



## PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

### « BAATZ »

à SENNINGERBERG - NIEDERANVEN  
aux abords de la rue du Grünwald et Breedewues

Construction d'un immeuble d'habitations collectives  
et de 2 maisons en bande

## PARTIE ECRITE - REGLEMENTAIRE

### Maître de l'Ouvrage

**BAATZ S.C.I.**

1, rue breedewues

L-1259 SENNINGERBERG

Tél. : +352                      mail :

### Maître d'Oeuvre :

**iPlan by marc gubbini architectes s.a.**

14, rue Robert Stumper

L-2557 Luxembourg

Tél. : +352 26 29 53-1

mail : [archi@gubbini.lu](mailto:archi@gubbini.lu)



## SOMMAIRE

### **PARTIE ECRITE – PARTIE REGLEMENTAIRE**

1. Introduction
2. Affectations
3. Degré d'utilisation du sol
4. Dispositions des constructions
  - 4.1. Type de construction
  - 4.2. Type de toiture
  - 4.3. Nombre de niveaux
  - 4.4. Hauteur des constructions
  - 4.5. Alignement obligatoire et limites maxima des surfaces constructibles
5. Domaine public, espaces verts publics et privés
  - 5.1. Espace privé
  - 5.2. Espace public
  - 5.3. Aire de jeux ouverte au public
  - 5.4. Les emplacements de stationnement
  - 5.5. Voirie, chemins piétons, piste cyclable
  - 5.6. Remblais et déblais
6. Terminologie



## 1. Introduction

Le présent Projet d'Aménagement Particulier est situé sur les parcelles 6/687, 6/688, 6/689, 6/690, 6/691 et 6/692 représentant quelques 22a61ca et classées en « zone d'habitation 2 (HAB-2) ».

Le PAP se trouve au coin de la rue du Grünewald et Breedewues à Senningerberg.

Les terrains concernés ont fait partie du PAP approuvé par le Ministère et autorisé par le Conseil Communal en date du 8 juin 2007. Par la suite, une modification du PAG a été approuvée par le Conseil Communal en date du 24.04.2013. Une modification du PAG a été approuvée le 09 mars 2017, suite à la refonte du PAG du 12 juin 2016. Par la suite, une nouvelle modification du PAG a été approuvée le 23 octobre 2017.

Le présent Projet d'Aménagement Particulier respecte les dispositions du PAG et notamment celles applicables à la « zone d'habitation 2 (HAB-2) ».

Pour toutes les dispositions réglementaires qui ne sont pas indiquées ou spécifiées dans la partie écrite du présent P.A.P., il y a lieu de se référer au Règlement sur les bâtisses de la Commune de Niederanven, tel qu'annexé en fin de ce dossier.

La présente partie écrite se réfère à la partie graphique - plan n° RE252 PAP001 - C du 31.05.2021. La partie graphique et la partie écrite sont complémentaires et indissociables.

## 2. Affectations

Selon le règlement de Niederanven en vigueur, les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, des équipements de service public, ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

La zone d'habitation 2 est principalement destinée aux maisons plurifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande. Les maisons unifamiliales isolées y sont interdites.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 2, au moins 60% des logements sont de type plurifamilial et la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 80% au minimum.

Dans le cadre de présent PAP, les surfaces sont réparties en 3 lots servant à :

- LOT 1 : 1 maison d'habitation unifamiliale jumelée
- LOT 2 : 1 maison d'habitation unifamiliale jumelée
- LOT 3 : 1 immeuble d'habitation collective de maximum 8 logements et dont le rez-de-chaussée pourra servir à des activités telles que reprises dans le règlement.

Ces modes d'utilisation sont conformes à la désignation « zone d'habitation 2 – HAB-2 » de Niederanven.



### 3. Degré d'utilisation du sol.

Suite à la modification ponctuelle du PAG sur la zone Senningerberg-Breedewues, respectivement la modification du PAP n° 15198/52c, la représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour la zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » a été déterminé comme suit :

LOT 1		5a69ca		LOT 2		5a45ca		LOT 3		11a33ca	
160 m <sup>2</sup>	204 m <sup>2</sup>	320 m <sup>2</sup>	387 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>	204 m <sup>2</sup>	320 m <sup>2</sup>	387 m <sup>2</sup>	370 m <sup>2</sup>	490 m <sup>2</sup>	980 m <sup>2</sup>	1260 m <sup>2</sup>
325 m <sup>2</sup>	1-mj		1-u	325 m <sup>2</sup>	1-mj		1-u	1147 m <sup>2</sup>	onc		8-c
tp	ha≤7,2m	II +1S	II +1R+1S	tp	ha≤7,2m	II +1S	II +1R+1S	tp	ha≤7,2m	II +1S	II +1R+1S

### 4. Dispositions des constructions.

#### 4.1. Type de construction :

Les constructions proposées sont regroupées en bande de 2 maisons unifamiliales le long de la rue du Grünewald et 1 immeuble d'habitation collective à l'angle de la rue du Grünewald et Breedewues , tel que représentées dans la partie graphique.

