

ADMINISTRATION COMMUNALE DE MANTERNACH

PAP « AN DER HARNISCH »

SECTION E DE BERBOURG

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

VOLUME 2

PARTIE ÉCRITE

Réf.n° :	
Avis de la Cellule d'Évaluation	
Vote du Conseil Communal	
Approbation du Ministre de l'Intérieur	

OCTOBRE 2022



CO3 s.à r.l.  
3, bd de l'Alzette  
L-1124 Luxembourg

Concepts, Conseil, Communication en  
urbanisme, aménagement du territoire et  
environnement

tel : 26.68.41.29  
fax : 26.68.41.27  
mail : info@co3.lu

**Bearbeiter :**

Uta Truffner

DESS – Maîtrise d'ouvrage – projet urbain ; Diplôme Européen en Sciences de l'Environnement

Thomas Simon

Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung

## Sommaire

<b>1.</b>	<b>CHAMPS D'APPLICATION .....</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>RÈGLES D'URBANISME .....</b>	<b>3</b>
2.1	MODE D'UTILISATION DU SOL.....	3
2.2	DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL .....	3
2.3	PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES / DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	6



## 1. CHAMPS D'APPLICATION

Le projet d'aménagement particulier concerne les parcelles suivantes (Section E de Berbourg) :

- 122/3382
- 121/3381(en partie)
- 137/3557
- 137/3556

situées dans la localité de « Berbourg » le long des rues « Schullstrooss » et « Am Wangert ».

La surface totale du PAP est de 7.975 mètres carrés. Le projet d'aménagement particulier prévoit l'aménagement de 15 lots constructibles.

La répartition des surfaces publiques et privés se présente comme suit :

	Surface totale (mètre carré)	Surface privée (mètre carré)	Surface publique (mètre carré)	Surface publique (pour cent)
PAP	7.975	6.404	1.571	19.70

*Remarque : Les surfaces privées et publiques sont des surfaces approximatives planimétrées sur base du levé topographique et du plan de délimitation du PAP. Les surfaces et la localisation exacte des lots projetés (publics et privés) seront définies après finalisation des travaux d'infrastructures par un géomètre agréé.*

Le PAP est composé des textes et plans suivants :

- Volume 1 : Rapport justificatif PAP „An der Harnich“, annexes PAP „ An der Harnich “
- Volume 2 : Partie écrite PAP „ An der Harnich “
- Partie graphique : Plan n° 1811\_01 (règles d'urbanisme, coupes)

La terminologie est celle du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » et du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune (cf. annexe Volume 1).



## 2. RÈGLES D'URBANISME

### 2.1 MODE D'UTILISATION DU SOL

Le mode d'utilisation du sol est défini par le PAG de la commune de Manternach.

En fonction du PAG en vigueur, les terrains sont situés en « zone mixte villageoise ».

Est autorisé au niveau du présent PAP :

- la construction de 19 unités de logement au maximum, dont au maximum 7 unités de logements en maison plurifamiliale ;
- un (1) logement intégré supplémentaire par maison unifamiliale ;
- l'exercice d'une profession libérale (cf. Plan n° 1811\_01)

#### Logement abordable

Conformément à l'article 29 bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le tableau ci-dessous renseigne pour chaque lot le nombre d'unités et la surface construite brute à réserver aux logements abordables. Il renseigne également la surface construite brute qui sera réservée exclusivement au logement et ne saura connaître une affectation autre.

