

---

**PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER (PAP)**

---

**« EITERSTROSS à CANACH »**

Client:

**IMMOBILIERE  
A KEESESCH S.A.R.L.**

15, rue d'Oetrange  
L-5411 Canach

Architecte:

**SCHUMACHER MANUEL**

Architecture & Urbanisme  
18, avenue Gaston Diderich  
L - 1420 Luxembourg  
Tél.: 44 17 12

---

Luxembourg, Mars 2016

---

## INTRODUCTION

Le plan d'aménagement particulier (PAP) que nous présentons sur la Commune de Lenningen concerne la réalisation d'une copropriété de quatre maisons bifamiliales en bande, avec un parking et un jardin collectif, ainsi que la réalisation de deux fois quatre maisons unifamiliales en bande sur 8 terrains, situés le long de la rue d'Oetrange.

Dans le PAG actuel, la zone est définie en zone **mixte à caractère rural**.

Le terrain (Numéro Cadastral : 181/1966) de la Copropriété devient un immeuble de 4 maisons bifamiliales en bande avec un parking souterrain et un jardin collectif. L'entrée des maisons se fait par la rue d'Oetrange et l'accès par la rue des Jardins.

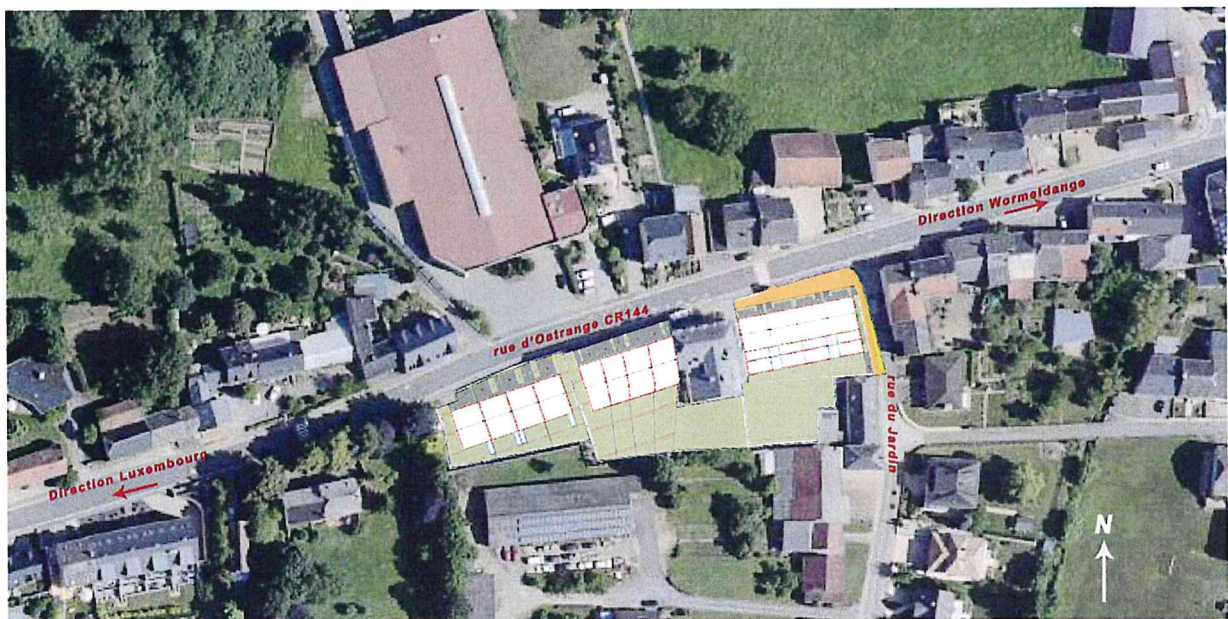
Une construction de 2 maisons unifamiliales en bande est prévue sur les terrains (numéro cadastral : 207/1980, 188/1979) qui appartiennent à Voyages Emile Weber sàrl. sont pour faire.

Le terrain avec le numéro cadastral 201/1491 appartient à Mme Gartner Roswitha, est à partager en 2 lots avec deux maisons unifamiliales en bande.

Les terrains avec les numéros cadastraux 189/1978 ; 189/1977 ; 189/1976 et 189/1975 appartiennent à Voyages Emile Weber sàrl. lesquelles sont destinés pour la réalisation de 4 maisons unifamiliales en bande.

