

LOT 1		6,60 ares		LOT 2		6,24 ares		LOT 3		9,15 ares	
105	198	209	416	188	262	375	512	275	350	550	700
270	1-mi	-	1-u	334	1-mi	-	1-u	520	1-mi	-	1-u
tp	hadnp 7,00m ha 10,50m	-	II+1R+1S	tp	hadnp 8,50m	-	II+1S	tp	hadnp 8,50m	-	II+1S

DATE	INDICE	MODIFIÉ PAR	VÉRIFIÉ PAR	MODIFICATION
DESSINÉ :	Jil AREND	<i>Jil Arend</i>	VÉRIFIÉ : <i>Celine LA MONTAGNE</i>	CONTÔLÉ : Myriam HENGESCH <i>MH</i>
CLIENT :	<p><b>Alpina Immobilière Sàrl</b>  <b>4, rue de Bridel</b>  <b>L-7217 Bereldange</b></p>			
CHANTIER :	<p><b>Commune de Walferdange</b>  <b>"Rue des Prés" PHASE 2</b>  <b>à Helmsange</b></p>			
OBJET :	<p><b>Projet d'Aménagement Particulier</b>  <b>Partie graphique (Non Coordonnée)</b></p>			
		<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <span>ÉCHELLE :</span> <span>1 / 500</span> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <span>FICHIER :</span> <span>P:\LP-SC\2021\20212496_LP_U_Modif -PAP_RueDesPres-II\Plans\D4_Projet</span> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <span>DATE :</span> <span>30/03/2022</span> <span>PHASE :</span> <span>PAP</span> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <span>PLAN N° :</span> <span>20212496-LP-U001-NCOORD</span> <span>IND. -</span> </div>		
<b>LUXPLAN S.A.</b> <i>Ingénieurs conseils</i>		4, rue Albert Simon L - 5315 Conttern G.-D. de Luxembourg Tél: (+352) 26 39 0-1 Fax: (+352) 30 56 09 E-mail: info@luxplan.lu <a href="http://www.luxplan.lu">http://www.luxplan.lu</a>		

# MODIFICATION PONCTUELLE PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « Rue des Prés - Phase II » à Helmsange



Introduction auprès du Collège des Bourgmestre et Échevins	25.05.2022
Analyse de la conformité du PAP au PAG	
Avis de la Cellule d'Évaluation	
Vote définitif du PAP	
Approbation du PAP par le Ministre de l'Intérieur	

Mai 2022



# Modification ponctuelle du PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « Rue des Prés - Phase II » à Helmsange



## Partie réglementaire Partie écrite - Partie graphique (Version non coordonnée)

Mai 2022





# TABLE DES MATIÈRES

<b><u>Art. 1. Définition des différents espaces .....</u></b>	<b>7</b>
1.1 Délimitation et contenance des lots ou parcelles.....	7
1.2 Fonds destinés à être cédés au domaine public communal .....	7
<b><u>Art. 2. Mode d'utilisation du sol admissible.....</u></b>	<b>7</b>
<b><u>Art. 3. Implantation des constructions hors sol et sous-sol.....</u></b>	<b>8</b>
3.1 Règle générale.....	8
3.2 Les reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles et les distances à observer entre les constructions.....	8
<b><u>Art. 4. Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol.....</u></b>	<b>9</b>
4.1 Prescriptions relatives à l'aménagement des niveaux.....	9
4.2 Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol .....	9
4.3 Les hauteurs des constructions soit à l'acrotère, soit à la corniche et au faîte .....	9
4.4 Prescriptions relatives aux toitures.....	10
4.5 Couleur et emploi des matériaux.....	10
4.6 L'aménagement des dépendances.....	11
<b><u>Art. 5. Emplacements de stationnement et accès .....</u></b>	<b>12</b>
5.1 Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions.....	12
5.2 Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation.....	12
<b><u>Aménagement des espaces extérieurs privés .....</u></b>	<b>13</b>
5.3 Prescriptions relatives à la zone d' « espace vert privé » .....	13
5.4 Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé (espace extérieur pouvant être scellé).....	13
5.5 Modelage du terrain, déblais et remblais .....	14
5.6 Murs et clôtures .....	14
<b><u>Art. 6. Aménagement des espaces extérieurs publics.....</u></b>	<b>15</b>
6.1 Voie et surface de circulation.....	15
6.2 Espace Vert Public .....	15
6.3 Gestion de l'eau de pluie.....	15
<b><u>Art. 7. Prescriptions supplémentaires du projet d'aménagement particulier .....</u></b>	<b>16</b>
7.1 Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir .	16
7.2 Dispositions exécutoires .....	16



Le présent projet d'aménagement particulier est élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune (RGD).

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



## PARTIE GRAPHIQUE

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable du plan [20212496-LP-U001-NCOORD 20191245-LP-U001, indice H](#) qui constitue la partie graphique.

Les points suivants sont traités dans la partie graphique du PAP :

- la délimitation et la contenance des îlots et lots projetés
- les fonds destinés à être cédés au domaine public communal
- le mode d'utilisation du sol et le degré d'utilisation du sol
- la surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée
- les limites de surfaces constructibles
- les reculs des constructions par rapport aux limites des lots ou parcelles
- les distances à observer entre les constructions
- le nombre de niveaux hors sol et sous-sol
- les hauteurs des constructions, soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère
- le nombre d'unités de logement
- le type des constructions
- les typologies et mixité de logements
- les formes des toitures
- le modelage du terrain
- les emplacements de stationnement
- les fonds nécessaires à la viabilisation du projet
- les constructions et les éléments naturels à conserver





# PARTIE ÉCRITE

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

## ART. 1. DÉFINITION DES DIFFÉRENTS ESPACES

### 1.1 Délimitation et contenance des lots ou parcelles

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale d'environ 27,46 ares.

La délimitation et la contenance des parcelles initiales sont exprimées sur l'extrait cadastral et les tableaux parcellaires produits par les services de l'administration du cadastre et de la topographie.

Servent de fond de plan à la partie graphique :

- le plan de délimitation du PAP référence 2019167WALF du 28 avril 2020 élaboré par le bureau de géomètres officiels Terra G.O. Sàrl ;
- le levé topographique référence 20191245-LP-T001 du 31 juillet 2019, élaboré par le bureau d'études Luxplan SA.

### 1.2 Fonds destinés à être cédés au domaine public communal

Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet correspondent aux fonds cédés au domaine public communal et principalement destinés à :

- la voirie aménagée sous forme de voie de type résidentielle ;
- à l'espace vert public ;
- au cheminement piéton.

Le présent PAP comprend une surface d'environ 546,32 m<sup>2</sup> destinée à être cédée au domaine public communal, soit environ 19,90 % de la surface totale du domaine privé actuel.

## ART. 2. MODE D'UTILISATION DU SOL ADMISSIBLE

Le présent PAP est destiné à la réalisation de logements. Y sont également admis des commerces de proximité, des professions libérales, des activités de services, des établissements gastronomiques et des équipements de service public en relation directe avec les besoins de la zone concernée ainsi que des services d'artisanat, pour autant qu'ils soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.



## ART. 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

### 3.1 Règle générale

Les reculs avant, latéraux et arrière, ainsi que les distances à observer entre constructions sont repris au cas par cas sur la partie graphique. En cas de discordance entre les reculs et les dimensions des zones constructibles, ou en cas de différences dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles : les cotes de recul prennent priorité sur les cotes de dimensionnement des emprises constructibles.

### 3.2 Les reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles et les distances à observer entre les constructions

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.

Les auvents sont autorisés sur le pourtour des constructions et peuvent se situer à l'extérieur de la fenêtre définissant les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé.

Les avant-corps ne peuvent pas dépasser une saillie d'un mètre et vingt centimètres (1,20 m) et ne peuvent couvrir qu'un tiers de la surface de la façade.

Les avant-corps et balcons peuvent être disposés en coin et être réunis aux angles des constructions principales.

La distance des éléments en saillie par rapport aux parcelles adjacentes ou situées en vis-à-vis doit toujours être supérieure à deux mètres cinquante centimètres (2,50 m).

Afin de limiter leur impact visuel, les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie sur la construction.

Toute construction ouverte ou fermée sur piliers doit être réalisée à l'intérieur du gabarit autorisé pour la construction principale, c'est-à-dire ne pas entrer dans les marges de recullement.



## ART. 4. TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

### 4.1 Prescriptions relatives à l'aménagement des niveaux

#### Niveau du rez-de-chaussée

Pour le lot 1, le niveau du rez-de-chaussée ne peut être inférieur au niveau de l'axe de la voirie desservante. Il doit se situer à minimum cinquante centimètres (0,50 m) et maximum un mètre (1,00 m) au-dessus du niveau de référence. Cette différence de hauteur est mesurée dans l'axe du bâtiment.

Pour les autres lots, le niveau du rez-de-chaussée peut être inférieur ou supérieur au niveau de l'axe de la voirie desservante, de maximum un mètre (1,00 m). Cette différence de hauteur est mesurée dans l'axe du bâtiment.

#### Hauteur libre sous plafond

Les locaux destinés au séjour prolongé de personnes doivent avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins deux mètres et cinquante centimètres (2,50 m). Les locaux utilitaires doivent avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins deux mètres et vingt centimètres (2,20 m).

Les locaux aménagés dans le niveau en retrait doivent avoir une hauteur suffisante selon leur utilisation sur au moins deux tiers de leur surface.

### 4.2 Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

#### Niveau en sous-sol

Lorsqu'elle n'est pas visible sur la partie graphique, la délimitation du niveau en sous-sol correspond au maximum à la délimitation des surfaces constructibles hors sol.

#### Niveau en retrait

Le niveau en retrait du lot 1 doit respecter des retraits minimums à l'aplomb des façades avant et arrière des niveaux pleins, tels que définis sur la partie graphique.

### 4.3 Les hauteurs des constructions soit à l'acrotère, soit à la corniche et au faîte

#### La hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein

On entend par hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein (hadnp), la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère du dernier niveau plein, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

Pour les terrasses aménagées au-dessus du dernier niveau plein (Lot 1), les garde-corps ajourés ou vitrés avec une base opaque de maximum trente centimètres (0,30 m) sont autorisés sur le pourtour de la terrasse, au-dessus de la hauteur acrotère du dernier niveau plein (hadnp).



### La hauteur à l'acrotère du niveau en retrait (lot 1)

On entend par hauteur à l'acrotère du niveau en retrait (ha max), la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère du niveau situé en retrait par rapport au dernier niveau plein, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

## 4.4 Prescriptions relatives aux toitures

### La forme des toitures

Les toitures plates peuvent être végétalisées, recouvertes de gravier ou aménagées en terrasses. Pour les toitures terrasses, les garde-corps vitrés sont autorisés sur le pourtour de la terrasse, au-dessus des hauteurs fixées pour les acrotères ou pour le dernier niveau plein. La toiture au-dessus du niveau en retrait n'est pas accessible. Les toitures végétalisées sont à traiter de manière extensive avec des plantes de type herbacé ou succulent.

Les formes de toiture autorisées pour les surfaces constructibles pour dépendances sont prioritairement les toitures plates.

### Prescriptions relatives aux superstructures ponctuelles et éléments en toiture

Les installations techniques (techniques de ventilation, ...) doivent être regroupées en toiture, disposées de manière cohérente et ordonnée et doivent se trouver à une distance d'au moins un mètre (1,00 m) par rapport à l'aplomb de la façade du niveau en retrait (lot 1) ou du dernier niveau plein (lots 2 et 3 et 4).

Par maison, la surface en plan de tous les éléments constituant l'installation technique ne peut être supérieure à 20 % de la surface totale en plan de la toiture. Une exception à cette limitation peut être faite, lorsqu'il s'agit de panneaux solaires, d'installations photovoltaïque ou autres dispositifs destinés à la production d'énergie renouvelables.

Les superstructures ponctuelles réservées pour les installations techniques ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables (tels panneaux solaires et photovoltaïques) peuvent dépasser les hauteurs à l'acrotère, telles fixées dans l'autorisation de bâtir, de maximum un mètre et vingt centimètres (1,20 m).

