

PARTIE ECRITE PAP 'UM EER' A MANTERNACH
m.à.j Luxembourg le 26 octobre 2021

Commanditaires:

Madame Lucien Fell-Schiltz, 28, rue Jean-Pierre Basseur L-1258 Luxembourg
Monsieur Marcel Scholtes, 03, Ale Berbuenger Wee L-6850 Manternach

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER 'Um Eer' à Manternach

TABLE DES MATIERES**Art. 1. Généralités****Art. 2. Délimitation et contenance des lots et des parcelles initiales projetées****Art. 3. Mode d'utilisation du sol et affectation****Art. 4. Prescriptions dimensionnelles**

- 4.1 Reculs des constructions par rapport aux limites de parcelles et distances à observer entre constructions
- 4.2 Type et disposition des constructions hors-sol et sous-sol
- 4.3 Nombre d'étages pleins
- 4.4 Hauteur des constructions

Art. 5. Prescriptions supplémentaires du projet d'aménagement particulier

- 5.1 Forme et pente des toitures
- 5.2 Emplacements de stationnement en surface et souterrains
- 5.3 Accès carrossables à la parcelle, aux emplacements de stationnement, aux garages
Ainsi que les voies de circulation
- 5.4 Dimensions des aménagements extérieurs, remblais et déblais de terre, clôtures, murs,
Surfaces consolidées
- 5.5 Prescriptions relatives aux espaces pouvant être scellés dans les reculs avant des
constructions
- 5.6 Matériaux et teintes
- 5.7 Les saillies sur les alignements de façades
- 5.8 Dépendance

Art. 6. Manuel écologique

- 6.1 Surfaces privées
- 6.2 Gestion de l'eau de pluie

Terminologie**Annexes**

ART. 1 GENERALITES

La présente partie écrite fait partie intégrante du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier « UM EER « .

Le présent Projet d'aménagement particulier (PAP) a pour objet l'exécution du plan d'aménagement général (PAG)

Le territoire couvert par le présent PAP est classé dans le PAG de la commune de Manternach en « zone d'habitation 1 » (HAB-1) et en zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ». La partie graphique du PAP respecte et indique les délimitations entre les différentes zones du PAG.

ART. 2 DELIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS

Le présent PAP a pour objet l'aménagement d'un terrain pour la construction de 16 maisons unifamiliales.

La parcelle actuellement existante est inscrite au cadastre, commune de Manternach, section B de Manternach, sous les numéros : 226/3546 (1ha 47a 15ca) et 232/3293 (0ha 17a 00ca).
Totalisant une surface de (1ha 64a 15ca)

ART. 3 MODE D'UTILISATION DU SOL ET AFFECTATION

Le terrain couvert par le présent PAP est classé en « zone d'habitation 2 », soumise à une plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Le mode d'utilisation du sol est repris dans la partie graphique, plus précisément dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot. (SD : M3/ME)

- La densité de logements (DL) est fixé à max. 12 unités/ha
- Le coefficient d'occupation du sol (COS) est fixé à max. 0,30
- Le coefficient d'utilisation du sol (CUS) est fixé à max. 0,60
- Le coefficient de scellement du sol (CSS) est fixé à max. 0,60

ART. 4 PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES

4.1 Reculs des constructions par rapport aux limites de parcelles et distances à observer entre constructions

Les reculs latéraux, avant et arrière ainsi que les distances entre les constructions, sont repris et indiqués sur la partie graphique.

Les distances des reculs sont mesurées perpendiculairement à partir du nu de la façade, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des rampes, des balcons et autres installations semblables.

4.2 Type et disposition des constructions

La zone couverte par le présent PAP est destinée à l'aménagement de 16 maisons unifamiliales.

- Profondeur des constructions

Pour les constructions hors sol, une profondeur minimale de 12.00 m et une profondeur maximale de 15.00 est à respecter.

