

---

**Modification ponctuelle du plan d'aménagement particulier**

**RUE DE GOSTINGEN** Réf : 17566/90C du 24 avril 2017

Demande pour procédure allégée suivant l'article 30bis de la loi ACDU

**Partie écrite**

---

Client :

**CIALUX sàrl**

15, rue du Golf  
L-1638 SENNINGERBERG  
Tél.: 34 19 34



Architecte:

**SCHUMACHER MANUEL**  
**Architectes & urbanistes**

18, avenue Gaston Diderich  
L-1420 Luxembourg  
Tél. : 44 17 12  
Fax : 45 53 34

---

Luxembourg, novembre 2023

---

**Texte en vigueur :**

1.Champs d'application	3
2. Règles d'urbanisme	4
3. Annexes	10

**Modifications :**

1.Champs d'application	11
2. Règles d'urbanisme	12
3. Annexes	18

**Version finale :**

1.Champs d'application	19
2. Règles d'urbanisme	20
3. Annexes	26

Version finale :

## 1. CHAMPS D'APPLICATION

Le présent projet d'aménagement particulier concerne les parcelles suivantes, situées dans la Commune de Lenningen, Section B de Kanecherbiérg (Canach), lieu- dit « rue de Gostingen ».

N° de parcelle	Surface (ares)
349/2346	3.95
349/2347	2.83
349/2348	2.84
349/2349	2.85
349/2350	3.46
349/2351	1.98
349/2352	2.46
349/2353	0.83
1068/X1	1.95
1068/X2	3.49
1068/2367	4.65
938/2354	2.91
938/2355	0.18
938/2356	3.49

N° de parcelle	Surface (ares)
938/2357	3.16
938/2358	3.46
938/2359	3.18
938/2360	3.21
938/2361	1.19
938/2362	1.66
938/2363	1.73
938/2364	2.46
938/2365	5.80

Source : Mesurage Administration du cadastre

Les parcelles concernées sont situées en zone « **SECTEUR VILLAGE** » dans le PAG en vigueur ;  
et dans la zone « **HAB-1** » dans le PAG saisine .

Tout ce qui n'est pas réglé au niveau du présent PAP est régi par le plan d'aménagement général – partie écrite  
et le règlement communal sur les bâtisses de la Commune de Lenningen.

## 2. RÈGLES D'URBANISME

### 2.1 MODE D'UTILISATION DU SOL

Pour l'ensemble du PAP, ils sont autorisés au maximum 16 unités de logements sur les 16 terrains de construction et un terrain de copropriété compris dans le présent PAP (ca. 0.6372 ha).

Le nombre maximum de 16 unités de logements correspond à une densité de 23.54 unités de logements par ha de surface brute.

La répartition des types de logements est reprise sur la partie graphique du présent PAP. (voir plan graphique N°001)

#### a) Constructions et naturels à conserver et/ ou à démolir

La ferme sis 8, rue de Gostingen (**lot B**) est sauvegardé par le Service des sites et monuments nationaux

La maison d'habitation est flanquée par des dépendances agricoles, (**lots A+C**).

Les volumes et masse forment un bel pendant qui accompagne traditionnellement les maisons d'habitations des fermes. Les dépendances sont sans intérêt architectural, mais elles jouent un important rôle structurel pour l'ensemble. Par suite, les gabarits en hauteurs sont à garder, mais une réduction de l'emprise en sol améliore la situation de la rue de Gostingen.

**Les murs de soutènement sont obligatoirement à construire en pierre sèche.**

#### b) Présences d'éléments non réglementaires

- Une dérogation par rapport à l'article 6.2 du PAG concernant le recul latéral du lot F, la surface maximale pour constructions destinées au séjour prolongé, est directement sur la limite du terrain. Pour compartimenter davantage de l'espace- rue et de créer une séquence visuelle.
- Une dérogation par rapport à l'article 5b du PAG concernant l'implantation des bâtiments sur la limite de propriété est obligatoire, si une construction existante sur le terrain attenant n'accuse pas un recul sur ladite limite latérale.

Le PAP prévoit trois emplacements de parking avec un espace vert au public au long du terrain avec une maison attendant, avec le numéro cadastral : 625/2115 au lieu d'une maison. La surface des différents lots a changé à cause du changement du chemin à un parking avec parqué.

- Une dérogation par rapport à l'article 6.3 du PAG concernant la hauteur corniche pour les lots K, L, M, N et O, le PAP prévoit une hauteur de corniche de 7.5m
- Une dérogation par rapport à l'article 6.5 du PAG concernant la forme des toitures pour les lots K, L, M, N et O, le PAP prévoit des toits à une pente. (hauteur corniche 7.5m et hauteur faitière 10m)

## 2.2 DEGRE D'UTILISATION DU SOL

### a) Emprise au sol

Le PAG ne définit pas un coefficient maximum d'occupation du sol (COS).

