

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER

« Munhowen – rue des Scillas » à Howald



PARTIE ECRITE

Juin 2024

4, rue Albert Simon
L-5315 Contern
Tél. : (+352) 26 390-1
info@lsc-group.lu
www.luxplan.lu



Luxplan est membre de



N° de référence du projet :	Numéro de projet	
Référence rapport :	20222811_C214_N_PE_20240524	
Rapport rédigé par :	Michel MODERT	6/7/2023
Rapport vérifié par :	Sophie QUEVAL	20/10/2023

Modifications du rapport

<i>Indice</i>	<i>Modifications</i>	<i>Date</i>
-	Version initiale	4/8/2023
A / B	Adaptations de la partie graphique – réunion MO du 27.6.2023 et réunion AC/MO du 7.8.2023	11/9/23
C-SQL	Adaptation du projet suite à la réunion MO du 14.9.2023	19/9/2023
D-SQL	Adaptation du projet suite à la réunion MO du 26.9.2023	28/9/2023
E/F-SQL	Adaptation PG suite réunion MO du 4.10.2023	5/10/2023
G-SQL	Adaptation du projet suite réunion MO du 6.10.2023	9/10/2023
H/I-SQL	Adaptation du projet suite réunion MO du 16.10.2023 et remarques MO du 20.10.2023	20/10/2023
J/K-SQL	Adaptions du projet suite réunion AC CBE du 01.12.2023, réunion MO du 5.2.2024 et de l'actualisation du plan de mesurage reçu le 9.2.2024	18/3/2024
L-SQL	Adaptation du projet suivant la ZNA et réunion MO du 26.4.2024	14/5/2024
M-SQL	Adaptation du projet suite réunion MO du 17.5.2024	23/5/2024
N-SQL	Adaptation du projet suite réunion MO du 24.5.2024	31/5/2024



TABLE DES MATIERES

TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES	7
ART. 1	PORTEE JURIDIQUE	7
ART. 2	DELIMITATION DU PAP ET REGIME DE PROPRIETE	7
ART. 3	FUSION DE LOTS OU PARCELLES	7
TITRE II	AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE	9
ART. 4	MODE D'UTILISATION DU SOL ADMISSIBLE	9
ART. 5	LOGEMENTS ABORDABLES	9
ART. 6	TYPES DES CONSTRUCTIONS	9
6.1	Constructions destinées au séjour prolongé	9
6.2	Dépendances	10
ART. 7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL	10
7.1	Règle générale	10
7.2	Limites de surfaces constructibles	10
7.3	Reculs par rapport aux limites de lots ou parcelles	10
7.4	Éléments en saillie	10
ART. 8	HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS A L'ACROTERE	11
8.1	Règle générale	11
8.2	Niveau de référence 0.00	11
8.3	Hauteur des construction non reprises dans la partie graphique	11
ART. 9	NIVEAUX	12
9.1	Nombre de niveaux	12
9.2	Cote de niveaux indiqués en partie graphique	12
9.3	Niveau du rez-de-chaussée	12
ART. 10	TOITURES	12
10.1	Formes des toitures	12
10.2	Ouvertures et aménagements en toiture	12
ART. 11	ELEMENTS TECHNIQUES ET SUPERSTRUCTURES	13
11.1	Éléments techniques en toiture	13
11.2	Éléments techniques en façade	13
ART. 12	ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE	13
12.1	Couleurs et emploi des matériaux en façade	13
12.2	Couleurs et emploi des matériaux en toiture	13



