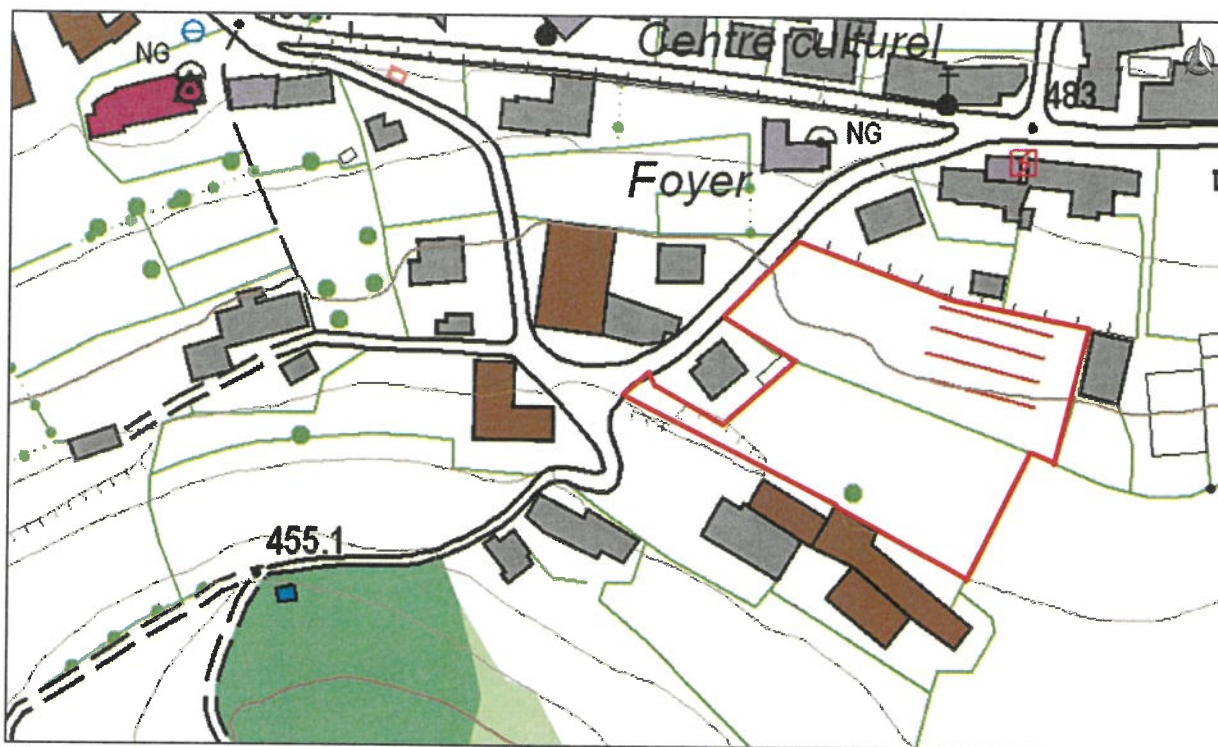




PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

PAP « DAEHLERBAACH », Dahl, commune de Goesdorf



Partie réglementaire : Partie écrite, Indice A

18 avril 2023, modifiée le 25/09/2023 suite à l'avis de la Cellule d'Évaluation, Réf. 19640/7C du 23/05/2023

Initiateur :

Administration Communale de Goesdorf

1, op der Driicht

L-9653 Goesdorf



Référence: 19640/7C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 21/12/2023
Le Ministre des Affaires intérieures
Léon Gloden

Référence du Ministère de l'Intérieur :

Avis de la Cellule d'Évaluation	19640/7C du 23 mai 2023
Vote du Conseil communal	
Approbation du Ministre de l'Intérieur	