- Hauteur libre sous plafond

Les pièces destinées au séjour prolongé des personnes ont une hauteur libre d'au moins 2.50m pour les logements.

4.3 Nombre d'étages pleins

Le nombre de niveaux pleins figure dans la partie graphique du présent PAP et dans la case correspondante du tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol.

4.4 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions figure dans la partie graphique du présent PAP.

Les hauteurs sont mesurées à partir du niveau de l'axe de la voie desservante.

Art. 5 PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES DU PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

5.1 Forme et pente des toitures

Les toitures du projet seront plates (tp) pour les LOTS 3 à 16 et à 2 pans pour le LOT 1 et 2.

5.2 Emplacements de stationnement en surface et souterrains

Le nombre d'emplacements de stationnement à prévoir par logement est de deux au minimum, dont au moins un à l'intérieur du bâtiment.

Les accès au garage et les emplacements de stationnement en plein air, seront réalisés avec un revêtement perméable ou partiellement perméable à l'eau.

5.3 Accès carrossable à la parcelle, aux emplacements de stationnement, aux garages

Les accès aux garages doivent tenir compte des impératifs de la sécurité de la circulation publique. Ils doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les chemins piétonniers.

Les voies piétonnes ainsi que les rampes d'accès aux garages seront réalisées avec un revêtement perméable ou partiellement perméable.

5.4 Dimensions des aménagements extérieurs, remblais et déblais de terre, clôtures, murs, consolidés

Remblais et déblais

Les plans de construction soumis pour approbation doivent être accompagnés de profils en long et en travers couvrant l'ensemble du terrain à bâtir et démontrant les modifications à apporter aux niveaux du terrain naturel.

De manière générale étant donné la situation topographique du terrain le remblais-déblais dans la partie graphique du présent PAP est à respecter. Une tolérance de maximum 50 cm peut être autorisée.

Clôtures, murs et murs de soutènement

Les limites de propriété latérales et postérieures pourront être clôturées par des clôtures en grillage d'une hauteur maximale de 1.50 m par rapport au niveau du domaine public.

De manière générale étant donné la situation topographique du terrain les murs de soutènement indiqués dans la partie graphique du présent PAP sont à respecter. Une tolérance de maximum 50 cm peut être autorisée.

Surfaces consolidées

Les surfaces consolidées sont à réaliser en matériaux perméables

5.5 Prescriptions relatives aux espaces pouvant être scellés dans les reculs avant des constructions

Ces espaces correspondent à une bande de terrain qui s'étend entre le domaine public et la façade principale du bâtiment. Cette zone est représentée en gris sur la partie graphique. Y sont interdits la mise en œuvre de gravier.

5.6 Matériaux et teintes

Pour les façades, les matériaux suivants sont admis :

- Enduit de teinte claire, peut être utilisés sur toute la façade
- La pierre ou des panneaux composites et le bois en bardage sur 20% de la surface des façades
- Menuiseries teinte grises

Ferblanterie, couvre-murs :

- Ferblanterie en zinc pré-patiné.
- Couvre-murs teinte idem menuiserie extérieure

Pour les toitures à 2 pans

- Couverture en zinc pré-patiné ou ardoise

5.7 Les saillies sur les alignements de façades

Les éléments en saillie sur le mur portant extérieur comme les piliers, les corniches, les fenêtres fleuries, les escaliers d'entrée et leurs auvents ainsi que les oriels et les balcons ne sont pas pris en compte pour le calcul de la distance de recul .

- Terrasses

Les terrasses ne peuvent être construites qu'au niveau du terrain défini dans la partie graphique du présent PAP. Une tolérance de maximum 50 cm peut être autorisée.

Au-delà de la limite arrière de la fenêtre constructible elle est autorisée jusqu'à une profondeur de 4.00 m

- Balcons

Le présent PAP permet la construction de balcons présentant une saillie maximale de 1.50 m au-delà de la façade postérieure. Les balcons doivent être munis d'un garde-corps d'au moins 1 m de hauteur respectant les normes en vigueur.

