

PAP NQ CITÉ JARDIN

Partie écrite



Administration communale de Niederaanven

18 NOVEMBRE 2022

[Modifié suite à l'avis de la cellule d'évaluation N°19302/52C]

N° de référence du projet selon le Ministère de l'Intérieur :	
---	--

	Dates	Signatures
Urbaniste aménageur : WW+ Architektur + management sàrl		
Maître d'ouvrage : Administration Communale de Niederanven		
Avis de la Cellule d'Evaluation :		
Vote du Conseil Communal :		
Approbation du Ministre de l'Intérieur :		

MAITRE D'OUVRAGE

Administration Communale Niederaanven
18, Rue d'Ernster
L - 6977 Oberanven
T +352 34 11 34 20



REALISATION DU DOSSIER PAP

WW+ Architektur + Management sàrl
53, Rue de l'Usine
L - 4340 Esch-sur-Alzette
T +352 26 17 76
M info@wwplus.eu



En collaboration avec :

Dreysse Architekten
Martin-May-Straße 7
D-60594 Frankfurt am Main
T +49 69 96 21 50
M buero@architekten-abs.de

dreysse • architekten

Schroeder et Associés S.A
Ingénieurs-Conseils
13, rue de l'Innovation
L-1896 Kockelscheuer
T +352 44 31 31 - 1
M contact@schroeder.lu



Ernst + Partner
Mühlenstraße 80
D-54296 Trier
T +49 65 19 04 20



BEST
2, rue des Sapins
L-2513 Senningerberg
T +352 34 90 90
M best@best.lu



Transsolar Energetechnik
Curiesstraße 2
D-70563 Stuttgart
T +49 71 16 79 76 0
M transsolar@transsolar.com



Efor-Ersa
7, rue Reinert
L-2422 Luxembourg
T +352 40 03 04



SOMMAIRE

A.	Bases juridiques	5
B.	Délimitations et contenance des lots ou parcelles	6
C.	Précision du mode d'utilisation des sols	7
C.1	Définition de la mixité des fonctions	7
D.	Précision du degré d'utilisation des sols concernant l'aménagement du domaine privé	8
D.1	Surface construite brute, emprise au sol, surface pouvant être scellée, espaces verts privés	8
D.2	Limites des surfaces constructibles, reculs par rapport aux limites des îlots ou parcelles	9
D.3	Hauteurs des constructions	9
D.4	Type et nombre de logements	10
D.5	Type, disposition et nombre de constructions	10
D.6	Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol	11
D.7	Formes, pentes et orientations des toitures	11
D.8	Balcon et Loggia	11
D.9	Modelage du terrain privé avec indication des tolérances	11
D.10	Murs projetés	12
D.11	Emplacements de stationnement	12
D.12	Récupération des eaux pluviales	12
D.13	Constructions et éléments naturels à conserver	13
D.14	Servitudes	13
D.15	Logement à coûts modérés	13
D.16	Superstructures et installations techniques	13
E.	Fonds nécessaires à la viabilisation	15
E.1	Fonds destinés à être cédés au domaine public communal	15
E.2	Espaces verts publics	15
E.3	Voies de circulation	15
E.4	Chemins piétons	15
E.5	Aménagement des espaces publics	15
E.6	Emplacements de stationnements publics	16
E.7	Évacuation des eaux pluviales et bassins de rétention	16
E.8	Modelage du terrain	16
F.	Terminologie	17

A. BASES JURIDIQUES

La partie écrite est une partie intégrante du Plan d'Aménagement Particulier (PAP) 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“;
- au Plan d'Aménagement Général (PAG) version coordonnée établie par le bureau ECAU datant de janvier 2021.

Le plan d'aménagement particulier nouveau quartier « CITÉ JARDIN » se compose d'une partie écrite et d'une partie graphique.

La partie écrite et la partie graphique du PAP sont des éléments complémentaires. Dans le cas d'une double réglementation contradictoire, la partie écrite prime. Dans la partie graphique, en cas de contradiction entre les coupes et les plans, les plans priment par rapport aux autres pièces graphiques.

La partie réglementaire du plan d'aménagement particulier ne peut pas être en contradiction avec les lois en vigueur, les règlements grand-ducaux, la partie écrite du plan d'aménagement général en vigueur et les directives techniques (par exemple, les directives ITM). En cas de contradiction, ces derniers sont prioritaires par rapport au PAP.