Table des matières

I - PARTIE GRAPHIQUE	5
II.-PARTIE ÉCRITE	6
DÉFINITION DES DIFFÉRENTS ESPACES	7
AMÉNAGEMENT DU DOMAINE VERT PRIVÉ	13
AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC	15
Art. 1 Dérogations du PAP par rapport au PAG de la commune de Goesdorf	6
Art. 2 Délimitation et contenance des lots	7
Art. 3 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public	7
Art. 4 Définition de l'utilisation du sol	7
Art. 5 Courbes de niveaux	8
Art. 6 Implantation des constructions	9
Art. 7 Eléments en saillie	9
Art. 8 Dépendances	10
Art. 9 Lot 06	10
Art. 10 Toitures	10
Art. 11 Superstructures et infrastructures techniques	11
Art. 12 Esthétique, matériaux et couleurs	12
Art. 13 Espace vert privé	13
Art. 14 Espace pouvant être scellé	13
Art. 15 Clôtures et murs	13
Art. 16 Stationnement sur fonds privés	14
Art. 17 Plantations	14
Art. 18 Travaux de déblai et de remblai	14
Art. 19 Eclairage extérieur	14
Art. 20 Servitude de tréfonds sur les lots 05 et 06	14
Art. 21 Voie, surface de circulation et chemins piétons / piste cyclable	15
Art. 22 Espace vert Public	15

Le projet d'aménagement particulier « Daehlerbaach » à Dahl 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 ».

Il a pour objet l'exécution du Plan d'Aménagement Général de la commune de Goesdorf en cours de procédure et du schéma directeur « Daehlerbaach ».

Le projet est destiné à la construction de maisons unifamiliales et plurifamiliales. Les maisons unifamiliales sont réparties sur 9 lots et les maisons plurifamiliales sur 2 lots. Le PAP est couvert par un total de 17 unités d'habitation.

I - PARTIE GRAPHIQUE

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable du plan et des coupes PP_298_REG_002_A, qui constitue la partie graphique.

Les points suivants sont traités en totalité ou en partie dans la partie graphique :

- La délimitation et la contenance des lots projetés ;
- Le mode et le degré d'utilisation du sol pour chaque lot ;
- La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés ;
- Les limites des surfaces constructibles, ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles ;
- Le nombre de niveaux hors-sol et sous-sol ;
- Les hauteurs des constructions à la corniche ;
- Le nombre d'unités de logement ;
- Le type de constructions ;
- La forme des toitures ;
- Le modelage du terrain avec indications des tolérances ;
- Les emplacements de stationnement ;
- La typologie et la mixité de logements ;
- L'aménagement des espaces extérieurs privés ;
- Les constructions et éléments naturels à conserver ;
- Les murs ;
- Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet.

II.-PARTIE ÉCRITE

La partie écrite complète et précise la partie graphique du PAP.

Art. 1 Dérogations du PAP par rapport au PAG de la commune de Goesdorf

1.1 Dérogations à l'article 2.3.2.1. Construction principale

Le présent PAP déroge au recul latéral qui est de minimum 3 m en cas de construction non mitoyenne. Les lots 01 et 02 sont sur une des limites latérales sans construction mitoyenne. Il déroge également au recul postérieur qui est de minimum 8 m, les lots 01, 02, 03, 05 et 11 accusent un recul inférieur à 8m.

Les lots 01, 02, 03, 07 à 11 n'ont pas la longueur de construction qui est de minimum 11 m. Leur longueur est comprise entre 7,00 m et 7,50 m.

L'emprise au sol du sol 06 est supérieur au maximum autorisé de 320 m² et est de 588 m².

Le présent PAP déroge au recul avant de la construction principale qui est de minimum 5 m devant un garage s'il y a un accès direct de la voie publique. Le garage (stationnement) du lot 05 est autorisé dans la construction principale à partir de 3,00 m de recul par rapport à la voirie desservante.

1.2 Dérogations à l'article 2.3.2.4. Dépendances

Le présent PAP déroge au recul avant des dépendances qui abritent la fonction de car-port. Les lots 01, 02, 03, 10 et 11 accusent un recul antérieur de 0,50 m par rapport au domaine public.

Le présent PAP déroge au recul latéral qui est de minimum 2 m en cas de construction non mitoyenne. Les lots 03, 07, 10 et 11 ont leur car-port sur la limite latérale sans construction mitoyenne.

Les carports des lots 03 et déroge également à la profondeur maximum de 8,00 m. Leurs longueurs sont de 10 et 11,00 m.

