

TABLE DES MATIERES

ART. 1. INTRODUCTION	7
ART. 2. MODE D'UTILISATION DU SOL	7
ART. 3. DEGRE D'UTILISATION DU SOL	7
ART. 4. DISPOSITIONS DES CONSTRUCTIONS.....	8
4.1 Type de construction	8
4.2 Nombre de niveaux.....	8
4.3 Type de toiture	8
4.4 Hauteur des constructions.....	8
4.5 Alignement obligatoire et limites maxima des surfaces constructibles	8
4.6 Matériaux et teintes	9
ART. 5. DOMAINE PUBLIC, ESPACES VERTS PUBLICS ET PRIVES	9
5.1 Espace vert privé.....	9
5.2 La zone « cour sur rue ».....	9
5.3 Espace public	10
5.4 Espace vert public.....	10
5.5 Les emplacements de stationnement.....	10
5.6 Voirie, chemins piétons, piste cyclable.....	10
5.7 Déblai et remblai	11
ART. 6. TERMINOLOGIE	12



Le présent projet d'aménagement particulier est élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- au 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 (RGD).

NB : l'abréviation RGD suivie d'un numéro d'article fait référence à l'article correspondant du règlement grand-ducal cité ci-dessus.



PARTIE GRAPHIQUE

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable du plan référence 20212722-LP-U001, indice A qui constitue la partie graphique.

En cas de discordance entre la partie graphique et la partie écrite, cette dernière prime.



PARTIE ÉCRITE

Les points non réglés par le présent Plan d'Aménagement Particulier (PAP) sont soumis à la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG) et au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites en vigueur.

ART. 1. INTRODUCTION

Le présent Projet d'Aménagement Particulier est situé sur un ensemble de parcelles pour un total de quelques 31.253 m².

Le PAP est classé en « zone d'habitation 1 » [HAB-1], « zone soumise à un plan d'aménagement particulier » et ponctuellement superposée d'une « zone de servitude « urbanisation » - intégration paysagère 1 » [SU-IP1] et par l'indication spécifique « secteur protégé de type vestiges archéologiques » selon le PAG approuvé le 16.01.2020 par la Ministre de l'Intérieur sous la référence 80C/016/2018, et le 07.10.2019 par la Ministre de l'Environnement sous la référence 86614/PS-mb.

Pour tout ce qui n'est pas réglementé dans les parties graphique et écrite du PAP approuvé, les prescriptions du plan d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE) de la zone correspondante sont d'application. En cas de contradiction entre les dispositions de la partie écrite de ces PAP et de la partie écrite du « quartier existant », les dispositions de la partie écrite des PAP priment.

ART. 2. MODE D'UTILISATION DU SOL

Le territoire couvert par les présentes règles d'urbanisme est destiné au maximum à la construction de 2 immeubles de 6 logements chacun et de 3 immeubles de 4 logements chacun et de 48 maisons unifamiliales soit un total de 72 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 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 6 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 abordables. Ces 12 logements sont répartis sur les lots 1 et 2.

ART. 3. DEGRE 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_ehlange_centre/D_Plans, les valeurs suivantes sont applicables pour l'ensemble des lots créés :



HAB -1 « Ehlange – centre »			
COS	0.5	CUS	0.7
	-		-
CSS	0.8	DL Log/ha brut	25
			15

ART. 4. DISPOSITIONS DES CONSTRUCTIONS

4.1 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.

4.2 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 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 le lot 1 et le lot 2.

4.3 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 et III, la toiture plate est obligatoire.

4.4 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs maximums des constructions sont à respecter, et sont à mesurer depuis le niveau du rez-de-chaussée fini.

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

Les cabanons techniques des constructions plurifamiliales 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.



4.5 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.

4.6 MATERIAUX 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 : les toitures doivent être de ton sombre et mat. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit (panneaux solaires non considérés).
 - Les toitures plates des derniers niveaux pleins peuvent être réalisées sous forme de toit terrasse et/ou de toit végétalisé.
 - Les toitures plates des dépendances accolées à la construction principale, peuvent être accessibles, sauf si la dépendance est accolée à une autre dépendance.
- Pour les façades : les façades des constructions principales doivent être couvertes de matériaux mats de teinte pastelle. L'utilisation de bardages de bois de teinte naturelle ou de bardage d'apparence mate est autorisée. L'utilisation de la pierre de taille est autorisée pour les décors de façade.
 - Les murs d'attente des maisons jumelées doivent être exécutés comme des murs extérieurs définitifs et revêtus d'un crépissage simple ou d'un enduit de fonds.
- Les parties vitrées seront réalisées avec un verre transparent ou translucide, de couleur neutre et non réfléchissant.

ART. 5. DOMAINE PUBLIC, ESPACES VERTS PUBLICS ET PRIVES

5.1 ESPACE VERT PRIVE

Les espaces verts privés sont interdits de construction, hormis les terrasses, abris de jardin, piscine et son cabanon technique, dès lors que la surface concernée n'est pas soumise à la « zone de servitude « urbanisation » - intégration paysagère 1 » [SU-IP1] ou couverte d'une « servitude pour couloir de rétention », toutes deux définies en fin du présent article.

Tout en respectant les surfaces scellées et l'emprise au sol maximale décrite dans la partie graphique pour chacun des lots, leur implantation respective est soumise à la partie écrite du PAP-QE.

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.

L'implantation des murs et clôtures est soumise à la partie écrite du PAP-QE.

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 reprise-dans les tableaux de la représentation schématique du degré d'utilisation de sol par lot. Les zones indiquées à cet effet dans les parties 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 scellée autorisée.

En bordure de PAP, sur les limites Sud-Est et Est, une « zone de servitude « urbanisation » - Intégration paysagère 1 » [SU-IP1] est à respecter. 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.



Les lots 1, 2, 12 et 23 sont concernés par une « servitude pour couloir de rétention ». Les fonds couverts par cette servitude sont réservés aux infrastructures destinées à l'écoulement et à la rétention des eaux pluviales.

5.2 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).

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 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.

5.3 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 $\pm 8.270 \text{ m}^2$, soient quelques 26% pour les infrastructures, le restant de la surface, soient $\pm 22.983 \text{ m}^2$ étant donné au domaine privé.

5.4 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 $\pm 1.934 \text{ m}^2$, 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 1.263 m^2 , soient quelques 4 %.

Au total, on peut donc comptabiliser que les espaces verts publics représentent une surface de $\pm 3.197 \text{ m}^2$, soient quelques 10 %.

5.5 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.

5.6 VOIRIE, CHEMINS PIETONS, 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 Géierens est maintenu.

5.7 DEBLAI 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.

La hauteur des murs de soutènement est limitée à 0,50 m sur chaque lot.



ART. 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 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.

(Règl. g.-d- du 24 novembre 2021)

Les surfaces construites brutes attribuées aux différentes affectations d'un immeuble, telles que commerces, bureaux, logements et logements abordables, sont déterminées en additionnant pour chaque affectation précitée l'ensemble des surfaces construites brutes correspondantes, y compris les murs qui englobent les surfaces attribuées à l'affectation respective.

Sans préjudice de ce qui précède, les surfaces occupées par des murs ou parties de murs, qui servent de séparation entre des surfaces connaissant des affectations distinctes, sont attribuées à part égale aux affectations concernées.

Les parties d'utilité commune, dont notamment les espaces de circulation, sont comptabilisées au prorata des surfaces construites brutes attribuées aux diverses affectations.



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.

