

## **PARTIE ECRITE - PAP « Op de Quäärtten » à EHLANGE**

OBJET : Modification du PAP

« Op de Quäärtten » à EHLANGE

Référence 17322/80c,  
approbation du Ministère de l'intérieur  
en date du 15.09.2015

SITUATION : RECKANGE-SUR-MESS

Rue de Roedgen et Hanner Geierens

MAITRE D'OUVRAGE : APART HOUSE

48, route d'Arlon à L-8210 Mamer  
Tél. : +352 26 11 17  
mail : [info@aparthouse.lu](mailto:info@aparthouse.lu)

BUREAU - MODIFICATION DU PAP : SWENEN Architecture et Design

195-197, rue de Differdange  
L-4437 Soleuvre  
Tél. : +352 26 65 78 -1  
mail : [info@swenen.com](mailto:info@swenen.com)

## SOMMAIRE DE LA PARTIE ECRITE – PARTIE REGLEMENTAIRE

1. Introduction
2. Mode d'utilisation du sol
3. Degré d'utilisation su sol
4. Dispositions des constructions
5. Domaine public, espaces verts publics et privés
6. Terminologie

POUR INFORMATION :

Les textes modifiés sont écrits avec une police d'écriture en italique et/ou sont barrés.

*Texte modifié*

## **1. Introduction**

Le présent Projet d'Aménagement Particulier est situé sur une ensemble de parcelles pour un total de quelques 31.253 m<sup>2</sup> et classé en « zone d'habitation 1 », « ( HAB-1 ; COS ≤ 0,5 ; CUS ≤ 0,7 ; CSS ≤ 0,8 ; DL 15 – 25 ) », « zone soumise à un plan d'aménagement particulier » et ponctuellement superposée d'une « zone de servitudes d'urbanisation et couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales ».

Pour toute réglementation qui n'est pas précisée dans le présent PAP, il a lieu de se référer au règlement communal en vigueur.

## **2. Mode d'utilisation du sol.**

Le territoire couvert par les présentes règles d'urbanisme est destiné au maximum à la construction de 5 immeubles de 4 chacun et 48 maisons unifamiliales soit un total de 68 logements.

Certains terrains peuvent être regroupés afin que 2 lots ne forment qu'un seul lot pour y construire une habitation plus ample. L'habitation doit être implantée dans les 2 gabarits d'implantation réunis. Ceci concerne les lots numérotés lot 16 avec lot 17, lot 18 avec lot 19 et lot 41 avec lot 42. En aucun cas la réunion de 2 lots ne peut servir à construire plus de 2 logements.

Certains lots peuvent également recevoir des maisons types unifamiliale avec logement intégré. Cela concerne les lots 3, 4, 5, 6, 26, 27, 29 et 30.

Pour le lot 1, une partie ou la totalité de la surface du rez-de-chaussée peut être utilisée pour une profession libérale, un commerce de proximité, un bureau administratif ou de service ou autres. Cette affectation, respectivement l'activité s'y développant, ne peut en aucun cas nuire au voisinage. Le reste des surfaces constructibles du lot 1 est prévu pour la réalisation de maximum 4 logements.

De même, pour les autres lots, des activités professionnelles intégrées dans l'habitation sont admises, dans la mesure où celles-ci ne dérangent pas le voisinage, notamment concernant le stationnement des véhicules. Les surfaces dédiées à l'activité ne peuvent dépasser 30% de la surface construite du lot.

Le PAP ayant une envergure supérieure à un hectare, 10 % de la surface du terrain à bâtir net ou 10 % des logements construits sont destinés à des logements à coût modéré. Ces 8 logements sont répartis sur le lot 1 et le lot 2.