Le traitement exact de la mise en œuvre du présent PAP se fera sur base du projet d'exécution et de la convention.

B. DELIMITATIONS ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES

Le périmètre du présent PAP porte sur des parcelles cadastrales appartenant soit à la Commune de Niederanven, soit à des propriétaires privés.

Ces parcelles sont inscrites au cadastre de Niederanven, section C de Oberanven et section A de Niederanven.

Le périmètre exact du PAP d'une contenance de 25ha12a58ca se base du plan de surface (N°12182-41) réalisé par un bureau d'étude agréé.

Le PAP couvre les trois quartiers du masterplan „Kazenheck - Op de Wolléken“ :

- „Quartier An den Streuobstwiesen“ comportant 71 lots (lots 1 à 71) d'une contenance de 9,50ha représenté dans la partie graphique 01 et les coupes 01.
- „Quartier Kazenheck“ comportant 100 lots (lots 72 à 170) d'une contenance de 7,63ha représenté dans la partie graphique 02 et les coupes 02.
- „Quartier Op de Wolléken“ comportant 117 lots (lots 171 à 287) d'une contenance de 7,99ha représenté dans la partie graphique 03 et les coupes 03.

La partie graphique du PAP définit la délimitation et la contenance des lots projetés.

C. PRECISION DU MODE D'UTILISATION DES SOLS

C.1 Définition de la mixité des fonctions

Le PAP est principalement dédié au logement.

Les constructions des lots suivants doivent être dédiées à une autre fonction que l'habitat :

Partie graphique 01 « An den Streuobstwiesen » :

Dans les lots 1 et 45, minimum 63% de la surface construite brute pour constructions principales est à dédier au logement. Y sont également admis : une ou plusieurs activités de type équipement de service public, commerce, service administratif ou professionnel.

- Lot 2 :

Le bâtiment situé sur le lot 2 accueille un parking groupé, 0% de la surface construite brute pour constructions principales est à dédier au logement.

Partie graphique 02 « Kazenheck » :

Dans le lot 84, minimum 82% de la surface construite brute pour constructions principales est à dédier au logement.

Dans le lot 86, minimum 61% de la surface construite brute pour constructions principales est à dédier au logement.

Dans le lot 103, minimum 87% de la surface construite brute pour constructions principales est à dédier au logement.

Dans ces lots, y sont également admis : une ou plusieurs activités de type équipement de service public, commerce, service administratif ou professionnel.

- Le lot 85 :

Le bâtiment situé sur le lot 85 accueille un parking groupé, 0% de la surface construite brute pour constructions principales est à dédier au logement.

Partie graphique 03 « Op de Wolléken » :

Dans le lot 246 et 261, minimum 74% de la surface construite brute pour constructions principales est à dédier au logement.

Dans la construction 247.a, minimum 64% de la surface construite brute pour constructions principales est à dédier au logement.

Dans ces lots, y sont également admis : une ou plusieurs activités de type équipement de service public, commerce, service administratif ou professionnel.

- Le lot 248 :

Le bâtiment situé sur le lot 248 accueille un parking groupé, 0% de la surface construite brute pour constructions principales est à dédier au logement.

Les parkings groupés (ou « parkdeck ») implantés dans le PAP doivent accueillir des places de stationnement pour voitures et deux roues, des bornes de rechargement électrique, un système de carsharing, des vélos en libre-service, une centrale de déchets légers, des bassins de rétention souterrains et une centrale énergétique.

D. PRECISION DU DEGRE D'UTILISATION DES SOLS CONCERNANT L'AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

D.1 Surface construite brute, emprise au sol, surface pouvant être scellée, espaces verts privés

- **Surface pouvant être scellée**

Elles représentent des surfaces maximales dans lesquelles l'usage de matériaux perméables est à privilégier. Les parties non bâties comprises à l'intérieur des limites de surfaces constructibles peuvent être scellées.

Surfaces pouvant être scellées représentées dans la partie graphique :

Espace extérieur pouvant être scellé :

Ces surfaces sont dédiées à l'implantation de terrasses.

Pour les lots dédiés aux constructions de type cp1 tel que défini à l'article D.5, les lots couverts d'une servitude de passage ou ceux comportant les parkings groupés, ces surfaces sont également destinées à des chemins piétons et/ou carrossables.

