

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER nouveau quartier « Ferme Linden »

Localité de Platen – commune de Préizerdaul

Juin 2022

Référence: 19297/121C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 13/10/2022
Le Ministre de l'Intérieur

Taina Boffending

PARTIE ECRITE

Modifié suite à l'avis de la Cellule d'Evaluation daté du 9 mars 2022

Références : 19297/121C

Vu et approuvé,

Préizerdaul, le 25.07.2022
Le conseil communal,





Objet : Plan d'Aménagement Particulier « Ferme Linden » à Platen (commune de Préizerdaul)
Commune : Administration communale de Préizerdaul 3, rue de l'Eglise - L-8606 Bettborn
Date : Janvier 2022
Parcelles : <u>Section A de Bettborn :</u> Partie 195/1808 Entier 695/1243 Entier 696/2001 Entier 696/2002 Partie 699/648 Partie 700/649 Entier 703/1245 Domaine public rue de la Fontaine et rue An der Kunnenhiel Pour plus de précision, se référer au mesurage cadastral du 25-11-2020 dressé par Geolux G.O. 3.14
Maîtres de l'ouvrage : Consorts Linden-Peusch 2, Munzerstrooss L-9764 Marnach Tel : +352 621 280 759
Maître d'œuvre : Jim Clemes Associés 120 rue de Luxembourg 4221 Esch-sur-Alzette Tel : +352 55 32 19 1 Fax : +352 55 23 96 Email : info@clemes.lu 
Bureau d'ingénieurs conseils : Infrastructures et gestion de l'eau TR Engineering Ingénieurs-conseils 86-88 Rue de l'Égalité 1456 Luxembourg Tél : +352 49 00 65 1 Fax : +352 49 25 38

Email : e-mail@tr-engineering.lu

Bureau d'étude environnementale : Luxplan S.A.

85-87 Parc d'activités

8303 Capellen

Tél : +352 26 39 01

Fax : +352 30 56 08

Email : info@luxplan.lu

SOMMAIRE

1. GENERALITES	6
Délimitation et contenance du PAP	6
1.1. Délimitation des lots/ilots et affectations	6
1.2. Champ d'application	6
2. DEGRE D'UTILISATION DU SOL	7
2.1. Surface du lot/ ilot	7
2.2. Surface scellée	7
2.3. Type, disposition et nombre de constructions	7
2.4. Type et nombre de logement	7
2.5. Type de toiture	7
2.6. Hauteur des constructions	9
2.7. Nombre de niveaux	9
3. GABARIT DES IMMEUBLES	10
3.1. Les limites des surfaces constructibles	10
3.2. Les alignements obligatoires	10
3.3. Les balcons / auvents	10
3.4. Les retraits / loggias	10
4. DEGRE DE MIXITE DES FONCTIONS	11
5. LES INFRASTRUCTURES TECHNIQUES	11
6. AMENAGEMENTS DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES	12
6.1. Espaces verts privés et zone JAR	12
6.2. Espaces extérieurs pouvant être scellés	13
6.3. Les emplacements de stationnement	14
6.4. Remblais et déblais	14
7. PLANTATIONS, MURETS et CLOTURES	15
7.1. Plantations	15
7.2. Clôtures, haies, murs et murets	15
8. LES SERVITUDES et AUTRES POINTS D'ATTENTION	16
8.1. Servitude écologique « coulée verte (CV) »	16
8.2. Servitude urbanistique « étude de sol (ES) »	17
8.3. Terrain avec vestiges archéologiques connus	17
8.4. Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal – env. construit	18
9. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC	19
9.1. Fonds destinés à être cédés au domaine public communal	19
9.2. Les emplacements de stationnement	19
9.3. Les chemins piétons / piste cyclable / zone piétonne	20
9.4. Les voies de circulation motorisée, les voies de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre.	20
9.5. Élément bâti existant dans le domaine public	20
9.6. Espaces verts publics	20
9.7. Aire de jeux ouverte au public et zone de rétention	21
9.8. Eclairage public	21
10. PHASAGE	21
11. DISPOSITIONS VISANT A GARANTIR UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX	21
ANNEXE - DEFINITIONS	28

PREAMBULE

Le présent document constitue la partie écrite du plan d'aménagement particulier nouveau quartier (PAP NQ) « Ferme Linden », établi pour les fonds situés dans la localité de Platen (commune de Préizerdaul) au croisement de la rue de la Fontaine et de la rue An der Kunnenhiel. Ces fonds constitués de pâturages intègrent des bâtiments agricoles existants correspondant à la ferme Linden avec son corps de logis et ses dépendances organisées autour d'une cour, ainsi qu'à ses annexes (ancienne distillerie, ancien poulailler, ancienne grange).

Référence du Schéma Directeur au PAG : PAP NQ Pla04.

Parcelles cadastrales concernées par le PAP :

Section A de Bettborn :

Partie 195/1808

Partie 228/136

Entier 695/1243

Entier 696/2001

Entier 696/2002

Partie 699/648

Partie 700/649

Entier 703/1245

Domaine public rue de la Fontaine et rue An der Kunnenhiel

(Pour plus de précision, se référer au mesurage cadastral du 25-11-2020 dressé par Geolux G.O. 3.14)

195/Lot 2	Consorts Linden	2671 m ²
195/Lot 3	Domaine public	336 m ²
696/Lot 5	Consorts Linden	14752 m ²
696/lot 6	Domaine public	236 m ²
		17995 m²

Un délaissé du domaine public bordant la rue de la Fontaine est intégrée au périmètre du PAP sur proposition communale ainsi que la partie haute de la rue An der Kunnenhiel.

Le plan d'aménagement particulier « Ferme Linden » a pour objet le développement d'un quartier résidentiel d'une superficie d'environ 17995 m² comprenant la création de 24 maisons d'habitation unifamiliales principalement regroupées en bandes, avec une maison unifamiliale isolée, ainsi que la transformation de l'ancienne ferme et sa distillerie en logements d'une unité minimum à 11 unités de logement maximum.

1. GENERALITES

Délimitation et contenance du PAP

Le plan d'aménagement particulier couvre une superficie de 1ha 79a 95ca. Le plan de mesurage du géomètre GEOLUX G.O. 3.14 Jean-François LEMPEREZ n° 189620 du 25 novembre 2020 certifiant la superficie totale du PAP est annexé au dossier PAP.

1.1. Délimitation des lots/ilots et affectations

La partie graphique du PAP définit la délimitation et la contenance des lots projetés.