*Le projet se développe en 3 phases. Pour chaque phase, au moins 80% des lots doivent avoir obtenu leur autorisation de bâtir avant de pouvoir débuter la phase suivante.*

Les infrastructures de viabilisation sont à réaliser dans leur intégralité avant la construction des lots. ~~de la phase 1.~~

~~Phase 1 : lots : 1 2 3 4 5 6 7 12 13 14 15 23 24 25 26 27 33 34 35  
36 37 38.~~

~~Phase 2 : lots : 8 9 10 11 16 17 18 19 20 28 29 30 39 40 41 42.~~

~~Phase 3 : lots : 21 22 32 31 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53.~~

*Lorsque les rampes d'accès pour accéder aux sous-sols se situent sur deux lots dans des phases différentes, elles peuvent être réalisées dans leur intégralité dès la première phase concernée.*

*Le développement du projet en 3 phases est supprimé car le remembrement réalisé lors de la convention, attribue les lots à plusieurs propriétaires, selon le schéma ci dessous.*



### 3. Degré d'utilisation du sol.

Selon la modification ponctuelle du PAG et en référence au plan du bureau Luxplan en date du 29-05-2013 plan n° 20110112\_ULP\_Modif\_PAG\_ehlinge\_centre/D\_Plans, les valeurs suivantes sont applicables pour l'ensemble des lots créés :

| HAB -1 « Ehlinge – centre » |     |                   |     |
|-----------------------------|-----|-------------------|-----|
| COS                         | 0.5 | CUS               | 0.7 |
|                             | -   |                   | -   |
| CSS                         | 0.8 | DL<br>Log/ha brut | 25  |
|                             |     |                   | 15  |

### 4. Dispositions des constructions.

#### Type de construction :

Les immeubles sont réalisés sous forme de bâtiments isolés. La rampe d'accès vers les sous-sols est commune par groupe de 2 ou de 3 immeubles. *Les rampes d'accès aux immeubles sont recouvertes par des aménagements verts sous forme de toitures vertes ou pergolas recouvertes de plantes grimpantes afin de diminuer leur impact visuel.*

Les maisons sont réalisées sous forme de bâtiments isolés, jumelés ou mitoyens avec 1 sous-sol conformément aux indications de la partie graphique du PAP. Les reculs antérieurs ne permettent pas de réaliser des accès *au sous-sol* avec des rampes supérieures à 3%.

#### Nombre de niveaux :

A l'intérieur du gabarit d'implantation illustré dans la partie graphique le nombre maximal admissible de niveaux est fixé comme suit :

- pour les parties d'immeubles désignés **I** à un niveau habitable au-dessus du niveau de la rue. Ces constructions pouvant servir au séjour prolongé, pour dépendances et constructions souterraines.
- pour les parties d'immeubles désignés **II** à deux niveaux habitables au-dessus du niveau de la rue. Ces constructions pouvant servir au séjour prolongé, pour dépendances et constructions souterraines.
- ~~- pour les parties d'immeubles désignés **II + 1R** à deux niveaux habitables et un retrait dont la surface maximale sera de 80% de la surface de l'étage courant au-dessus du niveau de la rue. Ces constructions pouvant servir au séjour prolongé, pour dépendances et constructions souterraines. Ceci concerne uniquement le lot 2.~~

- pour les parties d'immeubles désignés **III** à trois niveaux habitables au-dessus du niveau de la rue. Ces constructions pouvant servir au séjour prolongé, pour dépendances et constructions souterraines. Ceci concerne **uniquement le lot 1 et le lot 2.**

#### Type de toiture :

La forme et les pentes des toitures sont représentées dans la partie graphique du PAP. Pour les parties d'immeubles désignés **I**, la toiture plate est obligatoire et peut servir de terrasse jardin, **tout en respectant un recul minimum de 1,90 m par rapport à la limite voisine**

Pour les parties d'immeubles désignés **II, II +1R et III**, la toiture plate est obligatoire.

#### Hauteur des constructions :

Les hauteurs des étages et la hauteur des constructions sont données à titre indicatif dans la partie graphique du PAP. La hauteur maximale de l'acrotère est fixée comme suit :

- Pour les parties d'immeubles désignés **I** à maximum 3,50m au-dessus du niveau de référence de la rue.
- Pour les parties d'immeubles désignés **II** à maximum 6,50m au-dessus du niveau de référence de la rue.
- Pour les parties d'immeubles désignés **II+1R** et **III** à maximum 9,50m au-dessus du niveau de référence de la rue.

Pour chaque groupe de maisons, la 2ème construction doit reprendre au mieux les alignements et les hauteurs de la 1ère construction. Dans chaque groupe, les habitations doivent garder une unité d'ensemble cohérent.

Les cabanons techniques peuvent être aménagés au-delà du dernier niveau plein sous condition qu'ils ne dépassent pas de plus d'un mètre la hauteur maximale d'acrotère fixée de 6,50m, respectivement à 9,50m.