L'intégralité de la surface définie en partie graphique pourra être scellée (100%).

L'espace scellé du lot 88bis est à aménager en cohérence avec la zone résidentielle attenante.

Espace vert privé pouvant être partiellement scellé :

Des chemins d'accès piétons et/ou carrossables sont admis à l'intérieur des espaces verts privés pouvant être partiellement scellés. Au maximum 50% de la surface définie en partie graphique pourra être scellée.

Espace extérieur pouvant être scellé sous servitude :

Ces espaces sont représentés à titre indicatif dans la partie graphique. Ils sont destinés à des chemins piétons et/ou carrossables sur lesquels un passage public est admis.

Surfaces pouvant être scellées non représentées dans la partie graphique :

Surfaces pouvant être scellées sur dalle parking souterrain :

Les surfaces se trouvant sur une dalle parking recouverte d'une couverture végétale de minimum 40 cm sont scellées jusqu'à 60%.

- **Espaces verts privés**

Les jardins en gravier sont interdits sur l'ensemble du PAP.

Espaces verts privés spéciaux

Les espaces verts privés « spéciaux » (EVPs) situés le long de la coulée verte des lots 53, 54 et 55 sont destinés aux habitants des copropriétés. Seuls des potagers, urban gardening et autres aménagements liés à la vie en copropriété doivent y être implantés.

Zone tampon verte

Lorsqu'elle est indiquée dans la partie graphique du PAP, une zone verte tampon est à prévoir. Cette zone est inconstructible, une végétation dense doit y être prévue.

Espaces verts privés des logements de type unifamilial

Sous condition que la surface de scellement maximale attribuée par lot soit respectée, les espaces verts privés des lots destinés aux logements de type unifamilial :

- peuvent accueillir des abris de jardin dans les reculs postérieurs des constructions. L'implantation d'abris dans la zone tampon verte est interdite ;
- peuvent accueillir pour les lots 58 et 70 des terrasses longeant les façades des constructions d'une profondeur de 2 mètres maximum non représentées en partie graphique ;
- doivent prioriser les plantations d'essences locales.

Espaces verts privés des logements de type bifamilial ou collectif

Sous condition que la surface de scellement maximale attribuée par lot soit respectée, les espaces verts privés des lots destinés aux logements de type collectif :

- peuvent être collectifs et/ou à dédier à des jardins privatifs pour les logements situés en rez-de-chaussée ;
- doivent prioriser les plantations d'essences locales ;

- **Espaces verts privés et surfaces pouvant être scellées des lots destinés aux constructions de type cp1 et cp2**

Sous condition que la surface de scellement maximale attribuée par lot soit respectée, sur l'ensemble des espaces libres (espaces verts privés et surfaces pouvant être scellées) des lots destinés aux constructions de type cp1 et cp2, sont admis(es), même lorsqu'ils ne sont pas représentés dans la partie graphique du PAP :

- des rampes d'accès aux parkings souterrains, qui doivent être couvertes par une structure légère de type pergolas végétalisées ;
- les circulations verticales permettant l'accès piéton aux sous-sols ;
- des surfaces de jeux ou aménagements collectifs et chemins ;
- des points de collecte des déchets, représentés à titre indicatif en partie graphique. Ceux-ci doivent être réalisés et sont à modifier et/ou déplacer suivant le projet d'exécution ;
- des infrastructures techniques (bassin de rétention, fossés ouverts, canalisations et éléments similaires) ;
- tout élément technique (éclairage, fontaine) ou mobilier urbain en rapport direct avec la destination du lot.

Le stationnement y est interdit sauf lorsqu'un « espace pouvant être dédié au stationnement » est prévu à cet effet dans la partie graphique du PAP. Cette surface peut être déplacée selon les besoins mais le nombre d'emplacement maximum indiqué dans la partie graphique doit être respecté.

Les espaces libres pourront être de statut collectif et/ou privatif pour les logements et/ou autres fonctions situés en rez-de-chaussée.

L'aménagement de ces lots doit garantir l'accessibilité à toute construction par les véhicules de secours.

D.2 Limites des surfaces constructibles, reculs par rapport aux limites des îlots ou parcelles

Les constructions sont à implanter à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé et des limites de surfaces constructibles pour dépendances, indiquées dans la partie graphique du PAP.

Les dépendances représentées en partie graphique sont dédiées à l'implantation de garages ou carports. Elles accueillent des emplacements de stationnement et des abris de type vélos, poubelles ou abris de jardin.

