

## MOPO PAP « Am Wäissereech »

### à Pontpierre dans la commune de Mondercange



### Partie écrite règlementaire de la modification ponctuelle

<b>INITIATEUR</b>	
TRACOL DEVELOPMENT 2 sàrl Z.I. Rohlach L-5280 SANDWEILER. T 26 58 60 1 m mathieu.bacue@tracol.lu	
<b>DEVELOPPEMENT DU DOSSIER PAP</b>	
STDM Architectes urbanistes 39, Rue de Bonnevoie L-1260 Luxembourg. T 420 912 1 m stdm@stdm.lu	

<b>1</b>	<b>PRÉLIMINAIRES</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>LOTS ET PARCELLES</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>MODE ET DEGRÉS D'UTILISATION DU SOL</b> .....	<b>3</b>
	3.1 FONCTIONS ADMISES .....	3
	3.2 LOGEMENT A COUT MODERE.....	4
	3.3 ZONE DE SERVITUDE « URBANISATION – CONDUITES ELECTRIQUES AERIENNES » .....	4
<b>4</b>	<b>NOMBRE DE NIVEAUX</b> .....	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS</b> .....	<b>5</b>
	5.1 GARAGES ET CAR-PORTS .....	5
	5.2 ABRI VELOS .....	5
	5.3 ABRIS DE JARDIN.....	5
<b>6</b>	<b>TOITURES</b> .....	<b>6</b>
	6.1 TOITURES INCLINÉES À DEUX VERSANTS .....	6
	6.2 OUVERTURES DANS LA TOITURE.....	6
	6.3 TOITURES PLATES.....	6
	6.4 SUPERSTRUCTURES EN TOITURE PLATE .....	6
<b>7</b>	<b>IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS</b> .....	<b>6</b>
	7.1 PROFONDEURS ET RECUS .....	6
	7.2 ETAGE EN RETRAIT .....	7
	7.3 AVANT-CORPS .....	7
	7.4 AUVENT.....	7
	7.5 DEPENDANCES.....	7
	7.5.1 GARAGES ET CAR-PORTS.....	7
	7.5.2 ABRIS VELOS.....	8
	7.5.3 ABRIS DE JARDIN .....	8
	7.6 CONSTRUCTIONS SOUTERRAINES .....	8
	7.6.1 MAISONS PLURIFAMILIALES .....	8
	7.6.2 MAISONS UNIFAMILIALES.....	9
<b>8</b>	<b>EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENTS</b> .....	<b>9</b>
	8.1 EMBLEMES DE STATIONNEMENT PRIVE .....	9
	8.2 EMBLEMES DE STATIONNEMENT PUBLIC .....	10
	8.3 EMBLEMES DE STATIONNEMENTS POUR VELOS .....	10
<b>9</b>	<b>AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS</b> .....	<b>11</b>
	9.1 CLOTURES ET MURETS.....	11
	9.2 PARE-VUES.....	11
	9.3 TERRASSES.....	12
	9.4 ACCES CARROSSABLES.....	12
	9.5 INFRASTRUCTURES TECHNIQUES .....	12
	9.6 ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES FIXES .....	12
	9.7 BASSINS DE RETENTION .....	13
<b>10</b>	<b>TOPOGRAPHIE</b> .....	<b>13</b>
	10.1 MODELAGE TOPOGRAPHIQUE.....	13
<b>11</b>	<b>DISPOSITIONS DESTINÉES AU DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX DE L'ENSEMBLE DU QUARTIER</b>	<b>13</b>
	11.1 COULEURS ET MATERIAUX DES FAÇADES .....	13
	11.2 MATERIAUX DES TOITURES .....	13
	11.3 MATERIAUX DES SURFACES SCELLEES .....	14
<b>12</b>	<b>AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC</b> .....	<b>14</b>
	12.1 PLANTATIONS .....	14
<b>13</b>	<b>DÉFINITIONS OFFICIELLES À LA PRÉSENTE PARTIE ÉCRITE</b> .....	<b>15</b>
<b>14</b>	<b>DÉFINITIONS SPÉCIFIQUES À LA PRÉSENTE PARTIE ÉCRITE</b> .....	<b>17</b>

## 1 PRÉLIMINAIRES

Les dispositions de la partie écrite et graphique du présent plan d'aménagement particulier sont conformes au nouveau plan d'aménagement général voté par le conseil communal en octobre 2020.

Le projet d'aménagement particulier a pour but de respecter les objectifs des dispositions générales d'aménagement de la commune de Mondercange qui sont :

- le développement harmonieux des localités ;
- la protection du milieu naturel ;
- la conservation et le développement du patrimoine culturel ;
- l'esthétique des établissements humains et des sites ;
- l'aménagement et la localisation fonctionnels des établissements humains ;
- l'utilisation rationnelle de l'ensemble des fonds composant le territoire de la commune.

