

**Partie écrite**  
**du**  
**PAP**  
**« Hanner Péitesch »**

situé à Dahlem, commune de Garnich  
pour la construction de maisons jumelées et unifamiliales

Promoteur :

**Péitesch Immobilière S.à r.l.**  
**Bertrange**

Référence: <u>16962/sc</u>
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: <u>03.02.2014</u>
Le Ministre de l'Intérieur

Dan Kersch

Auteur du projet:  
**Ali Barthel, architecte**  
1, rue Glesener, L-1631 Luxembourg

Notre référence : 1001 LotPet

Suivant la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi du 19 juillet 2004 concernant  
l'aménagement communal et le développement urbain

<b>Préambule.....</b>	<b>3</b>
<b>Titre 1 – Généralités.....</b>	<b>4</b>
Art. 1 – But et portée du règlement .....	4
Art. 2 – Affectation .....	4
Art. 3 – Définition des documents du PAP.....	4
<b>Titre 2 – Prescriptions dimensionnelles .....</b>	<b>4</b>
Art. 4 – Emprises et reculs .....	4
Art. 5 – Etages et hauteur des constructions.....	4
<b>Titre 3 – Prescriptions esthétiques .....</b>	<b>4</b>
Art. 6 – Volumétrie et toitures .....	4
Art. 7 – Les façades.....	5
<b>Titre 4 – Aménagements extérieurs .....</b>	<b>5</b>
Art. 8 – Remblais et déblais.....	5
Art. 9 – Limites des espaces privés.....	5
Art. 10 – Espaces privés .....	5
Art. 11 – Espaces publics .....	5
Art. 12 – Emplacements de voitures .....	6
<b>Titre 5 – Dispositions diverses et finales .....</b>	<b>6</b>
Art. 13 – Emprises et reculs .....	6
Art. 14 – Raccordements et infrastructures .....	6
Art. 15 – «Pacte logement» .....	6
Art. 15 – Tableau des surfaces .....	7

## PRÉAMBULE

Le présent rapport justificatif fait partie intégrante du projet d'aménagement particulier «Hanner Péitesch» à Dahlem, commune de Garnich.

Il suit le règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du rapport justificatif du plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.

Il se propose de donner le descriptif et de faire l'analyse du site concerné et du parti urbanistique du projet

### Liste des abréviations

PAG	Plan d'aménagement général
PAP	Plan / Projet d'aménagement particulier
PDAT	Programme directeur d'aménagement du territoire
RB	Règlement des bâtisses
CDA	Centre de développement et d'attraction
IVL	Integratives Verkehrs- und Landesentwicklungskonzept / concept intégré des transport et du développement spatial
RG	Règlement grand-ducal
CR	Chemin repris
N	Route nationale
A	Autoroute

# Titre 1 – Généralités

## Art. 1 – But et portée du règlement

Le présent règlement fixe les règles destinées à assurer un aménagement harmonieux du lotissement tant au point de vue urbanistique qu'au point de vue architectural.

L'application du présent règlement se fera sans préjudice des lois et règlements en vigueur émanant d'organes de l'Etat ainsi que du règlement communal sur les bâtisses (ci-après «RB»), qui est d'application pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement.

## Art. 2 – Affectation

Le PAP est réservé aux fonctions prévues au PAG pour les zones d'habitation à caractère rural. Le lotissement est destiné à la construction de maisons unifamiliales, de maisons jumelées ou en bande (groupées en bandes de deux ou de trois maisons), et de maisons unifamiliales jumelées par les garages.

## Art. 3 – Définition des documents du PAP

1. Partie écrite du PAP.
2. Rapport justificatif.
3. Partie graphique du PAP, vue en plan.
4. Partie graphique du PAP, coupes et axonométries.
5. Plan indicatif de type «directeur».

# Titre 2 – Prescriptions dimensionnelles

## Art. 4 – Emprises et reculs

La partie graphique du PAP définit les emprises maximales au sol des constructions ainsi que les alignements obligatoires. L'emprise au sol d'une maison est inférieure ou égale à 30% de la surface du terrain. Les marges de reculements pour les façades obliques par rapport aux limites de propriété sont déterminés conformément à l'article 17 du RB. Pour les lots 1 à 6, la construction de dépendances au niveau des rez-de-chaussée sont prévues dans les limites latérales, conformément à la partie graphique.

## Art. 5 – Etages et hauteur des constructions

Le nombre d'étages est conforme aux dispositions prévues au RB pour les zones d'habitation à faible densité. La hauteur de la corniche principale est fixée à 6,50 m max., mesurée par rapport à l'axe de rue desservante.

