dans l'espace vert privé, sous respect de la surface de scellement du sol définie pour le lot en question, dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol.

6.2 Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé

☐ Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé situé dans le recul avant

Le recul avant est l'espace situé entre la limite avant du lot et la façade avant de la construction, jusqu'aux limites latérales. La partie de cette surface située en espace extérieur pouvant être scellé est aménagée en surface minérale, en pelouse ou en jardin. Y sont autorisés :

- des allées en matériaux de teinte en rapport avec les teintes du bâtiment, et/ou de la voirie les jouxtant ;
- des dépendances pour l'aménagement d'un abri permettant le stockage des poubelles et le stockage de vélos (cf. article 4.5) ;
- des pelouses et des plantations.

☐ Prescriptions relatives à toutes les autres surfaces situées en espace extérieur pouvant être scellé

Des terrasses peuvent être aménagées dans toutes les surfaces situées dans l'espace extérieur pouvant être scellé, à l'exception de celles situées dans le recul avant, aux conditions suivantes :

- une terrasse de maximum quinze mètres carrés (15 m²) par unité de logement peut être aménagée,
- pour les maisons plurifamiliales, seules les unités de logement ayant un accès direct à l'espace vert privé peuvent disposer d'une terrasse privative.



Les surfaces d'espace extérieur pouvant être scellé sont représentées à titre indicatif dans la partie graphique et leur emplacement peut être déplacé dans la demande d'autorisation de bâtir sous réserve de respecter le degré d'utilisation du sol affecté aux lots.

6.3 Modelage du terrain, déblais et remblais

☐ Tolérance sur les niveaux projetés

Les courbes de niveaux projetées peuvent être exécutées avec une tolérance de plus ou moins vingt-cinq centimètres (25 cm). Les niveaux de la voirie projetée seront fixés 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

Des travaux de remblais et de déblais sont autorisés pour permettre l'implantation des constructions.

En cas de différence de niveau du terrain en limite de propriété, les terrains contigus devront être raccordés par des ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant.

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

6.4 Murs et clôtures

Les aménagements des clôtures, talus, murets, et murs de soutènement au sein des espaces verts privés ne sont pas repris dans la partie graphique. Ceux-ci sont à régler dans le cadre de l'autorisation de bâtir.

Des haies vives, des clôtures et des grillages ayant une hauteur de maximum un mètre et trente centimètres (1,30 m) peuvent être implantés :

- sur la limite arrière du lot,
- sur les limites latérales du lot, à partir de l'alignement de la façade avant de la construction,
- dans le prolongement de la façade avant de la construction jusqu'à la limite latérale du lot.

Des panneaux occultants ou pare-vues en bois ayant une hauteur de maximum un mètre quatre-vingts centimètres (1,80 m) peuvent être installés, sur la limite entre deux maisons contiguës, sur une longueur de maximum trois mètres (3,00 m) depuis la façade arrière de la construction.



Les murs de soutènement seront autorisés en fonction de la nature du terrain et par rapport au projet par l'autorité communale. Ils pourront faire l'objet d'impositions d'ordre esthétique.

Les matériaux pour les murs de soutènement, les socles et les murets sont à déterminer durant l'exécution du projet.

6.5 Servitude de passage

La servitude de passage reprise sur l'espace vert privé a pour objectif l'écoulement des eaux pluviales pour le raccordement au réseau séparatif d'assainissement. Cette bande de terrain est à laisser libre de toute construction ou tout aménagement et le modelage du terrain est à maintenir pour permettre l'écoulement des eaux pluviales.

L'entretien de cette bande de terrain est à la charge des propriétaires. Le service technique de la commune doit également y avoir accès.

La servitude de passage reprise sur les surfaces constructibles pour dépendance de type car-port a pour objectif l'écoulement des eaux pluviales des toitures pour permettre un raccordement mutualisé au réseau séparatif d'assainissement.



ART. 7. AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS OU OUVERTS AU PUBLIC – FONDS NÉCESSAIRES À LA VIABILISATION DU PROJET

7.1 Voies de circulation

La voirie est de type « zone de rencontre » et est réalisée sans bordure saillante par rapport aux parcelles privées. La voirie de la rue peut être aménagée avec de l'asphalte. Ces éléments sont à fixer en détails dans le projet d'exécution.

Si, au niveau du dossier d'exécution du PAP, la voirie a une emprise plus étroite que celle projetée par le PAP, les surfaces supplémentaires sont à traiter comme un espace vert public.

La voirie superposée de le hachurage « place à aménager » est à aménager selon les critères suivants :

- elle est constituée d'un seul matériau imperméable ou perméable, tout en garantissant la circulation d'engins lourds,
- le matériau utilisé est différent de celui de la bande circulante et la teinte est en relation avec les constructions environnantes.