1.3 Dérogations à l'article 2.3.3.4. Dépendances (car-port, garage, abris de jardin, étable...)

Le présent PAP déroge à la hauteur de corniche qui est de maximum 3 m. Les car-ports peuvent avoir une hauteur maximale de 3,50 m à l'acrotère.

1.4 Dérogations à l'article 2.3.7. Les places de stationnement

Le présent PAP déroge au nombre de place de stationnement pour les voitures en cas de surface habitable de 100 à 200 m² qui prévoit 3 places de stationnement. Le présent PAP autorise deux places de stationnement minimum par unités de logement.

DÉFINITION DES DIFFÉRENTS ESPACES**Art. 2 Délimitation et contenance des lots**

Le PAP couvre une superficie brute de 69,66 ares environ délimitée en partie graphique sur base des fonds de plan suivants :

- Plan de mesurage, TR-GEOMETRES s.à.r.l. ;
- Levé topographique n° T215402-T01 a TR Engineering Ingénieurs-conseils.

Art. 3 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public

Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés sont composés par :

- les espaces verts publics ;
- les voies de circulation ;
- les espaces pour l'évacuation des eaux pluviales, y compris les bassins de rétention.

Art. 4 Définition de l'utilisation du sol

Mode d'utilisation du sol admissible

Le mode d'utilisation du sol est défini par le PAG en vigueur de la commune de Goesdorf. Le projet d'aménagement particulier « Daehlerbaach » est classé en zones mixtes superposée pour une partie des terrains à un PAP approuvé Daehlerbaach.

Dans le PAG en cours de procédure, le projet d'aménagement particulier « Daehlerbaach » est classé en zone mixte villageoise 1 superposée à une zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Le projet d'aménagement particulier « Daehlerbaach » est divisé en 11 lots à caractère privatif et prévoit les constructions suivantes, destinées à l'habitat :

- 4 maisons unifamiliales isolées → lots 01 à 04 ;
- 2 maisons unifamiliales jumelées → lots 07 et 08 ;
- 3 maisons unifamiliales en bande → lots 09 à 11 ;
- 2 maisons plurifamiliales → lots 05 à 06.

Les autres activités admises doivent former un complément avec la fonction habitat et en aucun cas ne peuvent lui nuire. Seuls les services administratifs ou professionnels sont admis au rez-de-chaussée, sous réserve de se conformer à la partie écrite du PAG.

Degré d'utilisation du sol

Le degré d'utilisation du sol est fixé par les surfaces d'emprise au sol, surfaces construites brutes et surfaces de scellement du sol (ou surface scellée) dont les maxima applicables par lot qui sont définis en partie graphique.

Logements abordables

Conformément à l'article 29bis de la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement, « pour chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », qui prévoit un nombre de logements entre 10 et 25 unités, au moins 10 pour cent de la surface construite brute maximale à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements abordables.

Les modalités de la cession de fonds réservés aux logements abordables sont arrêtées dans une convention à établir entre le propriétaire et la commune.

Les logements à couts modérés seront à réaliser sur les lots 01 et 10.

Article XY : 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.

Lot	SCB destinée exclusivement au logement		SCB minimale réservée aux logements abordables		Nombre minimal de logements abordables	
1	255	m ²	255	m ²	1	u.
2	255	m ²	0	m ²	0	u.
3	255	m ²	0	m ²	0	u.
4	491,5	m ²	0	m ²	0	u.
5	700	m ²	0	m ²	0	u.
6	1.164	m ²	0	m ²	0	u.
7	258	m ²	0	m ²	0	u.
8	258	m ²	0	m ²	0	u.
9	258	m ²	0	m ²	0	u.
10	242	m ²	242,2	m ²	1	u.
11	259	m ²	0	m ²	0	u.
Total	4395,7	m²	497,2	m²	2	u.

Art. 5 Courbes de niveaux

Les courbes de niveaux du terrain remodelé, telles que définies en partie graphique, sont à respecter avec une tolérance de 0,5 mètre au maximum.

Art. 6 Implantation des constructions

Implantations

Les constructions sont à implanter dans les limites des surfaces constructibles définies en partie graphique, sans préjudice des prescriptions qui suivent.

En cas de contradiction entre indications de la partie graphique, les reculs prescrits sont à considérer comme des valeurs minimales et priment sur le dimensionnement maximal des surfaces constructibles.

