

N° 6).....

Vu et proposé à l'approbation de
l'autorité supérieure.

Wormeldange, le 5.06.2019
Le Conseil Communal

Plan d'aménagement particulier (PAP)

HÄREGOARD

- Partie écrite *selon avis 18486/4C*

Auftraggeber:

**FONDS DE GESTION DES ÉDIFICES RELIGIEUX
ET AUTRES BIENS RELEVANT DU CULTE CATHOLIQUE**

matricule 20185200028

Avec siège à L-2339 Luxembourg; 2, rue Chr. Plantin

Bearbeitung:

ROMAIN SCHMIZ
architectes & urbanistes

16, avenue Gaston Diderich
L - 1420 Luxembourg
Tél.: 44 17 10



Luxemburg, Januar 2019

Partie écrite du PAP	2
Art. 1 - Prescriptions réglementaires du PAP «HÄREGOARD »	4
Art. 2 - Répartition des surfaces (surfaces privées/surfaces publiques)	8
Annexe - Terminologie et définition	9

Partie écrite du PAP

Toutes les données de la partie écrite sont définies dans la partie graphique du PAP (voir annexes).

Ce qui n'est pas réglé par le PAP (ni dans la partie graphique, ni dans la partie écrite) est réglé par les règlements communaux.

Art. 1 - Prescriptions réglementaires du PAP « HÄREGOARD »

Art. 1.1 - Type et cota d'utilisation

Lot 1-6: Habitat

L'utilisation exacte est définie dans la partie graphique du PAP (pièces jointes ; PAP PLAN 001)

Art. 1.2 - Reculs

Les reculs sont définis dans la partie graphique du PAP (pièces jointes ; PAP Plan 001).

Art. 1.3 – Hauteur maximale de maisons d'habitation

Le nombre de niveaux pleins ne peut pas être inférieur à 2 ni supérieur à 3. Les trois niveaux pleins se composent, soit de trois niveaux pleins (un rez-de-chaussée et deux étages), soit de deux niveaux pleins et d'un étage supplémentaire situé dans les combles. Dans le premier cas, il est interdit d'aménager des logements à part entière dans les combles.

La hauteur à la corniche des constructions principales ne peut pas être inférieure à 5,00 m ni supérieure à 7,50 m. La hauteur au faîtage est inférieure ou égale à 12 m.

La hauteur est mesurée à partir des points de référence (marqués sur le plan PAP 001) :

- Ref LOT 1+2 (226,5 müNN)
- Ref LOT 3+4 (225,5 müNN)
- Ref LOT 4+5 (225,2 müNN)
- Ref LOT 6 (224,1 müNN)

Vu que le lot 4 touche des surfaces constructibles avoisinantes des deux côtés, deux points de référence sont indiqués pour ce lot. Ceci permet, dans le cas de la réalisation d'une construction sur ce lot, de choisir la hauteur constructible maximale, afin de pouvoir adapter de façon idéale la hauteur du nouveau bâtiment à un bâtiment éventuellement déjà réalisé sur le lot 3 ou le lot 5.

Art. 1.4 – Le nombre d'emplacements

Des emplacements des stationnements sont à prévoir sur le lot :

Lot	Pl. prévues
Lot 1	Min. 2 emplacements par logement
Lot 2	Min. 2 emplacements par logement
Lot 3	Min. 2 emplacements par logement
Lot 4	Min. 2 emplacements par logement
Lot 5	Min. 2 emplacements par logement
Lot 6	Min 2 emplacements par logement

Chaque unité de logement peut avoir au maximum 3 places de stationnement.

Les emplacements doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privé.

Dans tous les lots, des places de stationnement sont admissibles dans les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé et/ou espaces extérieurs pouvant être scellés donnant sur la rue.

La dimension minimale d'un emplacement de stationnement pour véhicules légers est fixée à 2,50 m x 5,00 m.