La présente partie écrite fait partie intégrante du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » Wäissereech et fait référence aux plans PAP 001 et PAP 002 appelés par la suite « partie graphique ». La partie écrite et la partie graphique sont indissociables.

Pour tout ce qui n'est pas réglé dans le présent PAP NQ, la partie écrite du PAG ainsi que le règlement des bâtisses de la commune de Mondercange en vigueur au moment de l'approbation du PAP NQ font foi.

Les termes soulignés sont définis dans le chapitre 14 définitions spécifiques à la présente partie écrite.

## 2 LOTS ET PARCELLES

La délimitation des fonds couverts par le présent PAP et la délimitation et la contenance approximative des différentes parcelles projetées sont reprises dans la partie graphique.

La contenance totale exacte de la parcelle soumise à PAP est de 7ha08a69ca, est renseigné par le mesurage n°004 en date du 13.08.2021 réalisé par le bureau BCR Géomètres officiels S.à.r.l.

Les parcelles projetées se distinguent comme suit en ce qui concerne les différents types d'affectation :

La surface du terrain à bâtir brut du PAP est	7,08690 ha (=100 %)
Le terrain à bâtir net comprend 108 parcelles totalisant	5,31999 ha (=75.07 %)
Terrain à céder au domaine public communal	1,76691 ha (=24,93 %)

Les surfaces et les dimensions définitives seront fixées par des plans à l'acte et sont à établir par l'Administration du cadastre et de la topographie.

## 3 MODE ET DEGRÉS D'UTILISATION DU SOL

### 3.1 FONCTIONS ADMISES

Le projet d'aménagement particulier prévoit les constructions suivantes :

- 9 maisons unifamiliales isolées ;
- 31 maisons unifamiliales jumelées ;

- 60 maisons unifamiliales en bande ;
- 11 maisons plurifamiliales,

Un rez-de-chaussée des maisons plurifamiliales se situant sur les lots n° 5.1, 5.2, et 5.3 doit être affecté à des établissements autres que l'habitation tels que des commerces de première nécessité, commerces de proximité ainsi que des professions libérales sous réserve que ces activités soient compatibles avec l'habitat, et ne causent pas de nuisances aux habitants. La surface construite brute (SCB) maximum dédiée à ces fonctions secondaires est de 350 m<sup>2</sup> par lots.

Les services d'éducation et d'accueil pour l'enfance ne sont pas exclus.



Localisation des rez-de-chaussée concernés par les fonctions autres que le logement dans la partie graphique du PAP.

### **3.2 LOGEMENT A COUT MODERE**

Suivant l'article 24 de la loi du 3 mars 2017 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « *pour chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, au moins 10 pour cent de la surface construite brute à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement* ».

Les constructions des lots 1.7, 1.11, 2.3, 2.7, 2.10, 2.14, 3.3, 3.6, 3.9, 10.4 et 11.3 sont dédiées au logement à coût modéré.

- 60% des logements (environ 2602 m<sup>2</sup> SCB) en maisons de type unifamiliale en bande ou jumelées.
- 40% des logements de type collectif (environ 1650 m<sup>2</sup> SCB) avec des logements de typologie variée.



Localisation des lots concernés par le logement à coût modéré dans la partie graphique du PAP

### **3.3 ZONE DE SERVITUDE « URBANISATION – CONDUITES ELECTRIQUES AERIENNES »**

Les zones de servitude « urbanisation – conduites électriques aériennes » visent à réserver des couloirs de part et d'autre des conduites électriques aériennes, où, pour des raisons de prévention sanitaire, les constructions destinées au séjour prolongé des personnes sont interdites.

Les distances suivantes sont à observer entre le centre du tracé des conduites électriques aériennes et les constructions :

- 50 mètres pour les lignes à haute tension supérieure à 100 kV, et
- 30 mètres pour les lignes à haute tension de 65 kV à 100 kV.

Dans les zones d'activités économiques et les zones spéciales en vertu des articles 7,8,9,10,11,12,13 et 15, superposées d'une zone de servitude "urbanisation – conduites électriques aériennes", le bourgmestre peut accorder une dérogation par rapport aux distances à respecter sous condition de prouver que les distances à respecter peuvent être inférieures, moyennant une analyse de risques de prévention sanitaires à établir dans le

cadre d'une demande d'autorisation en vertu de la loi modifiée du 10 juin 1999 relative aux établissements classés.