L'habillage des superstructures et des installations techniques regroupées est obligatoire. Les matériaux employés doivent s'accorder à ceux utilisés pour les façades et toitures.

## 4.5 Couleur et emploi des matériaux



Le groupe de maisons jumelées est à traiter comme un ensemble, en termes de dimensions, de matériaux et de teintes utilisés. L'implantation des bâtiments doit suivre la pente du terrain et des décrochements entre bâtiments contigus sont autorisés.

Pour l'ensemble des bâtiments à construire sur le site couvert par le présent PAP, les matériaux admis sont les suivants :

- pour les façades : l'enduit, l'ardoise, le bois, la pierre, la brique, le métal ou des panneaux composites,
- pour les toitures : végétalisée ou étanchéité ardoisée ou gravier,
- pour les abris de jardins, abris à bois et car-port, l'utilisation du bois est préconisée.

Les matériaux aux teintes criardes ou au rendu brillant sont interdits.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

#### 4.6 L'aménagement des dépendances

Les dépendances destinées au stationnement tels les garages et car-ports sont représentées dans la partie graphique du PAP.

L'aménagement d'un abri de jardin par lot est autorisé dans l'espace vert privé, reprenant les prescriptions suivantes :

- emprise au sol maximale : douze mètres carrés ( $12\text{ m}^2$ ) ;
- hauteur hors tout maximale : trois mètres (3 m).

Sous réserve de respecter la surface de scellement au sol définie dans les tableaux de représentation schématique du degré d'utilisation du sol.

Les abris de jardin de deux lots consécutifs peuvent être jumelés.

Pour les abris de jardin, les toitures à deux versants ou plates sont autorisées, à condition de présenter le même matériau que la toiture de la construction principale.



## **ART. 5. EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT ET ACCÈS**

### **5.1 Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions**

Un minimum de deux emplacements de stationnement est requis par unité d'habitation. Ils ne peuvent être aliénés ni à leur destination ni à leur affectation.

### **5.2 Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation**

Les accès aux garages doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique. Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique. Ils sont à aménager dans la bande d'espace extérieur pouvant être scellé (cf. article 5.4).



## AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS

### **5.3 Prescriptions relatives à la zone d' « espace vert privé »**

Afin de garantir une bonne intégration du PAP au paysage et à la structure de la localité, les principes suivants concernant l'espace vert privé sont à respecter :

- conserver au maximum les structures écologiques et la topographie existante,
- avoir un maximum de surfaces perméables susceptibles d'accueillir une végétation spontanée à haute valeur écologique,
- utiliser des plantations indigènes adaptées au site.

Pour chaque maison, une terrasse privative peut être aménagée dans l'Espace Vert privé. Sa superficie est la suivante, par unité de logement :

- maximum 30 m<sup>2</sup> avec des matériaux imperméables,
- ou maximum 40 m<sup>2</sup> avec des matériaux perméables.

Cette terrasse peut être couverte d'une pergola bioclimatique ou d'une marquise ayant au maximum la même surface que la terrasse.

Les chemins privés peuvent être aménagés dans l'espace vert privé et réalisés avec des matériaux perméables.

Un dispositif de type pompe à chaleur peut être aménagé dans l'espace vert privé à l'arrière du jardin privatif, reprenant les prescriptions suivantes :

- surface scellée maximale : deux mètres carrés (2,00 m<sup>2</sup>),
- recul par rapport à la limite de propriété latérale et arrière est d'au minimum un mètre (1,00 m),
- hauteur maximale : deux mètres (2,00 m).

### **5.4 Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé (espace extérieur pouvant être scellé)**

Le principe d'aménagement de l'espace extérieur pouvant être scellé doit se fonder sur la volonté de conserver à cet espace son caractère ouvert. Cette surface est aménagée en surface minérale, en pelouse ou en jardinet. Y sont autorisés :

- des pelouses, plantes ponctuelles et murets de maximum cinquante centimètres de haut,
- des allées, emplacements de stationnement et entrées de garage en matériaux de teinte neutre en rapport avec les teintes du bâtiment, et/ou du trottoir les jouxtant.

La bande d'espace extérieur pouvant être scellé est destinée aux accès carrossables et piétons et est à utiliser suivant les conditions suivantes :



- A l'avant de la construction, maximum cinquante-cinq mètres carrés ( $55\text{ m}^2$ )

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.

## 5.5 Modelage du terrain, déblais et remblais

### Déblais et remblais

Des travaux de remblais et de déblais pour permettre l'implantation des constructions dans les aires constructibles sont autorisés au cas par cas par l'autorité communale. A l'exception des niveaux en sous-sol, les déblais et remblais sont autorisés sur un maximum de deux mètres (2 m) par rapport au terrain naturel. Tous travaux de déblai ou remblai doit épouser la coupe-type du terrain projeté et ne doit pas excéder un mètre (1 m) à la limite de propriété.

Les matériaux utilisés pour les travaux de remblais de terrains ne peuvent contenir ni des matières organiques, ni d'autres matières putrescibles, ni autres matières plastiques ou matières nuisibles à la santé.

## 5.6 Murs et clôtures

Les murs de soutènement seront autorisés en fonction de la nature du terrain et par rapport au projet par l'autorité communale. L'utilisation de gabions est permise.

Les espaces libres entre les alignements de façade sur rue et les alignements de la voie peuvent être clôturés par des socles ou des murets, par des haies vives ou des grillages, suivant les hauteurs définies ci-après :

- pour une haie vive : maximum un mètre et vingt centimètres (1,20 m),
- pour un grillage : maximum un mètre et quatre-vingts centimètres (1,80 m),
- pour un socle ou un muret : maximum un mètre (1,00 m).

Dans le cas d'une clôture combinant un socle ou un muret avec une haie ou un grillage, les hauteurs maximales définies ci-avant sont à respecter séparément et cette clôture a une hauteur totale maximale d'un mètre et quatre-vingts centimètres (1,80 m).

Les espaces libres entre les constructions et les limites latérales des parcelles peuvent être délimités par des haies vives ou des grillages, tout en respectant les hauteurs définies ci-avant.



## ART. 6. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PUBLICS

### 6.1 Voie et surface de circulation

La voirie est de type « zone résidentielle » et est réalisée sans bordure saillante par rapport aux parcelles privées. Elle est à aménager dans le prolongement de la voirie de type « zone résidentielle » du PAP « rue des Prés » à Helmsange (réf. 180662/11C) approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 18 juin 2019.

Un chemin piéton d'une largeur totale de quatre mètres cinquante centimètres (4,50 m), dont deux mètres cinquante centimètres (2,50 m) sont carrossables uniquement pour les engins communaux et libres de tout obstacle, est prévu entre la voirie de type « zone résidentielle » et la rue des Prés. Ce chemin est bordé, de part et d'autre, par des zones de type « Espace vert public » qui sont destinées à l'aménagement de plantations et de mobilier urbain.

### 6.2 Espace Vert Public

L'Espace Vert Public est destiné à recevoir des plantations et du mobilier urbain pour le bien-être des piétons.

### 6.3 Gestion de l'eau de pluie

L'eau de pluie recueillie par les surfaces imperméabilisées du site est collectée par un système de collecte séparatif de celui des eaux usées et déversée dans la conduite pour eaux pluviales vers le bassin de rétention de la première phase et la canalisation existante au nord du site, vers la route de Diekirch.

L'aménagement devra respecter les conditions fixées par l'Administration de la Gestion de l'Eau.



## **ART. 7. PRESCRIPTIONS SUPPLÉMENTAIRES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER**

### **7.1 Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir**

Les éléments naturels présents sur le site, à savoir des arbres isolés, sont à supprimer, conformément aux dispositions de l'autorisation relative à la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Une maison unifamiliale isolée existante est à démolir dans le cadre du PAP.

### **7.2 Dispositions exécutoires**

Les encoches nécessaires pour les armoires de branchement et les installations pour l'éclairage public seront à céder et ne sont actuellement pas repris dans le calcul de cession ci-dessous qui est à préciser 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.

#### Faite / Faïtage

On entend par faite ou faïtage 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 du règlement Grand-Ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune

**Annexe 1 : Terminologie**

**A. Coefficient maximum d'utilisation du sol**

On entend par coefficient maximum d'utilisation du sol le rapport entre la surface construite brute de la construction projetée ou la somme des surfaces brutes projetées et la surface totale du terrain à bâtir net.

CMU = surface construite brute de la construction / surface du terrain à bâtir net

**B. Coefficient d'occupation du sol**

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la construction implantée ou de la somme des surfaces d'emprise au sol des constructions implantées et la surface d'un terrain à bâtir net.

COS = surface d'emprise au sol de la construction / surface du terrain à bâtir net

**C. Calcul du terrain à bâtir net**

Le calcul du terrain à bâtir net compris dans un plan d'aménagement particulier est effectué en déduisant du terrain à bâtir brut correspondant la surface de toutes les emprises et de tous les équipements ayant servi à sa viabilisation. Les emprises en question englobent les fonds réservés à des aménagements publics tels que définis à l'article 34 de la loi concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

**D. Terrain à bâtir brut**

On entend par terrain à bâtir brut une ou plusieurs parcelles ou partie de parcelle ne comportant aucun équipement et devant être aménagée avant d'être viabilisée et subdivisée en nouvelles parcelles cadastrales.

**E. Surface d'emprise au sol**

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du niveau présentant la plus grande surface hors œuvre.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur (rampes de garage, chemins d'accès, etc.), les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons), les perrons, les seuils, les terrasses non couvertes. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.

**F. Surface construite brute**

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre d'un bâtiment obtenue en additionnant la surface de tous les niveaux. Les combles et les surfaces non aménageables, les toitures-terrasses, les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface brute construite. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.

**G. Coefficient d'utilisation du sol**

L'utilisation maximale admissible de parcelles à usage industriel peut également être exprimée par le coefficient d'utilisation du sol (CUS) qui exprime le rapport entre le volume de la construction et la surface du terrain à bâtir net.

CUS = volume de la construction / surface du terrain à bâtir net

**H. Surface constructible**

La surface constructible se calcule en appliquant à la surface du terrain le coefficient d'occupation des sols défini. Il s'agit d'un maximum théorique, car d'autres règles (implantation des immeubles, types et dispositions des constructions, etc.) peuvent s'opposer à la construction effective de la totalité de la surface théorique.

**I. Recul**

Le recul mesuré au milieu de et perpendiculairement à la façade longeant la limite concernée.

**J. Hauteur à la corniche**

La hauteur à la corniche est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et l'intersection du plan de toit et du plan de la façade donnant sur rue. Elle est mesurée dans l'axe de la construction.

**K. Hauteur à l'acrotère**

La hauteur à l'acrotère est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et la limite supérieure de l'acrotère.



**L. Hauteur au faîte**

La hauteur au faîte est la différence entre le niveau du faîte et le niveau de la voie desservante, mesurée dans l'axe de la maison.

**M. Etages pleins**

Sont considérés comme étages pleins, les étages situés entre le niveau de la voie desservante et la ligne de corniche et ayant une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 m.

**N. Place de stationnement**

On entend par place de stationnement, un emplacement réservé et accessible pour le stationnement de véhicules.



## ANNEXES

- Certificat OAI
- Version Numérique
- Version coordonnée du PAP



# MODIFICATION PONCTUELLE DU PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « Rue des Prés - Phase II » à Helmsange



**Partie non réglementaire**

**Rapport justificatif**

Mai 2022



### Commanditaire

#### ALPINA IMMOBILIERE SARL

4, rue de Bridel

L – 7217 Bereldange

Tél : + 352 33 12 55

Fax : + 352 33 12 14

Internet : alpina@pt.lu



### Mandataire

#### Luxplan S.A. Ingénieurs conseils

4, rue Albert Simon

L-5315 Contern

Tél : + 352 26 39 0 – 1

Fax : + 352 30 56 09

Internet : www.luxplan.lu



---

N° de référence du projet 20212496

---

Suivi / Assurance qualité	Nom et qualité	Date
rapport rédigé par	Céline LA MONICA	03.2022
rapport vérifié par	Carole ALLAIS	12.04.2022

---

### Modifications du rapport

Indice	Modifications	Date
-	Version initiale	12.04.2022

---

Le rapport justificatif est élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (RGD).