ART. 13 STATIONNEMENT	13
13.1 Emplacements de stationnement pour voitures	13
13.2 Emplacements de stationnement pour vélos	13
ART. 14 AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES.....	14
14.1 Règle générale	14
14.2 Prescriptions relatives aux surfaces d' « espaces verts privés ».....	14
14.3 Prescriptions relatives à la zone d'«espace extérieur pouvant être scellé»	14
14.4 Accès carrossables	14
14.5 Piscines, bassins de baignades, jacuzzis et autre éléments semblables	14
14.6 Modelage de terrain	14
TITRE III DISPOSITIONS PARTICULIERES	16
ART. 15 SERVITUDE DE PASSAGE DE TYPE « ACCES EN SOUS-SOL » - S01	16
ART. 16 SERVITUDE DE PASSAGE ET TREFONDS DE TYPE « ACCES DE SERVICES » - S02	16
ART. 17 SERVITUDE DE PASSAGE DE TYPE « ESPACE PRIVE OUVERT AU PUBLIC » - S03	16
TITRE IV AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC.....	17
ART. 18 FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION ET DESTINES A ETRE CEDES AU DOMAINE PUBLIC.....	17
TITRE V DISPOSITIONS EXECUTOIRES	18
ART. 19 SURFACES DESTINEES A RECEVOIR DES PLANTATIONS	18
ART. 20 RACCORDEMENT DU PAP A LA VOIRIE EXISTANTE	18
ART. 21 ASSAINISSEMENT DES EAUX DE PLUIE ET DES EAUX USEES	18
21.1 Encoches pour armoires de concessionnaires et candélabres	18



TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

ART. 1 PORTEE JURIDIQUE

Le cadre réglementaire pour le présent projet d'aménagement particulier PAP Nouveau Quartier est le suivant (énumération non exhaustive) :

- la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- le 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 »,
- les parties graphique et écrite du plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Hesperange approuvées par la Ministre de l'Intérieur le 15.09.2020 et la Ministre de l'Environnement le 08.07.2019, modifiées par trois modifications ponctuelles du PAG (MOPO01_version datée du 25.02.2022 ; MOPO02_Rue des Scillas version datée du 24.02.2023 ; MOPO 03 centre de Hesperange_version datée du 16.05.2023),
- le schéma directeur NQ-HW-05b.

Pour tout ce qui n'est pas réglementé dans la présente partie écrite, respectivement dans la partie graphique, les dispositions du PAG, respectivement les dispositions du Règlement sur les Bâtisses, le Voies publiques et les Sites de la commune de Hesperange, sont d'application.

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable du plan N° 20222811_LP_U001, indice N qui constitue la partie graphique.

ART. 2 DELIMITATION DU PAP ET REGIME DE PROPRIETE

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale de 1 hectare 15 ares et 14 centiares. Avant cession pour la viabilisation du PAP en application de l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent PAP est établi sur des fonds exclusivement issus du domaine privé.

Servent de fond de plan à la partie graphique :

- le plan de mesurage officiel, référence 10925-CADA-12 du 21 décembre 2023, élaboré par le bureau de géomètres officiels GEOCAD S.à.r.l.,
- le levé topographique, référence 08-232148-SIE-I du 22 avril 2008, élaboré par le bureau d'études Geolux G.O.

ART. 3 FUSION DE LOTS OU PARCELLES

La partie graphique prévoit une division parcellaire en dix lots :

- Les lots 1, 2, 3, et 4 constituent des lots constructibles principaux, destinés à accueillir principalement les immeubles projetés ;
- Les lots A, B, C, D et E constituent des lots constructibles secondaires, destinés à être obligatoirement fusionnés avec un ou plusieurs lot(s) principal(ux) adjacent(s).
- Le lot 5 constitue une zone non-aedificandi (non constructible) en bordure du domaine CFL.

A l'exception du lot 5, des lots ou parcelles contigu(e)s peuvent être fusionné(e)s, ultérieurement à l'approbation du PAP, sans que cela n'en engendre une modification dudit PAP. En cas de fusion :



- les valeurs relatives au degré d'utilisation du sol (nombre de logements, surface d'emprise au sol, surface construite brute, surface scellée) d'un lot ou parcelle résultant d'une fusion de lots ou parcelles équivaut à la somme des valeurs des lots ou parcelles fusionné(e)s. Ces valeurs peuvent être réparties sur l'ensemble du lot ou de la parcelle issue de la fusion ;
- en cas de fusion des lots B et/ou C avec le lot 2, respectivement leurs parcelles futures respectives, le lot (la parcelle) alors fusionnée aura les mêmes règles de construction que celles du lot 2, telles que notamment la hauteur maximale de constructions, le nombre de niveaux et les niveaux de référence ;

TITRE II AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

ART. 4 MODE D'UTILISATION DU SOL ADMISSIBLE

Le présent PAP est destiné à la réalisation d'immeubles à fonctions mixtes.

