

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« Am Leem » à Bascharage



Partie réglementaire

Partie graphique - Partie écrite

(versions coordonnées)

Juillet 2021

Référence: 18407/PA2/30C
Le présent document appartient à ma décision
du: 23/08/2021
Le Ministre de l'Intérieur
Taina Boffending
Taina Boffending



TABLE DES MATIÈRES

Art. 1.	Délimitation et contenance des lots ou parcelle.....	7
Art. 2.	Mode d'utilisation du sol admissible	7
Art. 3.	Degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé	8
3.1	Le type de constructions	8
3.2	Distance entre constructions principales sur la même parcelle	9
3.3	Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions	9
3.4	Alignement de voirie	9
3.5	Le nombre d'unité de logement par construction	9
3.6	Les reculs des constructions principales par rapport aux limites du terrain à bâtir net	9
3.7	Largeur des constructions principales.....	9
3.8	Dispositions des constructions en sous-sol.....	10
3.8.1	PROFONDEUR DE CONSTRUCTION DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES HORS-SOL.....	10
3.8.2	DISPOSITIONS DES CONSTRUCTIONS EN SOUS-SOL.....	10
3.9	Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère	10
3.10	Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol	10
Art. 4.	Les formes, pentes et orientations des toitures.....	11
Art. 5.	L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin	11
Art. 6.	Aménagement des espaces extérieurs privés	12
6.1	Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé.....	12
6.2	Prescriptions relatives à la zone « d'espace vert privé » (EVp).....	12
Art. 7.	Aménagement des espaces extérieurs publics	13
7.1	Voie et surface de circulation	13
7.2	Stationnement public.....	13
7.3	Espace vert public (EVP).....	13
7.4	Gestion de l'eau de pluie	13
7.5	Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public	13
Art. 8.	Les surfaces destinées à recevoir des plantations.....	14
8.1	Prescriptions relatives aux Espaces Verts privés (EVp)	14
8.2	Prescriptions relatives aux Espaces Verts Publics (EVP).....	14
Art. 9.	Prescriptions supplémentaires du projet d'aménagement particulier	15
9.1	Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir.....	15
9.2	Dispositions exécutoires	15
9.3	Logement à coût modéré	15
9.4	Tolérance sur les courbes de niveaux projetées	15



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 28 juillet 2011 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 (RGD).

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

PARTIE GRAPHIQUE

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable du plan référence 20210412-LP-U001_D-COORD, indice D qui constitue la partie graphique.

En cas de discordance entre la partie graphique et la partie écrite, cette dernière prime.



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) et au règlement sur les bâtisses en vigueur.

ART. 1. DÉLIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLE

RGD Art. 3 (1)

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale de 154,09 ares issus du domaine privé.

La surface totale des fonds nécessaires à la viabilisation du projet, et destinés au domaine public, est de 40,34 ares (26.18%).

Ces surfaces sont estimatives et restent à confirmer dans la convention d'exécution par le mesurage des surfaces définitives du morcellement cadastral.

Servent de fond de plan à la partie graphique du présent PAP :

- Le plan de délimitation du PAP réf. 2016092KAER-001 du 23/07/2018 élaboré par le bureau de géomètres officiels Terra G.O.
- Le plan topographique 20160484-LP-T001 du 01/07/2016 élaboré par le bureau d'ingénieurs-conseils Luxplan S.A.

ART. 2. MODE D'UTILISATION DU SOL ADMISSIBLE

RGD Art. 3 (2)

Le territoire couvert par le PAP est destiné aux habitations unifamiliales et aux maisons plurifamiliales.

Sont autorisés l'habitat et les services professionnels sous forme de « home based business » sur une surface nette des pièces destinées au séjour prolongé de personne n'excédant pas 30 m².