Le terrain avec le numéro 185/1853 avec la petite chapelle appartient à la famille Uhres. La chapelle est à démolir afin de garantir une meilleure vue pour la sortie de la « rue des Jardins ».

Le terrain avec le numéro 186/1967 avec la maison mère « Voyages Emile Weber », son gabarit reste inchangé.



plan d'intégration dans le site „ EITERSTRSS“ 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

N° de parcelle	Propriétaire	Surface (are)	LOT
191/1966	Familles HEINISCH et WEBER	19.02	A
181/1853	Famille UHRES	0.14	A
207/1980	Voyages EMILE WEBER sàrl.	2.70	B
188/1979	Voyages EMILE WEBER sàrl.	2.61	C
201/1491	GARTNER Roswitha Ernestine	5.00	D + E
189/1978	Voyages EMILE WEBER sàrl.	3.05	F
189/1977	Voyages EMILE WEBER sàrl.	2.15	G
189/1976	Voyages EMILE WEBER sàrl.	2.01	H
189/1975	Voyages EMILE WEBER sàrl.	2.63	I

Source : Administration du cadastre et de la topographie

Le PAP « EITERSTROSS » se trouve dans le secteur «ZONE MIXTE À CARACTÈRE RURAL», tout qui n'est pas exactement décrit dans la partie écrite ou/et partie graphique et à reprendre dans le règlement des bâtisses de la Commune de Lenningen.

Mode d'utilisation du sol : **COS : 0.5 CMU : 1.0**  
Degré d'utilisation du sol net: Surfaces du PAP : 39.31ares.  
Le point de référence 238.94NN = +/- 0.00 du PAP

Le présent projet d'aménagement particulier « **TRAPEBONGERT** » à Canach est composé des textes et plans suivants :

- Introduction
- Rapport justificatif
- Plan Directeur – Partie écrite
- Partie Ecrite PAP
- Partie Graphique

- |                              |            |               |
|------------------------------|------------|---------------|
| o Règles d'urbanisme, Coupes | Plan N° 01 | Echelle 1/250 |
| o Axonométrie                | Plan N° 02 | Echelle 1/250 |
| o Plan Directeur             | Plan N° 03 | Echelle 1/500 |

No 106  
Vu et approuvé  
Canach, le 20 DEC. 2016  
Pour le Conseil Communal,  
Le Bourgmestre, Le Secrétaire,

**SCHUMACHER MANUEL**  
ARCHITECTURE & URBANISME

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

Référence: 17749/900  
Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 05.04.2017  
Le Ministre de l'Intérieur  
Dan Kersch



## 2. RÈGLES D'URBANISME

### 2.1 MODE D'UTILISATION DU SOL

#### a) Zone « ZONE MIXTE À CARACTÈRE RURAL »

Partie écrite pour la modification du PAG de Lenningen concernant le reclassement au lieu-dit « **hannert Weiland** »

La zone mixte à caractère rural est constituée par les parties du territoire de la commune destinées à accueillir, dans des proportions qui varient en fonction de leur localisation et de leur vocation, des établissements, aux services, à la culture, aux commerces, à l'hôtellerie et à la restauration, aux petites et moyennes entreprises et aux espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Le plan d'aménagement particulier correspondant à cette zone peut spécifier les fonctions admissibles dans l'ensemble ou une partie de l'aire à laquelle ils se rapportent, respectivement définir une mixité des fonctions minimale, maximale ou obligatoire pour les fonds concernés.

#### PRESCRIPTIONS GENERALES

Le degré d'utilisation du sol pour la parcelle donnée est exprimé par le coefficient maximum d'utilisation du sol (**CMU**) et par le coefficient d'occupation du (**COS**).

#### MAXIMA A RESPECTER

Les valeurs maxima suivantes sont à respecter pour la zone urbanisée ou destinée à être urbanisée :

#### Dans la zone mixte à caractère rural

**COS= 0,5      CMU= 1,0**

Pour l'ensemble du PAP, il est autorisé un maximum de 16 unités de logements sur les 8 terrains compris dans le présent PAP (ca. 0.3931 ha).

Le nombre maximum de 16 unités de logements correspond à une densité de 40.70 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°01)

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

La chapelle du **lot A** est à démolir. Suivant l'analyse de la circulation, la chapelle est un point gênante pour la visibilité des voitures qui sortent de la rue des Jardins.

