

BAU HAUS PROMOTIONS SA

17, rue Sigismond
L-2537 LUXEMBOURG

PAP « Rue de la Croix » à Sprinkange

Référence : 19620/3C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du : 29/11/2023
Le Ministre des Affaires intérieures

Léon Gloden

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Partie écrite réglementaire

25 août 2023

Référence du Ministère de l'Intérieur : 19620/3C

Avis de la Cellule d'Evaluation	19 avril 2023
Vote du Conseil Communal	
Approbation du Ministre de l'Intérieur	

**Bureau d'études
Ingénieurs-conseils s.à r.l.**



TABLE DES MATIERES

ART. 1 REGLES D'URBANISME	3
1.1. Champ d'application	3
1.2. Affectation	3
ART. 2 AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE	3
2.1. Implantation des constructions	3
2.2. Alignement obligatoire	3
2.3. Gabarit des constructions	3
2.4. Toitures	4
2.5. Avant-corps	4
2.6. Dépendances	4
2.7. Superstructures et infrastructures techniques	4
2.8. Espaces extérieurs privés	5
ART. 3 AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC	6
3.1. Cessions	6
ANNEXE 1	7
ANNEXE 2	13

Art. 1 Règles d'urbanisme

Le plan d'aménagement général de la commune de Dippach définit l'affectation des fonds visés par le plan d'aménagement particulier « Rue de la Croix ». Il précise également certaines prescriptions urbanistiques spécifiques des fonds en question.

Les terrains couverts par le projet d'aménagement envisagé sont classés au PAG en vigueur en :
- Zone d'Habitation 1 (HAB-1)

Ces zones sont régies par la partie écrite du PAG de Dippach qui définit par ailleurs un degré d'utilisation du sol.

La partie écrite du PAG et le règlement des bâtisses, des voies publiques et des sites en vigueur de la commune de Dippach sont à respecter pour tous les points qui ne sont pas prescrits par la présente partie écrite.

1.1. Champ d'application

Le projet d'aménagement particulier « Rue de la Croix » concerne les fonds délimités en partie graphique. La surface brute concernée par le PAP couvre **17a98ca**.

1.2. Affectation

Le plan d'aménagement particulier « Rue de la Croix » est divisé en **4 lots** à caractère privatif. Les lots sont dédiés au logement.

Art. 2 Aménagement du domaine privé

2.1. Implantation des constructions

En cas de contradiction entre indications de la partie graphique, les reculs définis sont à considérer comme des valeurs minimales et priment sur le dimensionnement maximal des surfaces constructibles.

2.2. Alignement obligatoire

Les constructions doivent respecter les alignements obligatoires tels que définis en partie graphique.

2.3. Gabarit des constructions

a. Niveaux hors-sol et sous-sol

Les demi-niveaux sont autorisés.

b. Hauteurs

Les hauteurs maximales sont définies en partie graphique pour chaque lot. Les hauteurs des constructions sont mesurées par rapport à la hauteur référence indiquée en partie graphique du présent PAP.

2.4. Toitures

Les toitures des constructions sont aménagées en toitures plates (tp). La toiture plate de l'étage en retrait (1R) doit être végétalisée à hauteur de **80%** de la surface de la toiture en question.

2.5. Avant-corps

Les auvents, les saillies et les avant-corps doivent se trouver à une hauteur minimale de **3.00 m** par rapport au sol. Ils ne doivent pas dépasser de plus de **1.50 m** les marges de reculement imposées.

2.6. Dépendances

a. Garages

L'aménagement des garages se fait à l'intérieur des limites maximales constructibles définies en partie graphique.

b. Abris de jardin et serre

Dans le recul postérieur des lots, toute construction est interdite à l'exception des abris de jardin, constructions légères, murs et clôtures, pour autant que soient réunies cumulativement les conditions suivantes, applicables par lot :

- il ne peut être érigé qu'un seul abri de jardin et une serre ;
- les abris de jardin et autres constructions légères ne devront pas être accolés à la construction destinée au séjour prolongé et devront respecter une distance de **1.50 m** par rapport aux limites de propriété ;
- la hauteur hors tout des abris de jardin et constructions légères est limitée à **3.50 m** par rapport au terrain aménagé adossé ;
- l'emprise au sol d'un abri de jardin est limitée à **16.00 m²** ;
- l'emprise au sol totale cumulée des abris de jardin et constructions légères est limitée à **32.00 m²**.

2.7. Superstructures et infrastructures techniques

a. Superstructures

Toutes les superstructures (hormis souches de cheminées et conduits de ventilation) tels que les toitures, les lucarnes, les étages en retrait, les cabanons d'ascenseur, les équipements de conditionnement d'air et d'approvisionnement en eau peuvent se trouver à l'extérieur du gabarit sur une hauteur maximale de **1.00 m**.

b. Panneaux solaires

L'installation de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée en toiture.