ART. 3. DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ

RGD Art. 3 (3)

Surface à respecter par lot

N° du LOT	Surface du lot en are	Emprise au sol max (m²)	Scellement du sol max (m²)	Surface constructible brute min (m²)	Surface constructible brute max (m²)
Lot 1	4.03	138	201	230	327
Lot 2	3.98	138	201	230	327
Lot 3	6.60	199	318	386	560
Lot 4	6.36	199	318	386	560
Lot 5	5.09	166	264	320	460
Lot 6	4.99	166	264	320	460
Lot 7	3.72	138	201	230	327
Lot 8	3.66	138	201	230	327
Lot 9	6.24	216	448	408	575
Lot 10	6.03	216	447	408	575
Lot 11	4.04	158	235	240	389
Lot 12	6.31	222	464	420	590
Lot 13	6.45	222	464	420	590
Lot 14	3.78	141	205	237	336
Lot 15	3.82	141	205	237	336
Lot 16	3.85	141	205	237	336
Lot 17	3.94	141	205	237	336
Lot 18	3.95	141	205	237	336
Lot 19	3.90	141	205	237	336
Lot 20	4.87	155	246	298	425
Lot 21	4.81	155	246	298	425
Lot 22	3.76	141	205	237	336
Lot 23	3.93	141	205	237	336
Lot 24	5.53	168	276	324	410

3.1 Le type de constructions

RGD Art. 3 (3) 1 g)

Sont autorisées des constructions isolées ou jumelées.

3.2 Distance entre constructions principales sur la même parcelle

Plusieurs constructions principales sur une seule parcelle ne sont pas admises.

3.3 Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions

RGD art. 3. (3) 1. b)

Le recul arrière ne peut servir au stationnement de véhicules.

Le nombre d'emplacements de stationnement obligatoire est repris dans la partie écrite du PAG.

3.4 Alignement de voirie

Les constructions doivent être implantées parallèlement au domaine public.

Les constructions jumelées (ou jumelées par dépendance) sont dotées d'un alignement obligatoire.

La nouvelle construction doit reprendre l'alignement avant de la construction adjacente sur au moins 50% de la longueur de la construction et sur tous les niveaux pleins.

En tout état de cause, le recul avant des constructions principales et le recul avant devant les garages doivent être conformes à l'article 3.6 « Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions » du présent PAP.

3.5 Le nombre d'unité de logement par construction

RGD art. 3. (3) 1. f)

Pour les lots 1 à 8, lot 11 et lots 14 à 24, le nombre de logements est limité à 1. Pour les lots 9, 10, 12 et 13, le nombre de logements est limité à 4.

Le nombre total de logements prévus est de 36 unités d'habitation.

3.6 Les reculs des constructions principales par rapport aux limites du terrain à bâtir net

RGD art. 3. (3) 1. c)

Recul avant : Min. 4,00 m.

Recul avant devant garages : Min. 6,00 m.

Recul arrière : Min. 5,00 m.

Recul latéral : Soit 0,00 m, soit min. 3,00 m, soit min. 6,00 m entre deux constructions accueillant du logement de type collectif.

3.7 Largeur des constructions principales

Types de constructions	Largeur min. par construction	Largeur max. par construction
Isolée	7,00 m	30,00 m
Jumelée	7,00 m	15,00 m

3.8 Dispositions des constructions en sous-sol

RGD Art. 3 (3) 1 g)

3.8.1 PROFONDEUR DE CONSTRUCTION DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES HORS-SOL

La profondeur est indiquée sur la partie graphique

Pour la réalisation d'une ou de plusieurs saillies, la profondeur de construction peut être dépassée de 0,50 m sur 1/3 de la largeur de la façade.

En aucun cas, les constructions ne peuvent empiéter sur les reculs avant et arrière définis à l'article 3.6 « Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions » du présent PAP.

3.8.2 DISPOSITIONS DES CONSTRUCTIONS EN SOUS-SOL

La profondeur des constructions en sous-sol est limitée par les reculs avant et arrière définis à l'article 3.6 « Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions » du présent PAP.

Si la construction en sous-sol dépasse la profondeur de construction admissible au rez-de-chaussée, définie à l'article 3.8.1 « Profondeur de construction des constructions principales hors-sol » du présent PAP, la dalle sur sous-sol de la partie dépassant cette profondeur de construction doit se situer au moins à 30 cm en-dessous du niveau naturel du terrain.

Les constructions jointives peuvent être regroupées en sous-sol.

3.9 Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère

RGD art. 3. (3) 1. e)

Le niveau du rez-de-chaussée peut être surélevé à condition de respecter les hauteurs de construction admissible suivantes :

Hauteur à la corniche :	Max. 7,00 m
Hauteur au faîte :	Max. 12,00 m
Hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein :	Max. 7,00 m
Hauteur à l'acrotère étage en retrait :	Max. 10,00 m

3.10 Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

RGD art. 3. (3) 1. d)

Sont autorisés :

- 1 niveau au sous-sol.
- 2 niveaux pleins hors-sol.
- 1 niveau dans les combles ou un étage en retrait sur 80% de la surface du dernier niveau plein.