	SCB destinée exclusivement au logement	SCB réservée aux logements abordables	Nombre minimal de logements abordables
Lot 1	315 m <sup>2</sup>	315 m <sup>2</sup>	1-u
Lot 2	310 m <sup>2</sup>	310 m <sup>2</sup>	1-u
Lot 3	300 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	1-u
Lot 4	310 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0-u
Lot 5	310 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0-u
Lot 6	310 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0-u
Lot 7	315 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0-u
Lot 8	310 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0-u
Lot 9	310 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0-u
Lot 10	310 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0-u
Lot 11	310 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0-u
Lot 12	340 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0-u
Lot 13	700 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0-u
Lot 14	830 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0-u
Lot 15	90 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0-u
<b>TOTAL</b>	<b>5.370 m<sup>2</sup></b>	<b>925 m<sup>2</sup></b>	<b>3-u</b>





## 2.2 DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL

### a) Surface scellée

L'espace extérieur pouvant être scellé tel que représenté sur la partie graphique du projet d'aménagement particulier peut être modifié selon le projet d'architecture, sous condition de respecter la surface maximale de scellement comme définie dans le tableau du degré d'utilisation du sol par lot.

Des surfaces scellées peuvent être aménagées au niveau de l'espace vert privé sous condition de respecter la surface de scellement du sol définie dans le tableau du degré d'utilisation du sol par lot et les prescriptions de la présente partie écrite relatives à l'espace vert privé.

### b) Niveaux

Le nombre de niveaux est défini sur la partie graphique du présent PAP.

### c) Hauteur des constructions

Les hauteurs maximales admissibles sont définies sur la partie graphique du présent PAP.

#### Constructions principales / Dépendances isolées

A l'exception des lots 13 et 14, les hauteurs maximales admissibles sont mesurées au milieu de la façade donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

Pour les lots 13 et 14 un point de référence est défini dans la partie graphique. Les hauteurs maximales admissibles sont mesurées au milieu de la façade donnant sur la voie desservante et par rapport au point de référence respectif.

#### Dépendances jumelées

Les hauteurs maximales des dépendances jumelées sont mesurées au niveau de la limite mitoyenne de la façade donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

Les constructions jumelées (constructions principales et dépendances) auront soit :

- les mêmes hauteurs (corniche, faitage, acrotère) ;
- soit une différence minimale des hauteurs respectives de 0,60 mètre et une différence maximale de 1,20 mètre.

### d) Implantation des constructions

Les constructions projetées se situeront à l'intérieur de la surface maximale constructible définie par les reculs sur les limites de la parcelle. Les reculs sur les limites de parcelle côtés sur la partie graphique du présent PAP sont à considérer en tant que valeurs minimales.

## 2.3 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES / DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### a) Toitures

La forme et la pente des toitures sont définies sur la partie graphique du présent PAP.

#### Couverture des toitures

Les toitures à deux versants seront recouvertes soit d'ardoises naturelles ou artificielles, soit de tuiles plates de teinte anthracite mate, soit de zinc prépatiné. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit.

Les toitures plates des dépendances sont à aménager en toiture végétalisée.

### b) Ouvertures et saillies en toiture

#### Ouverture en toiture

Les ouvertures en toiture (lucarnes, les ouvertures dans le plan de la toiture (type Velux)) sont à implanter de façon à contribuer à l'unité architecturale de l'ensemble bâti, ceci tant au niveau de leur répartition qu'au niveau des matériaux utilisés.

- Les lucarnes en toiture sont à implanter à 0,50 mètre de recul sur l'alignement de la façade et avec un recul minimal de 1,50 mètre sur les limites latérales, les arêtes, les noues et le faîtage de la toiture.
- Leur hauteur par rapport au plan de la toiture doit rester en tout point inférieure à 2,00 mètres.
- La largeur cumulée des ouvertures en toiture ne dépassera pas la moitié de la longueur de façade.

#### Saillies en toiture

La saillie maximale des corniches par rapport aux façades est limitée à 0,50 mètre, celle des rives de toiture à 0,30 mètre, égout de toiture non compris.

Les toitures couvrant les loggias situées à l'étage ne sont pas considérées comme saillies dans le sens du présent article.

### c) Superstructures et infrastructures technique

#### Superstructures

A l'exception des souches de cheminée et conduits de ventilation, les superstructures doivent être intégrées au volume principal des constructions ou sont à installer hors de la vue depuis le domaine public.