La surface d'emprise au sol est répartie entre les différentes parcelles. La répartition entre les différentes parcelles est reprise en annexe, elle figure également sur la représentation schématique du degré d'utilisation du sol. (voir plan graphique N°001)

	SURFACE TOTALE DE DU TERRAIN À BÂTIR NET (m²)	SURFACE D'EMPRISE AU SOL MAXIMALE (m²)	COS
PAP	5 035	2 045	0.41

### b) Surface construite brute

Le PAG ne définit pas un coefficient maximum d'utilisation du sol (CUS).

La surface construite brute est répartie entre les différentes parcelles. La répartition exacte entre les différentes parcelles est reprise en annexe, elle figure également sur la représentation schématique du degré d'utilisation du sol. (voir plan graphique N°001)

	SURFACE TOTALE DE DU TERRAIN À BÂTIR BRUT (m²)	SURFACE CONSTRUITE BRUTE MAXIMALE (m²)	CUS
PAP	6 372	4 575	0.72

### c) Nombre de niveaux

Le nombre maximal de niveaux par constructions principales est fixé à **II + 1C**.

Sauf pour les lots D ; E ; F ; G + H, les niveaux sont fixés à **II + 1C + 1S**

et pour les lots K, L, M, N et O, les niveaux sont fixé à **III + 1S**

### d) Rez-de-chaussée

Le niveau du rez-de-chaussée mesuré en milieu de façade par rapport à l'axe de la voie desservante ou dépasse d'un mètre au maximum.

Pour les lots K, L, M, N et O, le niveau des entrées est +/-2m plus haut par rapport au niveau de l'axe de la voie desservante.

**e) Hauteur des constructions**

Sur le lot B, c'est une maison d'habitation historique, pas de changement au gabarit de la maison par définition Service des Sites et Monuments Nationaux.

Les lots A + C, le gabarit en hauteur est à garder par définition Service des Sites et Monuments Nationaux.

Pour les lots de D-J, toitures à deux pentes, les hauteurs maximales sont mesurées au milieu de la façade sur rue par rapport au niveau de l'axe de la voie desservante.

Sont définies :

- La hauteur maximale de la corniche « **hc** » est à **7 mètres**
- La hauteur maximale de la faîtière « **hf** » est à **11 mètres**
- La hauteur maximale des dépendances/ annexes « **ha** » est **3mètres**

Pour les lots de K, L, M, N et O, toitures à une pente les hauteurs maximales sont mesurées au milieu de la façade sur rue par rapport au niveau de l'axe de la voie desservante.

Sont définies :

- La hauteur maximale de la corniche « **hc** » est à **7.50 mètres**
- La hauteur maximale de la faîtière « **hf** » est à **10 mètres**

Les hauteurs maximales des constructions principales sont définies sur la partie graphie du PAP (voir plan graphique N°002G)

**f) Nombre de logement par immeuble**

Le nombre de logement pour le lot A est 2 unités au maximum

Le nombre de logement pour les lots B- O est 1 unité au maximum

**g) Espace extérieur pouvant pour être scellé**

La répartition exacte entre les différentes parcelles est reprise en annexe, elle figure également sur la représentation schématique du degré d'utilisation du sol. (voir plan graphique N°001G)

	<b>SURFACE TOTALE DE DU TERRAIN À BÂTIR NET (m²)</b>	<b>SURFACE MAXIMALE POUVANT ÊTRE SCLEE (m²)</b>	<b>CSS</b>
PAP	5 035	4 225	0.84

L'espace extérieur pouvant être scellé n'a pas été délimité sur la partie graphique du PAP.

Les surfaces extérieures scellées peuvent être aménagées au niveau de l'espace vert privé ceci sous respect d'observer la surface maximale pouvant être scellé et les prescriptions de la présente partie écrite relatives à l'espace vert privé.

**h) Alignements et reculs des constructions**

Les alignements des lots A+B+C sont fixés par des alignements obligatoires, définies par le Service des Sites et Monuments Nationaux.

L'alignement du lot la est fixé par un pignon nu du côté voisin.

Pour les lots D ; E ; F ; G ; H ; J ; K ; L ; M ; N et O est défini sur la partie graphique du PAP une surface maximale constructible, l'alignement des constructions se situera à l'intérieur de la surface maximale définie par des reculs sur les limites de parcelle.

Les reculs sur les limites de parcelles côtés sur la partie graphique du présent PAP définissent la surface maximale constructible. Ils sont à considérer en tant que valeur minimale.

**i) Surface maximale constructible destinées au séjour prolongé**

Une surface maximale constructible pour constructions destinées au séjour prolongé est délimitée sur la partie graphique. (voir plan graphique N°001)

**j) Emplacement de stationnement privé**

Chaque logement doit avoir deux emplacements de stationnement privés, un à l'intérieur et un à l'extérieur. Sauf les lots A et B ont seulement un emplacement de stationnement.

## 2.3 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES /DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### a) Formes et pentes et orientations des toitures

Toutes les constructions principales des lots A-J ont des toitures à 2 pentes continues.