Au moins 15% de la surface construite brute prévue par le PAP est dédié à des fins de logements.

Au titre des fonctions mixtes, en plus de l'habitation, les fonctions suivantes sont autorisées :

- des activités artisanales de petite et moyenne envergure,
- des activités de commerce limitées à 10.000 m2 de surface brute par immeuble ;
- des services administratifs ou professionnels ou professions libérales,
- des équipements de service public,
- des crèches accueillant au maximum 100 enfants par immeuble ;
- des établissements d'hébergement,
- des restaurants et débits de boissons,
- des activités culturelles, de loisirs et de récréation,
- ainsi que l'ensemble des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Les lots 3 et 4 sont destinés à accueillir un ou deux immeubles destinés majoritairement au logement. Les autres fonctions citées avant sont néanmoins autorisées, uniquement au niveau rez-de-chaussée de cet(ces) immeuble(s).

Le lot 5 est inconstructible et sera traité comme espace vert privé.

ART. 5 LOGEMENTS ABORDABLES¹

Le présent PAP est couvert par une « zone prioritaire d'habitation » selon le plan directeur sectoriel « logement » (PSL) actuellement en vigueur. Au moins 30 pour cent de la surface construite brute du PAP dédié au logement est à réserver pour la réalisation de logements abordables. En conséquence, dans la mesure où 3.240 m2 de surface construite brute sont exclusivement dédiés pour la construction de logements. La valeur de surface à réserver pour le logement abordable s'élève donc à 972 m2 de surface construite brute.

Seul le lot 3 est concerné par la réalisation de logements abordables. En cas de fusion du lot 3 avec un(e) ou plusieurs lot(s) ou parcelle(s) adjacent(es), les logements abordables sont aménagés sur le nouveau lot ou parcelle issue de la fusion.

ART. 6 TYPES DES CONSTRUCTIONS

6.1 Constructions destinées au séjour prolongé

¹ Article 29bis, paragraphe 2, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, dans sa version postérieure à la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0.

Article 11, 9°, de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire.



Les constructions abritant du séjour prolongé de personne sont considérées comme des constructions principales par opposition à une dépendance ou un autre type d'ouvrage ancré. Les surfaces qui se trouvent dans les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé qui ne sont pas construites, peuvent recevoir des dépendances ou sont considérées comme des surfaces extérieures privées. Le cas échéant, ces surfaces sont à traiter comme des espaces pouvant être scellés ou des espaces verts privés.

6.2 Dépendances

Les dépendances sont limitées à un seul niveau hors-sol.

Les dépendances de type abris de jardin, box-vélos, remises d'outils, cabanons techniques et autres locaux assimilés sont interdites en dehors des surfaces destinées au séjour prolongé de personnes.

Les dépendances de type garage et carports sont interdites. Ne sont pas visés par cette interdiction, les allées carrossables couvertes et tout système de fermeture y associé.

ART. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

7.1 Règle générale

En cas de discordance entre les reculs et les dimensions des emprises constructibles, ou en cas de différence dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie (ACT), les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles. Les cotes de recul priment sur les côtes de dimensionnement des emprises constructibles.

Le recul des constructions hors-sol sur les limites séparatrices est mesuré dès le nu de la façade, compte non tenu des éléments en saillie, des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des escaliers, des balcons et autres installations semblables.

7.2 Limites de surfaces constructibles

Les limites de surfaces constructibles représentées dans la partie graphique du présent PAP ne peuvent être dépassées par des constructions ou parties de constructions, si ce n'est pas expressément prévu par la présente partie écrite.