# TABLE DES MATIÈRES

<b><u>1. INTRODUCTION ET CONTEXTE .....</u></b>	<b>4</b>
<b>1.1 DESCRIPTIF DU PAP APPROUVÉ .....</b>	<b>4</b>
<b>1.2 OBJECTIF DE LA MODIFICATION DU PAP.....</b>	<b>5</b>
<b><u>2. MODIFICATION DU PAP .....</u></b>	<b>6</b>
<b>2.1 REGROUPEMENT DES LOTS 3 ET 4.....</b>	<b>6</b>
<b><u>3. EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR, Y COMPRIS LA PARTIE ÉCRITE, ET SCHÉMA DIRECTEUR .....</u></b>	<b>7</b>
<b>3.1 PARTIE GRAPHIQUE DU PAG EN VIGUEUR .....</b>	<b>7</b>
<b>3.2 PARTIE ÉCRITE DU PAG EN VIGUEUR .....</b>	<b>8</b>
<b>3.3 SCHÉMA DIRECTEUR.....</b>	<b>10</b>
<b><u>4. PLANS ET COUPES D'ILLUSTRATION DE LA MODIFICATION PONCTUELLE DU PAP .....</u></b>	<b>11</b>
<b>4.1 PARTIE GRAPHIQUE - VUE EN PLAN .....</b>	<b>11</b>
<b>4.2 PARTIE GRAPHIQUE - VUES EN COUPE .....</b>	<b>12</b>
<b><u>5. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE.....</u></b>	<b>13</b>
<b>5.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PRÉSENTANT LE VOLUME MAXIMAL ADMISSIBLE.....</b>	<b>13</b>
<b>5.2 AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS.....</b>	<b>13</b>
<b>5.3 AMÉNAGEMENT DES ESPACES VERTS PRIVÉS.....</b>	<b>14</b>
<b>5.4 ÉLÉMENTS DU MILIEU ENVIRONNANT .....</b>	<b>14</b>
<b><u>6. CONFORMITÉ DU PAP AU PAG DE LA COMMUNE DE WALFERDANGE .....</u></b>	<b>15</b>
<b><u>7. FICHE DE SYNTHÈSE .....</u></b>	<b>18</b>
<b><u>8. LISTE DES FIGURES .....</u></b>	<b>19</b>

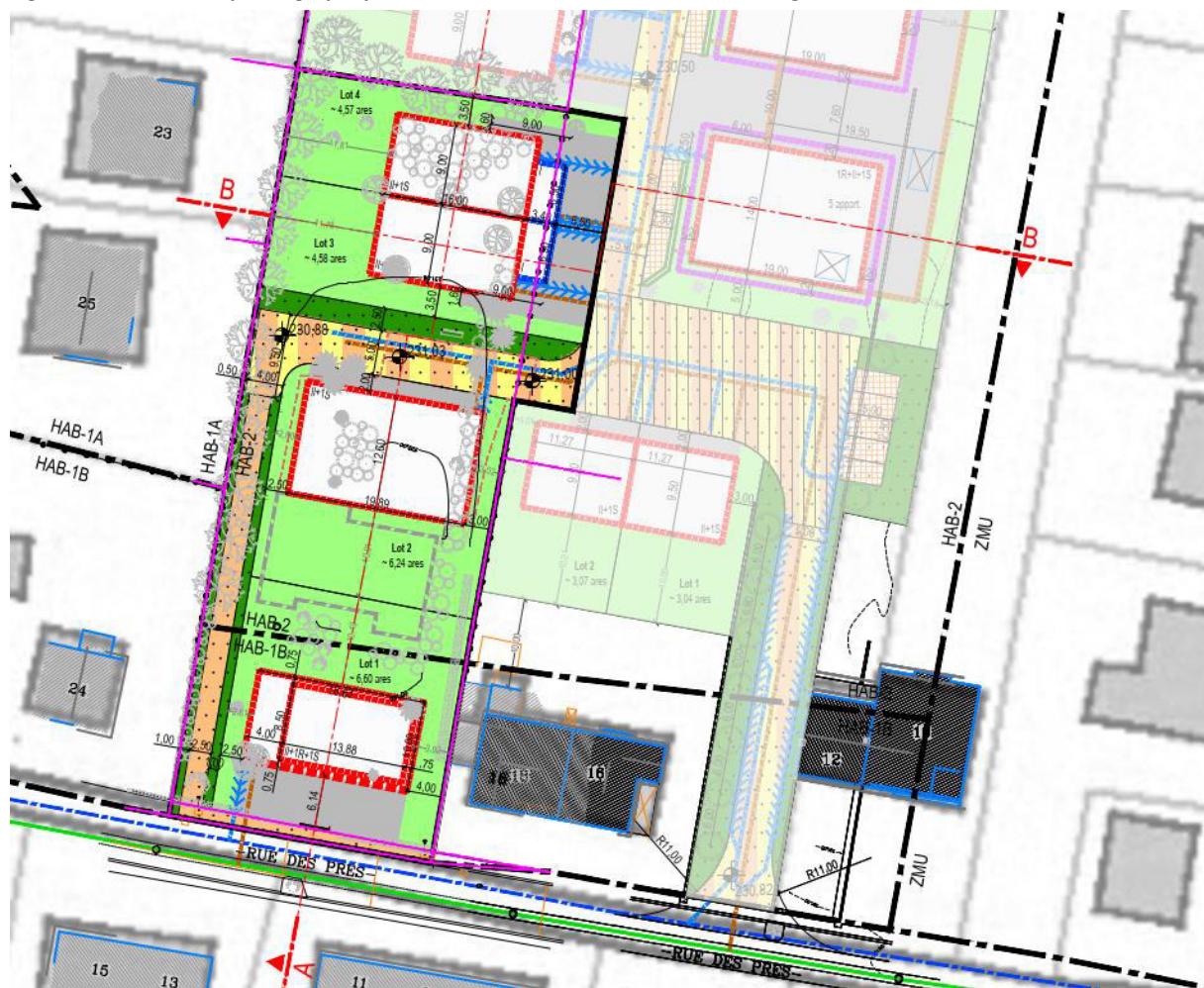


# 1. INTRODUCTION ET CONTEXTE

## 1.1 DESCRIPTIF DU PAP APPROUVÉ

Le présent projet a pour objectif de modifier ponctuellement le PAP « Rue des Prés – Phase II », sis au lieu-dit « rue des Prés » à Helmsange, référence 18884/11C, approuvé par Madame la Ministre de l'Intérieur, Taina Bofferding, en date du 7 décembre 2020.

Figure 1 : extrait de la partie graphique du PAP « Rue des Prés – Phase II » en vigueur



Source : Luxplan SA, septembre 2020

## 1.2 OBJECTIF DE LA MODIFICATION DU PAP

La modification du PAP approuvé a pour objectif de regrouper les lots 3 et 4 pour la création d'un seul lot, en vue d'y aménager une maison unifamiliale isolée. Ce regroupement de terrains s'accompagne d'une légère adaptation des fenêtres constructibles et du regroupement du degré d'utilisation du sol des deux lots initiaux.

La présente modification ponctuelle concerne uniquement la partie graphique du PAP en vigueur.

Ce nouveau lot permettra d'y construire une maison de type Villa, aux proportions similaires aux lots 1 et 2, qui sera située au centre du nouveau quartier pour une tranquillité de vie maximale.

Les modifications sont détaillées au point suivant et ne remettent pas en cause la structure générale ou les orientations du PAP initial. Par conséquent, il est proposé d'entamer une procédure allégée, selon l'article 30bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, prévue en cas de modification ponctuelle d'un PAP.



## 2. MODIFICATION DU PAP

### 2.1 REGROUPEMENT DES LOTS 3 ET 4

La partie graphique du PAP en vigueur prévoit, au Nord de la phase II, deux lots permettant d'accueillir des maisons unifamiliales jumelées. Au vu de leur situation stratégique, au cœur du quartier, protégés des voies de circulation motorisées de la rue des Prés et de la rue Millewee, il serait plus qualitatif de pouvoir y aménager une maison unifamiliale isolée.

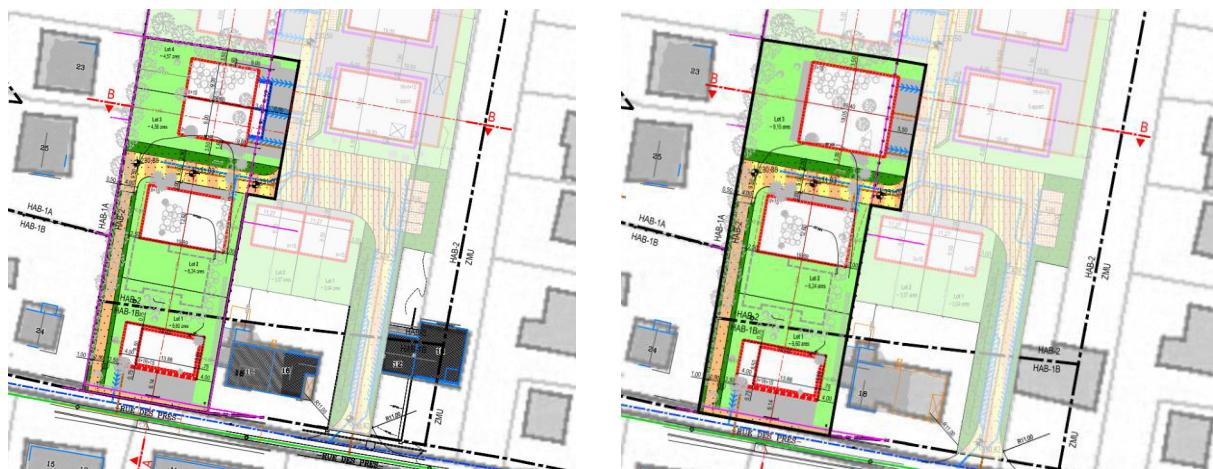
Or, d'une part, la partie écrite du PAP en vigueur ne prévoit pas la possibilité de regrouper plusieurs lots et, d'autre part, le regroupement des fenêtres constructibles en vigueur, engendrerait des contraintes architecturales pour la future maison isolée, principalement au niveau des limites de surfaces constructibles pour dépendances.

C'est pourquoi la présente modification ponctuelle prévoit :

- le regroupement des lots 3 et 4 en un seul lot constructible,
- la suppression des limites de surfaces constructibles pour dépendances avec redéfinition d'une seule fenêtre constructible pour construction destinée au séjour prolongé,
- l'adaptation du degré d'utilisation du sol pour le nouveau lot.

Cette modification concerne uniquement la partie graphique :

Figure 2 : comparatif de la situation en vigueur et de la situation projetée (extraits)



Source : Luxplan, septembre 2020 et mars 2022

### 3. EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR, Y COMPRIS LA PARTIE ÉCRITE, ET SCHÉMA DIRECTEUR

(RGD Art. 2.1)

Le PAG de la commune de Walferdange a été approuvé définitivement par le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région en septembre 2010 et porte la référence 11C. Il a été élaboré suivant les dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant le développement communal et l'aménagement urbain (régime 2004).