Les hauteurs des constructions à la corniche

La hauteur hors sol d'une dépendance est à mesurer par rapport au terrain remodelé et est fixée à 3,50 mètre maximum pour les carports et à 3,00 mètres pour les abris de jardin.

Pour un carport, cette hauteur est mesurée au milieu de la façade de la dépendance donnant sur la voie desservante.

Pour les carports sur le lot 05, cette hauteur est mesurée par rapport à l'axe du chemin desservant, c'est-à-dire à l'axe de la surface pouvant être scellée.

La hauteur à la corniche est mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Pour les maisons jumelées, la mesure est à prendre au droit de la limite de propriété séparant les deux immeubles, donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

Pour les maisons en bandes lots 09 à 11, la hauteur à la corniche est au milieu de la façade de la construction principale du lot 10 donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

Pour la maison unifamiliale du lot 04 et les maisons plurifamiliales des lots 05 et 06, un niveau de référence applicable pour les hauteurs corniches est défini en partie graphique.

Art. 7 Éléments en saillie

Les avant-corps

Les avant-corps doivent obligatoirement s'inscrire à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour avant-corps maximales définies en partie graphique.

Les balcons sont interdits en façade antérieure.

Les avant-corps - des éléments architecturaux ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport au plan des façades - sont admis, sous condition qu'ils soient pris en compte dans la surface constructible brute maximale du lot.

Si la toiture de l'avant-corps est accessible, cette surface est considérée comme toiture terrasse.

Les fondations

Les fondations peuvent empiéter sur les marges de reculement imposées.

Les panneaux solaires

Les panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques sont autorisés en façade (ne sont pas autorisées de telles installations sur la façade principale de la construction donnant sur le domaine public). Ils doivent être posés à plat sur la façade, avec une saillie maximale de 0,35 mètre.

Les encadrements des panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques sont de matériaux et de couleur foncé ou noir et sont non réfléchissants.

Art. 8 Dépendances

Les garages peuvent être utilisés pour le stationnement de véhicules, en tant que local technique, stockage et local poubelle. Ils ne doivent en aucun cas être utilisés comme pièce destinée au séjour prolongé de personnes.

Les dépendances peuvent également être construit, tout ou en partie, sous forme de carport.

Pour les abris de jardin, seule la fonction d'abris de jardin est admise. Les abris de jardin sont définis en partie graphique.

A l'exception des éléments porteurs, l'usage du métal est pros crit. Les carports sont constitués, soit dans des matériaux identiques à ceux de la construction principale ou similaires, soit en bois.

Art. 9 Lot 06

Le lot 06 est destiné à une maison plurifamiliale. Chaque unité d'habitation peut être répartie soit sur un niveau plein, soit sur un niveau plein et un comble, soit sur deux niveaux pleins et un comble.

Dans le cas où les 4 unités d'habitation sont réparties sur 2 niveaux pleins et les combles, il y a lieu de tenir compte des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé sur la partie graphique.

Le stationnement est prévu au sous-sol.

Art. 10 Toitures

Telles que définies en partie graphique, sont autorisées les toitures plates « tp », les toitures végétalisées « tv » et à double-pente « t2 ». Toute autre forme de toiture est pros crite.

Pour des constructions faisant partie d'un groupe de maisons jumelées ou en bande, un même type de toiture est préconisé.

Couverture des toitures

Les matériaux suivants sont autorisés :

- Ardoises naturelles,
- Ardoises artificielles,
- Tuiles de teinte anthracite et présentant une surface matte,
- Zinc quartz ou prépatiné,
- Cuivre.

Le recouvrement partiel ou complet d'un pan de toiture au moyen de panneaux photovoltaïques ou solaire thermiques est autorisé (voir article 11 de la présente partie écrite).

Les toitures végétalisées obligatoire en partie graphique, doivent être aménagées en tant que toiture végétalisée. Il doit s'agir de toitures vertes extensives.

Ouvertures dans la toiture

Des saillies dépassant le plan extérieur du toit, telles que lucarnes, fenêtres rampantes (type « Velux ») ou ouvertures similaires sont autorisées.