#### Alignement obligatoire et limites maxima des surfaces constructibles :

Les bâtiments sont implantés conformément aux indications de la partie graphique du PAP, qui définit les limites maximales des emprises au sol (valables aussi pour les sous-sols), les alignements, les reculs postérieurs et latéraux.

#### Matériaux et teintes :

Une harmonie des matériaux employés sera recherchée, en particulier à l'intérieur d'un groupe de maisons. Les matériaux suivants devront être mis en œuvre :

- Pour les toitures plates : la toiture verte est autorisée.
- Pour les façades : l'enduit et partiellement (moins de 25% de la surface totale) le béton vu, la pierre naturelle, **le bardage métallique non brillant** et/ou le bois. Les façades auront majoritairement des teintes claires. Les teintes trop vives et criardes sont

interdites. Les couleurs et matériaux extérieurs doivent être en harmonie avec ceux des façades des immeubles voisins.

- Les parties vitrées seront réalisées avec un verre transparent, de couleur neutre et non réfléchissant.

Les façades non mitoyennes doivent être ajourées ou traitées de manière à ne pas nuire à l'esthétique. Les murs d'attente des constructions doivent être exécutés comme des murs extérieurs définitifs et revêtus d'un crépissage simple ou d'un enduit de fonds

## **5. Domaine public, espaces verts publics et privés**

### Espace vert privé :

Les espaces verts privés sont interdits de construction, *hormis les terrasses, abris de jardin, piscine et son cabanon technique.*

Les espaces verts seront principalement engazonnés ou plantés. *Les finitions en cailloux, gravier ou en splitt sont interdites, exceptés les contours de drainage autour des maisons sur une bande de cinquante centimètres (0,50 m), ainsi que les scellements cachés avec l'aide de films anti-racines ou similaire.*

Sur chaque limite arrière, une haie sera plantée, de préférence sur toute la longueur de la parcelle. La hauteur maximale de la haie ne peut dépasser 2 m à partir du terrain naturel.

L'implantation des murs et clôtures sur les limites de propriétés latérales doit respecter une hauteur du mur de 0,80 m à partir du terrain naturel et à construire sur le fond du demandeur. La hauteur maximale du mur et de la clôture ou du grillage ne peut dépasser 2 m à partir du terrain naturel.

Sur chaque limite arrière *et sur les limites latérales*, une haie peut être plantée et sa hauteur maximale ne peut dépasser 2 m à partir du terrain naturel.

L'aménagement de terrasses est autorisé et leur surface ne peut dépasser la surface de scellement indiquée en plan dans le tableau de la représentation schématique du degré d'utilisation de sol par lot. *Les zones indiquées à cet effet dans la partie graphique du plan sont implantées à titre indicatif. Les terrasses peuvent prendre la forme appropriée à l'usage tout en respectant le maximum de surface scellé autorisée.*

~~Un cabanon de jardin ou tout autre construction n'est pas autorisé. La réserve extérieure devra être intégrée dans le gabarit d'implantation, respectivement dans le volume du bâtiment principal ou secondaire.~~

*Tout en respectant les surfaces scellées, un abri de jardin par parcelle est autorisé à condition qu'il ne dépasse pas une surface au sol de 12 m<sup>2</sup> et qu'il respecte un recul de 1 m de la limite de parcelle et de la zone de servitude de type urbanisation. Leur hauteur ne peut dépasser 3m. Est également autorisé une piscine extérieure de maximum 30m<sup>2</sup> en respectant un recul de 3 m sur les limites.*

Le Bourgmestre peut imposer la plantation d'arbres, de rideaux d'arbres, de haies ou d'autres aménagements jugés équivalant au point de vue esthétique autour des bâtiments ou des installations existantes ou à créer. Il peut fixer les essences pouvant être utilisées.

En bordure de PAP, sur les limites Sud-Est et Est, une zone de servitude d'urbanisation est à respecter selon la modification ponctuelle du PAG. De ce fait, une attention particulière est portée quant aux limites de parcelle vers le paysage ouvert. Afin de garantir une insertion paysagère, des arbustes et arbres de type indigène sont plantés en périphérie des limites de PAP sur une largeur minimum de 1 mètre. Il est interdit dans tous les cas de construire des murs pleins opaques en limite de PAP.