7.3 Reculs par rapport aux limites de lots ou parcelles

Les reculs avant, latéral et arrière par rapport aux limites du terrain à bâtir net indiqués sur la partie graphique sont des reculs minimaux.

7.4 Éléments en saillie

Saillies ouvertes

La réalisation d'éléments ouverts en saillies, tels que balcons, auvents, pergolas, modénatures ou décorations de façade, est autorisée librement dans les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé indiquées en partie graphique.

En-dehors des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, les éléments en saillies sont autorisés à conditions ne pas dépasser 1,5 m par rapport à celles-ci. Les saillies situées dans les reculs donnant sur les voies desservantes (soit la rue des Scillas et la future rue des Bruyères) doivent présenter en supplément une hauteur libre minimale de 3,5 m par rapport au niveau fini en limite du domaine public.

Saillies fermées



Les avant-corps, qui sont des éléments fermés en saillie par rapport au plan des façades effectives sont autorisés librement dans les limites des surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé indiquées en partie graphique.

Les avant-corps interviennent dans le calcul de la surface construite brute. En-dehors de ces limites, les avant-corps ne sont pas autorisés.

Saillies ancrées au sol

Les saillies de type porches, perrons, escaliers, socles, seuils, cours anglaises et sauts-de-loup sont autorisées librement dans limites des surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé indiquées en partie graphique. En-dehors de ces limites, ces parties saillantes peuvent empiéter d'au maximum 1,5 m sur celles-ci, à condition d'être accolées à la construction principale.

ART. 8 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS A L'ACROTERE

8.1 Règle générale

Les hauteurs de construction maximales admises pour les constructions principales sont reprises au cas par cas sur la partie graphique, dans les tableaux schématiques du degré d'utilisation du sol. Ces hauteurs correspondent à des hauteurs maximales hors-tout.

Lorsque la côte d'altitude n'est pas la même sur toute la toiture d'un lot, l'acrotère le plus élevé est déterminant.

Les éléments techniques peuvent dépasser la hauteur maximum de construction hors tout de trente centimètres.

8.2 Niveau de référence 0.00

La partie graphique définit un niveau de référence 0.00 pour les lots principaux dont les caractéristiques sont les suivantes :

- la localisation du niveau de référence est fixe,
- le niveau de référence réf. 1 est valable pour les lots 1 et 2,
- le niveau de référence réf. 2 est valable pour les lots 3 et 4,
- toutes les hauteurs de construction relatives aux volumes bâtis sont mesurées par rapport au niveau de référence du lot,
- les valeurs reprisent sur la partie graphique en tant que niveau de référence correspondent à la valeur du niveau fini à l'axe de la future voie bus prévue dans le cadre du projet pôle d'échange multimodal. Ces valeurs peuvent être adaptée tenant compte des valeurs réelles constatées au moment de l'autorisation de bâtir.

Le niveau de référence d'un lot secondaire (A, B, C, D et E) est identique au lot principal auquel il est fusionné.

Le niveau de référence 0.00 de chaque lot se substitue au niveau de terrain naturel et sert de base pour déterminer les surfaces à prendre en compte dans le calcul de l'emprise au sol et de la surface construite brute. En cas de fusion de lots n'ayant pas le même point de référence, un niveau de référence intermédiaire pourra être défini.

8.3 Hauteur des construction non reprises dans la partie graphique

Hauteur de construction minimum pour constructions principales (lots 3 et 4)

Pour les lots 3 et 4, le plan de façade du ou des immeubles en relation directe avec la rue des Scillas est à bâtir de façon à couvrir au moins 50% de la longueur de la fenêtre constructible pour séjour prolongée de personnes, sur une hauteur de construction minimum de 22 m. Les 50% de la longueur de la fenêtre de construction sont vérifiés sur la longueur cumulée entre les lots 3 et 4 sans tenir compte des limites de lots.