#### 3.1 PARTIE GRAPHIQUE DU PAG EN VIGUEUR

Figure 3 : partie graphique du PAG



#### LEGENDE

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées	Les éléments constitutifs des réseaux d'infrastructures techniques (à titre indicatif)	Zones destinées à rester libres	Les réseaux de circulation (à titre indicatif)
<b>Zones d'habitation</b>			
HAB - A/B	Gare	AGR Zones agricoles	Routes nationales (RN)
HAB - 2	Arrêt Autobus	FOR Zones forestières	Chemins repris (CR)
	Barrage	ZBE Zones de parc	Projets routiers
	Source captée	ZIT Zones d'isolement et de transition	Lignes ferroviaires
	Réservoir d'eau		Pistes cyclables
	Station d'épuration		
	Station de transformation		
	Station de base pour réseaux publics de communications mobiles		
<b>Zones mixtes</b>			
ZNC		<b>Zones superposées</b>	<b>Réseaux d'infrastructures techniques (à titre indicatif)</b>
ZBL		Zones d'aménagement différé	Conduites d'eau
ZMR		Zones soumises à un plan directeur	Couloirs de canalisation
ZBE		Zones de secteurs sauvegardés ou zones protégées	Lignes à haute tension (60 kV / 150kV)
ZAE		Zones d'extraction	Gazoducs
ZLS		Zones soumises à l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier	
		(avec numéro de référence)	

Source : Administration communale de Walferdange

## 3.2 PARTIE ÉCRITE DU PAG EN VIGUEUR

Le PAG inscrit les parcelles de la phase II du PAP en zones d'habitation HAB-1B et HAB-2. La partie du PAP concernée par la présente modification ponctuelle est classée en zone HAB-2, en « zone soumise à l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier » et en « zone soumise à un plan directeur ». Selon la partie écrite du PAG, le mode et le degré d'occupation du sol sont définis comme suit :

### II.1.3 Zones d'habitation HAB

Les zones d'habitation sont réservées à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerces, de services d'artisanat et de loisirs, des professions libérales, des établissements gastronomiques et des équipements de service public en relation directe avec les besoins de la zone concernée. Des espaces libres correspondant à l'ensemble des fonctions mentionnées ci-dessus sont également admis. Des activités secondaires peuvent être définies pour chaque type de zones d'habitation. Elles sont détaillées dans les dispositions qui suivent.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume, leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Les dispositions relatives aux occupations secondaires (délimitation des zones soumises à l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier et / ou un plan directeur, les zones d'aménagement différé, les zones de secteurs sauvegardés ou zones protégées) sont complémentaires aux dispositions régissant l'occupation primaire.

Les zones d'habitation sont subdivisées en fonction du type d'habitation.

#### II.1.3.1 Zones d'habitation 1 - HAB 1

Les zones d'habitation 1 sont prioritairement destinées aux maisons d'habitation unifamiliales avec jardin, isolées, jumelées ou groupées en bande.

Y sont également admis des bureaux pour les professions libérales (bureaux, ateliers, etc.) et des activités de services (agences, salons, etc.) non susceptibles de générer du trafic et d'émissions supplémentaires.

Les zones d'habitation 1 (HAB 1) sont subdivisées en deux types:

- zone d'habitation 1A (HAB 1A),
- zone d'habitation 1B (HAB 1B).

#### II.1.3.1.2 Zones d'habitation 1B - HAB 1B

HAB 1 - B

$0,2 \leq COS \leq 0,4$   
 $0,4 \leq CMU \leq 0,8$

Les zones d'habitation 1B (HAB 1B) sont prioritairement destinées aux maisons d'habitation unifamiliales avec jardins, groupées ou en bande. Deux unités de logements peuvent être admises par immeuble à condition que le caractère unifamilial soit respecté.

Le coefficient d'occupation du sol (COS) doit être compris entre 0,2 et 0,4. Le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) peut varier entre 0,4 et 0,8.

HAB 2

$0,3 \leq COS \leq 0,6$   
 $0,6 \leq CMU \leq 1,0$

#### II.1.3.2 Zones d'habitation 2 - HAB 2

Les zones d'habitation 2 sont prioritairement destinées aux maisons d'habitation plurifamiliales et aux maisons d'habitation collective.

Y sont également admis des commerces de proximité, des professions libérales, des activités de services, des établissements gastronomiques et des équipements de service public en relation directe avec les besoins de la zone concernée ainsi que des services d'artisanat, pour autant qu'ils soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Le coefficient d'occupation du sol (COS) doit être compris entre 0,3 et 0,6 et le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) doit se situer entre 0,6 et 1,0.





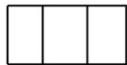
### II.3.1.2 Zones de PAP (Zones soumises à l'obligation d'établir un PAP d'ensemble)

Pour tous les terrains situés dans une zone de PAP, il y a obligation d'établir un plan d'aménagement particulier commun portant sur l'ensemble des parcelles de la zone. Les frais seront à charge du requérant.

Ces zones de PAP assurent la planification coordonnée d'une zone non encore urbanisée. Elles permettent également de garantir la qualité urbaine des sites à restructurer et des sites si hétérogènes qu'une intégration urbanistique adéquate d'un projet de construction isolé est difficile voire impossible.

L'aménagement des zones de PAP se fait sur base d'un plan d'ensemble proposant une solution urbanistique adaptée et conforme aux principes du développement durable. Le plan d'ensemble doit être compatible avec les plans et prescriptions formels et informels prévus par la loi du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire (Programme Directeur, IVL, plans directeurs régionaux, plans directeurs sectoriels, règlements concernant la protection environnementale, etc.).

En principe aucune autorisation de construire ne peut être délivrée pour un projet portant sur une parcelle non construite incluse dans une zone de PAP et non couverte par un PAP portant sur l'ensemble de la zone. Il peut être dérogé à ce principe si, préalablement à l'élaboration d'un PAP ne portant que sur une partie de la zone de PAP, un plan directeur a été établi. Ce plan directeur doit couvrir la totalité des terrains inclus dans la zone de PAP pour lesquels il arrête un concept global de développement durable. Le plan directeur est à élaborer en conformité avec les dispositions du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan directeur et du rapport justificatif du plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.



### II.3.2 Zones soumises à un plan directeur

Dans les zones soumises à un plan directeur, il y a obligation d'établir un plan directeur sur base duquel seront élaborés le ou les plan(s) d'aménagement particulier(s).

Le plan directeur est à élaborer en tant que plan d'ensemble arrêtant les principes élémentaires de développement qui permettent de garantir une solution urbanistique cohérente et adéquate. Ceci vaut tant au niveau de la structure spatiale et architecturale qu'au niveau de la connexion avec les zones structurantes limitrophes.

Le plan directeur arrête, en outre, un phasage stratégique pour le développement de la zone en question.

Le contenu du plan directeur est fixé à l'article 7 du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan directeur et du rapport justificatif du plan d'aménagement particulier portant exécution du PAG d'une commune et se compose des éléments suivants :

- les limites des fonds soumis à un plan directeur,
- la programmation urbaine des nouveaux quartiers,
- les affectations différenciées par parcelles ou par îlots,
- les interfaces avec les quartiers voisins,
- la densité différenciée par îlots,
- la géométrie urbaine précisée au niveau du quartier,
- les prescriptions dimensionnelles sommaires,
- un bilan sommaire des surfaces (domaine public/domaine privé),
- un concept de circulation (motorisé, non motorisé) avec un concept de stationnement,
- le gabarit et le statut des voies principales et secondaires,
- un concept de transport en commun,
- les caractéristiques et la configuration des infrastructures et équipements de transport en commun,
- les caractéristiques et la configuration des espaces publics,
- les caractéristiques et la configuration des espaces verts dans le quartier.



### 3.3 SCHÉMA DIRECTEUR

Le PAG de la commune de Walferdange étant élaboré sous les dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (mouture 2004), il n'existe pas de schéma directeur élaboré au niveau du site « Rue de Près Phase II ».

Néanmoins, un plan directeur a été élaboré par le bureau BALLINIPITT ARCHITECTES sur le site du PAP, pour le compte de la commune de Walferdange, et peut faire office de schéma directeur.

**Figure 4 : plan Directeur**



Source : BALLINIPITT ARCHITECTES, janvier 2012

## 4. PLANS ET COUPES D'ILLUSTRATION DE LA MODIFICATION PONCTUELLE DU PAP

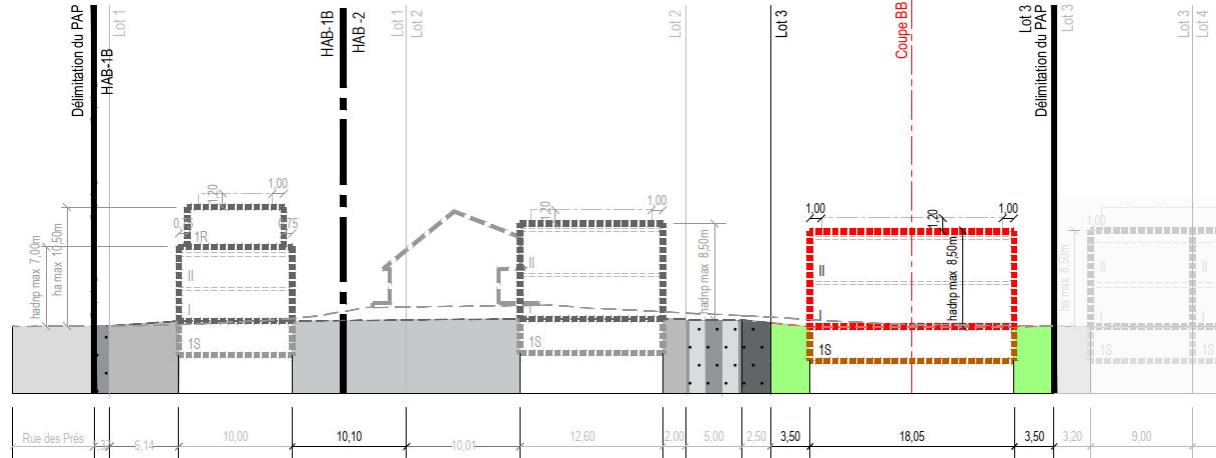
### 4.1 PARTIE GRAPHIQUE - VUE EN PLAN

Figure 5 : extrait de la partie graphique du PAP modifié version non coordonnée – vue en plan (hors échelle)

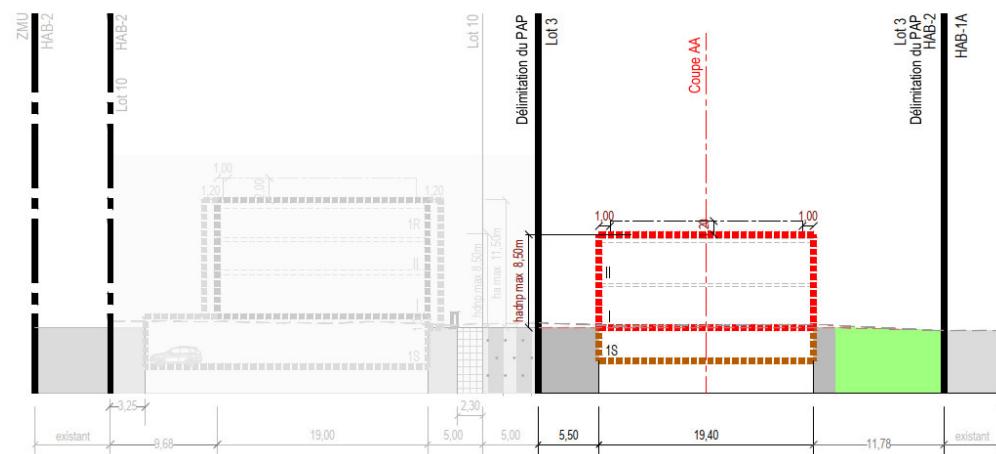


## 4.2 PARTIE GRAPHIQUE - VUES EN COUPE

Figure 6 : extrait de la partie graphique du PAP modifié version non coordonnée – vues en coupe (hors échelle)



