

**Projet d'aménagement particulier
„Rue de Canach“ à Lenningen**

Commune de Lenningen

partie réglementaire

Partie écrite du plan d'aménagement particulierversion du 16 septembre 2022 – version coordonnée
version adaptée selon avis de la Cellule d'évaluation du 05 Juillet 2022

MAITRE DE L'OUVRAGE		URBANISTE	
B.A.U. Immobilien S.à.r.l.		GAP ARCHITECTES – M. ALAIN SCHANK	
	SIGNATURE		SIGNATURE
M. LUC REITER M. PAUL SCHULTE		M. ALAIN SCHANK	



Commanditaire | Auftraggeber:
B.A.U. Immobilien S.à.r.l. | M. Luc Reiter
6, Kleesgrendchen
L-4164 Esch / Alzette

Mandataire | Auftragnehmer:
gap_architectes S.à r.l. | UP/11072
29, Route du vin
L-6841 Machtum

Le présent dossier a été élaboré :

Conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (régime 2017).

Conformément au règlement grand-ducal (RGD) du 8 mars 2017 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.

Sauf indication contraires, toutes les prescriptions de la présente partie écrite sont conformes au contenu de la partie écrite du PAG communal en vigueur et au contenu de la partie écrite du projet de PAG communal au moment de l'élaboration du PAP actuel.

La partie écrite du PAG et le règlement sur les bâtisses en vigueur de la commune de Lenningen (approbation ministérielle du 24.01.1996 / Ref. 90C) sont à respecter pour tous les points qui ne sont pas prescrites par la présente partie écrite.

Machtum, le 16.09.2022

Table de matières

Art 1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles

Art 2. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et fonds destinés à être cédés au domaine public communal

Art 3. Mode d'utilisation du sol

Art 4. Emplacements de stationnement

Art 5. Saillies sur les façades

Art 6. Toitures

Art 7. Aménagements des espaces extérieurs

7.1. Espaces extérieurs pouvant être scellés

7.2. Espaces verts privés

7.3. Installations admises dans les espaces extérieurs pouvant être scellés ainsi que dans les espaces verts privés

7.4. Remblais ou déblais de terre

Art 8. Constructions et éléments naturels à conserver et constructions à démolir

Art 9. Constructions jumelées ou en bande

Art 10. Fosses septiques

Art 1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles

Le présent projet d'aménagement particulier nouveau quartier - PAP NQ (partie écrite et partie graphique) est établi dans la commune de Lenningen / Section C de Branebesch à Lenningen.

La superficie totale du projet de PAP est de 17,31 ares. Le PAP divise les parcelles existantes en 6 lots, dont 5 lots constructibles par des nouvelles maisons unifamiliales et 1 lot qui sera cédé au voisin en vue d'assurer la légalité du mur mitoyen. En totalité de 27,36 m², seront cédés au domaine communal pour espace public.

Les grandeurs des lots indiqués dans la partie graphique du présent PAP sont approximatives.

Art 2. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et fonds destinés à être cédés au domaine public communal

Les lots constructibles du PAP se trouvent sur la Rue de Canach (C.R. 144) à Lenningen. Il n'y a donc pas de nécessité à la viabilisation du projet. La surface restante de 27,36 m², qui sera à céder, fait partie du domaine public, en partie trottoir côté rue et à l'arrière le chemin rural.

Art 3. Mode d'utilisation du sol

Les constructions principales sur les Lots 1-5 du présent PAP sont principalement affectées à l'habitation unifamiliale. Un seul logement intégré est autorisé par maison unifamiliale.

Y sont également admis des fonctions suivantes:

- professions libérales,
- activités de commerce,
- activités artisanales,
- services administratifs ou professionnels,

Les fonctions précitées sont admissibles à condition qu'ils sont subordonnés à l'habitation (min. 50% de la surface construite brute d'une construction principale doit être affecté à l'habitation) et que les locaux professionnels soient situés à l'intérieur du bâtiment principal, au niveau rez-de-chaussée. Cette règle ne s'applique pas aux fonds destinés à accueillir des crèches.

Au moins 90% de la surface construite brute du PAP est à dédier à des fins de logement.

4. Emplacements de stationnement

Les emplacements de stationnement sont définis par les prescriptions correspondantes dans le PAG en vigueur à l'approbation du présent projet d'aménagement particulier.

5. Saillies sur les façades

Les escaliers extérieurs, les rampes etc. pourront avoir une saillie maximale de 1,10m.

Les balcons ne pourront pas dépasser la limite de la voie publique ni entrer dans les marges de reculement latérales, postérieures et frontales ; leur profondeur ne pourra dépasser 1,50m.

Les corps avancés ne pourront pas dépasser une saillie de 0,50m, ne pourront couvrir qu'un tiers de la façade et sont interdits au rez-de-chaussée.

Les corniches principales pourront avoir une saillie de 0,50m sur l'alignement de façade.

Les auvents pourront avoir une saillie de 0,70m sur l'alignement de façade.

Les enseignes et les installations assimilables comme des panneaux publicitaires et les appareils d'éclairage privés ne pourront pas dépasser une saillie de 1,20m sur l'alignement de la voie publique.

Pour les immeubles érigés sans aucun recul sur l'alignement de la voie publique, la limite inférieure des saillies sur les façades devra se trouver à au moins 3m au-dessus du niveau du trottoir et à au moins 4,50m au-dessus du niveau des voies piétonnes.

Art 6. Toitures

L'orientation des toitures est indiqué dans la partie graphique du PAP, pour chaque construction principale.

