

Référence: 18880/78C
 Le présent document appartient à ma décision
 d'approbation du: 26/10/2020
 La Ministre de l'Intérieur
[Signature]
 Taina Bofferding

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER

LIEU-DIT « RUE MGR. FALLIZE »

À HARLANGE

PARTIE ÉCRITE RÉGLEMENTAIRE
MODIFIÉE SUIVANT AVIS REF. N°18880/78C

VOUÉ ET APPROUVÉ
 BAVIGNE, LE 11/08/2020
 LE CONSEIL COMMUNAL

COMMUNE :

LAC DE LA HAUTE-SÛRE

PARCELLES :

N°1159/4069, N°1160/2695, N°1160/3848

MAÎTRES DE
L'OUVRAGE :

CONSORT MAILLET,
55 RUE DU KNAPP
L-4465 SOLEUVRE

PROPRIÉTAIRES :

CONSORT MAILLET
PERAZZELLI LUCA TIBERIO
LAC DE LA HAUTE SÛRE, LA COMMUNE

DATE :

24 JUILLET 2020

CONCEPTION :


RAUSCH
 & Associés

○ ESPACE ET PAYSAGES
 URBANISME / CADRE DE VIE / ENVIRONNEMENT

12, AVENUE DU ROCK'N'ROLL
 L-4361 ESCH-SUR-ALZETTE
 TEL : 26 17 84
 FAX : 26 17 85
 @ INFO@ESPACEPAYSAGES.LU



**PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER
NOUVEAU QUARTIER LIEU-DIT « RUE MGR. FALLIZE »
À HARLANGE**

PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE

A. GENERALITES	3
ART A.1 BUT ET PORTEE DU REGLEMENT	3
ART A.2 PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES	3
ART A.3 TOPOGRAPHIE	3
ART A.4 AFFECTATIONS	3
ART A.5 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES	3
ART A.6 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS	5
B. MAISONS UNIFAMILIALES	6
ART B.1 IMPLANTATION	6
ART B.2 NIVEAUX	6
ART B.3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	6
ART B.4 FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES	6
ART B.5 ABRI DE JARDIN (NON SPECIFIE DANS LA PARTIE GRAPHIQUE)	7
ART B.6 VERANDA, VERRIERE, TERRASSE COUVERTE	7
C. ANNEXES	8
ART C.1 TERMINOLOGIE	8
ART C.2 DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES	12



A GENERALITES

ART A.1 BUT ET PORTEE DU REGLEMENT

Le projet d'aménagement particulier a pour objet l'exécution du plan d'aménagement général. Il précise et complète à ces fins les dispositions réglementaires relatives à la zone concernée en fonction de son mode et degré d'utilisation.

Les dispositions de la partie graphique et écrite du présent plan d'aménagement particulier, dans la mesure où elles dérogent à celles inscrites au plan d'aménagement général et au règlement sur les bâtisses de la commune du Lac de la Haute-Sûre, priment et remplacent ces dernières qui restent cependant d'application pour tout ce qui n'est pas spécialement prévu au présent règlement.

ART A.2 PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

En cas de discordance ou en cas de différences dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles : les côtes de recul priment sur les côtes de dimensionnement des emprises constructibles.

ART A.3 TOPOGRAPHIE

A.3.1 COURBES DE NIVEAUX

- Les courbes de niveaux du terrain existant sont indiquées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des pointillés noirs (terrain existant). Ces courbes de niveaux correspondent à la morphologie actuelle du terrain, avant les travaux du présent projet d'aménagement particulier
- Les courbes de niveaux du terrain remodelé sont indiquées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des pointillés rouges (terrain remodelé). Ces courbes de niveaux définissent la morphologie projetée du terrain, et les travaux de déblais / remblais projetés lors de l'exécution des travaux

Ces courbes de niveaux du terrain remodelé, telles que définies dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier, sont à respecter avec une tolérance de 1,00 mètre au maximum pour les parcelles privées.

ART A.4 AFFECTATIONS

Le projet d'aménagement particulier prévoit les constructions suivantes, réservées à l'habitat :

- 3 maisons unifamiliales isolées
- 4 maisons unifamiliales jumelées

Au sein des lots, des professions libérales pourront être autorisées.

ART A.5 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES

A.5.1 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

Dans le cadre du présent projet d'aménagement particulier, il est requis :

- trois emplacements pour véhicules automobiles par unité de logement de type unifamilial dont un au moins, doit se situer à l'intérieur d'une construction.

Les dimensions minimales d'un emplacement privé extérieur sont fixées comme telles :



- 5,00 mètres (longueur) x 2,50 mètres (largeur)
- 6,00 mètres (longueur) x 2,00 mètres (largeur) en cas de stationnement longitudinal

A.5.2 ACCES CARROSSABLE

Les accès carrossables doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique et n'apporter ni gêne ni perturbation. Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les chemins piétons.