Le degré d'inclinaison est entre 40°-45°

Toutes les constructions principales des lots K, L, M, N et O ont des toits à 1 pente.

Le degré d'inclinaison est entre 10°-15°

Les dépendances, les annexes et petites parties de construction ont un toit plat ou une toiture sous forme de terrasse.

Les toitures doivent être réalisées en ardoise naturelles, tuiles en terre cuites ou autres matériaux de texture et de couleur identique et de ton mat.

### b) Façades / matériaux et couleurs

L'aspect des matériaux utilisés pour les revêtements des façades sera proche de celui des matériaux traditionnels utilisés dans la région, tels que les pierres naturelles et les enduits.

Les matériaux tels que la pierre artificielle et le béton architectonique sont admissibles, dans la mesure où leur utilisation a pour effet de souligner une composition architecturale ne portant atteinte ni au caractère ni à l'intérêt des constructions avoisinantes. Sont exclus pour les façades prédominantes les matériaux brillants ou réfléchissants ainsi que le bois et les briques.

### c) Dimensions des aménagements extérieurs (remblai/ déblai)

Des remblais ou déblais de maximum 100cm tout en restant soumis à l'autorisation du bourgmestre.

### d) Murs, clôtures et haies

Les murs de soutènement sont à construire en pierre sèche.

La hauteur des murets en pierre sèches et des haies, le long de la voie publiques CR 143, est fixée à 0,80m.

### e) Espace vert privé

Sont autorisés, sous condition de respecter la surface maximale de scellement du sol et la surface maximale d'emprise au sol, des constructions légères, tels qu'abris de jardin.

### f) Aménagement du domaine public

L'espace vert public comprend la surface de rétention et la surface verte situé derrière le parking. (voir plan graphique N°001)

Les zones douces de mobilité sont l'élargissement des trottoirs et la construction d'un trottoir et d'un chemin piéton. (voir plan graphique N°001)

Les zones de rencontre sont pour rentrer dans les garages des lots A, B et C. (voir plan graphique N°001)

Les emplacements de stationnements publics devront rester perméables à l'eau. (voir plan graphique N°001)

La répartition des surfaces publiques et privées se présente comme suit :

	Surface totale (m <sup>2</sup> )	Surface privée (m <sup>2</sup> )	Surface publique (m <sup>2</sup> )	Surface publique (%)
PAP	6 372	5 035	1337	20.98

Remarque :

Les surfaces privées et publiques sont des surfaces approximatives planimètres sur base du levé topographique de TR Engineering et de mesurage de l'administration du Cadastre et de la topographique. Les surfaces exactes (publics et privés) seront définies après finalisation des travaux d'infrastructures par un géomètre agréé.

Le projet prévoit la cession de 1 337 m<sup>2</sup>, soit 20.98% à la Commune. Ces surfaces sont essentiellement prévues pour :

- L'aménagement des zones de rencontre, des zones résidentielles (20 km/h)
- L'aménagement des zones de mobilité douce
- L'aménagement des stationnements publics
- L'aménagement des zones vertes et la surface de rétention

### 3 ANNEXES

LOT	Parcelle (m²)	Emprise au sol (m²)	Surface construite brute (m²)	Surface à sceller (m²)	Nombre d'unité de logement	Nombre de niveaux	Toiture
A	349	215	500	275	2	II + 1C	Gabarit existant (SSMN) Garage TP : 3.00
B	316	150	400	250	1	II + 1C	Gabarit existant (SSMN) Garage TP : 3.00
C	346	125	300	250	1	II + 1C	Gabarit existant (SSMN)
D	318	135	300	250	1	II + 1C + 1S	T 2-H.C. : 7m – H.F. : 11m Annexe + Garage TP : 3m
E	321	135	300	250	1	II + 1C + 1S	T 2-H.C. : 7m – H.F. : 11m Annexe + Garage TP : 3m
F	166	75	225	150	1	II + 1C + 1S	T 2-H.C. : 7m – H.F. : 11m
G	173	75	225	150	1	II + 1C + 1S	T 2-H.C. : 7m – H.F. : 11m
H	246	75	225	150	1	II + 1C + 1S	T 2-H.C. : 7m – H.F. : 11m
Ia	349	115	300	300	1	II + 1C	T 2-H.C. : 7m – H.F. : 11m Annexe TP : 3m
Ib	195	-	-	-	-	-	-
J	465	120	300	300	1	II + 1C	H.C. : 7m – H.F. : 11m Annexe TP : 3m
K	395	125	300	300	1	III+1S	H.C. : 7.5m – H.F. : 10m
L	283	125	300	300	1	III+1S	H.C. : 7.5m – H.F. : 10m
M	284	125	300	300	1	III+1S	H.C. : 7.5m – H.F. : 10m
N	285	125	300	300	1	III+1S	H.C. : 7.5m – H.F. : 10m
O	346	125	300	300	1	III+1S	H.C. : 7.5m – H.F. : 10m
P	198			200			COPROPRIETE