Des doubles garages ou carports extérieurs à la construction principale doivent être implantés dans le gabarit maximal constructible dessiné en partie graphique pour les maisons des lots 46 à 52, 56 et 57, 60 à 71, 72 à 75, 109, 137 à 144, 165 à 170, 188 à 195, 252 à 260 et 282 à 287.

Une dépendance de type « abri de jardin » de maximum 4,50 m² est autorisée par logement de type unifamilial. Elle doit être réalisée obligatoirement en construction légère et couverte d'une toiture plate. Les abris de jardin ne sont pas représentés dans la partie graphique du PAP. Ils sont autorisés uniquement dans le recul postérieur des constructions, à 1 mètre maximum des limites de lots.

D.3 Hauteurs des constructions

- **Définition des hauteurs**

- Les maisons en bande ou jumelées doivent être considérées séparément ou de manière groupée pour la définition de la hauteur.

- Pour les maisons à l'angle de deux rues, la façade comportant l'accès à la construction est à prendre en compte pour la définition de la hauteur.
- Pour les dépendances de type carport/garage, les hauteurs sont à mesurer à l'intérieur des dépendances et à partir du niveau de leur sol fini.

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.

Pour les collectifs, lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur est mesurée individuellement pour chaque volume.

Des niveaux de référence sont établis pour certains lots dédiés aux constructions particulières cp1 et cp2. Ces niveaux de référence sont utilisés pour la définition de la hauteur à l'acrotère, à la corniche et au faîtage de chaque construction. Le niveau de référence est implanté sur une intersection aisément repérable des limites cadastrales. Il est assimilé à un niveau défini en coordonnées nationales. En cas de discordance entre le niveau de référence tel exécuté et celui indiqué dans le projet d'aménagement particulier, le niveau d'implantation est à considérer à partir du niveau de référence tel qu'exécuté.

- **Hauteur des dépendances :**

Les hauteurs maximales des dépendances sont définies en fonction de leur destination :

- dépendance de type « garage/carports » : 3,80 mètres hors-tout ;
- dépendance de type « abri de jardin » : 2,50 mètres hors-tout.

D.4 Type et nombre de logements

Le PAP prévoit l'installation de maximum 530 unités de logements.

Le PAP est dédié au logement de type :

- unifamilial (u)
- bifamilial (b)
- collectif (c).

D.5 Type, disposition et nombre de constructions

On retrouve sur l'intégralité du PAP des :

- maisons isolées (mi),
- maisons jumelées (mj),
- maisons en bande (mb),
- constructions particulières de type 1 (cp1) ;
- constructions particulières de type 2 (cp2).

Une construction particulière (cp) est formée de plusieurs blocs bâtis, accolés ou non.

Les constructions particulières (cp1) concernent un ensemble de blocs bâtis dédié à des logements unifamiliaux et parfois bifamiliaux et/ou collectifs gérés en copropriété.

Les constructions particulières (cp2) concernent un ensemble de blocs bâtis dédié à des logements de type collectifs gérés en copropriété. Un maximum de 8 unités est admis par bloc bâti. Chaque bloc bâti doit accuser d'un linéaire de façade continu de 30 mètres maximum. Les différents blocs bâtis construits dans un même gabarit maximal constructible doivent être connectés entre eux par des éléments en retrait par rapport au linéaire de façade. Le nombre de blocs bâtis à implanter dans une cp2 n'est pas limité.

La construction 6.i doit également respecter les prescriptions des constructions particulières (cp2).

D.6 Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol

Lorsqu'il est admis, un étage en retrait (+1R) peut être aménagé sur une surface correspondant à 80% maximum de la surface du dernier niveau plein. Les étages en retrait doivent être compris dans le gabarit dessiné dans la partie graphique du PAP.

Des surfaces aménageables dédiées au logement sont admises en sous-sol des constructions implantées dans les lots 78 et 84 ainsi que des constructions 281 d/e/f/g/h implantées dans le lot 281. Un éclairage naturel optimal de ces surfaces doit être garanti.

A l'intérieur des lots destinées aux constructions de type cp1 ou cp2 les socles trop importants (plus d'1 mètre) sont à éviter. Si le projet l'exige, les niveaux de sous-sol pourront ressortir exceptionnellement du terrain projeté sans toutefois dépasser une hauteur de 1m80 par rapport au terrain projeté. L'esthétique des socles doit être soignée et s'intégrer dans le terrain environnant.