2.8. Espaces extérieurs privés**a. Espaces pouvant être scellés**

Pour toutes les surfaces pouvant être scellées, l'usage de matériaux semi-perméables (*p.ex. dalles béton gazon, pavés avec écarteur, pavés avec joint en gazon, concassé stabilisé*), est obligatoire.

b. Stationnements

Chaque logement devra avoir deux emplacements de stationnements à l'intérieur d'une construction fermée.

c. Espaces verts

Les espaces verts privés sont réservés à l'engazonnement ainsi qu'à la plantation *d'espèces non invasives et adaptées aux lieux*. Des surfaces stabilisées (*utilisation de matériaux semi-perméables*) destinées à l'aménagement de petits cheminements, murs, clôtures, pièces d'eau, fossés ouverts et terrassements, sans qu'ils soient spécifiquement représentés en partie graphique, sont admis sous réserve de respecter le degré d'utilisation du sol admissible par lot.

Les plantations sont à préciser lors de la demande d'autorisation à bâtir.

Les jardins minéraux sont proscrits dans le recul antérieur des habitations.

d. Remblais et déblais

Le recours aux remblais et déblais est à limiter au minimum et uniquement pour permettre une inscription optimale de la construction dans le terrain naturel.

Suivant les conditions techniques d'exécution du PAP, le modelage du terrain naturel tel que projeté peut porter des adaptations nécessaires supplémentaires. Les niveaux de terrain figurant en partie graphique sont alors à respecter avec une tolérance de **0.50 m**.

Tout travail de remblais ou déblais éventuel peut s'accompagner de structures de soutènement (*murs, talus*).

e. Murets, clôtures et haies

Les clôtures légères ou ajournées sont autorisées sous réserve d'une hauteur maximale de **2.00 m**.

Les haies constituées *d'espèces non invasives et adaptées aux lieux* sont limitées à une hauteur de **2.00 m** maximum.

Les écrans brise-vue sont autorisés uniquement en limite de propriété pour les maisons jumelées. Ces écrans doivent être réalisés sous forme de haie, de mur végétal, de palissade en matériaux

naturels ou de mur en pierres naturelles ou maçonnerie tout en respectant une hauteur maximale de **2.00 m** et une profondeur maximale de **4.00 m**.

Les murets de soubassement et/ou murs de soutènement sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser une hauteur maximale de **1.00 m**. Ceux-ci peuvent être rehaussés d'une clôture sans dépasser une hauteur maximale de **2.00 m**.

Les murs peuvent être réalisés en béton coulé sur place ou en éléments préfabriqués en L.

Les clôtures et murets sont interdits dans le recul antérieur des habitations.

Art. 3 Aménagement du domaine public

3.1. Cessions

La partie graphique définit l'emprise destinée à être cédée au domaine public. La partie cédée est caractérisée par l'espace vert public situé à l'est de la zone soumise à PAP NQ. Un accès carrossable afin d'accéder aux parcelles situées au nord pourra également être aménagé le cas échéant.

La surface cédée est de 1.88 ares, soit environ 10.46% de la surface urbanisable brute du PAP « Rue de la Croix ».

N.B. Les détails d'exécution du domaine public sont à régler dans le cadre du projet d'exécution et de la convention entre le lotisseur et l'administration communale. Le cas échéant, le projet pourra être adapté suivant les dispositions fixées par les différentes autorisations requises.

ANNEXE 1

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.

Définitions**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.

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.

Carport

On entend par carport toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée 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 toute construction démontable et/ou transportable de type serre, gloriette, pergola, abri de piscine.

Construction légère

On entend par construction légère tout aménagement, bâtiment comprenant un assemblage de matériaux qui ne sont pas en dur.

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.

Dispositif infranchissable

Dispositif d'enceinte approprié suivant les prescriptions de l'Administration des Pont & Chaussées servant à séparer le terrain privé du domaine public et où sont possibles uniquement des accès piétons.

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.

Garage

On entend par garage toute construction fermée réservée au seul stationnement d'un ou plusieurs véhicules.

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.

Locaux techniques

On entend par locaux techniques au sens large du terme, les locaux techniques non aménageables (c.à.d. ceux exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble), ainsi que les locaux techniques aménageables tels que les buanderies.

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 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 une seule unité de logement.

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 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.

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.

Parcelle

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

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.

Surface d'emprise au sol

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

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

Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte. Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les carports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

Surface scellée

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

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

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

Surface stabilisée

Les surfaces stabilisées sont des surfaces non définies graphiquement destinées à l'aménagement de chemins, d'accès piétons et cyclables et de terrasses. A la différence des surfaces scellées, les surfaces stabilisées doivent garantir un degré minimal de perméabilité et utiliser des matériaux ad hoc tels que graviers concassés, graviers gazon, terre battue, copeaux de bois,...Sont tolérés exceptionnellement et ponctuellement l'usage d'autres matériaux pour permettre l'accès PMR.

Terrain à bâtir brut

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

Terrain à bâtir net

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

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 2

Partie écrite du plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Dippach, version coordonnée, décembre 2017.

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 construction implantée ou de la somme des surfaces d'emprise au sol des constructions implantées et la surface totale du terrain à bâtir net.

$$\text{COS} = \frac{\text{Surface d'emprise au sol de la construction implantée}}{\text{Surface totale du terrain à bâtir net}}$$

Coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU)

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.

$$\text{CMU} = \frac{\text{Surface construite brute de la construction}}{\text{Surface totale du terrain à bâtir net}}$$