Le présent plan d'aménagement particulier est composé de 25 lots :

- 1 lot est affecté à la construction d'une maison unifamiliale isolée ;
- 23 lots sont affectés à la construction de maisons unifamiliales en bande ;
- 1 lot est occupé par la ferme existante à conserver et rénover / transformer (corps de ferme, corps de logis, ancienne distillerie). Cette ferme sera aménagée en logement de 1 unité (maison unifamiliale) à 11 unités maximum (maison plurifamiliale) ;

Pour ce dernier lot (lot 22), tout projet de transformation de la construction à conserver est soumis à l'obligation d'informer le ministre de la culture, au plus tard lors de l'introduction de la demande de l'autorisation de construire.

1.2. Champ d'application

La partie réglementaire du plan d'aménagement particulier est fondée d'une partie écrite et d'une partie graphique. Le présent document constitue la partie écrite du plan d'aménagement particulier « Ferme Linden ».

Le plan d'aménagement particulier « Ferme Linden » concerne les fonds délimités en partie graphique « PAP-Ferme-Linden-Platen_PG_Plan_Janvier-2022 ».

La partie écrite précise et complète la partie graphique. En cas de contradiction ou d'incohérence entre les documents du plan d'aménagement particulier, la partie écrite prime sur la partie graphique.

En cas de contradiction ou d'incohérence entre les coupes et le plan de la partie graphique, le plan prime sur les autres pièces de la partie graphique.

L'application du présent document se fera sans préjudice aux lois et aux règlements en vigueur, au Plan d'Aménagement Général et à toute autre directive d'ordre supérieur.

2. DEGRE D'UTILISATION DU SOL

2.1. Surface du lot/ ilot

En cas de différences dans les dimensions et surfaces d'une parcelle, constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les limites, les surfaces et dimensions seront à reconsidérer suivant les dimensions effectives de cette parcelle.

2.2. Surface scellée

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

Concernant les surfaces scellées par des volumes couverts d'une toiture verte, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite de moitié.

2.3. Type, disposition et nombre de constructions

Dans le cas où l'ancienne ferme devient une maison plurifamiliale, les logements aménagés dans l'ancien corps de ferme doivent être structurés principalement en divisions verticales, avec un espace extérieur alloué à chaque logement. Les logements créés au sein de la ferme devront être gérés en copropriété, avec partage de la cour de ferme et des locaux techniques.

2.4. Type et nombre de logement

Le nombre de logements projeté par le PAP étant supérieur à 25 unités, 10% de la surface construite brute minimum dédiée au logement seront affectés à la réalisation de logements à coût modéré.

Pour répondre à cette disposition, environ 60% de la SCB seront aménagés sous forme de maisons de type unifamilial, ce qui représente 3 habitations : les lots identifiés pour ces logements sont les lots 18 à 20 qui ont été conçus pour pouvoir répondre au cahier des charges pour le développement de logements abordables (surfaces adaptées, carport, maison sans caves,...).

En complément 40% de la SCB seront aménagés sous forme de logements collectifs au sein de l'ancienne ferme (lot 22), ce qui représente environ 4 appartements de taille variée destinés au logement à coût modéré.

Dans le cas particulier où la ferme serait rénovée en une seule habitation, le nombre d'unité de logement au sein du PAP ne dépasserait pas les 25 unités, l'application de la réglementation sur les logements à coût modéré ne serait plus une obligation.

2.5. Type de toiture

Les volumes principaux des constructions destinées au séjour prolongé sont couverts d'une toiture à double versant de pente et faite identique. La pente d'inclinaison est comprise entre 30° et 35°. La couverture des toitures à versants est traitée en ardoises naturelles ou

artificielles, de teinte noire à gris anthracite. Les toitures en zinc patiné noir sont autorisées. Une saillie de la toiture sur les façades est tolérée avec un maximum de 0.20 m.

De manière générale, pour l'ensemble des lots (hormis le lot 22), un volume secondaire à toiture plate peut être créé dans le gabarit défini pour les constructions destinées au séjour prolongé, à implanter à l'arrière du volume principal.

Ce volume secondaire à toiture plate doit clairement être subordonné en emprise et en hauteur au volume principal couvert d'une toiture en pente.

Sous les mêmes conditions, il pourra être développé pour le lot 11 un volume secondaire à toiture plate à l'arrière et également sur le pignon libre, en garantissant que le volume principal présente une largeur de minimum 7m.

Le lot 7 pourra présenter un volume secondaire à toiture plate, d'un seul niveau, implanté en limite mitoyenne sud, accusant le même recul avant et la même hauteur que la dépendance à toiture plate du lot voisin numéro 8, à condition que le volume principal présente une largeur de minimum 8m.

Le lot 9 pourra présenter un volume secondaire à toiture plate, de 2 niveaux obligatoires, implanté en limite mitoyenne avec le lot 10, à condition que le volume principal présente une largeur de minimum 8m.

Pour les lots 23 et 24 où un volume arrière à toiture plate est représenté avec une profondeur de 3m, celui-ci pourra avoir une profondeur plus importante dans les limites de la surface définie pour le volume principal, tout en restant clairement subordonné à celui-ci.

L'ensemble des volumes secondaires des constructions destinées au séjour prolongé ainsi que les dépendances et carports seront couverts de toitures plates végétales.

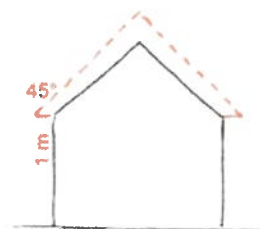
Les toitures plates peuvent être aménagées en toiture terrasse sur une superficie maximale de 15m², le reste devant être végétalisé.

Les prises de lumière dans les versants de toiture peuvent prendre la forme de fenêtres de toit incluses dans le plan de la toiture ou traitées en lucarnes.

L'implantation des ouvertures en toiture doit être en harmonie avec les ouvertures des façades. Leur largeur doit être inférieure ou égale à celle des fenêtres dans les façades. Les ouvertures en toitures doivent se trouver au minimum à 1,00 m des bords latéraux de la toiture. La largeur d'une ouverture en toiture doit être inférieure ou égale à 2,00 m. Les ouvertures en toiture doivent observer un recul entre elles d'au moins 0,50 m. La somme des ouvertures en toiture ne peut pas dépasser la moitié de la largeur de la façade. Les lucarnes ne peuvent pas dépasser 2,50 m de hauteur, mesuré du point le plus haut de la lucarne par rapport au pan de la toiture.