# Titre 3 – Prescriptions esthétiques

## Art. 6 – Volumétrie et toitures

Les constructions principales, auront obligatoirement des toitures à deux versants, à pente identique. Les pentes des toitures sont comprises entre 20° et 35° pour les constructions principales des lots 1 à 6 et entre 30° et 40° pour les constructions principales des lots 7 à 20.

Les rives des toitures ne doivent pas dépasser 20 cm et les corniches, y compris les gouttières, ne doivent pas dépasser 35 cm par rapport aux façades.

Les toitures des constructions principales, seront couvertes d'ardoises naturelles ou artificielles ou autres matériaux de couleur identique et de ton mat.

Les toitures des constructions annexes et les garages peuvent être aménagés en toitures plates plantées.

Pour les toitures donnant sur le domaine public, les lucarnes, châssis rampants, fenêtres de toiture, terrasses et autres superstructures interrompant la toiture principale, sont autorisés à condition de ne pas dépasser 40 % de la longueur de la façade.

Des capteurs solaires et installations photovoltaïques peuvent être aménagées en toiture.

Le rapport entre les surfaces des projections verticales de la façade et de la toiture donnant sur une rue doit être supérieure ou égale à 1.

## **Art. 7 – Les façades**

Les façades des maisons seront enduites au crépi de teintes formant un ensemble harmonieux. L'utilisation d'autres matériaux ou teintes (bois, enduits de teinte vive, maçonnerie apparente...) n'est autorisée que pour un total de la surface d'une façade inférieur ou égal à 25%. L'utilisation de pierres de parement ou similaires pour le revêtement des socles est limitée à une hauteur de 75 cm depuis le sol.

Des constructions vitrées de type jardin d'hiver sont autorisées pour l'utilisation passive de l'énergie solaire.

Les teintes des maisons jumelées ou groupées doivent être identiques.

## **Titre 4 – Aménagements extérieurs**

### **Art. 8 – Remblais et déblais**

En général, le terrain naturel ou tel qu'il a été adapté par le lotisseur est à conserver. Les remblayages et nivellements artificiels au-delà de 50 cm sont interdits.

Les murs de soutènement et les talus ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,20 m. La pente des talus est limitée à 20°. Les murs de soutènement sont réalisés de préférence en maçonnerie sèche ou à recouvrir de plantes grimpantes.

### **Art. 9 – Limites des espaces privés**

Les terrains sont limités par rapport au domaine public du côté de la façade principale d'une simple bordure ou d'une haie vive d'une hauteur maximale de 100 cm. Il en est de même pour les limites entre les parcelles privées situées entre les façades principales et le domaine public.

Les niveaux des terrains privés en bordure du domaine public doivent être identiques aux niveaux du domaine public.

Pour les limites des parcelles par rapport au domaine public situées du côté des façades latérales ou postérieures, des haies vives d'une hauteur ne dépassant pas 150 cm sont recommandées. Les murs situés sur ces mêmes limites ne doivent pas dépasser une hauteur de 100 cm, les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur de 150 cm.

Les clôtures en tôle métallique, en matières plastiques et en plantations de conifères alignés ne sont pas autorisées.

### **Art. 10 – Espaces privés**

A l'exception des accès de garages, des perrons et des chemins d'accès, des places de stationnement et des terrasses, les espaces libres des parcelles doivent être aménagés en jardins potagers ou d'agrément. Les parties imperméabilisées doivent être réduites au minimum.

Les plantations des terrains situés entre les façades principales des maisons et le domaine public doivent être soignées et discrètes. Sont admis des haies de clôture et de bordure des chemins d'accès ainsi que deux arbres feuillus au maximum par maison individuelle et un arbre feuillu par maison jumelée. Ces plantations sont d'espèces indigènes.

### **Art. 11 – Espaces publics**

Les espaces publics I et II sont aménagés en places publiques avec un aménagement des surfaces favorisant une circulation de type «zone de rencontre», sans préjudice du choix exact des autorités compétentes en matière de sécurité routière.

L'espace public III, devant accueillir le bassin de rétention des eaux pluviales, sera aménagé de sorte à permettre l'accès des personnes et formera un lieu d'agrément et une aire de jeux.

Les places de stationnement publiques et privées sont à aménager en matériaux perméables à l'eau, de type dalles à gazon, pavés à gazon ou similaire, à l'exception de emplacements sur la place publique n° II, aménagée de façon identique au reste de la place afin de pouvoir former une surface continue pour des occasions exceptionnelles.