5.8 Dépendance

Sont autorisées des dépendances :

Abris de jardin en bois, dimensions et implantation (voir partie graphique) hauteur max. 3,00m.

Car port (abri voiture) dimensions et implantation (voir partie graphique) hauteur max. 3,00m.

ART. 6 MANUEL ECOLOGIQUE

6.1 Surfaces privées

6.1.1 Espaces verts privés (EVp)

Les espaces verts privés sont exempts de constructions. Chaque parcelle privée doit être plantée d'au moins deux arbres à haute tige et trois buissons repris dans la liste ci-dessous

Nom latin	Nom allemand	Nom français
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	Érable champêtre
<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze	Épine-vinette
<i>Buxus sempervirens</i>	Buchusbaum	Buis commun
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	Charme commun
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrieffliger Weißdorn	Aubépine épineuse
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrieffliger Weißdorn	Aubépine monogyne
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	Hêtre européen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster	Troène commun
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	Tilleul à petites feuilles
<i>Taxus baccata</i>	Gewöhnliche Eibe	If commun
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	Viorne mancienne
<i>Malus domestica</i>	Apfelbaum	Pommier
<i>Pyrus communis</i>	Birnbaum	Poirier
<i>Prunus domestica</i>	Reine Claude Mirabellenbaum	Prunier, Reine Claude Mirabelle
<i>Prunus avium</i>	Sauerkirschbaum	Merisier
<i>Prunus cerasum</i>	Kirschbaum	Cerisier

6.1.2 Toitures végétalisées

Les toitures plates sur garages ou carports, sont à traiter de préférence en toiture végétale extensive avec des plantes de type sedum.

6.1.4 Aires de stationnement, entrées de garage et chemin piétons sur parcelles privées

Les aires de stationnement, les entrées aux garages (à l'exception des entrées de garage en pente) et les chemins piétons sur les parcelles privées sont à réaliser en matériaux perméables. (p.ex dalles bétons-gazon, en pavé avec écarteur etc.)

6.2 Gestion de l'eau de pluie

La partie graphique reprend la localisation des infrastructures techniques dédiées à l'évacuation des eaux. Tous les doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux.

Les réservoirs pour l'utilisation de l'eau de pluie sont autorisés.

TERMINOLOGIE

Annexe du règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 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 les 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 porte-fenêtres.

Car-port

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à arbitrer 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 ajournées (p.ex barrières, enceintes, enclos et grilles)
- Les clôtures massives ou opaques (p.ex murets et murs)
- Les clôtures végétales (p.ex haies)

Combles

On entend par combles le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture d'un bâtiment.

Construction

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

Côte de niveau

On entend par côte 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.

Étage en retrait

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

Faîte / faitage

On entend par faite ou faitage 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. 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. 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.

Îlot

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 les 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 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-fenêtres.

Lot

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

Maison unifamiliale

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

Niveau naturel du terrain

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

Nombre d'étages

On entend par nombre d'étages le nombre de niveau au-dessus du rez-de-chaussée.

Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence de niveau d'altitude de planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel.

Niveau plein

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

Parcelle

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

Profondeur de construction

On entend par profondeur de construction, la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

Recul

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

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, à un lot ou à une construction.

Voie publique

On entend par voie publique les voies appartenant à l'État ou à une commune qui font partie du domaine public.

ANNEXES

4.1 Terminologie du degré d'utilisation du sol

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et le surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

Coefficient d'occupation du sol (COS)

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapporte entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

Coefficient de scellement du sol (CSS)

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

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.

Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors 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.

Surface non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :

Hauteur des locaux :

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1.80 m, sont considérées comme surfaces non aménageables

Affectation des locaux :

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

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

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salle d'ordinateurs.

Solidité et géométrie des locaux

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

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 les nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des partie de niveaux sis hors sol, compte tenu du terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

Surface scellée

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

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

Surface de vente

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