Des panneaux utilisant l'énergie solaire peuvent être installés dans le plan des toitures à versants ou sur les toitures plates. Pour ces dernières, les panneaux seront disposés de telle manière à minimiser leur impact visuel, par exemple en définissant une bonne hauteur d'acrotère (selon les altimétries autorisées).

Pour les autres éléments techniques, ils doivent être intégrés dans le bâtiment. S'ils se situent en toiture, ils doivent être disposés de manière ordonnée, cohérente avec un faible impact visuel. A l'exception des souches de cheminée, de ventilation et des lucarnes, tout autre élément technique doit se trouver à l'intérieur du gabarit établi à 45° sur la ligne de corniche maximale théorique du volume principal formant une saillie de 1m.



Les toitures des bâtiments protégés du lot 22 doivent être munies d'une couverture en ardoises naturelles. La saillie de la toiture par rapport à la façade est à limiter à 0.20 m au maximum. L'isolation de la toiture du corps de logis et de la distillerie doit être réalisée à l'intérieur du gabarit existant. Pour les anciens communs agricoles de la ferme en L, une augmentation de la hauteur à la corniche jusqu'à 30cm est acceptée, sous réserve que la hauteur au faîtage existante reste inchangée.

2.6. Hauteur des constructions

La hauteur à la corniche ou à l'acrotère est 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 ou à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume.

2.7. Nombre de niveaux

On entend par rez-de-chaussée le niveau de l'habitation auquel se situe la porte d'entrée principale du logement. Le niveau du rez-de-chaussée projeté est indiqué en partie graphique pour chacun des lots. Ces niveaux et tous les niveaux projetés au niveau du sol sont à apprécier avec une tolérance de + ou - 0,50 m (c'est le projet d'exécution du PAP lors de sa mise en œuvre qui définira plus précisément ces niveaux).

Les niveaux en sous-sol ne sont pas autorisés pour le lot 1 et les lots 14 à 21, compte tenu de la zone inondable en périphérie du cours d'eau le Roudbaach à proximité.

3. GABARIT DES IMMEUBLES

3.1. Les limites des surfaces constructibles

En cas de contradiction entre indications de la partie graphique, les reculs prescrits sont à considérer comme des valeurs minimales et priment sur le dimensionnement maximal des surfaces constructibles.

Les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé reprennent les limites des surfaces constructibles de volumes principaux ou annexes destinés au séjour prolongé de personnes, ou à une activité professionnelle.

Pour le lot 22, une isolation des murs par l'extérieur ne peut pas être réalisée dans l'objectif de préserver la valeur patrimoniale du bien.

Les limites de surfaces constructibles pour dépendances reprennent les limites des surfaces constructibles de volumes isolés ou accolés, non destinés au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle. Le volume peut servir de garage ou de carport. Les fonctions de caves et d'abris de jardin peuvent y être intégrées. Des espaces techniques, comme une chaufferie, peuvent également y être installés.

Les limites de surfaces constructibles pour carports reprennent les limites des surfaces constructibles destinées aux zones de stationnement couverte, de type carport. Les carports des lots 2 à 4 ne peuvent être fermés de parois latérales.

Les limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines reprennent les limites des surfaces constructibles des niveaux situés entièrement ou partiellement en dessous du terrain naturel/projeté. Le lot 1 et le lot 15 à 21 ne peuvent pas développer d'étage en sous-sol compte tenu de la proximité de la zone inondable en périphérie du cours d'eau le Roudbaach à proximité.

Excepté pour les lots 6 à 10 où le niveau 'sous-sol' est de plain-pied avec la zone de rencontre, aucun garage ne peut être réalisé en sous-sol. Seuls les locaux techniques et les caves peuvent y être développés. Les éventuels accès directs à ces locaux depuis l'extérieur doivent être de taille réduite, en aucun cas une porte de garage ne peut y être insérée.

3.2. Les alignements obligatoires

La façade doit respecter l'alignement obligatoire sur au moins 2/3 de la surface. Le retrait généré par les loggias n'est pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

3.3. Les balcons / auvents

Les maisons unifamiliales ne peuvent pas présenter de saillies. Les saillies des corniches sont tolérées avec un maximum de 0.20 m.

3.4. Les retraits / loggias

Les loggias sont permises dans la composition architecturale des maisons moyennant une parfaite intégration dans le volume de celle-ci. Au niveau du rez-de-chaussée, un retrait au droit de l'entrée piétonne et/ou carrossable des logements est admis.

4. DEGRE DE MIXITE DES FONCTIONS

Les lots 1 à 21 et 23 à 25 sont destinés à recevoir des maisons unifamiliales.

Pour les maisons, une affectation partielle, n'excédant pas 33% des surfaces habitables peut être attribuée à une activité artisanale, libérale ou de petit commerce, dans la mesure où elle n'engendre aucune pollution ni nuisance et n'entrave pas l'affectation principale d'habitation. Cette affectation partielle ne peut pas se situer dans le volume défini comme dépendance.

Le lot 22 est occupé par la ferme existante et l'ancienne distillerie. Le projet de rénovation doit comporter au maximum 11 unités de logement. En sus, il est autorisé d'y développer un petit commerce artisanal, une activité libérale, une petite surface de bureaux ou un atelier d'artiste, sans pour autant nuire à la fonction d'habitat.

Dans le cas où le nombre de logements projeté par le PAP est supérieur à 25 unités, 10% de la surface construite brute minimum dédiée au logement seront affectés à la réalisation de logements à coût modéré.

Pour répondre à cette disposition, environ 60% de la SCB seront aménagés sous forme de maisons de type unifamilial, ce qui représente 3 habitations : les lots identifiés pour ces logements sont les lots 18 à 20 qui ont été conçus pour pouvoir répondre au cahier des charges pour le développement de logements abordables (surfaces adaptées, carport, maison sans caves,...).

En complément 40% de la SCB seront aménagés sous forme de logements collectifs au sein de l'ancienne ferme (lot 22), ce qui représente environ 4 appartements de taille variée destinés au logement à coût modéré.

Dans le cas particulier où la ferme serait rénovée en une seule habitation, le nombre d'unité de logement au sein du PAP ne dépasserait pas les 25 unités, l'application de la réglementation sur les logements à coût modéré ne serait plus une obligation.

5. LES INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

Le concept d'assainissement est joint en annexe au rapport justificatif. Sont indiqués dans la partie graphique du PAP les éléments principaux pour la gestion de l'eau de pluie et des eaux usées.

