

PAP-NQ
« Avenue Lucien Salentiny »

Partie écrite

05.05.2023

Référence: <u>19569/16C</u>
Le présent document appartient à ma décision d'approbation du: <u>26/09/2023</u>
La Ministre de l'Intérieur
 Talna Boffending

Sommaire

Préambule

1	Domaine public	4
1.1	Cession de fonds et mise en œuvre.....	4
2	Affectation	5
2.1	Constructions destinées au séjour prolongé de personnes.....	5
2.2	Stationnement privé	5
3	Gabarit et implantation des constructions.....	5
3.1	Niveaux, hauteurs des constructions.....	6
3.2	Saillies, forme des toitures et ouvertures.....	6
3.3	Abris de jardin	7
3.4	Sous-sols	7
4	Aménagements extérieurs.....	7
4.1	Installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques	7
4.2	Couverture du sol.....	8
4.3	Travaux de déblais et de remblais	7
4.4	Intégration paysagère.....	8
5	Annexe : Terminologie du degré d'utilisation du sol.....	8

Préambule

Le présent PAP concerne les parcelles cadastrées commune de Ettelbruck, section C d'Ettelbruck, numéros 998/8802 ; 998/8799 ; 998/8801 ; 998/8800.

Le projet porte sur des fonds classés en « Zone d'habitation 2 » (HAB-2) et « Zone mixte urbaine » (MIX-U), superposée d'une « zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP-NQ) suivant le PAG.

Le PAP couvre une surface de 49,96 ares.

Le PAP n'est concerné par aucun avis de protection du gabarit.

La présente partie écrite se rapporte aux parties graphiques PAP / HCN / 200 / 01 ; PAP / HCN / 200 / 02 ; PAP / HCN / 200 / 03 du 05.05.2023.

Tout ce qui n'est pas spécifié dans la partie écrite et graphique du présent PAP, est soumis à la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG) et au règlement sur les bâtisses de la Ville d'Ettelbruck.

Le nom « PAP Fleurs Wetzel » désigne le même PAP (PAP Avenue Lucien Salentiny).

1 Domaine public

1.1 Cession de fonds et mise en œuvre

Dans le cadre du présent projet, les fonds destinés à être cédés au domaine public s'élèvent, suivant la partie graphique, à environ 13,25 ares, soit environ 26,5% de la surface du PAP, dont :

Sur la partie EST du PAP (833 mètres carrés) :

- +/- la moitié des mètres carrés seront des surfaces à végétaliser. Une partie de cette surface est à dédier à la rétention des eaux de pluie. Quatre arbres à haute tige d'espèces non invasives et adaptées au site, sont à planter sur ces surfaces.
- +/- la moitié des mètres carrés seront réservés au chemin piéton, piste cyclable, zone piétonne qui pourra être emprunté comme voie carrossable par les services communaux ou en cas d'urgences.

Sur la partie OUEST du PAP (372 mètres carrés) :

- +/- deux tiers des mètres carrés sont à végétaliser. Une partie de cette surface est à dédier à la rétention des eaux de pluie.
(Garantissant l'accessibilité de la commune au transformateur électrique)
Sept arbres à haute tige d'espèces non invasives et adaptées au site, sont à planter sur ces surfaces.

Sur la partie NORD du PAP (120 mètres carrés) :

+/- la totalité de la surface est à végétaliser. Une partie de cette surface est à dédier à la rétention des eaux de pluie. Trois arbres à haute tige d'espèces non invasives et adaptées au site, sont à planter sur ces surfaces.

Les prescriptions des parties écrite et graphique concernant le domaine public doivent être précisées dans le cadre du projet d'exécution du présent PAP.

2 Affectation

2.1 Constructions destinées au séjour prolongé de personnes et aux activités non résidentielles

Pour la zone d'habitation 2 au moins 50 pour cent des logements sont de type collectif. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 80 pour cent au minimum.

Pour la zone mixte urbaine la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne peut pas être inférieure à 30 pour cent.