Hauteur de construction pour dépendances

La hauteur d'une dépendance est en tous points au maximum de trois mètres et cinquante centimètres (3,50 m), mesurée à partir du niveau de terrain remodelé.

ART. 9 NIVEAUX

9.1 Nombre de niveaux

Le nombre maximal de niveaux hors-sol (ou niveaux pleins) est indiqué par lot en partie graphique. Est considéré comme niveau hors sol tout niveau sis au-dessus du niveau de référence indiqué en partie graphique, conformément à l'article 8.2 ci-avant.

Le nombre maximal de niveaux en sous-sol est défini par lot, en partie graphique.

9.2 Cote de niveaux indiqués en partie graphique

Les cotes de niveaux des constructions indiquées en partie graphique pour les différents lots sont données à titre indicatif et peuvent être adaptées dans le cadre de l'autorisation de construire, sans préjudice de la présente partie écrite.

9.3 Niveau du rez-de-chaussée

Le niveau plancher du premier niveau directement accessible depuis la voie desservante correspond :

- au niveau à l'axe de la voie desservante, respectivement de la voie bus pour les lots 1, 2 et 3,
- au niveau à l'axe de la voie desservante, respectivement de la voie bus et/ou de la rue des Scillas pour les lots 3 et 4, mesuré perpendiculairement par rapport au milieu de la construction projetée, ou
- est inférieur ou supérieur à cette cote de maximum deux mètres (2 m).

Le niveau plancher de rez-de-chaussée d'un lot secondaire respecte les mêmes règles d'implantation que le lot principal auquel il est fusionné.

ART. 10 TOITURES

10.1 Formes des toitures

Le type de toiture autorisé est repris pour chaque lot en partie graphique. Les couvertures ajourées de type pergolas ou similaire sont de forme libre.

10.2 Ouvertures et aménagements en toiture

Terrasses en toiture

Les terrasses accessibles en toiture et loggias sont autorisées suivant les conditions suivantes :

- la toiture du dernier niveau plein peut être aménagée en toiture terrasse accessible ou en loggia ;
- la toiture sur un niveau en retrait est non aménageable et accessible uniquement pour l'entretien des éléments techniques y présents ;



ART. 11 ELEMENTS TECHNIQUES ET SUPERSTRUCTURES

11.1 Éléments techniques en toiture

Les caissons de climatisation, de ventilation, de pompes à chaleur, les superstructures, les cages d'ascenseurs et toutes autres installations techniques sont à intégrer obligatoirement dans la volumétrie des gabarits constructibles projetés du PAP. Ces éléments techniques peuvent dépasser la hauteur maximale dans les conditions de l'article 8.1.

L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïque est admise sur toutes les toitures plates des constructions destinées au séjour prolongé.

11.2 Éléments techniques en façade

Toutes les installations techniques en façade doivent être implantées dans le gabarit constructible.

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, les caissons de climatisations, de ventilation, de pompes à chaleur sont interdits en façades.

ART. 12 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE

12.1 Couleurs et emploi des matériaux en façade

Les matériaux autorisés en revêtements de façade sont l'enduit minéral, le verre, le métal, la pierre, la brique, le béton et le bois. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts, les matériaux chromés, réfléchissants et le verre miroitant (Spiegelglas) sont interdits.

La pierre, la brique et le bois sont à utiliser dans leur teinte naturelle. Le bois peut être traité et/ou couvert d'une lasure ou d'un verni incolore. Toutes les teintes sont admises pour tous les autres composants de façades.

12.2 Couleurs et emploi des matériaux en toiture

Les toitures non aménageables des constructions principales et des dépendances doivent être minérales et/ou végétalisées de manière extensive.

Les toitures des constructions souterraines (S) peuvent être couvertes par des espaces nécessaires à la réalisation des voies de circulation, des chemins piétons, des terrasses, des surfaces destinées à la rétention des eaux de pluie et de tout autre aménagement nécessaire au fonctionnement et à l'entretien des immeubles. Les toitures des constructions souterraines affleurantes et non couvertes par ces aménagements ou par des immeubles doivent être végétalisées à l'aide d'une couverture végétale au minimum extensive.