La mise en place de systèmes de récupération des eaux de pluie ainsi que l'installation de panneaux photovoltaïques et/ou de panneaux solaires pour l'eau chaude sanitaire sont vivement recommandées.

Un fossé ouvert en partie haute du site récolte les eaux de ruissellement du versant en amont du PAP. Ces eaux ne seront pas reprises dans le réseau interne du PAP via le bassin de rétention projeté, mais dans un réseau secondaire spécifique.

6. AMENAGEMENTS DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES

6.1. Espaces verts privés et zone JAR

Les espaces verts privés sont interdits de construction. Les espaces verts sont principalement engazonnés ou plantés (les arbres représentés en partie graphique dans les espaces verts privés sont dessinés à titre indicatifs, mais vivement conseillés).

Les fonds des lots 5 à 10 et 23 à 25 sont repris au PAG en zone 'JAR' : zone de jardins familiaux, destinés à la culture jardinière et à la détente.

Il est autorisé de construire dans certains lots des abris de jardin en zone de JAR / Espaces verts privés, voir article 6.2.

Des cheminements piétonniers sont également autorisés tout en respectant la surface scellée maximum autorisée par lot. Les matériaux drainants sont à privilégier (exemple : graviers concassés, dalle gazon, pavés drainants...).

Des haies ou clôtures végétalisées séparatives pour délimiter les lots peuvent également y être implantés :

- Soit en retrait à 50 cm de la limite séparatrice entre le lot considéré et le domaine public ou la parcelle contiguë n'appartenant pas au périmètre du P.A.P.
- Soit sur la limite mitoyenne séparant deux lots inscrits dans le périmètre du lotissement.

Leur hauteur est limitée à 2m entre deux lots inscrits dans le périmètre du PAP, ou respectant les règles de visibilité et de sécurité en vigueur pour les clôtures installées en limite avec le domaine public.

Les haies doivent être constituées d'essences régionales (aubépine blanche, charme commun, cornouiller sanguin, érable champêtre, hêtre, noisetier commun, prunier commun, prunellier, fusain, chêne, sureau noir ou vert). Les haies doivent être taillées et entretenues régulièrement.

Les clôtures en treillis foncés avec végétalisation obligatoire, comme du lierre, clématite ou similaire (plantation obligatoire) sont autorisées.

Les espaces verts privés et zone 'JAR' peuvent également recevoir, en zone arrière des habitations :

-Les abris de jardin (à compter dans la superficie scellée) :

De manière générale, les surfaces destinées au 'abri de jardin' doivent être intégrées dans les surfaces constructibles définies en partie graphique.

Une exception est faite pour les lots décrits ci-après :

- Lots 2 à 4 et 6 à 10 : la réalisation d'une 'armoire de jardin' est autorisée en zone de terrasse à l'arrière de la construction principale, accolée perpendiculairement à la façade, installée en limite mitoyenne, avec une emprise maximale de 1m50 par 3m, jouant aussi le rôle de brise-vue entre terrasses. Sa hauteur est limitée à 2m. Les matériaux de revêtement seront le bois, le métal ou un revêtement de teinte identique au revêtement de l'habitation.

- Lot 5 : un 'abri de jardin' peut être réalisé à l'arrière de la construction principale, avec un recul minimum de 2m par rapport aux limites arrière et latérales du lot. L'abri de jardin aura une emprise au sol de maximum 10m², à toiture plate et une hauteur à l'acrotère maximale de 3m. Les matériaux de revêtement seront le bois, le métal ou un revêtement de teinte identique au revêtement de l'habitation.
- Lots 23, 24, 25 : un 'abri de jardin' et/ou une serre peuvent être réalisés à l'arrière de la construction principale, dans la zone JAR (zone de jardins familiaux), avec un recul minimum de 2m par rapport aux limites arrière et latérales du lot. Les surfaces cumulées de l'abri de jardin et de la serre ne peuvent excéder 24m². Ces volumes de 1 niveau, isolés ou groupés, auront une profondeur maximale de 5m et une hauteur à l'acrotère maximale de 3m. Les matériaux de revêtement seront le bois, le métal, le verre ou un revêtement de teinte identique au revêtement de l'habitation.

-Les piscines (à compter dans la superficie scellée) :

- Une piscine ou un jacuzzi ou un autre plan d'eau non amovible d'une superficie maximale de 10m² et d'une hauteur hors sol (naturel ou remanié) de maximum 1m est autorisé par lot.
- Un recul minimum de 3 m est à respecter par rapport à la limite arrière et un recul minimum de 1m50 par rapport aux limites latérales de parcelles.
- Un dispositif anti-noyade est obligatoire. En cas d'accident ou noyade, la responsabilité civile du propriétaire reste engagée.

6.2. Espaces extérieurs pouvant être scellés

Aménagement côté jardin :

Les superficies des terrasses avec un revêtement scellé sont limitées à 30m² par lot (hormis pour le lot 22) et peuvent être réalisées dans les zones grisées 'espace extérieur pouvant être scellé' représentées en partie graphique.

Des auvents et installations d'ombrage ne dépassant pas une superficie de 10m² pourront couvrir les zones de terrasses. Ils devront respecter un recul de 3m par rapport aux limites de propriété.

Les aménagements de terrasses pour le lot 22 seront développés en cohérence avec le projet (maison unifamiliale ou plurifamiliale), en respectant les valeurs maximales de surface scellée autorisée pour ce lot.

En plus des surfaces repérées en partie graphique comme 'espace extérieur pouvant être scellé', des cheminements piétonniers sont autorisés, tout en ne dépassant pas la valeur maximale de surface scellée par lot.

L'emprise des abris de jardin et des piscines autorisées compte également dans la surface scellée.

Aménagement côté rue :

Les espaces privés compris entre l'espace public et l'alignement avant des constructions doivent être aménagés. Il est souhaitable qu'ils intègrent une végétation généreuse, tout en respectant les règles de visibilité et de sécurité d'accès en vigueur.

6.3. Les emplacements de stationnement

Pour les stationnements privés, sont obligatoires au minimum 2 emplacements par maison unifamiliale, sous forme de garage, carport ou place de parking extérieure. Cela concerne les lots 1 à 21 et 23 à 25.

De manière plus détaillée :

- les lots 1, 5, 11 à 13, 15 à 17, 21, 23 à 25 ont un garage et un stationnement extérieur.
- les lots 2 à 4 et 18 à 20 développent un carport et un stationnement extérieur.
- les lots 6 à 10 et 14 intègrent un garage pour 2 voitures.