Pour les lots 53, 54 et 55 un dépassement de la hauteur maximale du socle est admis le long de la coulée verte pour créer des situations de belvédères sur le parc.

D.7 Formes, pentes et orientations des toitures

Seules des toitures plates et des toitures à un versant sont autorisées. Toutes les toitures plates doivent être réalisées comme toitures végétalisées intensives ou extensives.

Sur l'ensemble des toitures du PAP, l'implantation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques est obligatoire.

Le degré d'inclinaison des toitures à un pan doit se trouver entre 5° et 20°. Le degré exact par construction sera à déterminer en fonction des besoins.

L'implantation de rétention en toiture est autorisée.

En cas de construction d'un étage en retrait, des terrasses sont autorisées sur le dernier niveau plein. Un garde-corps en structure légère doit dans ce cas être implanté.

- **Forme des toitures des dépendances**

Des toitures plates sont obligatoires sur l'ensemble des dépendances. Les toitures plates sont à réaliser comme toitures végétalisées de type intensives ou extensives.

D.8 Balcon et Loggia

Les balcons, loggias et avant-corps sont autorisés. Ils doivent être compris à l'intérieur du gabarit maximal autorisé en partie graphique tel que représenté dans la partie graphique du PAP.

D.9 Modelage du terrain privé avec indication des tolérances

Les indications concernant les niveaux du terrain se basent sur le levé « N° 12182-01(d) » réalisé en date du 23.01.2019 par un bureau d'étude agréé.

Les courbes de niveaux projetées sont représentées dans la partie graphique du PAP.

Pour les maisons unifamiliales : une tolérance de maximum 0,80 mètre au-dessus et en dessous des courbes projetées est admise.

Pour les collectifs : une tolérance de maximum 1 mètre au-dessus et en-dessous des courbes projetées est admise.

Pour les lots dédiés aux constructions particulières cp1 et cp2 :

- Les courbes de niveaux projetées représentées en partie graphique concernent le niveau fini au-dessus de la dalle parking.
- Une tolérance de maximum 1 mètre est admise vis-à-vis des courbes projetées.

Pour les lots 78, 84 et 85 ainsi que pour les constructions 281 d/e/f/g/h les courbes de niveaux peuvent être remodelées au-delà du mètre réglementaire pour permettre la réalisation d'un sous-sol dédié au logement (sous respect des conditions définies de l'article D.6) ou pour permettre un niveau de sous-sol éclairé naturellement (lot 85).

Pour les lots 143, 144, 268, 269, 270, 271 et 272 ainsi que pour les constructions 281 a/b les courbes de niveaux peuvent être remodelées au-delà du 1 mètre réglementaire pour permettre un niveau semi-enterré en rez-de-chaussée.

D.10 Murs projetés

Des murets sont à prévoir au minimum le long des lots suivants :

- 59 à 69 et 165 à 170 : hauteur maximale de 2 mètres en décaissé par rapport aux terrains voisins attenants ;
- 53 à 55 : hauteur maximale de 3 mètres par rapport à la coulée verte.

D.11 Emplacements de stationnement

• Emplacements de stationnements automobiles

Il est requis :

- un (1) emplacement automobile au minimum et deux (2) emplacements automobiles au maximum par unité de logement de type unifamilial, bifamilial ou plurifamilial,
- un (1) emplacement automobile au minimum par tranche de 45.00 m² de surface construite brute, pour les services administratifs et professionnels(bureaux),
- un (1) emplacement automobile au minimum par tranche de 45.00 m² de surface construite brute, pour les établissements commerciaux (cafés et restaurants inclus) d'une surface inférieure à 2.000 m².

Les trois parkings communs prévus dans le PAP dans les lots 2, 85 et 248 doivent accueillir des places pour visiteurs et peuvent proposer des places supplémentaires pour les habitants.

• Emplacements de stationnements pour vélos

Il est requis :

- un (1) emplacement de stationnement pour vélo au minimum par unité de logement implantée dans une maison plurifamiliale de plus de 4 logements.

D.12 Récupération des eaux pluviales

Chaque maison unifamiliale doit garantir un système de récupération des eaux de pluie en citerne. Les citernes sont à implanter dans les différentes marges de recul du lot et/ou dans la fenêtre constructible. Le bord supérieur de cette dernière doit se trouver au-dessus du niveau du sol pour l'écoulement du surplus d'eau.