Une convention définissant le mode opératoire et la répartition des coûts de l'enfouissement de la ligne électrique sera signée entre le maître d'ouvrage et l'Administration Communale de Mondercange (bourgmestre, échevin, département urbanisme et département technique) dès réception des devis fournis par le gestionnaire de réseau.

## 4 NOMBRE DE NIVEAUX

Le nombre de niveaux admis et la hauteur de la construction de chaque bâtiment sont indiqués dans la partie graphique.

### CONSTRUCTION DESTINÉE AU SÉJOUR PROLONGÉ

Le niveau fini du seuil d'entrée correspond au niveau de la voie desservante mesuré à l'axe de la surface constructible pour constructions destinées au séjour prolongé. Ce niveau peut être supérieur de :

- 1.00 m au maximum de l'axe de la voie desservante d'une maison plurifamiliale
- 0.50 m au maximum de l'axe de la voie desservante d'une maison unifamiliale.

L'exception est faite pour les lots 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9, 2.10, 2.11, 2.12, 2.13, 2.14, 2.15, 2.16, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.10 et 3.11 où le niveau fini du seuil d'entrée est à considérer à partir du niveau projeté du rez-de-jardin en partie postérieur de parcelle.

## 5 HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

### 5.1 GARAGES ET CAR-PORTS

La hauteur à l'acrotère des garages ou car-ports mesurée par rapport à la voie desservante à l'axe de la surface constructible destinée aux dépendances est limitée à 3.50 m.

Cependant si deux garages mitoyens ont des niveaux finis du plancher différent et si cette différence ne dépasse pas 50 cm, la hauteur à l'acrotère de celui implanté plus bas peut être augmentée afin d'être alignée avec la hauteur à l'acrotère de celui implanté plus haut. Cette mesure s'applique uniquement à la hauteur de l'acrotère et l'augmentation de la hauteur libre du garage ou car-port situé plus bas n'est pas admise.

### 5.2 ABRI VELOS

La hauteur à l'acrotère des locaux vélos mesurés par rapport à la voie desservante à l'axe de la surface constructible destinée aux dépendances est limitée à 2.50 m.

### 5.3 ABRIS DE JARDIN

La hauteur à la corniche ou à l'acrotère des abris de jardin mesuré par rapport au niveau remodelé du terrain est limitée à 2.50 m.

Cependant si deux abris de jardin mitoyens ont les niveaux finis du plancher différent et si cette différence ne dépasse pas 50 cm, la hauteur à la corniche ou à l'acrotère de celle implantée plus bas peut être augmentée afin d'être alignée avec la hauteur à la corniche ou de l'acrotère de celle implantée plus haut. Cette mesure s'applique uniquement à la hauteur

de la corniche ou de l'acrotère et l'augmentation de la hauteur libre de l'abri de jardin situé plus bas n'est pas admise.

## **6 TOITURES**

Le présent PAP autorise des toitures plates et toitures à deux versants. La partie graphique indique la forme de toiture admise pour chaque lot.

### **6.1 TOITURES INCLINÉES À DEUX VERSANTS**

L'orientation du faîte des toitures à deux versants est indiquée dans la partie graphique.

Les corniches doivent être horizontales.

Les toitures peuvent recevoir une installation des panneaux solaires sous condition :

- qu'ils s'intègrent dans le concept architectural et respectent les contraintes urbanistiques, techniques et énergétiques.
- que leurs inclinaisons soient identiques à l'inclinaison de la toiture
- qu'ils soient posés parallèlement au faîte de la toiture

### **6.2 OUVERTURES DANS LA TOITURE**

Seules les fenêtres de toit sont autorisées. Les lucarnes, les chiens-assis, les œils-de-bœuf et tout autre élément similaire qui dépassent le volume de la toiture principale sont interdits.

### **6.3 TOITURES PLATES**

Les toitures plates doivent être aménagées en toiture verte ou en toiture-terrasse.

Les toitures vertes sur garages enterrés recevront une épaisseur de substrat (sans tenir compte des couches drainantes) d'au moins 50 cm lorsqu'elles ne sont pas aménagées en tant que terrasses.

Les toitures des constructions principales, des garages et des car-ports peuvent recevoir une installation des panneaux solaires sous condition qu'ils respectent les contraintes urbanistiques, techniques et énergétiques.

### **6.4 SUPERSTRUCTURES EN TOITURE PLATE**

Les superstructures destinées à abriter exclusivement les installations techniques et verrières sont permises dans les bâtiments munis d'une toiture plate. Elles peuvent dépasser la hauteur à l'acrotère sous condition :

- qu'elles ne dépassent pas le gabarit théorique pour les superstructures établi à 45° à partir du niveau de l'acrotère du dernier niveau.