#### La zone « cour sur rue » :

Il s'agit des zones devant les habitations indiquées dans la partie graphique comme espace extérieur pouvant être scellé. Hormis les accès réalisés soit en pavés de pierre naturelle soit en pavés décoratifs en béton, la zone doit être aménagée sous forme de jardin d'agrément (pelouses / plantations d'arbustes / aménagements floraux). ~~Cette zone doit également être libre de tout obstacle à partir de la bordure de voirie sur une profondeur de 2m tout le long de la parcelle.~~

Les propriétaires désirant clôturer leur terrain le long de la voirie publique peuvent le faire uniquement par des haies dont les pieds seront plantés ~~à au moins 2,5 m de la limite de propriété.~~ *à partir de l'alignement de la façade principale de la construction.* Le développement de la plantation ne peut en aucune façon empiéter sur la voie publique. La hauteur maximale de ces haies est ~~de 0,80 m.~~ *de 1 m.* Aucun muret n'est admis le long de la voirie publique, ceci afin de garder une unité à l'ensemble.

Les panneaux publicitaires sont interdits, à l'exception des panneaux de chantier pendant la durée de ceux-ci et les panneaux publicitaires indiquant la mise en vente des maisons ou des lots.

#### Espace public :

Sont cédées dans le cadre du présent PAP les emprises pour les voiries, espace de stationnement et les espaces verts publics reprenant notamment les infrastructures de rétention des eaux pluviales (bassins et fossé).

La surface ainsi cédée correspond à une surface de  $\pm 8.270$  m<sup>2</sup>, soient quelques 26% pour les infrastructures, le restant de la surface, soient  $\pm 22.983$  m<sup>2</sup> étant donné au domaine privé.

#### Espace vert public :

Les espaces verts indiqués dans la partie graphique sont amplement plantés au moyen d'arbustes, arbres à moyenne et haute tiges et pelouses.

Les espaces verts proprement dit représentent une surface de  $\pm 1.934$  m<sup>2</sup> , soient quelques 6 %.

A cela s'ajoutent les espaces réservés au stationnement public. Ceux-ci étant revêtus de dalles-gazon et entourés de haies et plantations diverses, ils représentent une surface de 1.263m<sup>2</sup>, soient quelques 4 %.

Au total, on peut donc comptabiliser que les espaces verts publics représentent une surface de ± 3.197 m<sup>2</sup> , soient quelques 10 %.

#### Les emplacements de stationnement :

Deux emplacements privés sont réalisés par logement dont un au moins sous forme de garage ou carport. *Uniquement pour les lots 1 et 2, un seul emplacement par logement est requis.*

Une zone de stationnement extérieure privée est projetée dans les zones indiquées à cet effet dans la partie graphique du plan d'aménagement particulier (surface scellement). Aucun emplacement ne peut se situer en dehors des espaces extérieurs pouvant être scellés et déterminés dans la partie graphique du PAP.

Le nombre et la disposition des emplacements publics sont définis dans la partie graphique du PAP.

#### Voirie, chemins piétons, piste cyclable :

Les accès aux différents lots et bâtiments sont indiqués dans la partie graphique (espace extérieur pouvant être scellé) et tiendront compte des impératifs de sécurité de la circulation publique. Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les chemins piétonniers.

Les accès sont réalisés soit en pavés de pierre naturelle soit en pavés décoratifs en béton.

Les rampes d'accès vers le sous-sol ne sont autorisées que pour les immeubles collectifs et ne peuvent être supérieures à 15%. *Les accès aux sous-sols peuvent être regroupés pour plusieurs immeubles. Des servitudes de passages d'un immeuble à l'autre sont autorisées.*

Les voiries publiques sont réalisées en asphalte avec bordure en pierre ou en béton.

Le chemin piéton existant entre la nouvelle zone verte et la rue Hanner Geierens est maintenu.

#### Déblai et remblai :

En cas de construction ou de reconstruction, le Bourgmestre peut exiger que la configuration du terrain soit sauvegardée ou modifiée dans l'intérêt du voisinage et de l'aspect du quartier ou du site.

En tout état de cause, les terrains contigus doivent être protégés par des ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux de déblai ou de remblai.

## **6. Terminologie**

### **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.

### **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, 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/m<sup>2</sup> 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 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.

**K. 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%.

**L. 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.