A.5.3 MATERIAUX

Les matériaux et couleurs traditionnels de la région sont de rigueur, c'est-à-dire les façades d'une construction principale sont à réaliser en crépi. L'utilisation des briques ainsi que toute maçonnerie extérieure apparente dans les façades ne sera admise que comme élément de structure de petites dimensions. Ces surfaces ne seront en aucun cas supérieures à 25 % de la surface totale des façades.

Pour les constructions principales et dépendances, l'utilisation du bois apparent ne sera admise que pour 25% de la surface totale de la façade du bâtiment concerné. Les abris de jardin pourront être en bois.

Tous les revêtements de façade brillants (métaux, verre, matières plastiques) et de couleur vive sont interdits, à l'exception de ceux des vérandas et des installations destinées à la production d'énergie renouvelable en façade et en toiture. Les toitures seront couvertes obligatoirement et exclusivement de matériaux durs, gris foncé ou noir et mat. Les balcons en porte-à-faux sont prohibés dans les façades avant et latéral. Les capteurs et panneaux solaires, ainsi que les éoliennes placées au sol sont interdites.

A.5.4 PLANTATIONS DANS LES ESPACES VERTS PRIVES

Seules sont autorisées des espèces de plantes indigènes en ce qui concerne les haies, les arbres et les arbustes. Les plantations sont à indiquer lors de la demande d'autorisation de bâtir.

A.5.5 SURFACE SCLEE

L'espace extérieur pouvant être scellé tel que représenté sur la partie graphique du projet d'aménagement particulier peut être modifié selon le projet d'architecture sans dépasser la surface de scellement du sol définie dans le tableau du degré d'utilisation du sol par lot.

A.5.6 CLOTURES

Tous les murs et clôtures implantés en limite de propriété, ainsi que leurs teintes et les matériaux utilisés pour leur construction sont soumis à autorisation.

Les espaces libres entre les alignements avant et la voie desservante pourront être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 1,00 mètre, par des haies vives ou des grillages. La hauteur totale des clôtures ne pourra pas dépasser 1,50 mètre. En absence de trottoir ou d'une autre forme d'espace piéton, les clôtures sont à planter à une distance minimale de 0,50m de la voie publique.

Les limites de propriété latérales et postérieures pourront être clôturées jusqu'à une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Des murs et clôtures plus hauts peuvent être autorisés exceptionnellement pour des raisons de morphologie ou de destination du terrain, à condition que leur hauteur ne soulève pas d'objections d'ordre esthétique et de sécurité de circulation.

**ART A.6 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS**

L'aménagement d'espaces publics, aux endroits prévus par le présent projet d'aménagement particulier, fera l'objet de plans ultérieurs détaillés dans le projet d'exécution.

La surface cédée au domaine public s'élève à 773 mètres carrés, soit 21.9% de la surface du projet d'aménagement particulier.



B. MAISONS UNIFAMILIALES

ART B.1 IMPLANTATION

Les limites maximales de surface d'emprise au sol sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Les alignements obligatoires sont précisés dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Les profondeurs (minimales et/ou maximales) sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Les reculs minimaux (antérieurs, postérieurs et latéraux) des constructions sont fixés dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

ART B.2 NIVEAUX

Au minimum 2/3 de la surface d'emprise au sol de la construction principale devra être construite de deux niveaux pleins et au maximum 1/3 de cette surface pourra être construite avec un niveau plein.

ART B.3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale à la corniche est de :

- 7,80 mètres mesuré 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), au milieu de la façade de la construction principale ou du bloc de construction donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

Pour les maisons jumelées, la hauteur minimale à la corniche est de :

- 6,00 mètres, mesuré 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), au milieu de la façade de la construction principale ou du bloc de construction donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante
- Entre les deux maisons jumelées, la hauteur peut différer de +/- 0,8 m au maximum.

La hauteur maximale au faîtage est de :

- 11,50 mètres mesuré entre l'axe de la voie desservante et 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.

ART B.4 FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES

- Pour tous les lots, les toitures sont traditionnelles à deux versants droits dont l'inclinaison est comprise entre 25° et 38°, disposée conformément à la direction du faîte précisée par la partie graphique du projet d'aménagement particulier.
- Les toitures pourront être plates seulement sur la toiture du niveau I et sur une surface maximale de 1/3 de la surface d'emprise au sol de la construction principale.
- Pour les maisons jumelées, la pente de toiture est fixée à 35°. En cas d'accord écrit entre les deux propriétaires, la pente peut varier entre 25 et 38°, mais elle doit être identique pour les deux toitures.

Le dépassement de la corniche ne peut être inférieur à 10 cm et supérieur à 40 cm.



Les châssis à tabatière (de type « velux ») sont autorisés.

Les frontons et lucarnes sur les toitures sont interdits.

Les éoliennes sur les toitures sont interdites.

Les capteurs montés sur une toiture en pente peuvent être placés en guise de recouvrement de la toiture ou au-dessus du recouvrement de la toiture sans pouvoir dépasser celui-ci de plus de 40 cm.

ART B.5 ABRI DE JARDIN (NON SPECIFIE DANS LA PARTIE GRAPHIQUE)

Un abri de jardin ou construction similaire, ne servant ni à l'habitation, ni à une activité professionnelle, ni au stationnement de véhicules, ni à l'abri d'animaux, pourra être implantée sur chaque lot privé.