Les installations techniques peuvent être regroupées à la limite mitoyenne.

## **7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS**

### **7.1 PROFONDEURS ET RECULS**

Les profondeurs de construction maximales et minimales sont spécifiées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Les distances de recul minimales (antérieures et latérales) des constructions sont spécifiées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Les distances de recul postérieures sont données à titre indicatif et seront à confirmer par le géomètre expert agréé lors du morcellement.

## **7.2 ETAGE EN RETRAIT**

Le retrait avant, arrière et latéral est égal à au moins 0.50 m, à l'exception du côté latéral accolé à une autre construction où le retrait peut être nul.

La surface hors œuvre de l'étage en retrait ne peut être supérieure à 70 % de la surface hors œuvre du dernier niveau plein, des terrasses sont autorisées sur le niveau en retrait des constructions.

Les retraits sont mesurés à partir du plan de la façade du dernier niveau plein, ils peuvent être aménagés en toiture-terrasse.

Les étages en retraits doivent présenter un changement de structure, de matérialité ou de couleur par rapport au dernier niveau plein.

## **7.3 AVANT-CORPS**

Les avant-corps sont autorisés sous condition qu'ils ne dépassent pas une saillie de 0,50 m à partir du plan de la façade, qu'ils présentent une surface inférieure à un tiers de la façade, qu'ils respectent un recul latéral sur la limite cadastrale latérale au moins égal à la valeur de leur saillie.

Les avant-corps sont toujours mesurés par rapport à la façade, isolation et revêtement inclus.

## **7.4 AUVENT**

Les limites maximales des auvents sont reprises dans les limites maximales de surfaces constructibles pour dépendances.

En outre, chaque façade antérieure et latérale de la construction destinée au séjour prolongé des personnes est autorisée à recevoir un auvent dont la profondeur ne dépasse pas 1.00 m, même si le cas échéant cela n'est pas précisé dans la partie graphique.

Les auvents empiétant entièrement ou partiellement sur le domaine public doivent se trouver à une hauteur minimale de 3,00 m par rapport au sol. En cas d'empiètement sur une voie carrossable ou se situant à moins de 1,00 m d'une telle voie, ils doivent se trouver à au moins 4,50 m au-dessus du niveau de l'axe de la voie desservante.

## **7.5 DEPENDANCES**

### **7.5.1 GARAGES ET CAR-PORTS**

Dans le cas de lot contenant des maisons unifamiliales, les garages et car-ports doivent être réalisés à l'intérieur des limites des surfaces constructibles pour dépendances ou pour constructions principales, telles que reprises dans la partie graphique.

La largeur maximale de la dépendance ne pourra en aucun cas être supérieure à la moitié de la largeur de la façade, composée par le gabarit destiné au séjour prolongé auquel elle se rapporte.

#### 7.5.2 ABRIS VELOS

Dans le cas de lot contenant des maisons plurifamiliales, les abris vélos doivent être réalisés à l'intérieur des limites des surfaces constructibles pour dépendances telles que reprises dans la partie graphique. Les profondeurs de construction maximales et minimales sont spécifiées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Les distances de recul minimales (antérieures, postérieures et latérales) des constructions pour dépendances sont spécifiées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Une partie des locaux pour vélos peut être réalisée à l'intérieur des gabarits des maisons plurifamiliales.

#### 7.5.3 ABRIS DE JARDIN

Pour chaque lot, une emprise au sol de 10 m<sup>2</sup> totale est octroyée pour les abris de jardin.

L'implantation des abris de jardin non prévue dans la partie graphique du PAP doit respecter les prescriptions du règlement sur les bâtisses en vigueur de la commune de Mondercange.

Pour les lots 10.10 et 10.11, un espace utilisable pour l'implantation a été défini graphiquement.

### 7.6 CONSTRUCTIONS SOUTERRAINES

Les constructions des niveaux en sous-sol doivent être réalisées à l'intérieur des limites des surfaces constructibles pour constructions principales ou, le cas échéant, à l'intérieur des limites des surfaces constructibles pour constructions souterraines, telles que reprises dans la partie graphique.

Sont considérées comme constructions souterraines, les garages, caves et locaux utilitaires aménagés en sous-sol, respectivement sous le premier niveau plein, comportant une hauteur libre supérieure à 2,20 m.

Les rampes de garages collectifs des maisons plurifamiliales doivent être couvertes et aménagées en tant que toiture végétalisée dès la limite de propriété ou à minima à l'alignement des façades des maisons plurifamiliales.