Un trottoir et une bande piétonne sont projetés, pour assurer une circulation des piétons sans risques.

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

- Une dérogation pour la marge de reculement latérale du **lot A**, le recul latérale est à 1.75m au lieu de 3m.

Le recul est devenu plus étroit pour élargir la rue des Jardins et faire un trottoir d'une largeur de 1.50m.

## 2.2 DEGRE D'UTILISATION DU SOL

### a) Emprise au sol

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

On entend par le 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.

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°01)

	SURFACE TOTALE DE DU TERRAIN À BÂTIR NET (m <sup>2</sup> )	SURFACE D'EMPRISE AU SOL MAXIMALE (m <sup>2</sup> )	COS
PAP	3 681	1 840.5	0.50
LOT A	1 666	833.0	0.50
LOT B	270	135.5	0.50
LOT C	261	130.5	0.50
LOT D	220	110.0	0.50
LOT E	280	140.0	0.50
LOT F	305	152.5	0.50
LOT G	215	107.5	0.50
LOT H	201	100.5	0.50
LOT I	263	131.5	0.50

## b) Surface construite brute

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

On entend par le coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface du terrain à bâtir net.

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°01)

	SURFACE TOTALE DE DU TERRAIN À BÂTIR NET (m <sup>2</sup> )	SURFACE CONSTRuite BRUTE MAXIMALE (m <sup>2</sup> )	CUS
PAP	3 681	3 681	1.00
LOT A	1 666	1 666	1.00
LOT B	270	270	1.00
LOT C	261	261	1.00
LOT D	220	220	1.00
LOT E	280	280	1.00
LOT F	305	305	1.00
LOT G	215	215	1.00
LOT H	201	201	1.00
LOT I	263	263	1.00

On entend par la surface construite brute la surface hors œuvre 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.

### - Solidité et géométrie des locaux

Sont à considérer comme non aménageable les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges à 1,5kN/m<sup>2</sup> ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations. Ces critères ne sont pas cumulatifs.

**LOT A : CONSTRUCTION EN COPROPRIETE – 4 MAISONS BIFAMILIALES EN BANDE AVEC UN PARKING ET UN JARDIN COMMUN**

Terrain brut (m <sup>2</sup> )	Terrain net (m <sup>2</sup> )	Emprise au sol (m <sup>2</sup> )	Surface construite brute (m <sup>2</sup> )	COS	CMU	Surface de sol à sceller (m <sup>2</sup> )	CSS %	Unité par LOT	DL %	Nombre d'étages
1916	1666	833	1666	0.50	1.00	1250	75	8	48	3+C+S

Emplacement de stationnement privé :	2 emplacements par unité
Reculs :	voir partie graphique
Type et disposition des constructions :	construction en ordre contigu, maisons en bande
Nombre de niveaux :	
Hors sol	max : 3 +1C
Sous- sol	sous-sol
Hauteur des constructions :	max H.C.: 248.79NN =+9.85 max H.F.:252.99NN =+14.05
Nombre de logement par immeuble :	2 (8 unités dans 4 maisons bifamiliales)
Formes pentes et orientations des toitures :	toiture à 2 versants, degré d'inclinaison env. 40°
les accès carrossables relatifs aux surface destinées à recevoir des plantations	des surfaces scellées, matériel au choix du propriétaire la toiture du parking et un petit jardin à l'entrée la plantation de la région
dimensions des aménagements extérieurs (remblai / déblai)	voir la partie graphique déblai, sous-sol remblai, néant
Constr. et naturels à conserver et / ou à démolir	des murs de soutènement sont à garder la petite chapelle sur le terrain avec le numéro cadastral 185/1853
l'aménagement des dépendances (abris de jardin) autres mais facultatives (esthétiques / couleurs / matériaux)	petits dépendances entre les terrasses (voir partie graphique)  néant
Présences d'éléments non réglementaires	néant



**LOTS B, et C : 2 MAISONS UNIFAMILIALES EN BANDE**

Terrain brut (m²)		Terrain net (m²)	Emprise au sol (m²)	Surface construite brute (m²)	COS	CMU	Surface de sol à sceller (m²)	CSS %	Unité par LOT	DL %	Nombre d'étages
B	270	270	135	270	0.50	1.00	205	75	1	37	3+C
C	261	261	130.5	261	0.50	1.00	195	75	1	38	3+C