ART. 13 STATIONNEMENT

13.1 Emplacements de stationnement pour voitures

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement pour voitures à prévoir pour chaque unité de logement, par surface d'affectation ainsi que ceux pour visiteurs est à reprendre de la partie écrite du PAG en vigueur de la commune de Hesperange.

Ces emplacements de stationnements sont à prévoir dans le sous-sol des constructions y afférentes.

13.2 Emplacements de stationnement pour vélos

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement privés pour vélos à prévoir pour chaque unité de logement et par surface d'autres affectations prévues admissibles, est à reprendre de la partie écrite du PAG en vigueur de la commune de Hesperange.



ART. 14 AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES

14.1 Règle générale

Les espaces extérieurs privés, soit l'ensemble des surfaces de lots non couverts par une construction principale ou une dépendance, sont à traiter comme des espaces verts privés pour au moins 20% de leur surface cumulée sans distinction de lot.

Des allées de jardin ou chemins piétons en dur, des terrasses, murs, clôtures, piscines et des éléments de mobilier emplacements de stationnement PMR, zones de livraison et entrées de garages peuvent y être aménagés à condition de ne pas dépasser la surface maximum de scellement du lot ou d'être réalisés en revêtements minéraux perméables (gravier, stabilisé, pavé drainant, ...).

Au moins 20% de surfaces extérieures consolidées sur le domaine privé présentent des revêtements perméables.

Les jardins et gazons synthétiques ou équivalents sont proscrits.

14.2 Prescriptions relatives aux surfaces d'« espaces verts privés »

Les espaces verts privés sont des surfaces majoritairement destinées à être végétalisées. Ces surfaces sont principalement aménagées sur le toit de constructions souterraines. Afin de garantir une intégration paysagère de qualité par rapport à l'espace bâti environnant, les principes suivants, concernant l'espace vert privé du site, sont à respecter :

- Présenter une épaisseur de substrat de plantation d'au moins quarante centimètres pour les surfaces végétalisées de manière extensive ;
- Utiliser des plantations non invasives adaptées aux sites.

14.3 Prescriptions relatives à la zone d'«espace extérieur pouvant être scellé»

Des surfaces extérieures pouvant être scellées sont reprises en partie graphique. Le principe d'aménagement de ces espaces doit se fonder sur la volonté de conserver un caractère ouvert. Cette surface est à aménager en surface minérale ou à végétaliser. Les surfaces qui se trouvent dans l'espace extérieur pouvant être scellé et qui ne sont pas scellées sont à traiter comme des espaces verts privés. Y sont autorisés, les éléments suivants :

- Des accès, allées de jardin ou chemins piétons, terrasses, emplacements de stationnement PMR, zones de livraison et entrées de garage en matériaux de teinte neutre, en rapport avec les teintes de la construction et/ou du trottoir les jouxtant. Les chemins piétonniers doivent être aménagés de façon à faciliter la circulation des personnes à mobilité réduite ;
- Des murs, murs de soutènements, escaliers, rampes, clôtures et autres éléments de mobiliers urbains ;
- Des pelouses et des plantations ;

14.4 Accès carrossables

Les accès carrossables occasionnels sont repris en partie graphique au titre d'espace extérieur pouvant être scellé.

14.5 Piscines, bassins de baignades, jacuzzis et autres éléments semblables

Les piscines, bassins de baignades, jacuzzis et autres constructions fixes semblables sont interdits en dehors des surfaces destinées au séjour prolongé de personnes. Ces ouvrages sont autorisés sur la toiture du I niveau plein.

14.6 Modelage de terrain

Tolérance sur les niveaux projetées



Les niveaux projetés aux niveaux des espaces extérieurs repris sur la partie graphique peuvent être exécutées avec une tolérance de plus ou moins un mètre (1 m). Les niveaux des aménagements des voiries et ouvrages finis seront fixés définitivement dans le cadre des autorisations de construire.