ART. 4. LES FORMES, PENTES ET ORIENTATIONS DES TOITURES

RGD art. 3. (3) 4. a)

Toutes les formes de toitures sont autorisables. La longueur cumulée des lucarnes ne peut être supérieure à 1/3 de la longueur de la façade à laquelle elles se rapportent.

ART. 5. L'AMÉNAGEMENT DES DÉPENDANCES, NOTAMMENT DES GARAGES, CAR-PORTS ET ABRIS DE JARDIN

RGD art. 3. (3) 4. f)

Les dépendances ne sont admises que sur les parcelles sur lesquelles se situe une construction principale.

Les car-ports sont soumis aux mêmes prescriptions dimensionnelles que les garages. Ils ne sont pas totalisés dans le nombre d'emplacements fermés. Ils doivent servir uniquement au stationnement de véhicules. Le stockage de matériel de toute sorte y est interdit.

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

Chaque parcelle dotée d'une construction principale peut accueillir, par ailleurs, une ou plusieurs dépendances ainsi que des pergolas dans les reculs définis ci-dessous et sous réserve que les valeurs maximales d'emprises au sol, de surface du scellement et surface constructible brute ne soient pas dépassées.

- Garages et car-ports implantés dans les reculs avant et latéraux de la construction principale

Nombre :	Max. 3, garages et car-port confondus
Hauteur :	Max. 3,20 m
Largeur :	Min. 3,00 m, max. 7,00 m
Recul avant :	Min. 6,00 m
Recul latéral :	Soit min. 3,00 m soit 0,00 m
Recul arrière :	Min. 5,00 m

- Autres dépendances implantées dans le recul arrière de la construction principale

Nombre :	Pas de limitation
Hauteur :	Max. 3,00 m
Distance entre la construction principale et la dépendance	Min. 3,00 m
Emprise au sol cumulée pour terrain < 5 a :	Max. 16,00 m ²
Emprise au sol cumulée pour terrain ≥ 5 a :	Max. 26,00 m ²
Recul par rapport aux limites :	Min. 1,50 m



- Pergolas implantées dans le recul avant, latéral ou arrière de la construction principale

Hauteur :	Max. 3,00 m
Emprise au sol cumulée pour terrain < 5 a :	Max. 16,00 m ²
Emprise au sol cumulée pour terrain ≥ 5 a :	Max. 26,00 m ²
Recul avant :	Min. 6,00 m
Recul latéral :	Min. 3,00 m
Recul arrière :	Min. 1,50 m

ART. 6. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS

RGD art. 3. (4)

6.1 Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé

RGD art. 3. (3) 1. a)

Le principe d'aménagement de l'espace extérieur pouvant être scellé doit se fonder sur la volonté de conserver à cet espace son caractère ouvert. Y sont autorisés des allées, emplacements de stationnement et entrées de garage en matériaux de teinte neutre en rapport avec les teintes du bâtiment, et/ou du trottoir les jouxtant.

Ces surfaces sont à réaliser en matériaux perméables (par exemples pavés avec joints sablés, pavés drainants, béton drainant, ...).

Pour l'ensemble des lots, des chemins privés peuvent également être aménagés dans l'espace vert privé et aménagés avec des matériaux perméables.

6.2 Prescriptions relatives à la zone « d'espace vert privé » (EVp)

RGD art. 3. (3) 1. a)

Afin de garantir une bonne intégration du PAP au paysage et à la structure de la localité, les principes suivants concernant l'espace vert privé sont à respecter :

- Conserver au maximum les structures écologiques et la topographie existante ;
- Prévoir des surfaces perméables susceptibles d'accueillir une végétation à valeur écologique.

Il est recommandé d'utiliser des plantations indigènes adaptées au site.

Les surfaces pouvant être scellées reprises sur la partie graphique peuvent être agencées différemment pour autant que la superficie totale respecte la surface de scellement au sol définie dans les tableaux de représentation schématique du degré d'utilisation du sol de la partie graphique.

ART. 7. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PUBLICS

7.1 Voie et surface de circulation

La voirie est de type « zone 30 » et doit être munie de trottoirs sur les deux côtés.