La construction destinée au séjour prolongé des personnes du Lot-01 est affectée à 2 logements au maximum.

Les constructions destinées au séjour prolongé des personnes du Lot-02 sont affectées à 31 logements de type collectif au maximum.

Le PAG prévoit 8 unités de logement par maison plurifamiliale. Les constructions servant au séjour prolongé du Lot-02 sont divisés en plusieurs maisons plurifamiliales de maximum 8 unités. Chacune possède sa propre entrée piétonne depuis l'espace-rue. Les immeubles collectifs peuvent s'implanter sur un sous-sol commun et faire partie d'un seul lot.

La construction destinée au séjour prolongé des personnes du Lot-03 est affectée à 5 logements de type maison en bande au maximum. Le Lot-03 peut faire l'objet d'un morcellement.

2.1.1 Logements abordables

Conformément à l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le tableau ci-dessous renseigne pour chaque lot le nombre d'unités et la surface construite brute à réserver aux logements abordables. Il renseigne également la surface construite brute qui sera réservée exclusivement au logement et ne saura connaître une affectation autre.

	SCB destinée exclusivement au logement	SCB réservée aux logements abordables	Nombre minimal de logements abordables
Lot 1	384 m ²	0 m ²	0-u
Lot 2	4566 m ²	0 m ²	0-u
Lot 3	874 m ²	874 m ²	5-u
TOTAL :	5824 m²	874 m²	5-u

2.2 Stationnement privé

Le nombre d'emplacements de stationnement maximal et minimal à respecter est défini dans la partie écrite du PAG de la commune d'Ettelbruck en vigueur au moment de l'introduction des autorisations à bâtir de chaque lot.

3 Gabarit et implantation des constructions

3.1 Niveaux, hauteurs des constructions, limites

La hauteur des constructions destinées au séjour prolongé est mesurée à partir du niveau de référence : pied du mur (niveau trottoir) entre les parcelles 998/6149 et 998/8799
+199,25 \approx +0,00

La limite de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, peut être écartée d'un mètre.

3.2 Saillies, dépendances, forme des toitures et ouvertures.

a) Les avant-corps

Les avant corps définis par la partie graphique sont possibles, sous condition de ne pas dépasser les degrés d'utilisation au sol fixés par le PAP et de ne pas dépasser les limites de surfaces constructibles pour les saillies. Elles doivent permettre les manœuvres du CGDIS.

b) Les toitures

Les maisons situées aux numéros 2 et 4A de l'Avenue Lucien Salentiny sont couvertes de toiture à 2 ou 3 versants de pente comprise entre 30 et 42 degrés.

La couverture des toitures à versants est soit réalisée en ardoises grises ou constituée d'un matériel de couleur gris foncé ou brun foncé qui en imite la forme et la texture, soit composée de tuiles de teinte naturelle et matte. Des matériaux non brillants comme p.ex. le zinc, l'inox sablé à joints debout ou le cuivre sont admis. Les gouttières et descentes verticales sont en zinc, en cuivre ou en inox sablé. La partie graphique fixe l'orientation du faîtage principal de la toiture.

Les constructions « 4B, 4C et 4D » sont couvertes d'une toiture plate végétalisée.

c) Lucarnes, chiens assis, ouvertures et fenêtres rampantes (type « Velux ») ou similaires

Les lucarnes, chiens assis, ouvertures et fenêtres rampantes (type « Velux ») ou similaires doivent être implantées dans la toiture de manière à s'intégrer harmonieusement dans le bâti. Elles sont implantées avec un recul minimal de 1,20 mètre des limites latérales, des arêtes et des noues de la toiture. Leur largeur cumulée ne peut pas dépasser trois quarts de la largeur de la façade concernée.

Ces dispositifs sont uniquement admis sur les constructions destinées au séjour prolongé et peuvent dépasser les limites de surfaces constructibles définies dans les coupes de :

- 1 mètre pour les constructions à toiture plate ;
- 2 mètres pour les constructions à toiture à versants.