7.2 Emplacements de stationnement

Les aires de stationnement publiques sont à réaliser en matériaux perméables (par exemple en dalles béton-gazon, en pavés avec écarteur, en pavés avec joint en gazon, en concassé, ou en pavés drainants), c'est-à-dire dans les substrats susceptibles de se couvrir spontanément de végétation herbacée naturelle.

7.3 Espaces verts

Les Espaces Verts Publics sont destinés à recevoir des ouvrages et aménagements permettant la rétention des eaux pluviales. Ils peuvent comporter des chemins piétons consolidés d'une largeur maximale de deux mètres et cinquante centimètres (2,50 m), à réaliser en matériaux perméables, par exemple en pavés avec écarteur, en pavés avec joint en gazon. Le concassé stabilisé est proscrit. Les bordures délimitant l'espace vert public peuvent y être aménagées. Est également autorisé l'aménagement d'aires de jeux écologiques de surface réduite dans l'espace vert public respectivement dans les bassins de rétentions sous réserve que les aménagements garantissent la sécurité des utilisateurs et le bon fonctionnement des ouvrages.

7.4 Aire de jeux

La surface constituant l'aire de jeu est conçue comme un espace de jeu écologique.



7.5 Réseaux d'assainissement

Pour le présent PAP, un réseau de type séparatif est à réaliser. Les informations sur le concept d'assainissement sont communiquées à titre indicatif. L'emplacement exact des canalisations et du concept ainsi que la dimension de la rétention des eaux pluviales sont à préciser lors du dossier d'exécution.

L'écoulement des eaux pluviales sur le domaine public se fait dans des rigoles en pavé d'une largeur de minimum quarante centimètres (40 cm) de chaque côté de l'espace rue en limite des lots privés.



ART. 8. PRESCRIPTIONS SUPPLÉMENTAIRES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

8.1 Les surfaces destinées à recevoir des plantations

L'ensemble des prescriptions de cet article s'applique aux espaces verts publics et aux espaces verts privés.

Les haies végétales et arbres sont d'essences feuillues autochtones.

Le symbole « plantation projetée » de la partie graphique exprime l'emplacement où un arbre à haute tige est à planter. Leur implantation peut être adaptée dans le cadre du dossier d'exécution du PAP. L'implantation de tout arbre ou toute haie supplémentaire est autorisée sur la totalité du présent PAP.

En cas de différence de niveau importante du terrain, les terrains contigus devront être raccordés par des ouvrages en talus ou de soutènement. Les aménagements des clôtures, talus, murets, socles et murs de soutènement au sein des espaces verts publics sont autorisés. Ils ne sont pas repris dans la partie graphique. Ceux-ci sont à régler durant l'exécution du projet.

Les murs de soutènement seront autorisés en fonction de la nature du terrain et par rapport au projet par l'autorité communale. Ils pourront faire l'objet d'impositions d'ordre esthétique.

8.2 Les constructions et les éléments naturels à conserver

Le site ne présente pas de construction à conserver. Les arbres existants implantés en bordure du CR 134 sont à conserver. En cas de détérioration sévère ou de mortalité d'un ou plusieurs sujets pendant l'exécution du projet, le ou les arbres détruits sont à remplacer par la plantation d'un arbre de haute tige force 18/20 d'espèce équivalente.

Les constructions à démolir dans le périmètre du PAP sont soumises aux dispositions de l'article 20 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles. La démolition doit avoir lieu après contrôle par un spécialiste agréé par le Département de l'Environnement, afin de déterminer la présence d'espèces protégées.

8.3 Servitudes liées à la proximité du domaine ferroviaire CFL

Le PAP reprend les servitudes liées à la proximité du domaine ferroviaire CFL :

- dans la zone reprise en tant que zone non aedificandi d'une largeur de deux mètres (2,00 m) mesurée par rapport à la limite du PAP, toute construction est interdite,
- dans la zone reprise en tant que zone soumise à autorisation CFL d'une largeur de huit mètres (8,00 m) mesurée par rapport à la limite de la zone non aedificandi, tout aménagement est soumis à autorisation de la société nationale des Chemins de Fer Luxembourgeois.

8.4 Dispositions exécutoires

Les encoches nécessaires pour les armoires de branchement, les hydrants et les dispositifs d'éclairage public seront à céder et ne sont actuellement pas repris dans le calcul de cession ci-avant qui est à préciser dans le dossier d'exécution.



TERMINOLOGIE

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 »

Annexe II : Terminologie

Acrotère

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

Alignement de voirie

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

Alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

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.

Auvent

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

Avant-corps

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

Balcon

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Bande de construction

On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

Car-port

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

Clôture

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures :

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

Comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture en pente d'un bâtiment.



Construction

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

Cote de niveau

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

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 faîtage 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 îlot 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 II 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 obtenue 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 kN/m² 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 exclure 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 exclure, 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.