Un abri de jardin ou construction similaire peut être érigée dans l'espace vert privé à l'extérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances jusqu'à une distance de 1,00 m du terrain voisin.

Les façades en matières plastiques sont interdites.

Pour tous les abris de jardin ou constructions similaires, la hauteur totale ne doit pas excéder 3,00 mètres. Ces hauteurs sont à mesurer par rapport au terrain naturel respectivement terrain remodelé.

Les abris de jardin ou constructions similaires peuvent être exécuté en toiture plate, toiture à pente unique ou toiture à deux pentes. Les toitures végétales sur les dépendances sont autorisées.

ART B.6 VERANDA, VERRIERE, TERRASSE COUVERTE

Une véranda, verrière, terrasse couverte ou construction similaire de forme simple et accolée à la construction principale pourra être érigée au niveau du rez-de-chaussée / rez-de-jardin du côté de la façade arrière et latérale sous corniche. A l'exception des maisons jumelées, le recul latéral réglementaire est à respecter.

Au moins 50% de la toiture et au moins deux tiers de la surface des parois extérieures de la véranda ou verrière seront translucides ou transparentes.

Les parois en limite de la parcelle des constructions jumelées seront exécutées en dur jusqu'à une hauteur de 2,00 m. Les toitures pourront être non translucides et non transparentes.

La toiture d'une terrasse couverte ou construction similaire pourra être opaque. Une véranda, verrière, ou construction similaire doit être implantée à l'intérieur des surfaces constructibles. Une pergola, marquise, terrasse couverte ou auvent peuvent être autorisée au-delà des zones constructibles. Ces constructions doivent respecter des reculs d'au moins 3 mètres, et leur surface stabilisée est limitée à 50m². En cas de maisons jumelées ou en bande, ces constructions peuvent avoir un recul latéral nul à la limite de la mitoyenneté.

**C ANNEXES****ART C.1 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 / Alignement avant ¹

On entend par alignement de voirie / alignement avant 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.

Annexe accolée à une construction principale

On entend par annexe accolée à une construction principale dans le sens du présent règlement une construction qui respecte au moins les conditions suivantes :

- qu'elle est destinée à agrandir la surface utilisable pour le séjour prolongé de personnes
- qu'elle respecte les prescriptions concernant les alignements et reculs
- que l'acrotère de l'annexe ne dépasse pas la corniche respectivement l'acrotère de la construction principale
- que la surface d'emprise au sol de l'annexe n'excèdera pas un tiers de la surface d'emprise au sol de la construction principale
- que la surface de la façade de l'annexe sera égale ou inférieure à deux tiers de la façade de la construction principale à laquelle elle est accolée (même vue)

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.

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 d'un bâtiment.

Construction ¹

On entend par construction tout assemblage de matériaux, reliés de manière durable et solide, le cas échéant, incorporé au sol, ou à tout le moins relié ou adhérent au sol, les critères pour déterminer l'existence d'une telle construction résidant partant dans les dimensions de l'édifice, les matériaux employés et son caractère de durabilité ou de permanence.

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, les car-ports, les serres, les volières, les piscines non couvertes, les constructions légères (p. ex. petit hall pour le stockage du bois), etc. à usage exclusif des habitants de la propriété.

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/Faitage

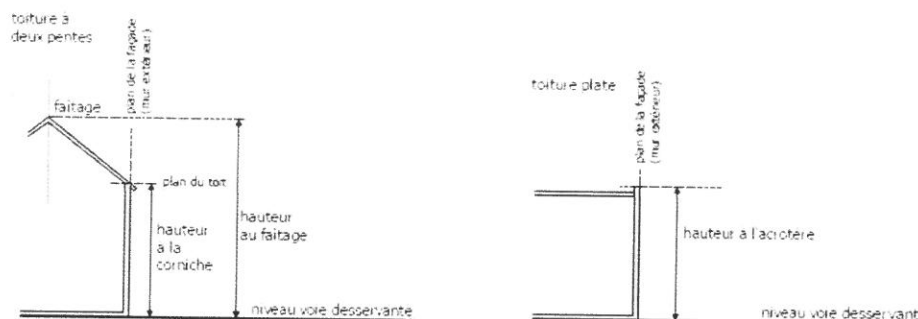
On entend par faite ou faitage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

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. 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. 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. 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 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 pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence de niveau d'altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur 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, 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 ¹

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle. 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.

Unité ¹

On entend par unité toute unité se rapportant à l'affectation principale ou secondaire propre à la construction dans laquelle l'unité se trouve. On distingue par exemple : unité de logement, d'activité artisanale, de service, de commerce, des services administratifs ou professionnels (bureaux) ou autres.

Voie desservante

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

Voie publique

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



ART C.2 DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

C.2.1 PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Document à caractère réglementaire présentant le projet d'aménagement particulier, et les règles d'urbanisme concordantes.

C.2.2 COUPES SIGNIFICATIVES

Document à caractère réglementaire présentant l'aménagement en profils des lots privés et du domaine public.