#### 7.6.1 MAISONS PLURIFAMILIALES

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique d'une maison plurifamiliale sont à considérer comme surfaces non aménageables et ne seront pas pris en compte dans le calcul de la surface construite brute.

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

L'implantation d'une seule rampe d'accès au garage souterrain pour plusieurs immeubles voisins est possible. Les modalités de la servitude de passage sont à définir dans l'acte entre le promoteur et les acquéreurs.

## 7.6.2 MAISONS UNIFAMILIALES

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique d'une maison unifamiliale ainsi que les caves sont à considérer comme surfaces non aménageables et ne seront pas pris en compte dans le calcul de la surface construite brute.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escaliers ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Les locaux où peuvent s'exercer une activité quelconque, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires seront considérés comme surfaces aménageables et seront pris en compte dans le calcul de la surface construite brute.

## 8 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENTS

### 8.1 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT PRIVE

Pour les maisons unifamiliales, il est requis :

- 2 emplacements par unités de logement de type maison unifamiliale dont au minimum 1 emplacement intérieur ainsi que ;
- 1 emplacement supplémentaire par logement intégré.

à l'exception des lots suivants ;

2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9, 2.10, 2.11, 2.12, 2.13, 2.14, 2.15, 2.16, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.10, 4.2, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.8, 4.9, 4.10, 4.12, 4.13, 4.14, 4.15, 6.1, 6.3, 6.4, 6.6, 6.7, 6.10, 7.1, 7.3, 7.4, 7.6, 7.7, 7.9, 8.2, 8.3, 8.4, 8.6, 9.2, 9.3, 9.5, 9.7, pour lesquels sont requis

- 3 emplacements dont au minimum 1 emplacement intérieur (cf. figure 1) ;



Localisation des lots concernés par 3 emplacements de stationnement dans la partie graphique du PAP

Si le recul avant devant les dépendances est au moins égal à 5 m, il peut être aménagé en place de stationnement. Les accès aux emplacements de stationnement sur le domaine privé doivent être faciles d'accès et conformes aux impératifs de la sécurité.