Pour le lot 22 qui peut accueillir un maximum de 11 logements, au minimum 1.5 emplacements par logements (arrondi à l'unité supérieure) sont obligatoires, soit 17 places de stationnement pour le développement du maximum de 11 logements, réparties en carport/garage, et places en extérieur (voir partie graphique).

De manière plus détaillée, le lot 22 développe 4 garages doubles et 9 places de parkings sur domaine privé (17 places).

De plus, dans le cas où l'ancienne ferme du lot 22 est aménagée en maison plurifamiliale, 1,5 emplacements pour vélo est à prévoir par unité de logement.

6.4. Remblais et déblais

Les niveaux de terrain figurant en partie graphique sont indiqués en coordonnées nationales, ils sont à respecter avec une tolérance de 50cm.

Les travaux de remblai et de déblai ne peuvent en aucun cas remettre en cause la viabilisation, l'aménagement et l'urbanisation des terrains voisins. Si des talus abrupts dépassant 30° devaient être aménagés, ils devront être fixés par des plantations ou des installations d'ancrage, afin d'éviter tout risque d'éboulement.

Lot 22 : en fonction du projet de rénovation / découpage en appartements du corps de ferme et du corps de logis, le terrain remodelé projeté au droit des espaces verts privés peut être réadapté. L'équilibre des volumes de déblai-remblai sera recherché. Les murs de soutènement y sont autorisés.

7. PLANTATIONS, MURETS ET CLOTURES

7.1. Plantations

Les arbres spécifiés dans la partie graphique sont donnés à titre indicatif sur le domaine privé.

L'implantation des arbres représentée en partie graphique sur le domaine public est donnée à titre indicatif, mais le nombre d'arbres représentés devra obligatoirement être planté au sein du domaine public du PAP.

Les plantations doivent être d'espèces indigènes et non vénéneuses.

Les haies représentées en partie graphique doivent être plantées et être constituées d'essences régionales (aubépine blanche, charme commun, cornouiller sanguin, érable champêtre, hêtre, noisetier commun, prunier commun, prunellier, fusain, chêne, sureau noir ou vert). Les haies doivent être taillées et entretenues régulièrement.

Les zones marquées « espaces verts publics » (EVP) seront réalisées selon les préconisations définies dans la partie graphique et dans le concept d'aménagement paysager à élaborer dans la phase exécution, en concertation étroite avec le bureau d'études chargé du volet environnemental du PAP et des compensations des biotopes détruits.

7.2. Clôtures, haies, murs et murets

Les murs, haies et clôtures formant séparation entre propriétés voisines doivent respecter les éléments suivants :

- être implantés soit en retrait à 50 cm de la limite séparatrice entre le lot considéré et le domaine public ou la parcelle contiguë n'appartenant pas au périmètre du P.A.P; Soit sur la limite mitoyenne séparant deux lots inscrits dans le périmètre du lotissement.

- les clôtures et plantations situées aux angles de rues ne peuvent entraver la bonne visibilité des usagers de la voirie / zone résidentielle.

- les haies ne peuvent présenter de risque mortel quant à la toxicité du ou des essences de végétaux qui la constituent. Les haies doivent être constituées d'essences régionales (aubépine blanche, charme commun, cornouiller sanguin, érable champêtre, hêtre, noisetier commun, prunier commun, prunellier, fusain, chêne, sureau noir ou vert). Les haies doivent être taillées et entretenues régulièrement. Les haies peuvent être renforcées au centre par des fils, treillis et piquets de teintes foncées.

Une haie définie en partie graphique peut être interrompue sur une largeur de 2m maximum pour créer un accès.

- les clôtures et haies peuvent avoir une hauteur limitée à 2m entre deux lots inscrits dans le périmètre du PAP.

- les murs peuvent avoir une hauteur maximale de 1,00 m rehaussé d'une clôture non opaque jusqu'à 1,80 m ; Ils doivent être réalisés en béton, en gabions ou en pierres maçonnées.

Pour le lot 22, le mur existant est à conserver. Il devra être restauré dans le respect des règles de l'art.

Tout terrain surélevé de plus de 1,00 m par rapport aux terrains voisins doit être équipé d'au moins un des éléments suivants :

- une clôture végétalisée d'une hauteur d'au moins 0,90 m sur un muret d'au moins 0,10 m,
- un talus de transition dont la pente est inférieure à 45° ou en dégradation
- un autre dispositif de sécurité permettant d'éviter les risques de chute

Dans le cas de maisons jumelées ou des maisons en bande, des écrans brise-vue, composés de haies ou de clôtures, formant séparation entre propriétés voisines doivent respecter les éléments suivants :

- être construit soit en mitoyenneté, soit en limite de propriété
- être attenants à la construction principale ;
- avoir une hauteur maximale de 2,00 m ;
- avoir une longueur maximale cumulée de 5,00m.

Dans le cas de toitures terrasses, des écrans brise-vue, de type clôtures, formant séparation entre propriétés voisines doivent respecter les éléments suivants :

- être construit soit en mitoyenneté, soit en limite de propriété
- être attenants à la construction principale ;
- avoir une hauteur maximale de 2,00 m ;

Tout aménagement ou construction générant une différence d'altitude supérieure à 1,00 m et menaçant les usagers d'un risque de chute, doivent être sécurisés moyennant un garde-corps d'une hauteur minimale de 1,00 m, une clôture ou tout autre dispositif de sécurité.

8. LES SERVITUDES ET AUTRES POINTS D'ATTENTION

8.1. Servitude écologique « coulée verte (CV) »

Le périmètre du PAP Ferme Linden est grevé d'une servitude écologique, « urbanisation – coulée verte (CV) » en partie médiane du site et est touché par la loi sur la protection de la nature, Art. 17, Art. 21 et Art. 27.

La zone du PAP a été examinée dans le cadre de l'Evaluation Environnementale Stratégique (EES) pour la refonte du PAG de la commune. Au cours des analyses, il a été constaté que les prairies et les structures vertes sont des zones de chasse essentielles pour la chauve-souris Murin à oreilles échancrées (*Myotis emarginatus*), qui est une espèce strictement protégée conformément à l'annexe II de la directive Habitats. En outre, une utilisation régulière de la zone par diverses espèces d'oiseaux importantes pour la planification est extrêmement probable.

Dans le PAG de la commune, une zone de servitude « urbanisation » de type « coulée verte » a été fixée dans un sens est-ouest, ce qui assure un maillage écologique des secteurs de

la Roudbaach (est) proches de l'eau avec le terrain ouvert à l'ouest. De plus, toute la zone a été identifiée conformément aux articles 17 et 21 de la loi sur la conservation de la nature. A terme, il existe également une identification CEF sur la zone PAP, qui indique que des mesures de compensation des fonctions sont nécessaires.