Deux types de toitures sont autorisés pour les constructions principales :

- Le toit à double pente continue : La pente doit être entre 40° et 45°.
- La toiture à double pente brisée : Cette toiture sera essentiellement de style mansardé. Pour la partie supérieure du toit, la pente maximale 30°. Pour la partie inférieure du toit, la pente aura entre 75° et 80°. Cette partie inférieure ne pourra être plus haute que 2,20m par rapport à la corniche.

Les toitures en pente unique et les toitures plates sont interdites, sauf pour annexes ou petites parties de constructions ayant une toiture sous forme de terrasse. Cette dernière exception ne pourra être autorisée que sur les façades non coté rue.

Les toitures plates seront réalisées sous forme de toiture plate verte extensive avec une pente maximale de 5° (masquée par l'acrotère).

Les châssis rampants sont interdits dans les façades sur rue.

Les lucarnes et frontons sont autorisés.

L'installation des souches de cheminées et ventilations, de chauffe-eaux solaires ou de panneaux photovoltaïques est autorisée.

Art 7. Aménagements des espaces extérieurs

7.1 Espaces extérieurs pouvant être scellés

Les espaces extérieurs pouvant être scellés sont autorisés dans les emprises définies à cet usage en partie graphique et sont limités par la surface de scellement du sol maximale indiquée dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol en partie graphique.

Surfaces des espaces scellés pouvant bénéficier d'avantages dans le calcul des espaces pouvant être scellés

L'utilisation des matériaux suivants permet de bénéficier d'avantages pour le calcul de la superficie des espaces scellés :

- grille de gazon : compte comme 15% de surface scellée
- pavés drainants ou pavés à ouvertures : compte comme 65% de surface scellée
- matériaux perméables (notamment gravier ou concassé) : compte comme 40% de surface scellée
- dalles de pierre ou pavés (ou similaire) ayant des joints ouverts : compte comme 50% de surface scellée
- lames en bois (ou similaire), basées sur matériaux perméables (notamment gravier ou concassé) : compte comme 40% de surface scellée
- les toitures végétalisées : compte comme 50% de surface scellée.

7.2. Espaces verts privés

Les espaces verts privés sont repris dans la partie graphique. Pour des raisons de sécurité, les délimitations des espaces verts indiquées peuvent être légèrement adaptées suivant le projet d'exécution.

Les espaces verts privés, identifiés en partie graphique par le signe « EVp », sont prioritairement réservés à l'engazonnement ou à la plantation.

Pour les plantations, les plantations non invasives et adaptés aux lieux sont préconisées.

7.3. Installations admises dans les espaces extérieurs pouvant être scellés et dans les espaces verts privés

Sont admis dans les espaces extérieurs pouvant être scellés ainsi que dans les espaces verts privés:

- un abri de jardin,
- un annexe pour utils,
- un chenil,
- une petite serre érigée en dehors de toute fin commerciale,
- une volière,
- un colombier,
- talus et murets de soutènement,
- surfaces, infrastructures et bassins de rétention,
- infrastructures de viabilisation ou d'assainissement (dont armoires réseaux, conduites et réseaux d'approvisionnement, fosses septiques, lampadaires, transformateurs, unités extérieures pour pompe à chaleur ou climatisation, boîtes aux lettres),
- infrastructures et bâtiments de moindre envergure destinés à la sécurité et la salubrité (comme p. ex. des boîtes pour des poubelles),
- aires de sport,

- chemins piétons,
- piscines et autres surfaces d'eau, sous condition des mesures de sécurité adéquates,
- installations de moindre envergure en relation directe avec l'utilisation de jardin privatif (comme p. ex. des parterres surélevés, voiles d'ombrage, jeux à grimper, boîtes de stockage)

7.4 Remblais et déblais de terre

A l'intérieur des lots du projet, le terrain doit respecter les courbes de niveau du terrain remodelé dessiné en partie graphique. Est admise une tolérance de 0,50 m par rapport aux niveaux définis, soit positive, soit négative.

Art 8. Constructions et éléments naturels à conserver et constructions à démolir

Les constructions à démolir sont les murs de soutènement du terrain naturel longeant la Rue de Canach.

Art 9. Constructions jumelées ou en bande

Pour des constructions accolées, la façade avant d'un immeuble ne peut dépasser ou être en retrait par rapport à celle du bâtiment sur la parcelle adjacente, de plus de 0,50 m.

Pour des constructions accolées, la hauteur de faîte et de corniche d'un immeuble ne peut pas être en dessus ou en dessous de celle du bâtiment sur la parcelle adjacente, de plus de 0,50 m.

Art 10. Fosses septiques

Si aucun raccordement à une station d'épuration n'est garanti au moment du démarrage des travaux, une fosse septique doit être installée pour les lots à bâtir. Si un raccordement à une station d'épuration est assuré au moment du démarrage des travaux, aucune fosse septique n'est à prévoir.

Annexes

Annexe I : Terminologie du RGD du 8 mars 2017

(Source : « Annexe II : Terminologie » du Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».)

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

On entend par alignement de voirie 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.

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 communi-quant 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

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

Cote de niveau

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, ex-primée 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 et les car-ports.

Etage 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/Faîtage

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, sauf si le PAP en dispose autrement. 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, sauf si le PAP en dispose autrement. 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, sauf si le PAP en dispose autrement. 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. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

Niveau en sous-sol

Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis 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, soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit 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

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.

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.

Voie desservante

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

Voie publique

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