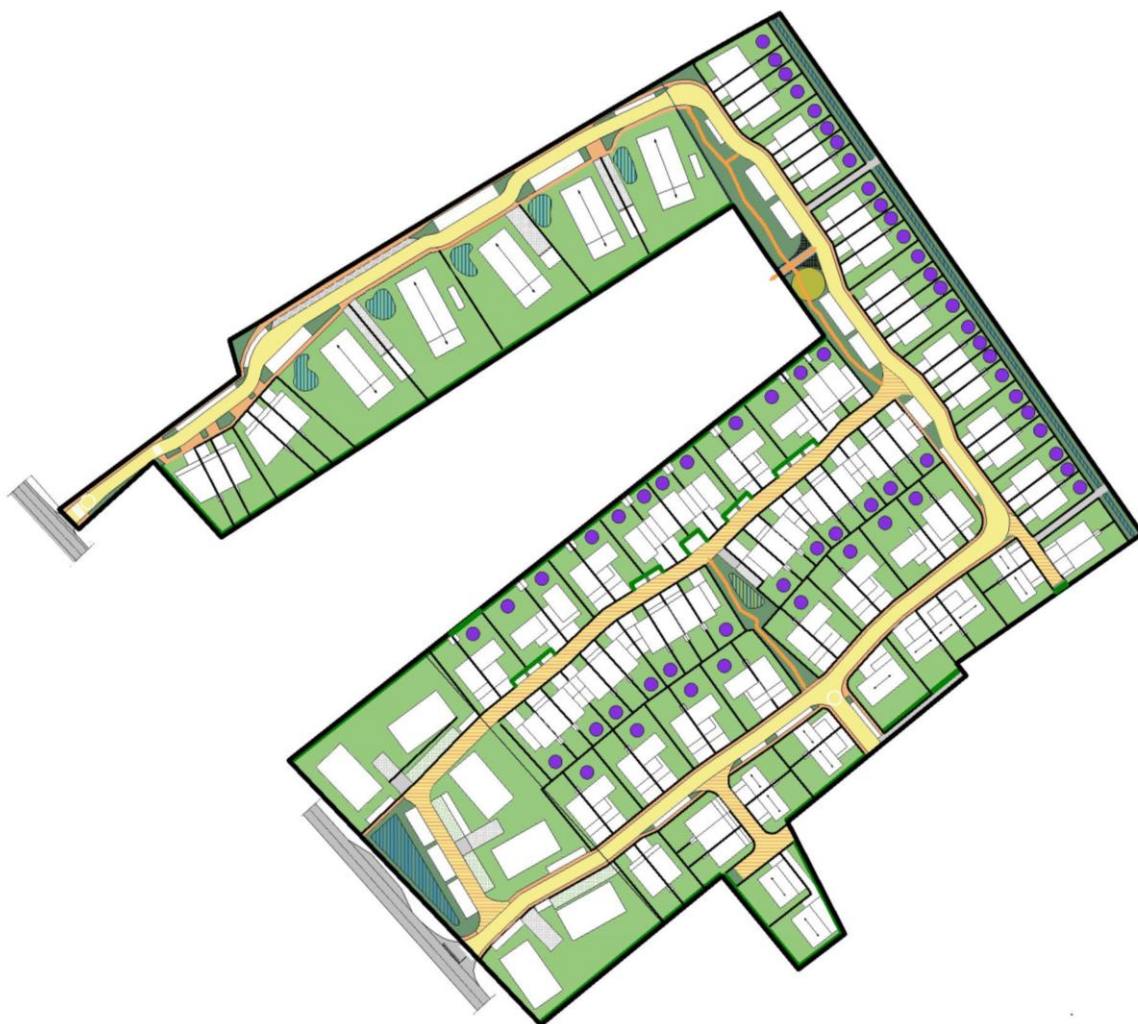


Figure 1 : Localisation des lots à 3 emplacements de stationnements privés

Pour les maisons plurifamiliales, il est requis :

- 1 emplacement par unité de logement de surface habitable inférieure à 50 m<sup>2</sup> ;
- 2 emplacements par unité de logement de surface habitable supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>.

Les dimensions minimales des emplacements privés doivent tenir compte des prescriptions de l'article 32 du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la commune de Mondercange.

## 8.2 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT PUBLIC

118 emplacements pour le stationnement public dont 6 places réservées aux personnes à mobilité réduite sont à créer dans le cadre du présent PAP. Leur emplacement est spécifié dans la partie graphique du PAP. Toutefois, ces emplacements sont donnés à titre indicatif et pourront le cas échéant être remaniés si nécessaire lors de l'aménagement des voiries tout en respectant le nombre requis.

## 8.3 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENTS POUR VELOS

En ce qui concerne les emplacements de stationnements pour vélos, sont à considérer comme minimum :

- 1 emplacement par tranche entamée de 30 m<sup>2</sup> de surface habitable pour les maisons plurifamiliales à plus de quatre unités de logement. :
- 1 emplacement par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface exploitée pour les immeubles administratifs et d'activité de services professionnels et 1 emplacement supplémentaire par tranche entamée de 70 m<sup>2</sup> de surface exploitée pour les activités générant un taux de visiteurs élevé. Les emplacements supplémentaires doivent être accessibles au public.
- 1 emplacement par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface au sol pour les commerces.

## 9 AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

### 9.1 CLOTURES ET MURETS

- a. Les limites entre domaines publics et privés peuvent être clôturées par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 0,80 m, par des haies vives ou par des grillages, dont la hauteur totale ne peut pas dépasser 1,00 m mesurer par rapport au niveau du domaine public.
- b. Les limites de propriété latérales et postérieures peuvent être clôturées jusqu'à une hauteur maximale de 2,00 m. La hauteur des murs en limite de parcelle est limitée à 0,80 mètre. Les hauteurs sont mesurées par rapport au niveau du terrain sur la parcelle voisine.
- c. La hauteur maximale des murs pare-vue à établir sur la ligne séparatrice entre deux constructions jumelées ou groupées entre jardins ou terrasses derrière la façade postérieure des constructions est de 2,00 m au maximum. La longueur du mur de séparation ne peut pas dépasser 3,00 m. Les hauteurs sont mesurées par rapport au niveau du terrain sur la parcelle voisine.
- d. Un ou plusieurs murs de soutènement d'une hauteur maximale de 1,50 m sont autorisés sur des terrains en pente. Entre deux murs et entre la limite de la parcelle et le mur le plus proche de cette limite, une distance d'au moins 1,50 m est à respecter. Pour les terrains avec une pente moyenne supérieure à 15 %, cette hauteur maximale peut être dépassée de 0,50 m, à condition que la hauteur moyenne mesurée sur toute la longueur d'un mur de soutènement n'excède pas la hauteur maximale de 1,50 m.
- e. Par dérogation au point d), un mur de clôture tel que visé par le point d) et qui sert également en tant que mur de soutènement peut être aménagés en limite de propriété. La hauteur maximale de 2,00 mètres reste d'application et est à mesurer par rapport au niveau du terrain sur la parcelle voisine.
- f. Les clôtures sont admises sous forme de haies, d'éléments opaques tels murs, panneaux, murs de soutènement, d'éléments ajourés tels grillages, lattis, treillis, ainsi que d'une combinaison de ces différents types de clôtures.