Les lucarnes doivent présenter un recul de minimum 1,00 m par rapport aux rives latérales.

Les lucarnes situées dans l'alignement de la façade avec interruption de corniche sont autorisées. Leur largeur est de maximum 2,00 m par élément. Leur largeur cumulée ne dépassera pas 1/3 de la longueur de la façade.

Les fenêtres de toit situées dans le plan de la toiture doivent présenter un recul de minimum 1,00 m par rapport aux rives latérales.

La largeur cumulée des ouvertures en toiture ne dépassera pas 2/3 de la longueur de la façade.

Art. 11 Superstructures et infrastructures techniques

Superstructures

À l'exception des lanterneaux, des panneaux solaires ainsi que des cheminées et buses d'aération verticales, les superstructures ne peuvent pas dépasser les gabarits maxima définis en partie graphique. Elles doivent être intégrées au volume principal des constructions ou dissimulées par des éléments architecturaux harmonieux et discrets.

Les antennes et récepteurs paraboliques sont admis. Sont préférées les teintes mates et apparentées à celle de la façade ou de la toiture sur laquelle ils sont montés.

Pour toutes les constructions, l'installation d'antennes et récepteurs paraboliques ainsi que leurs aménagements annexes ne sont pas autorisés sur les façades avant, les balcons, les terrasses et les espaces verts privés.

Panneaux solaires

Chaque unité de logement de type unifamiliale doit être équipée d'une installation photovoltaïque d'au moins 7 kWp et /ou une autre proposition de production d'énergie verte. Les logements intégrés ne sont pas pris en compte.

Pour les unités de logement de type plurifamiliale, une installation photovoltaïque d'au moins 0,036 kWp par mètre carré de surface construite brute (SCB) réellement construite est à prévoir à moins que cette disposition soit impossible d'un point de vue technique et /ou une autre proposition de production d'énergie verte soit soumise et acceptée par le bourgmestre dans le cadre de l'autorisation de construire.

Les panneaux solaires (photothermiques et/ou photovoltaïques) installés sur un versant incliné d'une toiture doivent être posés parallèlement à la pente du versant de la toiture et être le plus proche possible de la couverture de la toiture ou être intégrés dans celle-ci. Ils doivent être éloignés de 0,20 mètre de la gouttière et ne pas dépasser la toiture elle-même.

Dans le cas d'une toiture plate, les panneaux solaires doivent avoir un recul minimal de 1,00 mètre par rapport aux plans de façades et ne peuvent dépasser une hauteur totale de 1,00 mètre et une pente maximale de 35 degrés.

Les panneaux solaires installés sur le ou les versant(s) de la façade principale, doivent former un ensemble harmonieux quant au type, à la forme et à l'épaisseur.

Les panneaux solaires en façades sont soumis aux prescriptions de l'article 7.

Récupération des eaux de pluie :

Chaque maison unifamiliale doit disposer d'une cuve enterrée d'une capacité minimale de 3000 litres pour la récupération des eaux de pluie issues de la toiture de la construction principale et, dans le cas où le raccord technique est possible, des eaux de pluie issues du garage ou carport.

Art. 12 Esthétique, matériaux et couleurs

L'usage de matériaux brillants ou réfléchissants, ainsi que les couleurs criardes sont interdits. Ceci compte également pour les superstructures et infrastructures techniques et en particulier pour les panneaux solaires.

Les matériaux qui répondent aux critères et principes du développement durable (écomatériaux) sont à privilégier.

Matériaux de façades pour constructions principales

Le revêtement principal est formé par un enduit de façade lisse ou présentant une structure régulière légèrement rugueuse.

L'utilisation d'un deuxième revêtement de façade est autorisée :

- Pour l'ensemble des façades d'un volume annexe ;
- Pour recouvrir une surface de maximum 1/3 de la façade du volume principal.

Les matériaux complémentaires suivants sont autorisés comme revêtements de façade et habillage de corniche :

- Bardage en bois massif ;
- Bardage et parement en matériaux composites d'apparence mate (panneaux stratifiés, imitation bardage bois, revêtements en ardoises artificielles...) ;
- Pierre naturelle, béton vu ;
- Ardoises, zinc quartz ou prépatiné, cuivre ;
- Façades végétalisées.