Coupe AA



Coupe BB

Source : Luxplan SA, mars 2022

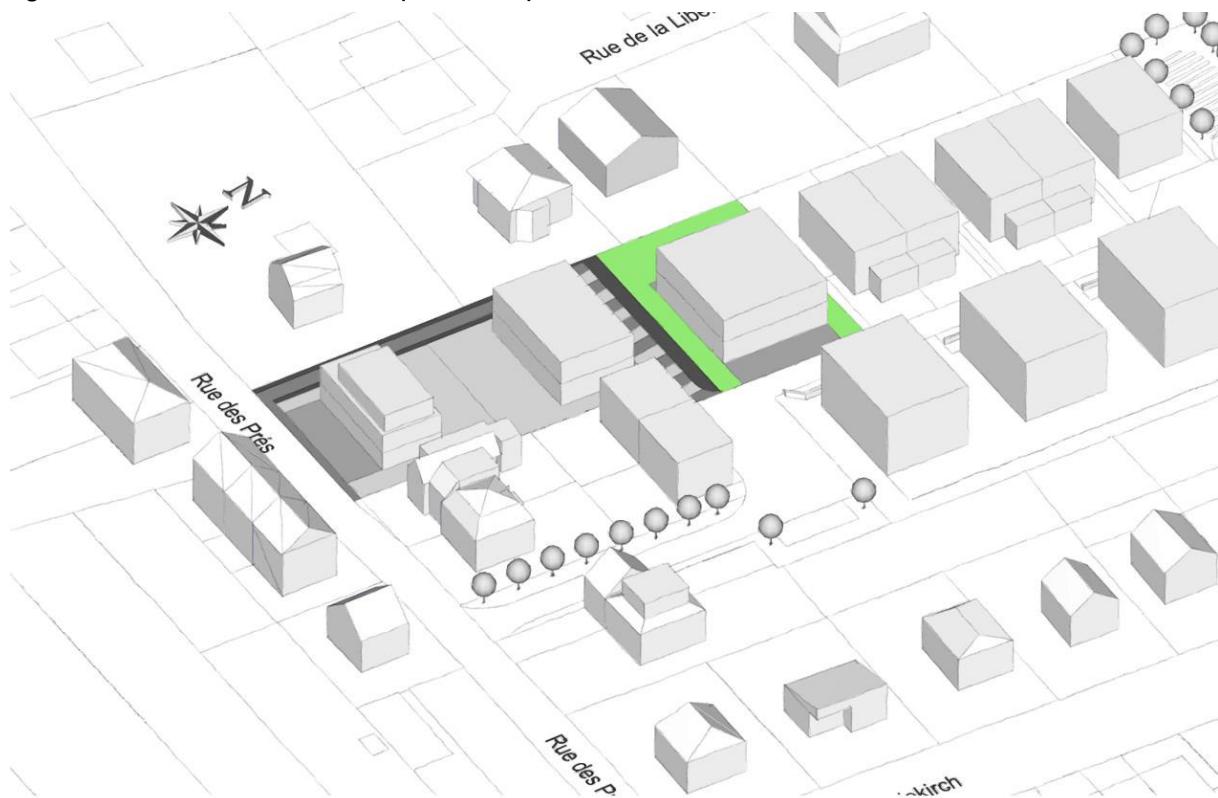
## 5. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE

(RGD Art. 2.3 et 2.4)

### 5.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS REPRÉSENTANT LE VOLUME MAXIMAL ADMISSIBLE

(RGD Art. 2.4 a))

Figure 7 : axonométrie du PAP modifié (hors échelle)



Source : Luxplan SA, mars 2022

### 5.2 AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

(RGD Art. 2.4 b))

Ce point est traité dans le PAP approuvé au niveau :

- du rapport justificatif au niveau des points
  - 4.2.1 « Concept de mobilité »,
  - 4.3 « Concept environnemental et paysager »,
  - 4.4 « Concept d'assainissement » et
  - 4.5.2 « Délimitation du domaine public et du domaine privé » ;
- de la partie écrite aux articles



- Art. 1.2 « *Fonds destinés à être cédés au domaine public communal* »,
- Art. 7 « *Aménagement des espaces extérieur publics* » et
- Art. 8.2 « *Dispositions exécutoires* ».

## 5.3 AMÉNAGEMENT DES ESPACES VERTS PRIVÉS

(RGD Art. 2.4 c))

Ce point est traité dans le PAP approuvé au niveau :

- du rapport justificatif au point
  - 4.3 « *Concept environnemental et paysager* » ;
- de la partie écrite aux articles
  - Art. 4.6 « *L'aménagement des dépendances* »,
  - Art. 6.1 « *Prescriptions relatives à la zone d'espace vert privé* » et
  - Art. 6.2 « *Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé* ».

## 5.4 ÉLÉMENTS DU MILIEU ENVIRONNANT

(RGD Art. 2.4 d))

Ce point est traité dans le PAP approuvé au niveau :

- du rapport justificatif aux points
  - 3.1 « *Éléments du milieu environnant* » et
  - 4.1.5 « *Prise en compte de la nappe phréatique* ».



## 6. CONFORMITÉ DU PAP AU PAG DE LA COMMUNE DE WALFERDANGE

### 6.1.1 MODE D'UTILISATION DU SOL EN ZONE

#### En Zone d'Habitation 2

La présente modification n'a pas pour objet de modifier le mode d'utilisation du sol en zone HAB-2. Le nouveau lot reste destiné au logement unifamilial. Le regroupement des lots 3 et 4 entraîne uniquement la déduction d'une unité de logement dans cette zone.

La phase I du PAP de la rue des Prés dans cette zone prévoit déjà 16 logements de type collectif, répartis dans 3 résidences, et 9 logements de type unifamilial. Le total de logements pour la phase I est donc de 25 logements. La présente modification de la phase II du PAP prévoit désormais 2 maisons unifamiliales isolées en zone d'habitation 2, ce qui donne la répartition des typologies des unités de logements suivante :

Typologie des unités de logement en zone HAB-2	PAP phase I	PAP phase II	Total	Part
Unités de logement collectives	16	0	16	59,3 %
Unités de logement unifamiliales	9	2	11	40,7 %
Total	25	2	27	100 %

La partie du PAP (phases I et II confondues) située en zone d'habitation 2 est donc toujours prioritairement destinée aux maisons d'habitation plurifamiliales et aux maisons d'habitation collectives.

#### En zone d'habitation 1B

Ce point est traité dans le PAP approuvé au niveau :

- du rapport justificatif au point
  - 4.5.1 « *Mode d'utilisation de sol en zone d'habitation 1B* » ;
- de la partie écrite à l'article
  - Art. 2 « *Mode d'utilisation admissible* ».

### 6.1.2 DÉLIMITATION DU DOMAINE PUBLIC ET DU DOMAINE PRIVÉ

Ce point est traité dans le PAP approuvé au niveau :

- du rapport justificatif au point
  - 4.5.2 « *Délimitation du domaine public et du domaine privé* » ;
- de la partie écrite à l'article



- Art. 1.2 « Fonds destinés à être cédés au domaine public communal ».

### 6.1.3 DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL - TABLEAUX RÉCAPITULATIFS

#### En Zone d'Habitation 2

La présente modification visant à regrouper les lots 3 et 4 en vue d'en faire un lot unique avec redéfinition des limites de surfaces constructibles, nécessite la réadaptation du degré d'utilisation du sol pour ce nouveau lot :

- la surface d'emprise au sol minimum ainsi que la surface constructible brute minimum correspondent au COS et au CMU minimum permis par le PAG,
- la surface d'emprise au sol maximum ainsi que la surface constructible brute maximum correspondent aux limites de surfaces constructibles maximales permises par la partie graphique du PAP.

Le degré d'utilisation du sol pour le lot 2 reste quant à lui inchangé par rapport au PAP en vigueur.

Figure 8 : tableau récapitulatif du degré d'utilisation du sol en zone HAB-2

#### Annexe I : Tableau récapitulatif

Fiche 2 : Analyse de la conformité du projet d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP) par rapport au plan d'aménagement général "mouture 2004" (PAG)														
Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol	Zone d'habitation 2													
<i>Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le PAG</i>														
<b>Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG</b>														
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée :	20.94 ares													
Coefficients issus du PAG "mouture 2004" :	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">COS</td> <td style="width: 33%;">minimum / maximum</td> <td style="width: 33%;">CMU</td> <td style="width: 33%;">minimum / maximum</td> </tr> <tr> <td>0.30</td> <td>/ 0.60</td> <td>0.60</td> <td>/ 1.00</td> </tr> <tr> <td>CUS</td> <td>minimum / maximum</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	COS	minimum / maximum	CMU	minimum / maximum	0.30	/ 0.60	0.60	/ 1.00	CUS	minimum / maximum			
COS	minimum / maximum	CMU	minimum / maximum											
0.30	/ 0.60	0.60	/ 1.00											
CUS	minimum / maximum													
<b>Application des dispositions de l'article 29bis</b>														
a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29bis :	<input type="checkbox"/> non													
<b>Conformité de la surface construite brute à réservé au logement abordable</b>														
b) Part de la surface construite brute (SCB) à réservé pour le logement abordable (Log-abo) selon l'art.29bis :	_____ %													
c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAP :	_____ m <sup>2</sup>													
d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29bis :	_____ m <sup>2</sup>													
<b>Degré d'utilisation augmenté selon l'article 29bis(5)</b>														
e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29bis(10) (p.ex. promoteur public) :	_____ ares													
f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol :	_____ %													
g) SCB maximale admise selon le CMU fixé par le PAG :	_____ m <sup>2</sup>													
h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAP :	_____ m <sup>2</sup>													
i) SCB supplémentaire admise selon l'art.29bis (10% de la SCB résultant du CMU fixé par le PAG pour les fonds visés à l'art.29bis(10) réduite de la SCB non destinée exclusivement au logement) :	_____ m <sup>2</sup>													
j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis :	_____ m <sup>2</sup>													
k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CMU fixé au PAG :	_____ %													
l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29bis, compte tenu du rapport issu du point k :	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">COS</td> <td style="width: 33%;">minimum / maximum</td> <td style="width: 33%;">CMU</td> <td style="width: 33%;">minimum / maximum</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>CUS</td> <td>minimum / maximum</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	COS	minimum / maximum	CMU	minimum / maximum					CUS	minimum / maximum			
COS	minimum / maximum	CMU	minimum / maximum											
CUS	minimum / maximum													
<b>Analyse de la conformité du PAP au PAG</b>														
Surface à bâti nette	Surface d'emprise au sol	SCB totale	SCB destinée au logement	SCB réservée au logement abordable	Volume de la construction									
Lot 2 6.24 ares	minimum 188 / maximum 262 m <sup>2</sup>	minimum 375 / maximum 512 m <sup>2</sup>	minimum / maximum / exclusively m <sup>2</sup>	minimum m <sup>2</sup>	minimum / maximum m <sup>3</sup>									
3 9.15 ares	275 / 350 m <sup>2</sup>	550 / 700 m <sup>2</sup>	_____ / _____ / _____ m <sup>2</sup>	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____ m <sup>3</sup>									
Total 15.39 ares	463 / 612 m <sup>2</sup>	925 / 1.212 m <sup>2</sup>	0 / 0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 / 0 m <sup>3</sup>									
Coefficients résultants du projet de PAP :	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">COS</td> <td style="width: 33%;">minimum / maximum</td> <td style="width: 33%;">CMU</td> <td style="width: 33%;">minimum / maximum</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>CUS</td> <td>minimum / maximum</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	COS	minimum / maximum	CMU	minimum / maximum					CUS	minimum / maximum			Log-abo #DIV/0! %
COS	minimum / maximum	CMU	minimum / maximum											
CUS	minimum / maximum													
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis :	oui oui	oui oui	oui oui	oui oui	#DIV/0!									

Source : Luxplan SA, mars 2022



**En zone d'habitation 1B**

Ce point est traité dans le PAP approuvé au niveau :

- du rapport justificatif au point
  - 4.5.3 « *Degré d'utilisation du sol – Tableaux récapitulatifs* ».