### 9.2 PARE-VUES

Les pare-vues qui se situent hors du gabarit des constructions destinées au séjour prolongé des personnes peuvent être installés uniquement dans le recul postérieur à la limite mitoyenne.

La hauteur d'un pare-vue ne peut excéder la hauteur du plafond du rez-de-jardin et la longueur maximale ne peut pas excéder 3,00 m à partir de la façade postérieure de la construction qui se trouve contre la limite mitoyenne.

Les armoires de jardin implantées contre la façade postérieure des bâtiments et contre la limite mitoyenne, comme définie pour certains lots par la partie graphique du PAP font office de pare-vue.

Les haies végétales en limite de propriété ne sont pas autorisées en tant que pare-vue.

### **9.3 TERRASSES**

Des terrasses sont à prévoir dans le recul postérieur de la construction principale des maisons unifamiliales.

L'usage de matériaux perméables est à privilégier, la surface de scellement maximale de sol à respecter est définie dans le tableau de « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » de chaque lot, dans la partie graphique du PAP.

### **9.4 ACCES CARROSSABLES**

Les largeurs maximales ainsi que les positions des accès carrossables sont fixées dans la partie graphique.

Les accès carrossables des maisons plurifamiliales des lots 1.7, 1.8, 1, 10 et 1.11 sont communs à deux constructions.

Concernant les maisons plurifamiliales des lots 5.1, 5.2 et 5.3, les accès carrossables sont prévus sur un lot afin de desservir un sous-sol commun.

Les accès carrossables doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique et n'apporter ni gêne ni perturbation. Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique ainsi que sur les chemins piétons.

### **9.5 INFRASTRUCTURES TECHNIQUES**

Afin d'assurer la distribution d'énergie, le gestionnaire de réseaux d'électricité recommande la pose d'un transformateur électrique dans le PAP. Son emplacement dans l'espace public figure dans la partie graphique du PAP. Son traitement ainsi que son insertion doivent être conçus de manière à garantir une cohérence et une homogénéité au niveau du langage architectural, des matériaux employés, de la couleur et des volumétries des constructions avoisinantes.

### **9.6 ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES FIXES**

Les équipements techniques fixes nécessaires à l'exploitation des constructions principales sont à intégrer prioritairement dans le gabarit de la construction principale.

Si des raisons techniques l'exigent, des équipements techniques fixes tels que les conditionnements d'air, les systèmes de ventilation et les pompes à chaleur peuvent être autorisés dans le recul arrière de la construction principale, sous condition de respecter un recul minimal de 1,00 m de la limite de la parcelle.

Ces équipements doivent s'intégrer dans l'architecture dans le souci d'être compatible à un quartier d'habitation et ne pas causer de nuisances sonores pour le voisinage.

## 9.7 BASSINS DE RETENTION

Sur les lots 1.7, 1.8, 1.9, 1.10 et 1.11, les zones délimitées peuvent être attribuées à la rétention d'eau pluviale à ciel ouvert.

## 10 TOPOGRAPHIE

### 10.1 MODELAGE TOPOGRAPHIQUE

Les principes de modelage du terrain ainsi que les niveaux du terrain projetés sont indiqués dans la partie graphique. Ils peuvent être adaptés de +0,50 et -0,50 m, si nécessaire.

Tout terrain surélevé de plus de 1,20 m par rapport aux terrains voisins, doit être équipé d'au moins un des éléments suivants :

- une clôture d'une hauteur d'au moins 0,90 m,
- un talus de transition dont la pente en dégradation est inférieure à un rapport 1:3,
- un autre dispositif de sécurité permettant d'éviter les risques de chute.

Concernant les lots 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9, 2.10, 2.11, 2.12, 2.13, 2.14, 2.15, 2.16, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9 et 3.10, un talutage qui accuse un dénivelé de 1 : 3 et/ou un mur de soutènement inférieur à 1.50 m peuvent-être autorisés dans le recul latéral pour permettre un modelage du terrain entre le niveau du terrain remodelé du sous-sol et le niveau du terrain remodelé du 1<sup>er</sup> niveau plein.

Les terrains naturels en partie arrière de parcelle doivent au maximum être conservés lorsque cela est réalisable, surtout concernant les parcelles se situant en périphérie de la zone PAP.

## 11 DISPOSITIONS DESTINÉES AU DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX DE L'ENSEMBLE DU QUARTIER

Concernant les maisons en bande ainsi que les maisons jumelées, les matériaux et le concept architectural des abris de jardin doivent être conçus de manière à garantir une cohérence et une homogénéité au niveau du langage architectural, des matériaux employés, de la couleur et des volumétries.