Les véhicules utilitaires peuvent stationner uniquement sur domaine privé.

Les zones réservées au stationnement devront être traitées, dans la mesure du possible, de façon à maintenir une perméabilité maximale du sol.

Ne sont pas considérés comme emplacements, les accès aux garages des maisons avec un nombre égal ou supérieur à 2 logements.

Le dossier de demande d'autorisation de bâtir indiquera clairement le calcul du nombre de places de stationnement et leur emplacement exact.

L'aménagement d'un nombre suffisant d'emplacements pour vélos est conseillé pour les aménagements d'intérêt public, les commerces ainsi que les maisons comportant un nombre égal ou supérieur à 2 logements.

Art. 1.5 – Espace vert privé

Les surfaces indiquées comme espace vert privé doivent être aménagées en jardin végétalisé.

Art. 1.5.1 – Murs, clôtures et plantations

Les murs de soutènements et les espaces extérieur pouvant être scellés, devront être réalisés soit en pierre locale, soit en tout matériau béton ou pierre de même aspect.

Les matériaux et teintes des murs et clôtures à créer bordant les voies privées ou publiques, sont soumis à l'autorisation du bourgmestre.

Les parcelles peuvent être clôturées par des socles ou des murets.

Les socles et murets érigés en limite du domaine public (façade sur rue) ne peuvent dépasser de 0,80 m le niveau du trottoir. La hauteur des haies vives ou grillages ne peut dépasser de plus de 1,50 m le niveau du domaine public.

Lorsque la destination du terrain le justifie et/ou pour des raisons de sécurité, il est admis des clôtures plus hautes sous réserve que celles-ci ne soulèvent pas d'objection d'ordre esthétique ou de sécurité de la circulation.

Pour des raisons d'esthétique, d'hygiène ou de sécurité, le clôturage de parcelles construites ou non construites, situées en bordure des voies publiques peut être ordonné. Pour ces mêmes raisons, la plantation et le maintien d'arbres, de rideaux d'arbres et/ou de haies peuvent être ordonnés.

Art. 1.5.2 – Dépendances

Conformément aux prescriptions du PAG, des dépendances sont autorisée sur la surface de jardin privé du lot 6.

Art. 1.6 – Conception de façades

Concernant la conception des façades des maisons mitoyennes, chaque unité doit être lisible, tout en conservant un concept global harmonieux.

Art. 1.7 – Dérogationen

Art. 1.7.1 – Reculs

Les reculs minimums (recul avant pour les lots 1, 2 et 6 et recul latéral lot 6) peuvent diverger des prescriptions communales et sont définis dans le plan (cf. plan PAP en PJ).

Art. 1.7.2 – Profondeurs maximales

Les profondeurs maximales (sous-sol du lot 6) peuvent diverger des prescriptions communales et sont définies dans le plan (cf. plan PAP en PJ).

Art. 2 - Répartition des surfaces (surfaces privées/surfaces publiques)

Surface totale PAP	100 %	4.345,67 m ²
Surface privée	86,56	3.761,47 m ²
Lot 1	10,81 %	469,80 m ²
Lot 2	10,89 %	473,32 m ²
Lot 3	10,80 %	469,61 m ²
Lot 4	8,32 %	361,90 m ²
Lot 5	11,21 %	487,30 m ²
Lot 6	34,5 %	1.499,54 m ²
Surface publique	13,44%	584,21 m ²
Terrains cédés au domaine public communal		584,21 m ²

Annexe - Terminologie et définitions

Acrotère

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

Carport

On entend par carport toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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. 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.

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.

Lot

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

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 pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence de niveau d'altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur 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, 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.

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.

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.

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.

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, tel 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.

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.

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 sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du 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-dechaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès. 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%.

Surface de vente

La surface de vente représente la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas comprises dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production, aux dépôts de réserve nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur.

Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune. Annexe II: Terminologie du degré d'utilisation du sol