Afin d'apporter une qualité de vie aux habitants, des mesures antibruit, tel que des logements équipés de triple vitrage et d'une ventilation mécanique sont prévus pour les différents immeubles des 3 lots.

#### 4.2. Type de toiture :

Le type de toiture est indiqué dans la partie graphique. Les pentes des toitures seront situées entre 0° et 5°, conformément au règlement des Bâtisses de la Commune de Niederanven, et à la partie graphique.

#### 4.3. Nombre de niveaux :

Les 3 immeubles ont 2 niveaux pleins et 1 étage en retrait, soit un rez-de-chaussée et un étage plein et un étage en retrait de 80% au maximum de la surface construite brut du niveau inférieur.

#### 4.4. Hauteur des constructions :

Conformément au règlement des Bâtisses de la Commune de Niederanven et à la partie graphique et étant donné que les constructions sont à toiture plate, la hauteur maximale de l'acrotère est égale ou inférieure à sept mètres vingt mesurée à l'axe de la construction à partir du niveau de la voie desservante ( $ha \leq 7,20m$ ).

#### 4.5. Alignement obligatoire et limites maxima des surfaces constructibles :

Les bâtiments seront implantés conformément aux indications de la partie graphique du PAP, qui définit les limites maximales des emprises au sol, les alignements, les reculs postérieurs et latéraux.



## 5. Espaces privés et espaces publics

### 5.1. Espace privé :

Les espaces verts privés sont interdits de construction. Les espaces verts seront principalement engazonnés ou plantés hormis les chemins d'accès. L'aménagement de terrasses est autorisé dans les zones indiquées à cet effet dans la partie graphique du plan d'aménagement particulier (surface scellement).

Un cabanon de jardin est autorisé, il aura une hauteur maximum de 2m50, une superficie maximum de 9m<sup>2</sup> et sera construit impérativement en bois. Il ne pourra être collé au bâtiment principal et sera distant de ce dernier d'au moins de 4 m.

### 5.2. Espace public :

La permission de voirie exigera la réalisation d'un trottoir à 1,50m de largeur. Etant donné le trottoir aux abords de la Rue du Grünewald (C.R. 126) ayant une largeur actuelle de même pas 1,40m, une bande de

10-13cm, le long de cette limite parcellaire sera affectée en surface cédée au domaine public communal, afin de pouvoir réaliser un trottoir public à 1,50 tout le long de cette voirie.

### 5.3. Aire de jeux ouverte au public :

Il n'y a aucune aire de jeux ouverte au public dans ce PAP.

### 5.4. Les emplacements de stationnement :

Selon le règlement des Bâtisses de la Commune de Niederanven, un emplacement par logement est considéré comme suffisant. Les places de stationnement devront avoir un accès facile et permanent sur la voie publique en tenant compte des impératifs de sécurité de la circulation.

### 5.5. Voirie, chemins piétons, piste cyclable :

Le PAP se trouvant aux abords de la Rue du Grünewald et Breedewues, aucune nouvelle voirie, chemin ou piste n'est créé dans ce projet d'aménagement particulier.

### 5.6. Remblais et déblais :

Le terrain naturel est à conserver dans son état naturel, dans la mesure du possible.

Un remblai de terre jusqu'à 1,50 mètre au-dessus, ou un déblai jusqu'à 1,50 mètre en dessous du terrain naturel est autorisé. Un remblai ou un déblai peut être aménagé de part et d'autre des limites latérales, avec un accord réciproque entre voisins. En tout état de cause, les terrains contigus devront être protégés par des ouvrages en talus dont la pente n'excédera pas 45°, à ériger sur le terrain de l'exécution des travaux de déblai ou de remblai.

Tous travaux de terrassement viseront strictement à améliorer l'intégration d'une construction dans le site. Les terrains voisins doivent toujours être protégés par des ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux. Dans tous les cas une solution harmonieuse entre voisins devra être trouvée.



## 6. Terminologie

### 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.

### 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, tel 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/m<sup>2</sup> 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 sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-dechaussée, 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 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%.

#### L. Surface de vente

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

### Signatures

Luxembourg, le 19.07.2021

.....

.....

Au nom et pour compte du  
**Maître de l'Ouvrage :**

**BAATZ S.C.I.**  
1, rue breedewues  
L-1259 SENNINGERBERG

Au nom et pour compte du  
**Maître d'Oeuvre :**

**iPlan** by marc gubbini architectes s.a.  
14, rue Robert Stumper  
L-2557 Luxembourg