L'évacuation des eaux pluviales et usées est réalisé avec un système séparatif. Les raccordements sont à faire conformément aux exigences du service de la Gestion des Eaux du ministère de l'Intérieur.

Les plantations des espaces publics et privés sont à réaliser avec des espèces indigènes. Les plantations ne doivent pas gêner la sécurité routière.

## **Art. 12 – Emplacements de voitures**

Les garages et les places de stationnement sont autorisées uniquement à l'intérieur des parties de terrains définies par les marges de reculement. Les places de stationnement sont autorisées entre les alignements sur rues et les limites de propriété, conformément aux dispositions de la partie graphique. Pour chaque maison, le nombre d'emplacements en garage est de un au minimum et de deux au maximum et le nombre de places de stationnement extérieures est également de un au minimum et de deux au maximum.

## **Titre 5 – Dispositions diverses et finales**

### **Art. 13 – Emprises et reculs**

La partie graphique du PAP définit les emprises maximales au sol des constructions ainsi que les alignements obligatoires. L'emprise au sol d'une maison est inférieur ou égal à 30% de la surface du terrain. Le nombre d'étages est conforme aux dispositions prévues au RB pour les zones d'habitation à faible densité

### **Art. 14 – Raccordements et infrastructures**

Les maisons du PAP sont raccordées obligatoirement aux infrastructures réalisées dans le cadre de l'aménagement du lotissement. Lorsque, pour des raisons topographiques ou autres, des infrastructures doivent passer par des terrains privés, des servitudes sont établies définissant les droits de la commune ou du fournisseur pour le passage et l'entretien de ces infrastructures. Il est interdit de construire dans ces zones, les plantations sont à réaliser conformément aux exigences de la commune et des fournisseurs et l'accessibilité pour l'entretien doit être assurée.

### **Art. 15 – «Pacte logement»**

Les lots 14, 15 et 16 sont destinés à l'affectation de logements à coût modéré, dans le cadre du «pacte logement» auquel la commune de Garnich a souscrit.

## Art. 15 – Tableau des surfaces

LOT	Surface lot (m²)	Empries au sol de la construction (m²)	STHO (m²)	Surface scellée	COS	CMU	CSS
1	660,28	144,50	270,00	241,00	0,22	0,41	0,36
2	482,27	144,50	270,00	241,00	0,30	0,56	0,50
3	481,80	144,50	270,00	237,00	0,30	0,56	0,49
4	448,95	144,50	270,00	237,00	0,32	0,60	0,53
5	449,34	144,50	270,00	237,00	0,32	0,60	0,53
6	644,10	144,50	270,00	242,00	0,22	0,42	0,38
7	345,46	96,00	192,00	183,00	0,28	0,56	0,53
8	280,24	96,00	192,00	183,00	0,34	0,69	0,65
9	375,04	96,00	192,00	183,00	0,26	0,51	0,49
10	395,02	110,00	220,00	192,00	0,28	0,56	0,49
11	358,37	110,00	220,00	200,00	0,31	0,61	0,56
12	323,70	96,00	192,00	164,00	0,30	0,59	0,51
13	320,35	96,00	192,00	164,00	0,30	0,60	0,51
14	306,96	96,00	192,00	176,00	0,31	0,63	0,57
15	230,48	96,00	192,00	176,00	0,42	0,83	0,76
16	335,58	96,00	192,00	180,00	0,29	0,57	0,54
17	390,88	110,00	220,00	200,00	0,28	0,56	0,51
18	409,55	110,00	220,00	210,00	0,27	0,54	0,51
19	344,88	96,00	192,00	164,00	0,28	0,56	0,48
20	322,96	96,00	192,00	164,00	0,30	0,59	0,51
<b>TOTAL</b>	<b>7.906,23</b>	<b>2.267,00</b>	<b>4.420,00</b>	<b>3.974,00</b>	<b>0,29</b>	<b>0,56</b>	<b>0,50</b>

<b>Surface cédée au domaine public communal</b>	<b>2.635,43</b>	<b>0,2635 ha</b>	<b>25,00%</b>
<b>Total privé</b>	<b>7.906,23</b>	<b>0,7906 ha</b>	<b>75,00%</b>
<b>Surface totale</b>	<b>10.541,66</b>	<b>1,0542 ha</b>	<b>100,00%</b>

- - -

Luxembourg, vendredi 6 décembre 2013