Les canalisations des lots dédiés aux constructions particulières cp1 et cp2 sont à entretenir par la commune.

D.13 Constructions et éléments naturels à conserver

Les biotopes existants sur le site et représentés dans la partie graphique du PAP. En cas des destructions de ces biotopes, des mesures compensatoires sont à prévoir.

D.14 Servitudes

- **Servitude de passage public**

Les servitudes de passage public prévues sont des servitudes pour chemins piétons et pour accès carrossables (lot 6, 11, 79 et 88bis uniquement). Y sont admis : éléments techniques, mobilier urbain et réseaux d'infrastructures. Ces chemins et accès ont des utilisations diverses : privées, nécessaire aux copropriétés ou publique. L'obligation d'entretien revient à la commune.

- Servitude de passage public 1 appartient à la copropriété du lot 4 ;
- Servitude de passage public 2 appartient à la copropriété du lot 5 ;
- Servitude de passage public 3 appartient à la copropriété du lot 6 ;
- Servitude de passage public 4, lot 11 appartient à la copropriété des lots 9, 10, 12 et 13 ;
- Servitude de passage public 5, lot 14 appartient à la copropriété des lots 15 à 20 ;
- Servitude de passage public 6, lot 22 appartient à la copropriété des lots 21 et 23 à 28 ;
- Servitude de passage public 7, lot 32 appartient à la copropriété des lots 29 à 31 et 33 à 44 ;
- Servitude de passage public 8, lot 79 appartient à la copropriété des lots 80 à 83 ;
- Servitude de passage public 9, lot 88bis appartient à la copropriété des lots 88 à 94 ;
- Servitude de passage public 10, lot 121 appartient à la copropriété des lots 97 à 102 et 104 à 120 ;
- Servitude de passage public 11, lot 22 appartient à la copropriété des lots 96 et 123 ;
- Servitude de passage public 12, lot 208 212 appartient à la copropriété des lots 196 à 211 et 213 à 222 ;
- Servitude de passage public 13 appartient à la copropriété du lot 231 ;
- Servitude de passage public 14 appartient à la copropriété du lot 261 ;
- Servitude de passage public 15 appartient à la copropriété du lot 281.

D.15 Logement à coûts modérés

Suivant l'article 24 de la loi du 03 mars 2017 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « *pour chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, au moins 10 pour cent de la surface construite brute à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement* ».

Les lots partiellement ou entièrement destinés aux logements abordables sont les lots 1, 3, 4, 5, 6, 45, 53, 54, 55, 84, 86, 87, 103, 231, 246, 247 et 261. Les surfaces exactes à attribuer aux logements abordables seront à clarifier dans la convention d'exécution du PAP.

D.16 Superstructures et installations techniques

Les installations solaires thermiques et/ou photovoltaïques sont imposées sur l'ensemble des lots du PAP.

Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés en toiture et en façade. Il est de l'obligation des concepteurs de maximiser leur utilisation et ceci en respectant les contraintes urbanistiques, techniques, architecturales et énergétiques.

Les panneaux solaires (thermiques et/ou photovoltaïques) peuvent dépasser le gabarit maximal constructible défini dans la partie graphique du PAP.

Les logements de type collectif, bifamilial et unifamilial doivent accueillir des panneaux solaires sur minimum 80% de la surface de la toiture (hors technique).

Les superstructures techniques (cages d'ascenseurs, cheminées, blocs de ventilation etc.) peuvent dépasser le gabarit maximal constructible délimité dans la partie graphique du PAP.

E. FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION

E.1 Fonds destinés à être cédés au domaine public communal

32,09 % des terrains soit 806,32 ares, sont cédés au domaine public communal. Ces surfaces sont représentées dans la partie graphique du PAP en tant que « terrains cédés au domaine public communal ».

À cet effet, la position et la délimitation exacte des zones à céder au domaine public seront ponctuellement adaptées en fonction des besoins rencontrés lors de la demande d'autorisation pour les infrastructures, la gestion de l'eau, l'environnement et la permission de voirie.

Des adaptations sont autorisées, à savoir :

- Le rayon des bordures du chemin piéton / des bordures marquant la limite de propriété ;
- Les remblais et déblais ;
- L'aménagement des voies de circulation.