#### Antennes et récepteurs paraboliques

Les antennes et récepteurs paraboliques sont à installer prioritairement en façade arrière, en toiture ou à l'emplacement le moins préjudiciable à la vue depuis le domaine public. L'installation en façade sur rue n'est admise que s'il est prouvé qu'elle seule peut assurer une bonne réception des programmes.

Les antennes et récepteurs paraboliques doivent être de teinte mate et s'apparenter aux tons de la façade ou de la toiture sur laquelle ils sont montés.

En principe, l'installation d'un seul système d'antennes est autorisée par construction à caractère unifamilial ou collectif.

#### Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

Toute construction principale doit être apte à recevoir une installation solaire photovoltaïque (PV READY). Les panneaux photovoltaïques en toiture doivent épouser la pente de la toiture et être disposés par formes régulières. Ils seront de teinte mate, leur couleur se rapprochera le plus possible de la couleur de la toiture.

Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques situés en toiture plate peuvent dépasser la hauteur de construction de 1,50 mètres au maximum.

Les capteurs et panneaux en façade pourront être utilisés comme éléments structurant la façade. Ils seront de teinte mate et disposés par formes régulières de manière à ne pas nuire à l'harmonie de la façade respective, voire de l'ensemble bâti.

#### Appareils techniques

Les appareils techniques, tels que pompes à chaleur, appareils de ventilation et de climatisation sont à installer à l'arrière des constructions, en façade arrière ou en toiture, à l'emplacement le moins préjudiciable au voisinage et à la vue depuis le domaine public. Leur installation à l'avant des constructions est interdite. Le recul latéral est de minimum 2 mètres.

#### *d) Éléments en retrait ou en saillie*

Exception faite des auvents d'entrée principale, des escaliers et seuils, les saillies ne peuvent pas dépasser la surface maximale constructible.

Toute saillie et tout retrait est autorisé à l'intérieur de la surface maximale constructible définie par les reculs antérieurs, latéraux et postérieurs et sous respect des alignements de référence.

#### *e) Esthétique des constructions*

La façade principale des constructions doit présenter une unité architecturale, tant au niveau de la répartition des ouvertures qu'au niveau des matériaux et teintes utilisés.

Les revêtements de façade suivants sont autorisés :

- enduits (minéraux, organiques, siliconés) ;
- bardages en bois de teinte naturelle ;
- bardages et parements d'apparence mate ;
- façades végétalisées.

#### Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts ;
- les revêtements de façade réfléchissant ou brillants ;
- l'emploi de plus de deux couleurs distinctes pour les enduits de façades, exceptés les socles et modénatures ;
- l'usage de couleurs vives ou criardes qui pourraient nuire au bon aspect de l'environnement direct ;
- les parements de carrelages et de briques ;
- les maisons de type « chalet suisse » ou « blockhaus canadien ».

Les constructions jumelées devront présenter une parfaite harmonie d'ensemble du point de vue des volumes (p. ex. pente de la toiture, hauteurs), des ouvertures (p. ex. rythme entre les pleins et les vides), des matériaux et des couleurs.

f) Emplacements de stationnement

Les emplacements de stationnement extérieurs sont à aménager avec des matériaux perméables à l'eau.

g) Travaux de terrassement

La partie graphique du PAP définit le modelage projeté du terrain naturel.

Des écarts par rapport au modelage projeté peuvent être autorisés sous respect des conditions suivantes :

- les grands principes du modelage projeté sont respectés ;
- l'intégration des constructions dans le terrain naturel est garantie ;
- les raccords aux parcelles adjacentes sont garantis ;
- les évacuations de terre hors site sont limitées au minimum.

La hauteur maximale des murs de soutènement est limitée à 1,50 mètre mesurée par rapport au terrain remodelé.

h) Espace vert privé

Destination

L'espace vert privé est destiné aux plantations et à l'aménagement de jardins / espaces verts.