## 7. FICHE DE SYNTHÈSE

Projet initié par	ALPINA Immobilière	N° de référence (à remplir par le ministère)		
élaboré par	Luxplan SA	Date de l'avis du Ministre		
		Date d'approbation ministérielle		
Situation géographique		Organisation territoriale		
Commune	Walferdange	CDA		
Localité	Helmsange	Commune prioritaire pour le développement de l'habitat		
Lieu-dit	Rue des Prés	Espace prioritaire d'urbanisation		
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier	Centre commercial, centre sportif - piscine, crèches ...			
Données structurantes du PAG		Servitudes découlant d'autres dispositions légales		
N° de référence du PAG	11C	Environnement		
Zone(s) concernée(s)		Proximité immédiate (< 30 m) de bois et forêts > 1 ha		
		Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire	700 m	
		Présence de biotope(s)	X	
		Zone de bruit	X	
COS	HAB-1B / HAB-2	Voirie nationale (permission de voirie)		
CUS		Gestion de l'Eau (zones inondables)		
CSS		Sites et Monuments		
DL		Inventaire suppl.		
Emplacements de stationnement	2	Monument national		
CMU (ACDU 2004)	HAB-1B / HAB-2	Zone SEVESO		
		Autres		
Terrain				
Surface brute	0.27 ha	100.00 %	Surface cédée au domaine public communal	0.05 ha
Surface nette	0.22 ha	80.10 %	Taux de cession	19.90 %
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)		0.00 ha soit	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 %
Surface destinée à la zone résidentielle / zone de rencontre (20 km/h)		0.02 ha soit	204.09 m <sup>2</sup>	7.43 %
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)		0.02 ha soit	155.02 m <sup>2</sup>	5.65 %
Surface destinée au stationnement public		0.00 ha soit	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 %
Surface destinée à l'espace vert public		0.02 ha soit	187.21 m <sup>2</sup>	6.82 %
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public		0.00 ha soit	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 %
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation		0.05 ha soit	546.32 m <sup>2</sup>	19.90 %
Scellement maximal du sol (terrain net)	0.11 ha	Nombre de lots / parcelles / d'ilots	3	
	51.10 %	Taille moyenne des lots / parcelles / ilots	7.33 a.	
Constructions	minimum	maximum	Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements)	
Surface constructible brute	1,134	1,627 m <sup>2</sup>	Nombre de logements de type	minimum maximum
Empreinte sol	568	810 m <sup>2</sup>	unifamilial	- 3
Nombre de logements	-	3	bifamilial	- -
Densité de logements / hectare brut		11 u./ha	collectif (> 2 log/bât.)	- -
Personnes estimées / logement	-	3.00		
Nombre d'habitants		9	Surf. / nombre de log. à coût modéré	- -
Surface de vente maximale	-	m <sup>2</sup>	Surface brute de bureaux maximale	- m <sup>2</sup>
Axe(s) de desserte			Emplacements de stationnement	
	Charge de trafic (si disponibles et selon prévisions P&CH)		activités habitat	
Route Nationale	-	- vh/j	publics 0 0	
Chemin Repris	-	- vh/j	privés (min.) 0 6	
Chemin communal	Rue des Prés		privés (max.) 0 -	
			total (max.) 0 6	6
Offre de transports en commun				
Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche	190 m	Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer	800 m	
(distance parcourue)				
Infrastructures techniques				
Longueur totale de canalisation pour eaux usées	72 m	Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert	20 m <sup>2</sup>	
Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales	52 m	Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert	0 m <sup>2</sup>	



## 8. LISTE DES FIGURES

Figure 1 : extrait de la partie graphique du PAP « Rue des Prés – Phase II » en vigueur.....	4
Figure 2 : comparatif de la situation en vigueur et de la situation projetée (extraits) .....	6
Figure 3 : partie graphique du PAG .....	7
Figure 4 : plan Directeur.....	10
Figure 5 : extrait de la partie graphique du PAP modifié version non coordonnée – vue en plan (hors échelle) .....	11
Figure 6 : extrait de la partie graphique du PAP modifié version non coordonnée – vues en coupe (hors échelle) .....	12
Figure 7 : axonométrie du PAP modifié (hors échelle).....	13
Figure 8 : tableau récapitulatif du degré d'utilisation du sol en zone HAB-2 .....	16



<b>Projet</b> initié par élaboré par	ALPINA Immobilière Luxplan SA	<b>N° de référence</b> (à remplir par le ministère) Date de l'avis du Ministre Date d'approbation ministérielle			
<b>Situation géographique</b> Commune Localité Lieu-dit	Walferdange Helmsange Rue des Prés	<b>Organisation territoriale</b> CDA Commune prioritaire pour le développement de l'habitat Espace prioritaire d'urbanisation			
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier	Centre commercial, centre sportif - piscine, crèches ...				
<b>Données structurantes du PAG</b> N° de référence du PAG Zone(s) concernée(s)	11C Zone habitation HAB-2 Zone habitation HAB-1B Zone soumise à PAP Zone plan directeur	<b>Servitudes découlant d'autres dispositions légales</b> Environnement Proximité immédiate (< 30 m) de bois et forêts > 1 ha Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire 700 m Présence de biotope(s) Zone de bruit Voirie nationale (permission de voirie) Gestion de l'Eau (zones inondables) Sites et Monuments Inventaire suppl. Monument national Zone SEVESO Autres			
COS CUS CSS DL Emplacements de stationnement  CMU (ACDU 2004)	HAB-1B / HAB-2  minimum 0,2 / 0,3  maximum 0,4 / 0,6  2  HAB-1B / HAB-2  0,4 / 0,6  0,8 / 1				
<b>Terrain</b> Surface brute Surface nette	0.27 ha 0.22 ha	100.00 % 80.10 %			
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public) Surface destinée à la zone résidentielle / zone de rencontre (20 km/h) Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public) Surface destinée au stationnement public Surface destinée à l'espace vert public Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public <b>Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation</b>	0.00 ha soit 0.02 ha soit 0.02 ha soit 0.00 ha soit 0.02 ha soit 0.00 ha soit 0.05 ha soit	0.00 m <sup>2</sup> 204.09 m <sup>2</sup> 155.02 m <sup>2</sup> 0.00 m <sup>2</sup> 187.21 m <sup>2</sup> 0.00 m <sup>2</sup> 546.32 m <sup>2</sup>			
Scellement maximal du sol (terrain net)	0.11 ha	51.10 %			
		Nombre de lots / parcelles / d'ilots Taille moyenne des lots / parcelles / ilots			
		3 7.33 a.			
<b>Constructions</b> Surface constructible brute Emprise au sol Nombre de logements Densité de logements / hectare brut Personnes estimées / logement Nombre d'habitants Surface de vente maximale	minimum 1,134 568 - 11 - 3.00 - m <sup>2</sup>	maximum 1,627 810 3 u./ha - 9 m <sup>2</sup>			
		<b>Mixité de logements</b> (en tenant compte du nombre maximum de logements) Nombre de logements de type <i>unifamilial</i> <i>bifamilial</i> <i>collectif (&gt; 2 log/bât.)</i>			
		minimum - - -	maximum 3 - -		
		Surf. / nombre de log. à coût modéré	-		
		Surface brute de bureaux maximale	- m <sup>2</sup>		
<b>Axe(s) de desserte</b>	Charge de trafic (si disponibles et selon prévisions P&CH)	<b>Emplacements de stationnement</b>			
Route Nationale Chemin Repris Chemin communal	- - Rue des Prés	publics privés (min.) privés (max.) total (max.)	activités 0 0 0 0	habitat 0 6 - 6	6
<b>Offre de transports en commun</b> Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue)	190 m	Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue)	800 m		
<b>Infrastructures techniques</b> Longueur totale de canalisation pour eaux usées Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales	72 m 52 m	Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert	20 m <sup>2</sup> 0 m <sup>2</sup>		

# Annexe I : Tableau récapitulatif

Fiche 2 : Analyse de la conformité du projet d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP) par rapport au plan d'aménagement général "mouture 2004" (PAG)

## Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol

Zone d'habitation 2

Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le PAG

## Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG

Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée :

20.94 ares

Coefficients issus du PAG "mouture 2004" :

COS	minimum <u>0.30</u>	maximum <u>0.60</u>	CMU	minimum <u>0.60</u>	maximum <u>1.00</u>	CUS	minimum <u>  </u>	maximum <u>  </u>
-----	------------------------	------------------------	-----	------------------------	------------------------	-----	----------------------	----------------------

## Application des dispositions de l'article 29bis

a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29bis :

non

### Conformité de la surface construite brute à réservrer au logement abordable

b) Part de la surface construite brute (SCB) à réservrer pour le logement abordable (Log-abo) selon l'art.29bis :

   %

c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAP :

   m<sup>2</sup>

d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29bis :

   m<sup>2</sup>

### Degré d'utilisation augmenté selon l'article 29bis(5)

e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29bis(10) (p.ex. promoteur public) :

   ares

f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol :

   %

g) SCB maximale admise selon le CMU fixé par le PAG :

   m<sup>2</sup>

h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAP :

   m<sup>2</sup>

i) SCB supplémentaire admise selon l'art.29bis (10% de la SCB résultant du CMU fixé par le PAG pour les fonds visés à l'art.29bis(10) réduite de la SCB non destinée exclusivement au logement) :

   m<sup>2</sup>

j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis

   m<sup>2</sup>

k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CMU fixé au PAG :

   %

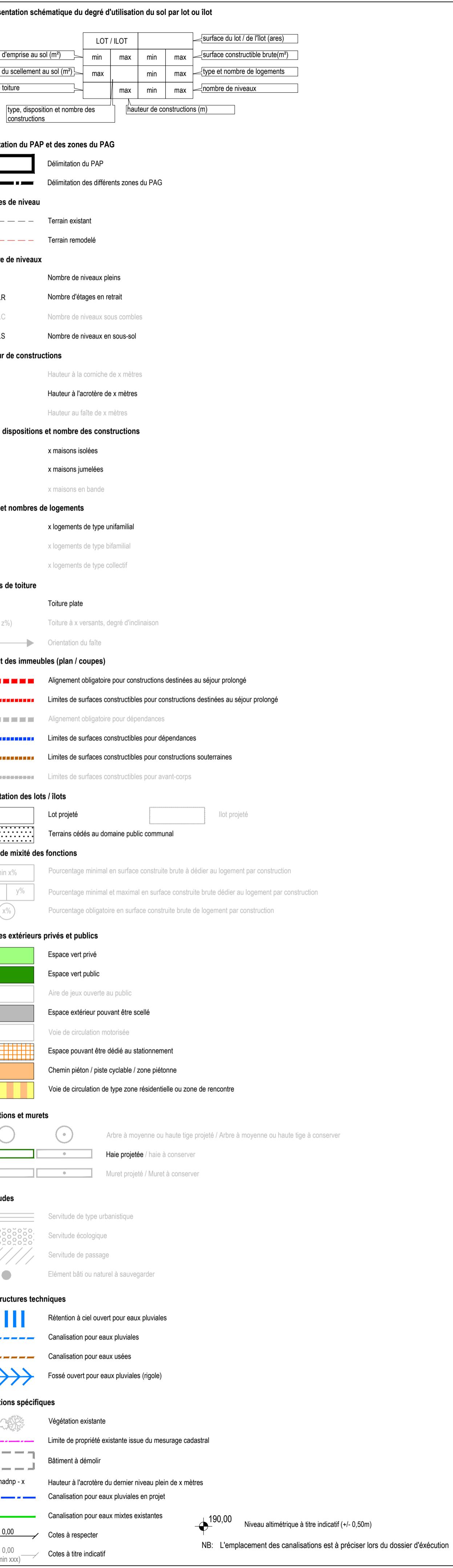
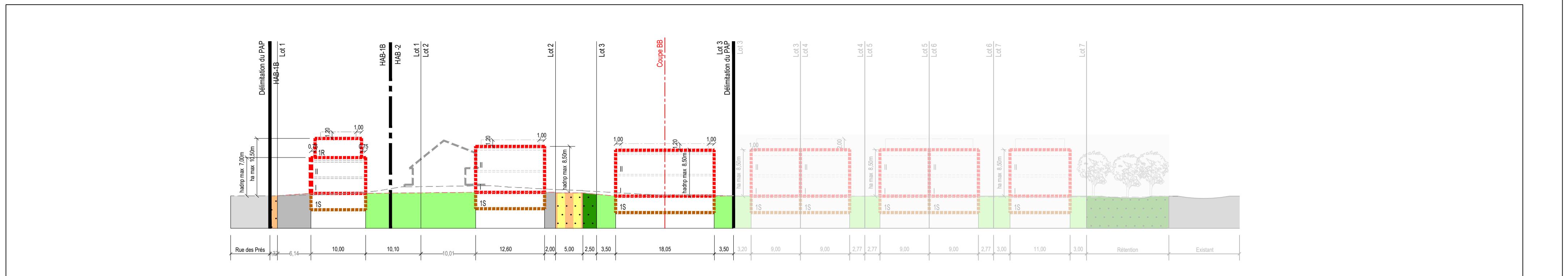
l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté

selon l'article 29bis, compte tenu du rapport issu du point k) :