Les matériaux suivants ne sont pas autorisés comme revêtement de façade et/ou habillage de corniche :

- Bardage en matière plastique comme le PVC ou similaire ;
- Bardage en tôle ondulée ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts comme par exemple la pose d'un isolant thermique sans revêtement de finition ;
- Les revêtements brillants et réfléchissants ;
- Les parachèvements en carrelage.

Couleurs

Pour les façades enduites des volumes principaux, les couleurs préconisées sont le blanc, le blanc cassé, le gris clair. Ces couleurs doivent correspondre à la palette des couleurs admissibles.

Les couleurs pour les façades enduites des volumes principaux sont définies dans le système « Natural Colour System » (NCS).

Blanc cassé :

- S 0502-Y50R ;
- S 0603-Y60R ;
- S1005-G70Y ;
- S1002-Y ;
- S0604-Y30R ;
- S0505-Y40R.

Gris clair :

- S1502-Y ;
- S1505-Y20R ;
- S2005-G50Y ;
- S2005-G70Y ;
- S3005-Y20R ;
- S1000-N ;
- S1502-Y50R ;
- S2502-Y.

Pour les volumes annexes éventuels, un changement de teinte par rapport au volume principal est autorisé. Des teintes plus prononcées ou foncées peuvent être utilisées, de façon à contribuer à la distinction des volumes. Isolations thermiques

Les isolations thermiques des façades sont à réaliser avec des matières écologiques, naturelles et recyclables. Les isolations en polystyrène sont interdites en façades, à l'exception des socles de maisons jusqu'à une hauteur de maximum 1,00 mètre.

Revêtements extérieurs

Les revêtements extérieurs des surfaces pouvant être scellées côté rue, notamment les entrées de garage, doivent présenter des textures et couleurs similaires à celles de l'espace rue adjacent.

AMÉNAGEMENT DU DOMAINE VERT PRIVÉ

Art. 13 Espace vert privé

Les marges de reculement antérieures, latérales et postérieures imposées doivent être aménagées sous forme de verdure, à l'exception des chemins et aménagements d'accès ainsi que des terrasses au niveau du terrain naturel. Les soubassements doivent être perméables.

L'espace vert privé est destiné principalement aux plantations et à l'aménagement de jardins. Est considéré comme tel : un jardin d'agrément avec des plantations et/ou un jardin potager et/ou un verger.

Une surface couverte d'un revêtement minéral, un jardin rocheux, ainsi qu'un scellement caché à l'aide d'un film anti-racinaire ou similaire ne sont pas autorisés.

Sont autorisés dans les marges de reculement des équipements techniques enterrés, à savoir, notamment un réservoir d'eaux pluviales sous condition de ne pas dépasser le niveau du terrain remodelé et d'être recouvert de verdure.

Art. 14 Espace pouvant être scellé

Les espaces pouvant être scellés correspondent aux surfaces dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction. Leur emprise et la surface du scellement sol maximale sont définies par lot en partie graphique.

L'utilisation de revêtements qui répondent aux critères et principes du développement durable (écomatériaux) est à privilégier. Les matériaux issus des déchets de la sidérurgie sont interdits.

Art. 15 Clôtures et murs

Les limites de propriétés latérales et postérieure peuvent être clôturées (haies, clôture) jusqu'à une hauteur maximale de 1,80 mètres.

La hauteur maximale des murs de clôture à établir sur la ligne séparatrice entre deux constructions jumelées ou groupés, derrière la façade postérieure des constructions est fixée à 2,00 mètres au maximum. La longueur du mur de séparation ne peut excéder 3,50 mètres.

Les terrasses surélevées d'un mur de soutènement de plus de 50 cm par rapport au terrain remodelé sont à entourer d'une haie et un escalier de 4 marches peut dépasser la délimitation de la terrasse sur l'espace vert privé.

Un ou plusieurs murs de soutènement d'une hauteur maximale de 0,75 mètre sont autorisés sur des terrains en pente dans les reculs latéral et postérieur.*Entre deux murs et entre la limite de la parcelle et le mur le plus proche de cette limite, une distance d'au moins 1,0 mètre est à respecter.

