
PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER (PAP)

« Rue Gostingen à Canach »

Client:

CIALUX sàrl

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

Architecte:

SCHUMACHER MANUEL

Architectes & urbanistes

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

Luxembourg, Octobre 2015

INTRODUCTION

Le plan d'aménagement particulier (PAP) que nous présentons sur la Commune de Lenningen sera réalisé sur l'initiative de notre client CIALUX sàrl. Le PAP concerne la réalisation de quatorze maisons unifamiliales isolées, jumelées et en bande et une maison bifamiliale sur quinze terrains situé le long de la route de Gostingen.

Dans le PAG actuel, la zone est définie en *secteur du village*.

Les terrains (Numéros Cadastraux : 349/2311 ; 349/2312 ; 938/2315 et 1068/2034) de CIALUX sàrl. sont partagé en **16 parcelles**. Le terrain (numéro cadastral : 956/2327) qui appartient à M. KAIL Michel est prévu par une surface verte publics avec la rétention, surface à céder à la Commune de Lenningen.

Le nouveau PAP permettra de créer quinze maisons uni/ et bifamiliales avec un jardinet sur la rue à côté de l'entrée du garage et l'entrée de la maison et un jardin à l'arrière. Elles pourront accueillir de nouvelles familles dans la Commune de Lenningen.



Maison à sauvegarder, rue de Gostingen Source : Schumacher Manuel Architectes



Plan d'intégration dans le site „rue de Gostingen“ à Canach Source : Manuel Schumacher Architectes

Le PAP se base sur le plan d'aménagement général de la Commune de Lenningen approuvé définitivement le 24 janvier 1996 par le Ministre de l'Intérieur, ainsi que sur la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Partie I: Rapport justificatif

Le rapport justificatif se base sur le „Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan directeur et du rapport justificatif du plan d'aménagement particulier portant exécution d'un plan d'aménagement général d'une commune“.

Partie II: Plan d'aménagement particulier (Partie écrite PAP)

« La partie écrite définit les diverses zones arrêtées par la partie graphique du plan d'aménagement général en fixant le mode et, le cas échéant, le degré d'utilisation du sol. »

1. CHAMPS D'APPLICATION

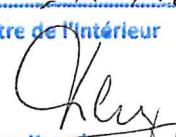
Le présent projet d'aménagement particulier concerne les parcelles suivantes, situées dans la Commune de Lenningen, Section B de Kanecherberg (Canach), lieu- dit « rue de Gostingen ».


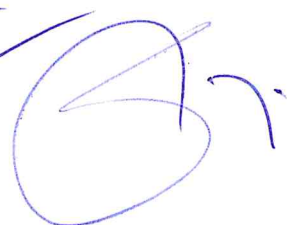
N° de parcelle	Surface (are)
349/2311	27.15 are
349/2312	0.85 are
938/2315	26.10 are
1068/2034	3.29 are
956/2327	6.33 are

Source : Mesurage Administration du cadastre

Les parcelles concernées sont situés en zone « **SECTEUR VILLAGE** ».

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.

Référence: 17566/90c
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 24.09.2017
Le Ministre de l'Intérieur

Dan Kersch

No 109
Vu et approuvé
Canach, le 20 DEC. 2016
Pour le Conseil Communal,
Le Bourgmestre,  Le Secrétaire, 

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 15 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°001C)

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 d'avantage 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 un chemin piéton «Wentgerbierg» au long du terrain avec une maison attendant, avec le numéro cadastral : 625/2115 au lieu d'une maison.

- 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°001C)

	SURFACE TOTALE DE DU TERRAIN À BÂTIR NET (m ²)	SURFACE D'EMPRISE AU SOL MAXIMALE (m ²)	COS
PAP	4 995	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°001C)

	SURFACE TOTALE DE DU TERRAIN À BÂTIR BRUT (m ²)	SURFACE CONSTRUITE BRUTE MAXIMALE (m ²)	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 fixé 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 entrée 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°002C)

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°001C)

	SURFACE TOTALE DE DU TERRAIN À BÂTIR NET (m ²)	SURFACE MAXIMALE POUVANT ÊTRE SCHELLEE (m ²)	CSS
PAP	4 995	4 225	0.85

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 I 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 minimales.

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°001C)

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 autre matériaux de texture et de couleur identique et de ton mat.

b) Façades / matériaux et couleurs

La structure de la façade ainsi que les ouvertures devront être à dominance verticale.

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 naturels 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 située près des escaliers, qui remontent dans les vignes. (voir plan graphique N°001C)

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°001C)

Un escalier qui monte vers les vignes, avec des murs de soutènement construire en pierre sèche. (voir plan graphique N°001C)

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

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

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

	Surface totale (m ²)	Surface privée (m ²)	Surface publique (m ²)	Surface publique (%)
PAP	6 372	4 995	1 377	21.61

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 1 377 m², soit 21.61% 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 (m ²)	Emprise au sol (m ²)	Surface construite brute (m ²)	Surface à sceller (m ²)	Nombre d'unité de logement	Nombre de niveaux	Toiture
A	351	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	344	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
I	544	115	300	300	1	II + 1C	T 2-H.C. : 7m – H.F. : 11m Annexe TP : 3m
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	271	125	300	300	1	III+1S	H.C. : 7.5m – H.F. : 10m
O	319	125	300	300	1	III+1S	H.C. : 7.5m – H.F. : 10m
P	200			200			COPROPRIETE

No 10a

Vu et approuvé
Canach, le 20 DEC. 2016

Pour le Conseil Communal,

Le Bourgmestre,

Le Secrétaire,

SCHUMACHER MANUEL

ARCHITECTES & URBANISTES

18, avenue Gaston Diderich L-1420 Luxembourg Tel. 44 17 12 Fax 45 53 34 email : architecte@mschumacher.lu