<b>Emplacement de stationnement privé :</b>	2 emplacements par unité (1 intérieur et 1 extérieur)
<b>Reculs :</b>	voir la partie graphique
<b>Type et disposition des constructions :</b>	construction en ordre contigu, maisons en bande
<b>Nombre de niveaux :</b>	
<b>Hors sol</b>	max : 3 +1C
<b>Sous- sol</b>	néant
<b>Hauteur des constructions :</b>	max H.C.: 248.34=+9.40 max H.F.: 253.24=+14.30
<b>Nombre de logement par immeuble :</b>	1
<b>Formes pentes et orientations des toitures :</b>	toiture à 2 versants, degré d'inclinaison env. 35°
<b>les accès carrossables relatifs aux surface destinées à recevoir des plantations</b>	des surfaces scellées, matériel au choix du propriétaire un petit jardinet à l'entrée et un jardin sortant à l'étage 01 la plantation de la région
<b>dimensions des aménagements extérieurs (remblai / déblai)</b>	voir la partie graphique déblai : néant remblai : derrière la terrasse
<b>Constr. et naturels à conserver et / ou à démolir</b>	des murs de soutènement sont à garder
<b>l'aménagement des dépendances (abris de jardin) autres mais facultatives (esthétiques / couleurs / matériaux)</b>	néant  néant
<b>Présences d'éléments non réglementaires</b>	néant

**LOTS D, et E : 2 MAISONS UNIFAMILIALES EN BANDE**

	Terrain brut (m <sup>2</sup> )	Terrain net (m <sup>2</sup> )	Emprise au sol (m <sup>2</sup> )	Surface construite brute (m <sup>2</sup> )	COS	CMU	Surface de sol à sceller (m <sup>2</sup> )	CSS %	Unité par LOT	DL %	Nombre d'étages
<b>D</b>	220	220	110	220	0.50	1.00	165	75	1	45	3+C
<b>E</b>	280	280	140	280	0.50	1.00	210	75	1	36	3+C

<b>Emplacement de stationnement privé :</b>	2 emplacements par unité (1 intérieur et 1 extérieur)
<b>Reculs :</b>	voir la partie graphique
<b>Type et disposition des constructions :</b>	construction en ordre contigu, maisons en bande
<b>Nombre de niveaux :</b>	
<b>Hors sol</b>	max : 3 +1C
<b>Sous- sol</b>	néant
<b>Hauteur des constructions :</b>	max H.C.: 248.54=+9.70 max H.F.: 253.54=+14.60
<b>Nombre de logement par immeuble :</b>	1
<b>Formes pentes et orientations des toitures :</b>	toiture à 2 versants, degré d'inclinaison env. 35°
<b>les accès carrossables relatifs aux surface destinées à recevoir des plantations</b>	des surfaces scellées, matériel au choix du propriétaire un petit jardinet à l'entrée et un jardin sortant à l'étage 01 la plantation de la région
<b>dimensions des aménagements extérieurs (remblai / déblai)</b>	voir la partie graphique déblai : néant remblai : Lot E un remblai sur la façade latérale droite et derrière la terrasse
<b>Constr. et naturels à conserver et / ou à démolir</b>	des murs de soutènement sont à garder la maison existante est à démolir
<b>l'aménagement des dépendances (abris de jardin) autres mais facultatives (esthétiques / couleurs / matériaux)</b>	néant néant
<b>Présences d'éléments non réglementaires</b>	néant

**LOTS F, et G : 2 MAISONS UNIFAMILIALES EN BANDE**

Terrain brut (m <sup>2</sup> )	Terrain net (m <sup>2</sup> )	Emprise au sol (m <sup>2</sup> )	Surface construite brute (m <sup>2</sup> )	COS	CMU	Surface de sol à sceller (m <sup>2</sup> )	CSS %	Unité par LOT	DL %	Nombre d'étages
<b>F</b>	305	305	152.5	0.50	1.00	230	75	1	33	3+C
<b>G</b>	215	215	107.5	0.50	1.00	160	75	1	47	3+C