Sur les terrains des lots 01, 02 et 03, des murs de soutènement repris sur la partie graphique, sont autorisés de l'ordre de plus ou moins un étage.

Art. 16 Stationnement sur fonds privés

Le nombre d'emplacements de stationnement est fixé à 2 minimum par unité de logement.

L'aménagement de garage dans le sous-sol des maisons unifamiliales est interdit. Le garage est autorisé dans la construction principale.

Art. 17 Plantations

L'utilisation de plantes d'essences non invasives et adaptées aux lieux est obligatoire en ce qui concerne les haies, les arbres et les arbustes. Les plantations sont à indiquer dans l'autorisation de bâtir.

Art. 18 Travaux de déblai et de remblai

Tout éventuel remodelage du terrain doit s'opérer de manière à ne pas léser les parcelles voisines. Les modelés doivent respecter la pente requise pour l'évacuation des eaux de surface.

Les murs et les murets éventuels sont à comptabiliser dans la surface définie comme pouvant être scellée.

La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1 m, excepté sur les lots 01 à 03 (voir Art. 15).

Art. 19 Eclairage extérieur

Le mobilier d'éclairage doit être conçu de sorte à minimiser les déperditions et donc diriger le flux de lumière vers la zone à éclairer.

Les luminaires suivants permettent de limiter la pollution lumineuse : les lampadaires orientés à l'horizontal, à optique asymétrique permettant l'orientation du flux lumineux ou sous verres plats et transparents.

Les lanternes à verre bombé et les boules sont interdites.

Art. 20 Servitude de tréfonds sur les lots 05 et 06

Afin de garantir le passage d'une canalisation d'eaux mixtes existante, depuis le nord-est du PAP et sa déviation dans le futur quartier, une servitude de tréfonds est à régler par convention sur les lots 05 et 06. Cette servitude de tréfonds est une servitude existante appliquée.

Un accès pour les travaux d'entretien de cette canalisation sur les terrains privés doit être maintenu.

Pour des raisons d'ordre technique et juridique, la délimitation de la zone peut être adapté à la situation.

AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

La partie graphique définit l'emprise et l'aménagement des terrains destinés à être cédés au domaine public. Environ 22,28 %, soit 15,52 ares, de la surface du terrain à bâtir brut du projet d'aménagement particulier sont à céder au domaine public. Ils sont destinés à la réalisation :

- Des infrastructures de desserte : voie de circulation Zone 30, zone résidentielle, emplacement de stationnement public ;
- Des espaces verts publics : zone de verdure, aire de rétention pour eaux pluviales, fossé, plantations.

Les projets d'exécution relatifs à l'aménagement du domaine public doivent être élaborés sous l'égide du service technique de la commune de Goesdorf.

L'aménagement détaillé et les cotes d'altitude des infrastructures projetées peuvent être adaptés en fonction des besoins et particularités de la zone. Les armoires-réseaux de distribution et autres équipements techniques nécessaires sont à installer de façon à s'intégrer dans leur environnement.

Art. 21 Voie, surface de circulation et chemins piétons / piste cyclable

La voirie est de type « zone résidentielle » et est à réaliser sans bordure saillante par rapport aux parcelles privées.

Art. 22 Espace vert Public

L'utilisation de plantes d'essences non invasives et adaptées aux lieux est recommandée. Le type de plantation sera défini avec le service compétent de la commune au moment de l'élaboration du projet d'exécution.

Annexe II – RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAG 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.

Annexe II RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAP « quartier existant » et du PAP « 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 / Fâitage

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

Hauteur à la corniche

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

Hauteur à l'acrotère

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

Hauteur du socle

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

Ilot

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

Limite de surface constructible

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

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

Logement

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

Logement de type collectif

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

Logement intégré

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

Loggia

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

Lot

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

Maison bi-familiale

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

Maison en bande

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

Maison jumelée

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

Maison plurifamiliale

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

Maison unifamiliale

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

Niveau naturel du terrain

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

Nombre d'étages

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

Nombre de niveaux

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

Niveau en sous-sol

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

Niveau plein

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

Parcelle

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

Profondeur de construction

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

Recul

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

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

Terrasse

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

On distingue :

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

Voie desservante

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

Voie publique

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