COS	minimum <u>  </u>	maximum <u>  </u>	CMU	minimum <u>  </u>	maximum <u>  </u>	CUS	minimum <u>  </u>	maximum <u>  </u>
-----	----------------------	----------------------	-----	----------------------	----------------------	-----	----------------------	----------------------

## Analyse de la conformité du PAP au PAG

	Surface à bâtir nette	Surface d'emprise au sol	SCB totale	SCB destinée au logement	SCB réservée au logement abordable	Volume de la construction
Lot 2	<u>6.24</u> ares	minimum <u>188</u> / maximum <u>262</u> m <sup>2</sup>	minimum <u>375</u> / maximum <u>512</u> m <sup>2</sup>	minimum <u>  </u> / maximum <u>  </u> m <sup>2</sup>	minimum <u>  </u> m <sup>2</sup>	minimum <u>  </u> / maximum <u>  </u> m <sup>3</sup>
3	<u>9.15</u> ares	minimum <u>275</u> / maximum <u>350</u> m <sup>2</sup>	minimum <u>550</u> / maximum <u>700</u> m <sup>2</sup>	minimum <u>  </u> / maximum <u>  </u> m <sup>2</sup>	minimum <u>  </u> m <sup>2</sup>	minimum <u>  </u> / maximum <u>  </u> m <sup>3</sup>
Total	<u>15.39</u> ares	<u>463</u> / <u>612</u> m <sup>2</sup>	<u>925</u> / <u>1,212</u> m <sup>2</sup>	<u>0</u> / <u>0</u> m <sup>2</sup>	<u>0</u> m <sup>2</sup>	<u>0</u> / <u>0</u> m <sup>3</sup>
Coefficients résultants du projet de PAP :		COS <u>0.301</u> / <u>0.398</u>	CMU <u>0.601</u> / <u>0.788</u>	CUS <u>0.000</u> / <u>0.000</u>	Log-abo #DIV/0!	%
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis :		oui	oui	oui	oui	#DIV/0!



LOT 1		6,60 ares		LOT 2		6,24 ares		LOT 3		9,15 ares	
105	198	209	416	188	262	375	512	275	350	550	700
270	-	-	-	334	1-mi	-	1-u	520	1-mi	-	1-u
tp	hadrp 7.00m ha 10.50m	-	II+1R+1S	tp	hadrp 8.50m	-	II+1S				



DESSINÉ :	Jil AREND	INDICE :		MODIFIÉ PAR :		VÉRIFIÉ :	Celine LAEMONICA	MODIFICATION :	Myriam HENGESCH	
CLIENT :	ALPINA ACHAT - LOCATION - GESTION D'IMMUBLIES La passion du traditionnel depuis 1976									
CHANTIER :	Commune de Walferdange "Rue des Prés" PHASE 2 à Helmsange									
OBJET :	Projet d'Aménagement Particulier Partie graphique (Coordonnée)									
ÉCHELLE :	1/500									
FICHIER :	P:\LP-SO\2021\20212496_LP_U_Modif-PAP_RueDesPres-II\Plans\4_Plan									
DATE :	30/03/2022									
PHASE :	PAP									
PLAN N° :	20212496-LP-U001-COORD									

LUXPLAN S.A.  
Ingénieurs conseils

4, rue Albert Giroux  
L-5315 Contz  
G-D, Luxembourg  
Tél: +(352) 26 59 0-1  
Fax: +(352) 26 59 0-2  
E-mail: info@luxplan.lu  
http://www.luxplan.lu

# Modification ponctuelle du PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « Rue des Prés - Phase II » à Helmsange



## Partie réglementaire Partie écrite - Partie graphique (Version coordonnée)

Mai 2022





# TABLE DES MATIÈRES

<b><u>Art. 1. Définition des différents espaces .....</u></b>	<b>7</b>
1.1 Délimitation et contenance des lots ou parcelles.....	7
1.2 Fonds destinés à être cédés au domaine public communal .....	7
<b><u>Art. 2. Mode d'utilisation du sol admissible.....</u></b>	<b>7</b>
<b><u>Art. 3. Implantation des constructions hors sol et sous-sol.....</u></b>	<b>8</b>
3.1 Règle générale.....	8
3.2 Les reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles et les distances à observer entre les constructions.....	8
<b><u>Art. 4. Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol.....</u></b>	<b>9</b>
4.1 Prescriptions relatives à l'aménagement des niveaux.....	9
4.2 Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol .....	9
4.3 Les hauteurs des constructions soit à l'acrotère, soit à la corniche et au faîte .....	9
4.4 Prescriptions relatives aux toitures.....	10
4.5 Couleur et emploi des matériaux.....	10
4.6 L'aménagement des dépendances.....	11
<b><u>Art. 5. Emplacements de stationnement et accès .....</u></b>	<b>12</b>
5.1 Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions.....	12
5.2 Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation.....	12
<b><u>Aménagement des espaces extérieurs privés .....</u></b>	<b>13</b>
5.3 Prescriptions relatives à la zone d' « espace vert privé » .....	13
5.4 Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé (espace extérieur pouvant être scellé).....	13
5.5 Modelage du terrain, déblais et remblais .....	14
5.6 Murs et clôtures .....	14
<b><u>Art. 6. Aménagement des espaces extérieurs publics.....</u></b>	<b>15</b>
6.1 Voie et surface de circulation.....	15
6.2 Espace Vert Public .....	15
6.3 Gestion de l'eau de pluie.....	15
<b><u>Art. 7. Prescriptions supplémentaires du projet d'aménagement particulier .....</u></b>	<b>16</b>
7.1 Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir .	16
7.2 Dispositions exécutoires .....	16



Le présent projet d'aménagement particulier est élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune (RGD).

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



## PARTIE GRAPHIQUE

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable du plan 20212496-LP-U001-COORD qui constitue la partie graphique.

Les points suivants sont traités dans la partie graphique du PAP :

- la délimitation et la contenance des îlots et lots projetés
- les fonds destinés à être cédés au domaine public communal
- le mode d'utilisation du sol et le degré d'utilisation du sol
- la surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée
- les limites de surfaces constructibles
- les reculs des constructions par rapport aux limites des lots ou parcelles
- les distances à observer entre les constructions
- le nombre de niveaux hors sol et sous-sol
- les hauteurs des constructions, soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère
- le nombre d'unités de logement
- le type des constructions
- les typologies et mixité de logements
- les formes des toitures
- le modelage du terrain
- les emplacements de stationnement
- les fonds nécessaires à la viabilisation du projet
- les constructions et les éléments naturels à conserver





# PARTIE ÉCRITE

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

## ART. 1. DÉFINITION DES DIFFÉRENTS ESPACES

### 1.1 Délimitation et contenance des lots ou parcelles

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale d'environ 27,46 ares.

La délimitation et la contenance des parcelles initiales sont exprimées sur l'extrait cadastral et les tableaux parcellaires produits par les services de l'administration du cadastre et de la topographie.

Servent de fond de plan à la partie graphique :

- le plan de délimitation du PAP référence 2019167WALF du 28 avril 2020 élaboré par le bureau de géomètres officiels Terra G.O. Sàrl ;
- le levé topographique référence 20191245-LP-T001 du 31 juillet 2019, élaboré par le bureau d'études Luxplan SA.

### 1.2 Fonds destinés à être cédés au domaine public communal

Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet correspondent aux fonds cédés au domaine public communal et principalement destinés à :

- la voirie aménagée sous forme de voie de type résidentielle ;
- à l'espace vert public ;
- au cheminement piéton.

Le présent PAP comprend une surface d'environ 546,32 m<sup>2</sup> destinée à être cédée au domaine public communal, soit environ 19,90 % de la surface totale du domaine privé actuel.

## ART. 2. MODE D'UTILISATION DU SOL ADMISSIBLE

Le présent PAP est destiné à la réalisation de logements. Y sont également admis des commerces de proximité, des professions libérales, des activités de services, des établissements gastronomiques et des équipements de service public en relation directe avec les besoins de la zone concernée ainsi que des services d'artisanat, pour autant qu'ils soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.



## ART. 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

### 3.1 Règle générale

Les reculs avant, latéraux et arrière, ainsi que les distances à observer entre constructions sont repris au cas par cas sur la partie graphique. En cas de discordance entre les reculs et les dimensions des zones constructibles, ou en cas de différences dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles : les cotes de recul prennent priorité sur les cotes de dimensionnement des emprises constructibles.

### 3.2 Les reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles et les distances à observer entre les constructions

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.

Les auvents sont autorisés sur le pourtour des constructions et peuvent se situer à l'extérieur de la fenêtre définissant les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé.

Les avant-corps ne peuvent pas dépasser une saillie d'un mètre et vingt centimètres (1,20 m) et ne peuvent couvrir qu'un tiers de la surface de la façade.

Les avant-corps et balcons peuvent être disposés en coin et être réunis aux angles des constructions principales.

La distance des éléments en saillie par rapport aux parcelles adjacentes ou situées en vis-à-vis doit toujours être supérieure à deux mètres cinquante centimètres (2,50 m).

Afin de limiter leur impact visuel, les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie sur la construction.

Toute construction ouverte ou fermée sur piliers doit être réalisée à l'intérieur du gabarit autorisé pour la construction principale, c'est-à-dire ne pas entrer dans les marges de recullement.



## ART. 4. TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

### 4.1 Prescriptions relatives à l'aménagement des niveaux

#### Niveau du rez-de-chaussée

Pour le lot 1, le niveau du rez-de-chaussée ne peut être inférieur au niveau de l'axe de la voirie desservante. Il doit se situer à minimum cinquante centimètres (0,50 m) et maximum un mètre (1,00 m) au-dessus du niveau de référence. Cette différence de hauteur est mesurée dans l'axe du bâtiment.

Pour les autres lots, le niveau du rez-de-chaussée peut être inférieur ou supérieur au niveau de l'axe de la voirie desservante, de maximum un mètre (1,00 m). Cette différence de hauteur est mesurée dans l'axe du bâtiment.

#### Hauteur libre sous plafond

Les locaux destinés au séjour prolongé de personnes doivent avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins deux mètres et cinquante centimètres (2,50 m). Les locaux utilitaires doivent avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins deux mètres et vingt centimètres (2,20 m).

Les locaux aménagés dans le niveau en retrait doivent avoir une hauteur suffisante selon leur utilisation sur au moins deux tiers de leur surface.

### 4.2 Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

#### Niveau en sous-sol

Lorsqu'elle n'est pas visible sur la partie graphique, la délimitation du niveau en sous-sol correspond au maximum à la délimitation des surfaces constructibles hors sol.

#### Niveau en retrait

Le niveau en retrait du lot 1 doit respecter des retraits minimums à l'aplomb des façades avant et arrière des niveaux pleins, tels que définis sur la partie graphique.

### 4.3 Les hauteurs des constructions soit à l'acrotère, soit à la corniche et au faîte

#### La hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein

On entend par hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein (hadnp), la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère du dernier niveau plein, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

Pour les terrasses aménagées au-dessus du dernier niveau plein (Lot 1), les garde-corps ajourés ou vitrés avec une base opaque de maximum trente centimètres (0,30 m) sont autorisés sur le pourtour de la terrasse, au-dessus de la hauteur acrotère du dernier niveau plein (hadnp).



### La hauteur à l'acrotère du niveau en retrait (lot 1)

On entend par hauteur à l'acrotère du niveau en retrait (ha max), la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère du niveau situé en retrait par rapport au dernier niveau plein, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

## 4.4 Prescriptions relatives aux toitures

### La forme des toitures

Les toitures plates peuvent être végétalisées, recouvertes de gravier ou aménagées en terrasses. Pour les toitures terrasses, les garde-corps vitrés sont autorisés sur le pourtour de la terrasse, au-dessus des hauteurs fixées pour les acrotères ou pour le dernier niveau plein. La toiture au-dessus du niveau en retrait n'est pas accessible. Les toitures végétalisées sont à traiter de manière extensive avec des plantes de type herbacé ou succulent.

Les formes de toiture autorisées pour les surfaces constructibles pour dépendances sont prioritairement les toitures plates.