<b>Emplacement de stationnement privé :</b>	2 emplacements par unité (1 intérieur et 1 extérieur)
<b>Reculs :</b>	voir la partie graphique
<b>Type et disposition des constructions :</b>	construction en ordre contigu, maisons en bande
<b>Nombre de niveaux :</b>	
<b>Hors sol</b>	max : 3 +1C
<b>Sous- sol</b>	néant
<b>Hauteur des constructions :</b>	max H.C.: 249.59=+10.65 max H.F.: 254.64=+15.70
<b>Nombre de logement par immeuble :</b>	1
<b>Formes pentes et orientations des toitures :</b>	toiture à 2 versants, degré d'inclinaison env. 40°
<b>les accès carrossables relatifs aux surface destinées à recevoir des plantations</b>	des surfaces scellées, matériel au choix du propriétaire un petit jardinet à l'entrée et un jardin sortant à l'étage 01 la plantation de la région
<b>dimensions des aménagements extérieurs (remblai / déblai)</b>	voir la partie graphique déblai : néant remblai : Lot F un remblai sur la façade latérale gauche et derrière la terrasse
<b>Constr. et naturels à conserver et / ou à démolir</b>	des murs de soutènement sont à garder
<b>l'aménagement des dépendances (abris de jardin) autres mais facultatives (esthétiques / couleurs / matériaux)</b>	petites dépendances entre les terrasses (voir partie graphique)  néant
<b>Présences d'éléments non réglementaires</b>	néant

**LOTS H, et I : 2 MAISONS UNIFAMILIALES EN BANDE**

Terrain brut (m <sup>2</sup> )	Terrain net (m <sup>2</sup> )	Emprise au sol (m <sup>2</sup> )	Surface construite brute (m <sup>2</sup> )	COS	CMU	Surface de sol à sceller (m <sup>2</sup> )	CSS %	Unité par LOT	DL %	Nombre d'étages
<b>H</b> 201	201	100.5	201	0.50	1.00	150	75	1	50	3+C
<b>I</b> 263	263	131.5	263	0.50	1.00	195	75	1	38	3+C

<b>Emplacement de stationnement privé :</b>	2 emplacements par unité ( 1 intérieur et 1 extérieur)
<b>Reculs :</b>	voir la partie graphique
<b>Type et disposition des constructions :</b>	construction en ordre contigu, maisons en bande
<b>Nombre de niveaux :</b>	
<b>Hors sol</b>	max : 3 +1C
<b>Sous- sol</b>	néant
<b>Hauteur des constructions :</b>	max H.C.: 250.09=+11.15 max H.F.: 255.14=+16.20
<b>Nombre de logement par immeuble :</b>	1
<b>Formes pentes et orientations des toitures :</b>	toiture à 2 versants, degré d'inclinaison env. 40°
<b>les accès carrossables relatifs aux surface destinées à recevoir des plantations</b>	des surfaces scellées, matériel au choix du propriétaire un petit jardinet à l'entrée et un jardin sortant à l'étage 01 la plantation de la région
<b>dimensions des aménagements extérieurs (remblai / déblai)</b>	voir la partie graphique déblai : néant remblai : Lot I un remblai sur la façade latérale droite et derrière la terrasse
<b>Constr. et naturels à conserver et / ou à démolir</b>	des murs de soutènement sont à garder
<b>l'aménagement des dépendances (abris de jardin) autres mais facultatives (esthétiques / couleurs / matériaux)</b>	petites dépendances entre les terrasses (voir partie graphique)  néant
<b>Présences d'éléments non réglementaires</b>	néant

### 3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

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	3 931	3 681	250	6.36

Remarque :

Les surfaces privées sont des surfaces approximatives planimètres sur base du levé topographique de BCR et du mesurage de l'administration du Cadastre et de la topographique. Les surfaces exactes privées et la surface publique seront définies après finalisation des travaux d'infrastructures par un géomètre agréé.

A part des surfaces indiquées au tableau, la cession à la Commune sera réglée dans la convention.

SURFACE à CEDER à LA COMMUNE	m <sup>2</sup>	%
Surface destinée aux voiries de desserte	39.00	1.10
Surface destinée à la zone résidentielle / zone de rencontre 20km/		
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouvert au public)	211.00	5.70
Surface destinée au stationnement public		
Surface destinée à l'espace vert public		
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public		
<b>TOTAL</b>	<b>250.00</b>	<b>6.36</b>

Remblais / Déblais

voir la partie graphique

Réseaux app. eaux usées

voir la partie graphique

Espaces verts et plantation

néant

No 106  
Vu et approuvé  
Canach, le 20 DEC. 2016  
Pour le Conseil Communal,  
Le Bourgmestre, Le Secrétaire,

SCHUMACHER MANUEL

ARCHITECTURE & URBANISME

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