Sont également autorisés au niveau de l'espace vert privé sous condition de ce qui suit et sous condition de respecter la surface maximale de scellement :

- Les accès carrossables ;
- Les emplacements de stationnement ;
- Les cheminements piétons ;
- Les constructions légères, tel qu'un abri de jardin sous respect des conditions suivantes :
  - La surface maximale cumulée au sol des constructions légères est de 15,00 mètres carrés ;
  - Le recul sur les limites de propriété est de 1,00 mètre minimum ;
  - la hauteur maximale à la corniche est fixée à 3 mètres ;
  - la hauteur maximale au faite est fixée à 4 mètres ;
  - la hauteur maximale hors tout d'une construction légère à toit plat est fixée à 3,50 mètres.
- Les terrasses stabilisées en prolongation avec la façade arrière ou latérale de la construction principale ;
- Les pergolas fixées sur la façade arrière ou latérale de la construction principale sous respect des conditions suivantes :
  - Les pergolas resteront ouvertes sur trois (3) côtés ;
  - La surface couverte est de 20 mètres carrés maximum ;
  - La hauteur maximale hors tout mesurée par rapport au terrain aménagé est de 3,00 mètres ;
  - Le recul latéral est de 3,00 mètres minimum. Ce recul peut être réduit à 0,00 mètre en cas de constructions jumelées et/ou en bande ;
  - Le recul postérieur est de 3,00 mètres minimum ;
- Les murs et clôtures sous respect de l'art. 2.3. j) ;
- Les installations techniques de faible envergure ;
- Les lampadaires ;
- Les emplacements poubelles ;
- Les citernes d'eau

#### Eclairage public / armoires réseaux

L'éclairage public ainsi que les armoires réseaux pourront exceptionnellement être installés dans le domaine privé, y compris l'espace vert privé.

#### Plantations

Les plantations projetées en limite de parcelle avec l'espace public seront exclusivement composées d'espèces indigènes adaptées au site.

#### Aménagement des marges de reculement avant

L'aménagement de jardins rocheux (Steinschüttungen) est interdit dans les marges de reculement avant.

Le choix des matériaux et couleurs de revêtement se fera en harmonie avec les matériaux et couleurs utilisés au niveau de l'espace public.

#### *i) Espace vert public*

L'espace vert public comprend les zones de rétention et les zones de plantation. Sont également autorisés les cheminements piétons, les aires de jeux ainsi que les installations d'intérêt public tels que lampadaires et transformateurs.

#### *ii) Murs / clôtures et haies*

##### Matériaux et teintes

Les matériaux et teintes des murs et clôtures doivent être d'apparence neutre et s'accorder avec les matériaux et teintes du bâtiment concerné et des aménagements extérieurs y compris les aménagements extérieurs avoisinants.

##### Limite entre domaines privés et publiques

Les limites entre domaines privés pourront être clôturées par des socles ou des murets, par des haies vives ou taillées ou par des clôtures légères ou ajourées ou par des écrans brise-vues sous condition de ce qui suit :

- Les clôtures légères ou ajourées dont la hauteur est limitée à 1,20 mètre mesurée par rapport au terrain aménagé ;
- les haies vives ou taillées constituées de préférence d'essences indigènes dont la hauteur est limitée à 2,00 mètres mesurée par rapport au terrain aménagé ;
- les murets formant soubassement sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 0,80 mètre mesurée par rapport au terrain aménagé ; ils peuvent être rehaussés d'une clôture sans dépasser une hauteur totale de 1,20 mètre ;
- les écrans brise-vue sur la limite latérale entre domaines privés, dont la hauteur est limitée à 2,00 mètres mesurée par rapport au terrain aménagé et dont la longueur est limitée à 5,00 mètres mesuré à partir de l'alignement de la façade postérieure du côté concerné. Ils sont interdits sur la limite postérieure.