7.2 Stationnement public

Le présent PAP prévoit 5 emplacements de stationnement public spécifiques au niveau de l'air de rebroussement sise au nord-est du site. Le solde du stationnement pourra se réaliser aisément le long de la voirie. 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 Espace vert public (EVP)

Les Espaces Verts Publics sont destinés à recevoir des ouvrages et aménagements permettant la rétention des eaux pluviales. Ils peuvent comporter des chemins piétons 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 ou en concassé stabilisé et sans bordures.

7.4 Gestion de l'eau de pluie

L'eau de pluie recueillie par les surfaces imperméabilisées du site est collectée par des rigoles ouvertes privées, déversée dans la canalisation sous la voirie desservante et débouche sur un bassin de contrôle à ciel ouvert à l'entrée du quartier et dans des caissons enterrés au dessous du bassin de contrôle. L'eau de pluie est ensuite collectée par une canalisation d'eau pluviale et raccordée à la canalisation existante sur la rue des Prés.

Les bassins de contrôle (d'une capacité à préciser dans le dossier d'exécution) sont réalisés à ciel ouvert sous forme écologique et permettent la vérification de la qualité de l'eau avant déversement dans la canalisation existante.

7.5 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public

RGD Art. 3 (4)

Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet correspondent aux fonds cédés au domaine public communal et principalement destinés à :

- La voirie aménagée sous forme de voie de type résidentielle et stationnements publics ;
- Aux espaces verts publics de rétention des eaux pluviales et d'agrément ;
- Cheminements piétons (trottoirs).

Le présent PAP comprend une surface d'environ 40,33 ares destinée à être cédée au domaine public communal, soit 26,18 % de la surface totale du PAP.

ART. 8. LES SURFACES DESTINÉES À RECEVOIR DES PLANTATIONS

RGD art.3. (3) 4. c)

8.1 Prescriptions relatives aux Espaces Verts privés (EVp)

Il est recommandé que les haies végétales et les arbres soient des essences feuillues autochtones.

Les espaces libres entre les constructions et les limites latérales des parcelles peuvent être délimités par des haies vives ou des grillages.

8.2 Prescriptions relatives aux Espaces Verts Publics (EVP)

Les arbres sont, de préférence, des essences feuillues autochtones.

ART. 9. PRESCRIPTIONS SUPPLÉMENTAIRES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

9.1 Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir

RGD art. 3. (3) 4. e)

Il n'existe aucun élément naturel à conserver dans le périmètre du PAP.

Le site ne présente pas de construction à conserver.

Les constructions à démolir sont reprises au cas par cas dans la partie graphique du PAP.

9.2 Dispositions exécutoires

Les encoches nécessaires pour les armoires de branchement et les candélabres 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.

9.3 Logement à coût modéré

Pour chaque plan d'aménagement particulier, qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, au moins 10 pour cent (10%) de la surface construite brute à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des 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, dont les conditions et les prix de vente, respectivement de location sont arrêtés dans la convention d'exécution.

Les logements à coût modéré se situeront au sein des lots 12 et 13 avec un minimum de surface constructible brute de 1001.5 m².

9.4 Tolérance sur les courbes de niveaux projetées

Les courbes de niveaux projetées peuvent être exécutées avec une tolérance de plus ou moins 25 cm.

TERMINOLOGIE

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. 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. Pour les constructions jumelées, la hauteur peut être prise en limite de propriété séparant les deux immeubles.

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. 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 au faîte

On entend par hauteur au faîte la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) du faîte, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur au faîte 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 des dépendances

La hauteur d'une dépendance est mesurée à partir du terrain naturel. En cas de terrain naturel en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau moyen. Ce niveau est calculé à partir de la moyenne des niveaux du terrain naturel aux extrémités de la future construction.

Home based business

Est considérée comme «home based business» toute activité de service ou d'artisanat réalisée au domicile de l'entrepreneur et n'engendrant aucune nuisance ou incompatibilité par rapport à la fonction habitat. Une crèche n'est pas considérée comme home based business.

Pergolas

Les pergolas sont des constructions* ouvertes de tout côté et couvertes d'un toit, soit amovible soit fixe. Elles peuvent être accolées à une autre construction* ou non et servir de support à des plantes grimpantes.

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.