Le PAP Ferme Linden prend en compte les exigences du PAG et, avec les mesures prévues sur le site du PAP lui-même, vise à assurer la meilleure intégration possible des aspects environnementaux et de protection des espèces. À cette fin, entre autres, des bassins de rétention quasi naturels sont construits, des arbres sont plantés, des toits verts sont prévus et les servitudes fixes sont prises en compte.

Conformément aux exigences de la loi sur la conservation de la nature de 2018, une demande officielle d'approbation en vertu de la loi sur la conservation de la nature doit également être soumise dans le cadre du PAP. Cela comprend l'évaluation des écopoints de l'intervention prévue dans la nature et le paysage ainsi que les mesures d'atténuation spécifiques à l'espèce pour le Murin à oreilles échancrées.

8.2. Servitude urbanistique « étude de sol (ES) »

Le périmètre du PAP Ferme Linden est également grevé d'une servitude « urbanisation – étude de sol (ES) » aux abords de l'ancienne grange en ruine.

Une expertise de ce site potentiellement pollué ou contaminé a d'ores et déjà été réalisée. L'analyse et les mesures à mettre en œuvre pour l'assainissement sont jointes au rapport justificatif.

Il ressort que les remblais et le terrain naturel investigués sont inertes.

Au regard de la nature des matériaux de la toiture du hangar (onduline en amiante-ciment) et des bâtiments démolis au droit des sondages effectués, une attention particulière sur la présence de débris en amiante-ciment devra être apportée lors des terrassements. Si des débris d'amiante-ciment sont mis à jour, la méthodologie de terrassement devra alors être adaptée.

Dans le cadre d'éventuelles démolitions, ou de travaux de rénovation / réaménagement de la ferme existante, un inventaire amiante sera indispensable avant tout travaux par un expert en pollution du bâti.

8.3. Terrain avec vestiges archéologiques connus

Le périmètre du PAP Ferme Linden est repris sur la carte du Centre National de Recherche Archéologique (CNRA) en tant que zone identifiée comme 'terrain avec des vestiges archéologiques connus'.

Les démarches pour les investigations archéologiques ont d'ores et déjà été lancées, en concertation avec le CNRA qui a défini un cahier des charges pour effectuer les sondages et leur surveillance.

Un expert a été mobilisé pour les fouilles, la procédure est en cours.

8.4. Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal – env. construit

L'ensemble de la ferme Linden, avec son corps de ferme, son corps de logis, l'ancienne distillerie, la cour de ferme et les murs périphériques sont repris au PAG dans le secteur protégé d'intérêt communal de type 'environnement construit'.

Ces constructions sont à sauvegarder pour leur valeur patrimoniale et sont identifiées en partie graphique du PAP, au sein du lot 22. Dans les espaces publics, les murs et murets repérés à l'aide d'un point rouge en partie graphique sont également à maintenir.

Lors des travaux de reconversion de cet ensemble bâti, les constructions sont à préserver.

Il est rappelé que les prescriptions particulières en secteur protégé du Règlement sur les Bâtisses sont à observer.

Aucune extension ou dépendance ne sera admise hors des emprises des bâtiments existants du lot 22.

De manière générale, les constructions à conserver ne peuvent subir aucune démolition, transformation, rénovation, agrandissement, amélioration énergétique ou ajout d'annexe ou extension, qui pourrait nuire à sa valeur patrimoniale.

Tout projet en rapport avec une « construction à conserver » formant un ensemble architectural, doit préserver le caractère de l'ensemble architectural. Le caractère typique de la « construction à conserver » doit être sauvegardé et restauré dans les règles de l'art.

Sont à considérer pour leur conservation :

- la forme et les proportions de la façade
- l'alignement sur le domaine public ou l'espace-rue
- le rythme des pleins et des vides
- les dimensions, la forme et la position des ouvertures
- la forme, les dimensions et les éléments de toiture
- les modénatures et les ornements, les encadrements
- les matériaux et les couleurs.

Les aménagements extérieurs (les revêtements des sols, les murs, les clôtures, l'aménagement des jardins de plaisance immédiats, etc.) d'une « construction à conserver » sont à mettre en valeur avec les mêmes soins que la « construction à conserver ». Les murets et les clôtures en fer forgé d'origine, érigés en limite de parcelle, sont à conserver.

La démolition d'une « construction à conserver » est interdite et ne peut être autorisée que pour des raisons impérieuses de sécurité, de stabilité et de salubrité dûment constatées par un homme de l'art. La reconstruction doit respecter les prescriptions relatives au « gabarit d'une construction existante à préserver ».

Les travaux de rénovation énergétique au niveau des constructions existantes, classées en tant que « construction à conserver » doivent se faire dans le respect des propriétés thermiques, ainsi que dans le respect de l'élément protégé.

9. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

9.1. Fonds destinés à être cédés au domaine public communal

La superficie totale du PAP est de **17 995 m²**.

- La superficie appartenant à la commune est de 572 m²
- La superficie appartenant aux Consorts Linden-Peusch est de 17 423 m²
- La superficie totale des lots du PAP (superficie nette) est de 13 146.27 m²
→ 73.06% du PAP
- La superficie totale des espaces publics du PAP est de 4 848.73 m²
→ 26.94% du PAP

En retirant de la superficie totale des espaces publics du PAP (4 848.73 m²) les 572 m² appartenant à la commune, sont cédés par le privé 4 276.73 m² sur une superficie totale du PAP de 17 995 m² : → la **cession est de 23.77%**

Le pourcentage de superficie privée cédée au domaine public est de 24.55%, en rapport à la superficie des terrains privés apportés (4 276.73 m² / 17 423 m²).

La cession au domaine public est indiquée en partie graphique, elle comprend :

- la zone de rencontre
- les trottoirs et chemins piétons
- les stationnements publics
- les espaces verts publics, la rétention ouverte aménagée, l'aire de jeux
- le bâtiment de l'ancien poulailler

9.2. Les emplacements de stationnement

Les stationnements (publics ou privés), indiqués en partie graphique, ont été définis selon le calcul ci-après :

- Pour les lots 1 à 21 et 23 à 25 : minimum 2 emplacements par lot (intérieur et/ou extérieur).
- Pour le lot 22 qui peut accueillir un maximum de 11 logements : minimum 1.5 emplacements par logements (arrondi à l'unité supérieure) soit 17 places de stationnements, répartie en carport/garage, et places en extérieur.
- Stationnement pour visiteur (PAP de plus de 1ha) : 0.5 places par unité de logement (arrondi à l'unité supérieure), soit un minimum de 18 places réparties sur le domaine public, le PAP en compte 19.