### Prescriptions relatives aux superstructures ponctuelles et éléments en toiture

Les installations techniques (techniques de ventilation, ...) doivent être regroupées en toiture, disposées de manière cohérente et ordonnée et doivent se trouver à une distance d'au moins un mètre (1,00 m) par rapport à l'aplomb de la façade du niveau en retrait (lot 1) ou du dernier niveau plein (lots 2 et 3).

Par maison, la surface en plan de tous les éléments constituant l'installation technique ne peut être supérieure à 20 % de la surface totale en plan de la toiture. Une exception à cette limitation peut être faite, lorsqu'il s'agit de panneaux solaires, d'installations photovoltaïque ou autres dispositifs destinés à la production d'énergie renouvelables.

Les superstructures ponctuelles réservées pour les installations techniques ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables (tels panneaux solaires et photovoltaïques) peuvent dépasser les hauteurs à l'acrotère, telles fixées dans l'autorisation de bâtir, de maximum un mètre et vingt centimètres (1,20 m).

L'habillage des superstructures et des installations techniques regroupées est obligatoire. Les matériaux employés doivent s'accorder à ceux utilisés pour les façades et toitures.

## 4.5 Couleur et emploi des matériaux



Le groupe de maisons jumelées est à traiter comme un ensemble, en termes de dimensions, de matériaux et de teintes utilisés. L'implantation des bâtiments doit suivre la pente du terrain et des décrochements entre bâtiments contigus sont autorisés.

Pour l'ensemble des bâtiments à construire sur le site couvert par le présent PAP, les matériaux admis sont les suivants :

- pour les façades : l'enduit, l'ardoise, le bois, la pierre, la brique, le métal ou des panneaux composites,
- pour les toitures : végétalisée ou étanchéité ardoisée ou gravier,
- pour les abris de jardins, abris à bois et car-port, l'utilisation du bois est préconisée.

Les matériaux aux teintes criardes ou au rendu brillant sont interdits.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

#### 4.6 L'aménagement des dépendances

Les dépendances destinées au stationnement tels les garages et car-ports sont représentées dans la partie graphique du PAP.

L'aménagement d'un abri de jardin par lot est autorisé dans l'espace vert privé, reprenant les prescriptions suivantes :

- emprise au sol maximale : douze mètres carrés ( $12\text{ m}^2$ ) ;
- hauteur hors tout maximale : trois mètres (3 m).

Sous réserve de respecter la surface de scellement au sol définie dans les tableaux de représentation schématique du degré d'utilisation du sol.

Les abris de jardin de deux lots consécutifs peuvent être jumelés.

Pour les abris de jardin, les toitures à deux versants ou plates sont autorisées, à condition de présenter le même matériau que la toiture de la construction principale.



## **ART. 5. EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT ET ACCÈS**

### **5.1 Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions**

Un minimum de deux emplacements de stationnement est requis par unité d'habitation. Ils ne peuvent être aliénés ni à leur destination ni à leur affectation.

### **5.2 Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation**

Les accès aux garages doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique. Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique. Ils sont à aménager dans la bande d'espace extérieur pouvant être scellé (cf. article 5.4).



## AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS

### **5.3 Prescriptions relatives à la zone d' « espace vert privé »**

Afin de garantir une bonne intégration du PAP au paysage et à la structure de la localité, les principes suivants concernant l'espace vert privé sont à respecter :

- conserver au maximum les structures écologiques et la topographie existante,
- avoir un maximum de surfaces perméables susceptibles d'accueillir une végétation spontanée à haute valeur écologique,
- utiliser des plantations indigènes adaptées au site.

Pour chaque maison, une terrasse privative peut être aménagée dans l'Espace Vert privé. Sa superficie est la suivante, par unité de logement :

- maximum 30 m<sup>2</sup> avec des matériaux imperméables,
- ou maximum 40 m<sup>2</sup> avec des matériaux perméables.

Cette terrasse peut être couverte d'une pergola bioclimatique ou d'une marquise ayant au maximum la même surface que la terrasse.

Les chemins privés peuvent être aménagés dans l'espace vert privé et réalisés avec des matériaux perméables.

Un dispositif de type pompe à chaleur peut être aménagé dans l'espace vert privé à l'arrière du jardin privatif, reprenant les prescriptions suivantes :

- surface scellée maximale : deux mètres carrés (2,00 m<sup>2</sup>),
- recul par rapport à la limite de propriété latérale et arrière est d'au minimum un mètre (1,00 m),
- hauteur maximale : deux mètres (2,00 m).

### **5.4 Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé (espace extérieur pouvant être scellé)**

Le principe d'aménagement de l'espace extérieur pouvant être scellé doit se fonder sur la volonté de conserver à cet espace son caractère ouvert. Cette surface est aménagée en surface minérale, en pelouse ou en jardinet. Y sont autorisés :

- des pelouses, plantes ponctuelles et murets de maximum cinquante centimètres de haut,
- des allées, emplacements de stationnement et entrées de garage en matériaux de teinte neutre en rapport avec les teintes du bâtiment, et/ou du trottoir les jouxtant.

La bande d'espace extérieur pouvant être scellé est destinée aux accès carrossables et piétons et est à utiliser suivant les conditions suivantes :



- A l'avant de la construction, maximum cinquante-cinq mètres carrés ( $55\text{ m}^2$ )

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.

## 5.5 Modelage du terrain, déblais et remblais

### Déblais et remblais

Des travaux de remblais et de déblais pour permettre l'implantation des constructions dans les aires constructibles sont autorisés au cas par cas par l'autorité communale. A l'exception des niveaux en sous-sol, les déblais et remblais sont autorisés sur un maximum de deux mètres (2 m) par rapport au terrain naturel. Tous travaux de déblai ou remblai doit épouser la coupe-type du terrain projeté et ne doit pas excéder un mètre (1 m) à la limite de propriété.

Les matériaux utilisés pour les travaux de remblais de terrains ne peuvent contenir ni des matières organiques, ni d'autres matières putrescibles, ni autres matières plastiques ou matières nuisibles à la santé.

## 5.6 Murs et clôtures

Les murs de soutènement seront autorisés en fonction de la nature du terrain et par rapport au projet par l'autorité communale. L'utilisation de gabions est permise.

Les espaces libres entre les alignements de façade sur rue et les alignements de la voie peuvent être clôturés par des socles ou des murets, par des haies vives ou des grillages, suivant les hauteurs définies ci-après :

- pour une haie vive : maximum un mètre et vingt centimètres (1,20 m),
- pour un grillage : maximum un mètre et quatre-vingts centimètres (1,80 m),
- pour un socle ou un muret : maximum un mètre (1,00 m).

Dans le cas d'une clôture combinant un socle ou un muret avec une haie ou un grillage, les hauteurs maximales définies ci-avant sont à respecter séparément et cette clôture a une hauteur totale maximale d'un mètre et quatre-vingts centimètres (1,80 m).

Les espaces libres entre les constructions et les limites latérales des parcelles peuvent être délimités par des haies vives ou des grillages, tout en respectant les hauteurs définies ci-avant.



## ART. 6. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PUBLICS

### 6.1 Voie et surface de circulation

La voirie est de type « zone résidentielle » et est réalisée sans bordure saillante par rapport aux parcelles privées. Elle est à aménager dans le prolongement de la voirie de type « zone résidentielle » du PAP « rue des Prés » à Helmsange (réf. 180662/11C) approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 18 juin 2019.

Un chemin piéton d'une largeur totale de quatre mètres cinquante centimètres (4,50 m), dont deux mètres cinquante centimètres (2,50 m) sont carrossables uniquement pour les engins communaux et libres de tout obstacle, est prévu entre la voirie de type « zone résidentielle » et la rue des Prés. Ce chemin est bordé, de part et d'autre, par des zones de type « Espace vert public » qui sont destinées à l'aménagement de plantations et de mobilier urbain.

### 6.2 Espace Vert Public

L'Espace Vert Public est destiné à recevoir des plantations et du mobilier urbain pour le bien-être des piétons.

### 6.3 Gestion de l'eau de pluie

L'eau de pluie recueillie par les surfaces imperméabilisées du site est collectée par un système de collecte séparatif de celui des eaux usées et déversée dans la conduite pour eaux pluviales vers le bassin de rétention de la première phase et la canalisation existante au nord du site, vers la route de Diekirch.

L'aménagement devra respecter les conditions fixées par l'Administration de la Gestion de l'Eau.



## **ART. 7. PRESCRIPTIONS SUPPLÉMENTAIRES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER**

### **7.1 Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir**

Les éléments naturels présents sur le site, à savoir des arbres isolés, sont à supprimer, conformément aux dispositions de l'autorisation relative à la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Une maison unifamiliale isolée existante est à démolir dans le cadre du PAP.

### **7.2 Dispositions exécutoires**

Les encoches nécessaires pour les armoires de branchement et les installations pour l'éclairage public seront à céder et ne sont actuellement pas repris dans le calcul de cession ci-dessous qui est à préciser 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.

#### Faite / Faïtage

On entend par faite ou faïtage 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 du règlement Grand-Ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune

**Annexe 1 : Terminologie**

**A. Coefficient maximum d'utilisation du sol**

On entend par coefficient maximum d'utilisation du sol le rapport entre la surface construite brute de la construction projetée ou la somme des surfaces brutes projetées et la surface totale du terrain à bâtir net.

CMU = surface construite brute de la construction / surface du terrain à bâtir net

**B. Coefficient d'occupation du sol**

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la construction implantée ou de la somme des surfaces d'emprise au sol des constructions implantées et la surface d'un terrain à bâtir net.

COS = surface d'emprise au sol de la construction / surface du terrain à bâtir net

**C. Calcul du terrain à bâtir net**

Le calcul du terrain à bâtir net compris dans un plan d'aménagement particulier est effectué en déduisant du terrain à bâtir brut correspondant la surface de toutes les emprises et de tous les équipements ayant servi à sa viabilisation. Les emprises en question englobent les fonds réservés à des aménagements publics tels que définis à l'article 34 de la loi concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

**D. Terrain à bâtir brut**

On entend par terrain à bâtir brut une ou plusieurs parcelles ou partie de parcelle ne comportant aucun équipement et devant être aménagée avant d'être viabilisée et subdivisée en nouvelles parcelles cadastrales.

**E. Surface d'emprise au sol**

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du niveau présentant la plus grande surface hors œuvre.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur (rampes de garage, chemins d'accès, etc.), les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons), les perrons, les seuils, les terrasses non couvertes. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.

**F. Surface construite brute**

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre d'un bâtiment obtenue en additionnant la surface de tous les niveaux. Les combles et les surfaces non aménageables, les toitures-terrasses, les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface brute construite. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.

**G. Coefficient d'utilisation du sol**

L'utilisation maximale admissible de parcelles à usage industriel peut également être exprimée par le coefficient d'utilisation du sol (CUS) qui exprime le rapport entre le volume de la construction et la surface du terrain à bâtir net.

CUS = volume de la construction / surface du terrain à bâtir net

**H. Surface constructible**

La surface constructible se calcule en appliquant à la surface du terrain le coefficient d'occupation des sols défini. Il s'agit d'un maximum théorique, car d'autres règles (implantation des immeubles, types et dispositions des constructions, etc.) peuvent s'opposer à la construction effective de la totalité de la surface théorique.

**I. Recul**

Le recul mesuré au milieu de et perpendiculairement à la façade longeant la limite concernée.

**J. Hauteur à la corniche**

La hauteur à la corniche est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et l'intersection du plan de toit et du plan de la façade donnant sur rue. Elle est mesurée dans l'axe de la construction.

**K. Hauteur à l'acrotère**

La hauteur à l'acrotère est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et la limite supérieure de l'acrotère.



**L. Hauteur au faîte**

La hauteur au faîte est la différence entre le niveau du faîte et le niveau de la voie desservante, mesurée dans l'axe de la maison.

**M. Etages pleins**

Sont considérés comme étages pleins, les étages situés entre le niveau de la voie desservante et la ligne de corniche et ayant une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 m.

**N. Place de stationnement**

On entend par place de stationnement, un emplacement réservé et accessible pour le stationnement de véhicules.



## ANNEXES

- Certificat OAI
- Version Numérique
- Version coordonnée du PAP