Déblais et remblais

Des travaux de remblais et de déblais sont autorisés pour permettre l'implantation des constructions.

Murets de soutènements et talus

En cas de déblais ou de remblais, les terrains voisins contigus devront être protégés par des ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant. Les murs de soutènement ou de consolidation du terrain respectent une hauteur de maximum trois mètres (3 m) par rapport au niveau du terrain voisin. Toutefois, les murs en limite de la voie CFL dispose d'une hauteur vue de maximum dix mètres (10 m), garde-corps inclus, mesurée à partir du terrain naturel au niveau de la limite de propriété.

Murs et clôtures

Sans préjudice des dispositions légales et réglementaires en vigueur le long des routes nationales et des chemin repris, les domaines privés, entre les alignements de façades et les alignements de la voie, peuvent être clôturés par les différents types de clôtures repris ci-dessous :

- Les clôtures en limites séparatives sont constituées de haies vives ou taillées. Celles-ci peuvent être couplées par un grillage, treillis ou une clôture barreaudée qui sont à implanter du côté intérieur du lot. Les haies et clôtures ne peuvent dépasser un mètre cinquante centimètre (1,5 m).
- Des clôtures opaques de type murets et socles sont également admis à condition de ne pas excéder soixante-quinze centimètre (75 cm). Ils peuvent être combinés avec les grillages, treillis et clôtures barreaudées sans excéder la hauteur maximum de clôture prescrite.
- Les clôtures implantées dans le recul avant des constructions directement en limite du domaine public sont interdites.

Les garde-corps et autres éléments de sécurités toute nature sont autorisés.



TITRE III DISPOSITIONS PARTICULIERES

ART. 15 SERVITUDE DE PASSAGE DE TYPE « ACCES EN SOUS-SOL » - S01

Afin de garantir l'accès de l'ensemble des lots (ou parcelles) à travers le lot 4, pour les accès motorisés ou non au sous-sol, une servitude de passage « Accès en sous-sol » est représentée à titre indicatif sur les coupes de la partie graphique.

La servitude donne droit à l'accès et au passage des habitants des lots dominants respectifs et de leurs ayants-droits. Elle s'exerce en véhicule motorisé, à vélo, à pied, respectivement moyennant toute autre méthode de déplacement de la mobilité douce.

Les dimensions exactes de cette servitude seront précisées dans l'autorisation de bâtir du lot en question.

ART. 16 SERVITUDE DE PASSAGE ET TREFONDS DE TYPE « ACCES DE SERVICES » - S02

Afin de garantir l'accès des véhicules de livraisons, d'entretien ou de secours aux différents lots du PAP, une servitude de passage « Accès de services » est représentée sur la partie graphique.

La servitude donne droit à l'accès et au passage des services de livraisons, des services d'entretien, des services de secours et de leurs ayants-droits. Elle s'exerce en véhicule motorisé, à vélo, à pied, respectivement moyennant toute autre méthode de déplacement de la mobilité douce.

La servitude de passage est complétée d'une servitude de tréfonds donnant droit au passage des réseaux enterrés et infrastructures techniques enterrées privés ou collectifs sur terrains privés et d'un lot privé à travers un autre lot privé. La servitude donne droit à l'accès et au passage des services communaux et de leurs ayants-droits pour l'entretien du réseau. Elle s'exerce en véhicule, à pied, respectivement moyennant toute autre méthode de déplacement de la mobilité douce pour l'entretien de ces réseaux.

ART. 17 SERVITUDE DE PASSAGE DE TYPE « ESPACE PRIVE OUVERT AU PUBLIC » - S03

Afin de permettre l'accès au public aux abords des immeubles et de maintenir une connexion piétonne existante vers la passerelle enjambant la voie ferrée, les lots 1, 2, 3, 4, A et B sont grevés de servitudes de passage de type « espace privé ouvert au public ». Ces servitudes donnent droit à l'accès et au passage des riverains et de leurs ayants-droits. Elle s'exerce à vélo, à pied, respectivement moyennant toute autre méthode de déplacement de la mobilité douce.