De plus, près de l'aire de jeux, 5 places pour des vélos sous prévuës.

9.3. Les chemins piétons / piste cyclable / zone piétonne

Une partie du domaine communal située le long de la rue de la Fontaine, ainsi qu'au carrefour avec la rue An der Kunnenhiel, a été intégrée au périmètre du PAP afin de réaliser un trottoir latéral de 1,5m de large et de sécuriser les circulations piétonnes.

La connexion piétonne traversant l'espace vert public intégrant le bassin de rétention, ainsi qu'une aire de jeux, prend la forme d'une passerelle (ponton).

Une venelle centrale dessert le cœur de l'îlot en partie centrale du PAP. Elle permet l'accès aux arrières de jardin et la circulation libre jusqu'à l'espace de loisir et de jeu. Cette venelle sera traitée avec un matériau drainant de type schotterrasen.

Un cheminement piétonnier en partie haute du site longe le fossé ouvert destiné à récolter les eaux de ruissellement du versant en amont du PAP, chemin qui connectera à terme la rue An der Kunnenhiel à la rue A Waul.

9.4. Les voies de circulation motorisée, les voies de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre.

La rue à créer sera de type « zone résidentielle » ou shared-space où la vitesse est limitée à 20km/h. Dans cette zone, la mobilité douce croise celle des automobiles dont le trafic est faible et offre aussi une plateforme de jeux pour les enfants. Les 2 entrées – sorties seront marquées d'un revêtement différencié identifiant la zone résidentielle.

Pour le revêtement de sol de cette zone, seront utilisés des pavés de teinte claire (béton préfabriqué ou pierre naturelle). Les trottoirs à créer seront à réaliser selon les prescriptions de la commune.

Le mobilier urbain (lampadaires, bancs, poubelles...) doit y être particulièrement soigné et cohérent avec les aménagements publics développés dans la commune.

Rue An der Kunnenhiel, le traitement de la voirie située entre les lots 22 à 25 sera similaire à la partie basse de la rue.

9.5. Élément bâti existant dans le domaine public

L'ancien poulailler est maintenu au sein de l'espace public comme élément identitaire du lieu et accueillera une fonction d'intérêt public.

La chapelle en dehors du PAP devra être maintenue. Les travaux de terrassement dans la proximité de la chapelle sont à mettre en œuvre de sorte que ce petit patrimoine ne soit pas endommagé.

9.6. Espaces verts publics

Outre la zone de rétention et l'aire de jeux, les espaces verts publics au sein de ce PAP doivent être plantés et/ou engazonnés.

La position des arbres représentée dans la partie graphique du PAP est à titre indicatif, mais le nombre dessiné doit être planté, selon le bon aménagement des espaces publics.

Les haies représentées doivent également être plantées. Elles doivent être constituées d'essences régionales (aubépine blanche, charme commun, cornouiller sanguin, érable champêtre, hêtre, noisetier commun, prunier commun, prunellier, fusain, chêne, sureau noir ou vert). Les haies doivent être taillées et entretenues régulièrement.

9.7. Aire de jeux ouverte au public et zone de rétention

Une zone de rétention et une zone d'aire de jeux composent l'espace public dans un large espace vert en partie basse du projet. Cette zone de rétention est traversée par une passerelle (pont) qui connecte la rue de la Fontaine à la zone résidentielle du projet.

La zone d'aire de jeux sera adaptée dans l'espace vert public.

9.8. Eclairage public

L'éclairage public sera mis en place dans la zone de rencontre, sur les cheminements piétons et dans l'espace vert public, en préservant l'espace de circulation des chiroptères.

10. PHASAGE

Un éventuel phasage pourra être réalisé en une première phase sur le projet de réhabilitation de la ferme et de la distillerie. Dans une seconde phase les lots des maisons seront réalisés.

11. DISPOSITIONS VISANT A GARANTIR UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX

Les façades doivent être habillées d'un enduit lisse.

Compte tenu que le PAP se développe autour d'un patrimoine repris dans le secteur protégé d'intérêt communal de type 'environnement construit', les enduits de façade des nouvelles constructions doivent correspondre obligatoirement aux nuances NCS reprises en annexe.

L'utilisation secondaire d'autres matériaux comme le bardage en bois, le bardage métallique, le bardage en panneaux composites, le parement en béton ou la brique, est autorisée pour la réalisation de partie de façade (pour souligner par exemple l'expression d'un socle ou la distinction entre volume principal et volumes secondaires).

Les menuiseries extérieures doivent être réalisées en bois, aluminium ou PVC. La couleur ne doit pas être apportée par cet élément de construction. Les teintes doivent correspondre obligatoirement aux nuances RAL 'Menuiseries' reprises en annexe.

Les volets roulants, persiennes ou coulissants sont autorisés et employés en cohérence avec l'expression architecturale du projet (forme, matériaux, teinte en accord avec les châssis – voir teintes RAL admises pour les menuiseries en annexe). Les coffres de volets roulants doivent être dissimulés et obligatoirement intégrés dans l'épaisseur de la façade.

Les portes doivent être en bois, aluminium ou PVC, avec partie vitrée éventuelle. Leur teinte sera choisie en harmonie avec les autres composants de la maison (menuiseries extérieures, enduit, bardage, ...). Tout excès décoratif sur les portes est interdit. Les teintes doivent correspondre obligatoirement aux nuances RAL 'Menuiseries' reprises en annexe.

Les portes de garage doivent présenter des lames horizontales ou verticales. Les poses en oblique sont interdites ainsi que tout excès décoratif. Les teintes doivent être en harmonie avec les autres composants de la maison (menuiseries, porte d'entrée, enduit, bardage ...). Les teintes doivent correspondre obligatoirement aux nuances RAL 'Menuiseries' reprises en annexe.

Les garde-corps doivent être réalisés soit en maçonnerie, en béton ou matériaux pleins, dans le prolongement de la façade, soit en structure légère métallique laqué de teinte similaire aux menuiseries extérieures ou en métal brossé (inox poli interdit), soit en verre éventuellement opaque, soit en bois. Les garde-corps en PVC sont interdits.