Les dépendances, annexées à la construction destinée au séjour prolongé, sont à recouvrir de toitures plates.

La dépendance « es » entre le bâtiment 4D et 4C définit une zone d'entrée au sous-sol. La ou les dépendance(s) fonctionnent en tant que liaison verticale et ne doivent pas recouvrir plus que la moitié de cette surface afin de garantir l'accès des habitants et du CGDIS au bâtiment 4D.

La zone « es » permet également la construction d'un transformateur électrique.

3.3 Abris de jardin

Les abris de jardin ne sont pas autorisés. Seules sont admises les armoires de jardin dont les dimensions ne peuvent pas dépasser une longueur de 2m, une largeur de 1m et une hauteur de 1,5m. Elles sont uniquement admises au rez-de-chaussée, le long des limites latérales ou subdivisions éventuelles latérales des différentes unités de logement.

3.4 Sous-sols

Les constructions souterraines sont à réaliser sous forme de cuve étanche. Les installations techniques sont proscrites au niveau du sous-sol. La construction d'un parking au niveau du sous-sol est possible.

4 Aménagements extérieurs

4.1 Installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques

Les installations solaires sont uniquement autorisées sur les toitures des constructions servant au séjour prolongé de personnes et sur les toitures des dépendances.

4.2 Couverture du sol

La couverture du sol doit être la même pour l'aménagement public ainsi que pour l'aménagement privé. Les teintes claires sont à privilégier. Cette couverture du sol est à définir dans le projet d'exécution du présent PAP.

4.3 Aménagements extérieurs

La zone « *chemin piéton / piste cyclable / zone piétonne / ayant partiellement des éléments verts* » définit une zone de rencontre permettant l'intégration d'éléments verts. Le pourcentage de scellement doit respecter le coefficient de scellement du sol.

Les clôtures massives ou opaques ainsi que les bâches et nattes en matière synthétique sont proscrites.

Seules des clôtures végétales d'une hauteur maximale de 1,5m sont admises.

4.4 Travaux de déblais et de remblais

Suivant les conditions techniques d'exécution du présent projet, le modelage du terrain naturel tels que projeté, peut accuser des ajustements supplémentaires d'au maximum 1,50m vers le haut ou vers le bas.

4.5 Intégration paysagère

Afin de réaliser une bonne intégration des espaces verts (privés ou publics), la plantation de haies adaptées aux lieux se conformera au tableau ci-joint, pour constituer un écran végétal favorable à la privacité et à la réduction des températures pendant les canicules.

Arname (wissenschaftlich)	Arname (englisch)	Arname (französisch)	Arname (deutsch)
<i>Corylus avellana</i>	Common hazel	Noisetier	Gemeine Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Common hawthorn	Aubépine à un style	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Midland hawthorn	Aubépine à deux styles	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus rhipidophylla</i>	English hawthorn	Aubépine à feuilles en éventail	Großkelchiger Weißdorn
<i>Cornus mas</i>	European cornel	Cornouiller sauvage	Gelber Hartriegel
<i>Cornus sanguinea</i>	Common dogwood	Cornouiller sanguine	Blutroter Hartriegel
<i>Prunus spinosa</i>	Blackthorn	Prunellier	Schlehdorn
<i>Prunus domestica</i>	European plum	Prunier	Pflaume
<i>Viburnum opulus</i>	Guelder rose	Viorne obier	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Viburnum lantana</i>	Wayfarer	Viorne lantana	Wolliger Schneeball
<i>Euonymus europaeus</i>	Common spindle	Fusain d'Europe	Europäischer Spindelstrauch
<i>Sambucus nigra</i>	Black elderberry	Sureau noir	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Red elderberry	Sureau rouge	Roter Holunder

Tableau 1 Liste ausgewählter heimischer Arten für Strauch- und Heckenanpflanzungen

5 Annexe : Terminologie du degré d'utilisation du sol

Source : 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.

Étage 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.