### 11.1 COULEURS ET MATERIAUX DES FAÇADES

Chaque lot doit être conçu de manière à garantir une cohérence et une homogénéité au niveau du langage architectural, des matériaux employés, de la couleur, des volumétries et des aménagements extérieurs. L'utilisation des matériaux brillants et réfléchissants, notamment le verre miroitant sont interdits.

### 11.2 MATERIAUX DES TOITURES

Les toitures plates sont à aménager sous forme d'une toiture végétalisée.

Les toitures inclinées sont à revêtir d'un matériau non brillant, non réfléchissant.

Les matériaux admis pour les toitures inclinées sont :

- ardoises naturelles ou artificielles

- zinc prépatiné ou pigmenté
- bardages en aluminium mat
- panneaux en terre cuite
- panneaux en fibre-ciment ou en béton fibré
- bardages bois

### **11.3 MATERIAUX DES SURFACES SCELLEES**

L'emprise maximale des surfaces scellées est indiquée pour chaque lot dans les tableaux de la partie graphique. Cette surface peut être répartie de manière libre dans les limites de chaque lot.

Une préférence est donnée aux revêtements perméables à l'eau (pavés non cimentés, concassés naturels de carrière, graviers, pavés ou dalles engazonnées ou matériaux similaires). Les matériaux utilisés pour les accès aux emplacements couverts et pour les autres surfaces consolidées doivent s'accorder de manière à former un ensemble harmonieux.

Les surfaces qui ne sont pas scellées sont à aménager en espace vert planté.

## **12 AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC**

### **12.1 PLANTATIONS**

La position des arbres, telle que reprise dans le présent PAP, peut-être modifiée dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du PAP en vue d'adapter l'accès aux parcelles privées, pour peu que le nombre d'arbres à savoir 109 arbres soit respecté. Il s'agit d'un nombre minimum, des arbres ou arbustes supplémentaires peuvent être ajoutés.

La plantation des arbres situés dans le domaine public doit observer un recul de 2,00 m par rapport à la limite du domaine privé.

## 13 DÉFINITIONS OFFICIELLES À LA PRÉSENTE PARTIE ÉCRITE

### Terminologie du degré d'utilisation du sol.

*Source : Règlement grand-ducal modifié du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune - 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 œuvre 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.

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/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 œuvre**

Est à considérer comme surface hors œuvre, 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 œuvre 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

**14 DÉFINITIONS SPÉCIFIQUES À LA PRÉSENTE PARTIE ÉCRITE****ABRIS DE JARDIN**

On entend par abris de jardin, dépendance servant au stockage de matériel lié à la jouissance d'un jardin.

**GABARIT THEORIQUE**

Le gabarit théorique de la construction principale est établi à 45° sur la ligne de corniche formant une saillie de 0,70 m.

**GARAGE**

On entend par garage toute construction couverte fermée sur au moins 3 côtés servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

**HAUTEUR LIBRE**

On entend par hauteur libre la hauteur mesurée entre le sol fini au plafond fini. Les éléments porteurs apparents sont exclus de ce calcul.

**NIVEAU FINI DU SEUIL D'ENTREE**

Cote altimétrique au sol du premier niveau plein, compte tenu des diverses couches isolantes, de la chape et des divers revêtements, mesurée à partir du niveau 0,00 m de référence.

**NIVEAU REMODELE DU TERRAIN**

On entend par niveau remodelé du terrain le niveau du terrain après les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

**SURFACE HABITABLE (SOURCE ILNAS 101 : 2016)**

La surface habitable est l'ensemble des parties de plancher liées aux usages principaux d'un bâtiment conforme aux critères d'habitabilité en vigueur.

a) Elles comprennent notamment les :

- pièces à vivre (salons, chambres, cuisine, dressing, placards, etc.) ;
- pièces d'eau (salle de bains, sanitaires, etc.) ;
- dégagements intérieurs (couloirs, escaliers, etc.).

b) Ne sont pas compris dedans les surfaces occupées par les :

- parties communes ;
- parties de pièces de moins de 2,00 mètres de hauteur sous plafond ;
- murs, éléments porteurs (piliers, etc.) et les cloisons ;
- embrasures de portes et de fenêtres ;
- trémies en haut d'escaliers, qui ne sont pas surplombées par un autre escalier ;
- combles et/ou mezzanines inutilisables, combles et/ou mezzanines utilisables non aménagés ;
- caves ;
- garages ;
- terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement ;
- vérandas non chauffées ;
- gaines techniques et locaux techniques.