Le placement de capteurs solaires et/ou de panneaux photovoltaïques est autorisé à condition qu'ils soient disposés dans le plan du versant de toiture le plus favorablement exposé ou sur les toitures plates. Ils doivent faire l'objet d'une recherche qualitative en termes d'intégration architecturale.

La pose d'antennes, de récepteurs paraboliques et de tout élément pouvant altérer l'aspect des façades est interdit. Pour les logements collectifs, le raccordement à l'antenne collective communale est prévu.

Les vérandas ou jardins d'hiver doivent être compris dans l'emprise maximale de construction définie en partie graphique. Ces éléments doivent être de même qualité que la construction principale, de volumétrie sobre et simple. Ils doivent créer un dialogue architectural (implantation, volumétrie, orientation, matériaux, teintes, ...) avec la construction principale. Les teintes doivent correspondre obligatoirement aux nuances RAL 'Menuiseries' reprises en annexe.

Les emplacements des poubelles

Pour chaque logement, il doit être prévu un espace pour entreposer les poubelles de façon discrète en-dehors des jours de collecte. Son emplacement, ses dimensions et son accessibilité doivent être adaptés au système de collecte en vigueur au moment de l'autorisation de construire.

Pour les logements situés dans la ferme et dans l'ancienne distillerie, le local poubelle doit se situer au niveau sous-sol donnant accès sur la zone résidentielle à l'est.

ANNEXE

Façades Nuances NCS

BLANC CASSÉ	
NCS	
S 0502-Y50R	
S 0804-G60Y	
S 0804-Y30R	
S 0505-Y40R	
S 0505-Y10R	
S 1005-Y10R	
S 0505-Y20R	
S 0502-Y50R	
S 0505-Y30R	
S 1005-Y40R	
S 1005-Y50R	
S 1005-Y60R	
S 1005-Y70R	
OCRE	
NCS	
S 0510-Y20R	
S 1015-Y20R	
S 2040-Y10R	
S 1010-Y20R	
S 1015-Y40R	
S 2020-Y20R	
S 1015-Y40R	
S 1010-Y10R	
S 2020-Y10R	
S 0515-Y20R	
S 1015-Y20R	
S 1020-Y20R	
S 0510-Y30R	
S 0510-Y10R	
S 1015-Y10R	
S 1020-Y10R	
S 1010-Y20R	

BEIGE	
NCS	
S 0907-Y10R	
S 0505-Y20R	
S 0507-Y40R	
S 2010-Y30R	
S 2010-Y20R	
S 0804-Y50R	
S 2010-Y40R	
S 1005-Y10R	
S 2005-Y40R	
S 3010-Y40R	
S 1510-G90Y	
S 2005-Y10R	
S 1510-Y10R	
S 2005-Y10R	
S 1510-Y20R	
S 1510-Y30R	
S 1005-Y20R	
S 2010-Y30R	
S 1010-Y40R	
S 1510-Y40R	
S 1010-Y10R	
S 3010-Y40R	
VERT	
NCS	
S 1010-Y	
S 1515-G90Y	
S 2005-Y10R	
S 3010-Y10R	
S 2005-G90Y	
S 2005-G60Y	
S 2010-G70Y	
S 3005-G80Y	
S 1510-G90Y	
GRIS CHAUD	
NCS	
S 1005-G60Y	
S 2005-G40Y	
S 2005-G90Y	
S 1505-Y	
S 2002-Y50R	

GRIS FROID	
NCS	
S 1000-N	
S 1502-G50Y	
S 2002-Y	
S 2502-Y	
BLEU	
NCS	
S 2002-G50Y	
ROUGE	
NCS	
S 2010-Y40R	
S 3020-Y60R	
S 0907-Y50R	
S 2010-Y60R	
S 3010-Y50R	
S 0510-Y80R	
S 1020-Y70R	
S 2030-Y70R	
S 1020-Y50R	
S 2020-Y60R	
S 4030-Y70R	
S 4040-Y70R	
S 3020-Y80R	
S 1515-Y40R	
S 1010-Y50R	
S 1510-Y50R	
S 3010-Y50R	
S 1010-Y60R	
S 1510-Y60R	
S 3020-Y70R	
PIERRE	
NCS	
S 1015-Y20R	
S 2010-Y30R	
S 1510-G90Y	
S 3010-Y40R	
S 2010-Y10R	
S 3010-Y10R	
S 2005-G90Y	
S 1505-Y10R	
S 3010-Y20R	
S 4005-Y50R	
S 4010-Y90R	

S 4020-Y90R	
S 4020-Y70R	
S 4010-Y50R	
S 2005-G90Y	
S 3005-Y50R	

Menuiseries :

RAL	
RAL 7000	
RAL 7001	
RAL 7002	
RAL 7003	
RAL 7004	
RAL 7005	
RAL 7006	
RAL 7008	
RAL 7009	
RAL 7010	
RAL 7011	
RAL 7012	
RAL 7013	
RAL 7015	
RAL 7016	
RAL 7021	
RAL 7022	
RAL 7023	
RAL 7024	
RAL 7026	

RAL 7030	
RAL 7031	
RAL 7032	
RAL 7033	
RAL 7034	
RAL 7035	
RAL 7036	
RAL 7037	
RAL 7038	
RAL 7039	
RAL 7040	
RAL 7042	
RAL 7043	
RAL 7044	
RAL 7045	
RAL 7046	
RAL 7047	
RAL 7048	
RAL 9001	
RAL 9002	
RAL 9003	
RAL 9006	
RAL 9007	
RAL 9010	
RAL 9016	
RAL 9018	
RAL 9022	
RAL 9023	

ANNEXE - DEFINITIONS

Annexe II : Terminologie du degré d'utilisation du sol

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

On entend par 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.

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

D. Densité de logement [DL]

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut exprimé en hectares.

Les logements intégrés, au sens de l'annexe II 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 » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ne sont pas pris en compte.

E. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

F. Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

G. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre 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.

H. Surface non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :

a. hauteur des locaux :

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux :

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux :

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.



I. Surface hors oeuvre

Est à considérer comme surface hors oeuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

J. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel.



Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

K. Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

L. Surface de vente

Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.

Annexe II : 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

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 communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Bande de construction

On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

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 endore 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 en pente 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, 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 et les car-ports.

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 / Faltage

On entend par faite ou faltage 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 ilot 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 de type collectif

On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

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.

Avis du service du Ministère de l'Intérieur :

Vote provisoire – Commune de Préizerdaul :

Vote définitif – Commune de Préizerdaul :

Approbation du Ministre de l'Intérieur :