TITRE IV AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

ART. 18 FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION ET DESTINES A ETRE CEDES AU DOMAINE PUBLIC

Les fonds destinés à être cédés au domaine public correspondent aux surfaces de type :

- Voies de circulation motorisée
- Zone pouvant être dédié au stationnement
- Espaces verts publics
- Trottoir / piste cyclable/ zone piétonne

Le présent PAP prévoit un futur domaine public d'une surface d'environ 3.293 m² soit environ 28,60 % de la surface totale du PAP.

Les terrains à céder sont destinés aux développements d'infrastructures par l'État, respectivement l'Administration des Ponts et Chaussées. Les aménagements et surfaces tels que repris en partie graphique du PAP sont donnés à titre informatif. Ces aménagements peuvent être adaptés ultérieurement pour les besoins de l'Etat sans que le présent PAP nécessite une modification.



TITRE V DISPOSITIONS EXECUTOIRES

ART. 19 **SURFACES DESTINEES A RECEVOIR DES PLANTATIONS**

L'ensemble des prescriptions de cet article s'applique tant aux espaces verts publics qu'aux espaces verts privés, sauf si la partie écrite en dispose autrement.

Le choix des plantations doit être adapté au contexte, au mode de gestion et à l'espace disponible.

Les prescriptions suivantes sont à appliquer, pour le domaine privé uniquement :

- un volume de substrat ou de terre arable de minimum six mètres cubes (6 m³) par arbre et,
- une surface perméable de minimum quatre mètres carrés (4 m²) par arbre.

ART. 20 **RACCORDEMENT DU PAP A LA VOIRIE EXISTANTE**

La desserte carrossable (entrée/sortie) des lots pour les futurs habitants, visiteurs et usagers des différentes affectations se fait exclusivement depuis la rue des Scillas.

L'accès carrossable (entrée) des services de livraisons, des services d'entretien communaux et de secours se fait depuis la voie de livraison prévue le long du PAP AXS, traversant la voie Tram et la voie bus en site propre, au nord-ouest du site, via le lot 1. La sortie se fait au niveau de la rue des Scillas via le lot 4. Le sens de circulation des véhicules pourra être temporairement inversé, avec l'accord requis des Ponts et Chaussées (permission de voirie) afin de s'accorder au mieux aux travaux d'exécution en cours de la rue des Scillas.

ART. 21 **ASSAINISSEMENT DES EAUX DE PLUIE ET DES EAUX USEES**

Eaux usées

Les eaux usées sont acheminées vers un seul point de raccordement vers la canalisation d'eau usée projetée au croisement de la rue des Scillas et de la rue des Bruyères.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales du site et des toitures sont majoritairement collectées à l'arrière des constructions, puis acheminées gravitairement, en surface, vers un ou deux bassins de rétention à ciel ouvert à aménager dans l'espace vert privé. Le bassin le plus bas est ensuite raccordé au sud, au droit de la conduite d'eau pluviale de la rue des Scillas. Une partie des eaux pluviales peuvent être acheminées vers un bassin de rétention complémentaire, aménagé à ciel ouvert ou enterré en partie sud dans le recul avant de la/des construction(s) des lots 3 et 4.

21.1 **Encoches pour armoires de concessionnaires et candélabres**

Les encoches nécessaires pour les armoires de branchement et les candélabres seront également à céder et ne sont pas reprises dans le calcul de cession ci-avant. Celui-ci est à préciser, le cas échéant, dans le dossier d'exécution.



TERMINOLOGIE

Annexe 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.

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 enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures :

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

Comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture 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.

Etage en retrait

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

Faîte / Fâitage

On entend par faite ou fâitage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

Hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur du socle

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Ilot

On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

Limite de surface constructible

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Logement

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

Logement 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.



Annexe II du règlement Grand-Ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune – Terminologie du degré d'utilisation du sol

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.

(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, comiches 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.