Le dossier d'exécution du PAP définit précisément les équipements et infrastructures publics

E.2 Espaces verts publics

Des espaces dédiés à des chemins piétons ou cyclables, passerelles piétonnes, bastions, surfaces de rétention, bassin d'agrément, murs de soutènement, placettes, aménagements de type potager ou urban gardening, des stations véloH, des aires de jeux ou éléments de fitness, sont à ajouter dans les espaces verts publics, même lorsqu'ils ne sont pas représentés dans la partie graphique.

Les essences locales sont imposées.

E.3 Voies de circulation

L'aménagement des voies de circulation, aux endroits prévus par la partie graphique du PAP fera l'objet de plans ultérieurs détaillés pour autorisation auprès de l'Administration Communale. Les surfaces dédiées aux zones de rencontres et aux zones résidentielles peuvent comprendre des espaces verts et des plantations (haies, arbres, ...) supplémentaires, même lorsqu'ils ne sont pas représentés dans la partie graphique du PAP.

E.4 Chemins piétons

Des espaces verts publics sous forme de tampon vert de faible largeur composés de structures vertes variées le long de la promenade longeant la limite « Nord » du projet doivent être intégrés lors de l'élaboration du projet d'exécution du PAP, même lorsqu'ils ne sont pas représentés dans la partie graphique.

E.5 Aménagement des espaces publics

• Places situées dans les zones de rencontre / zones résidentielles

L'aménagement de places est admis à l'intérieur des zones de rencontre ou des zones résidentielles. Y sont autorisés : plantations, stations véloH, terrasses de cafés et étalages, bassins de rétention et/ou d'agrément.

• Éléments techniques et mobilier urbain

A l'intérieur de tous les espaces publics ou privés nécessaires à la viabilisation du PAP, sont autorisés toute construction légère, élément technique (éclairage, fontaine, transformateur) ou mobilier urbain en rapport direct avec la destination de la zone.

- **Arbres dans l'espace public**

La position des arbres telle que reprise dans la partie graphique peut être précisée ou ajustée dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du PAP, pour peu que leur nombre minimal indiqué dans la partie graphique soit respecté.

E.6 Emplacements de stationnements publics

Les places de stationnement doivent être aménagées sous forme de parking écologique et réalisées en matériaux perméables, par exemple en pavés avec écarteurs, en pavés avec joint en gazon ou en concassé stabilisé.

E.7 Évacuation des eaux pluviales et bassins de rétention

Le réseau existant et projeté d'eaux pluviales et les surfaces dédiées aux bassins de rétention sont représentés dans la partie graphique du PAP et complétés par l'étude technique réalisée par un bureau d'étude agréé.

L'évacuation, ainsi que les ouvrages de rétention sont à réaliser selon ces principes, en tenant compte le cas échéant des adaptations sollicitées par l'Administration de la Gestion de l'Eau et/ou de la Commune de Niederanven.

E.8 Modelage du terrain

Les indications concernant les niveaux du terrain se basent sur le levé « N° 12182-01(d) » réalisé en date du 23.01.2019 par un bureau d'étude agréé.

Une tolérance de maximum 0,80 mètre au-dessus et en dessous est admise vis-à-vis des courbes projetées dans la partie graphique du PAP.

F. TERMINOLOGIE

Acrotère

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

Alignement de voirie

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

Alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

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

Auvent

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

Avant-corps

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

Balcon

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Bande de construction

On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

Car-port

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

Clôture

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures :

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

Comble

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

Construction

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

Cote de niveau

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

Dépendance

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

Etage en retrait

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

Faîte / Faîtage

On entend par faite ou faîtage 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.

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

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

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

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

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

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

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

D. Densité de logement [DL]

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut exprimé en hectares.

Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ne sont pas pris en compte.

E. Terrain à bâtir brut

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

F. Terrain à bâtir net

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

G. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

H. Surface non aménageable

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

a. hauteur des locaux :

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux :

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

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

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

c. Solidité et géométrie des locaux :

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

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors oeuvre

Est à considérer comme surface hors oeuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

J. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel.

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

K. Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

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

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

L. Surface de vente

Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.

• Définition des hauteurs

- 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.
- 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 en cas de toitures à une pente.
- Hauteur au faitage : On entend par hauteur au faitage la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le segment le plus élevé d'une toiture à une pente, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.