

Objet :	<p style="text-align: center;">Modification Ponctuelle du PAP "Um Bierg" à BERBOURG Partie écrite réglementaire – Version coordonnée</p>
Commune :	<p style="text-align: center;">MANTERNACH</p>
Parcelles :	<p style="text-align: right;">Parcelles : 1216/3985; 1216/4149; 1216/4154, 1216/ 995; 1216/3996; 1216/3989; 1216/3990; 1216/3991; 1216/3992; 1216/3993; 1216/3988; 1216/3987; 1216/3986 Section E de Berbourg</p>
Maître de l'ouvrage :	<p style="text-align: center;">Administration Communale de Manternach 3, Kierchewee L-6850 Manternach</p>
Conception :	<p style="text-align: right;">CO3 s.à r.l. 3, boulevard de l'Alzette L - 1124 Luxembourg Tel : 26 68 41 29 Fax : 26 17 85 e-mail: info@co3.lu</p>
Date :	<p style="text-align: right;">Septembre 2020</p>

LOTISSEMENT "UM BIERG" A BERBOURG

PARTIE ÉCRITE RÉGLMENTAIRE

Sommaire :

Art. 1 - GENERALITES

Art. 2 - DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Art. 3 - PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Art. 4 - AFFECTATION

Art. 5 - REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS

Art. 6 - SURFACES CONSTRUCTIBLES

Art. 7 - TOPOGRAPHIE

Art. 8 - OCCUPATION EN ETAGE

Art. 9 - NIVEAUX DE REFERENCE

Art. 10 - TOITURES

Art. 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Art. 12 - MATERIAUX DE FAÇADES

Art. 13 - MATERIAUX DE REVETEMENTS EXTERIEURS

Art. 14 - REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES

Art. 15 - REMARQUE GENERALE

Art. 16 - TABLEAU RECAPITULATIF DES LOTS ET SURFACES

Art. 1 – GENERALITES

Le projet d'aménagement particulier a pour objet l'exécution du plan d'aménagement général. Il précise et complète à ces fins les dispositions réglementaires relatives à la zone concernée en fonction de son mode et degré d'utilisation.

La zone concernée est classée dans le Plan d'Aménagement Général de la commune de Manternach **comme secteur d'habitation**.

Pour tout ce qui n'est pas défini par le présent règlement, le projet d'aménagement particulier « Um Bierng » reste soumis aux prescriptions de la partie écrite du Plan d'Aménagement Général et du règlement sur les bâtisses de la commune de Manternach.

Art. 2 – DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

2.1 - PLAN DE COMPOSITION

Document à caractère indicatif (planche n° 1) présentant le projet d'aménagement général du lotissement.

2.2 - PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Document à caractère réglementaire (planche n°2) présentant le projet d'aménagement particulier, et les règles d'urbanisme concordantes.

2.3 - COUPES INDICATIVES

Document à caractère indicatif (planche n°2) présentant l'aménagement en profils des lots privés.

2.4 - SITUATION EXISTANTE

Levé topographique, document à caractère indicatif (planche graphique n° 2001394-LP-T001 du bureau d'ingénieurs-conseils Luxplan S.A.).

2.5 - PLAN DE PRINCIPE DES RESEAUX D'EVACUATION DES EAUX PLUVIALES ET DES EAUX USEES

Document à caractère indicatif (planches graphiques n° IB-P500e et IB-P501b du bureau d'ingénieurs-conseils Schroeder & associés) présentant le principe d'aménagement des réseaux d'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées du lotissement.

2.6 - DEFINITION DU COS

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le facteur qui exprime le rapport maximal entre la surface d'emprise au sol de la construction projetée et la surface totale de la parcelle, conformément à l'article 21 du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004, concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Par surface totale de la parcelle, on comprend la surface qui résulte du mesurage cadastral, établi par l'Administration du Cadastre et de la Topographie.

Par surface de l'emprise au sol, on comprend la surface habitable, calculée extra-muros, mesurée sur le plan du niveau présentant la plus grande surface.

Le **calcul du C.O.S.** ne prend pas en compte les aménagements extérieurs en dur (rampes de garages, chemins d'accès, etc.), les combles et les sous-sols non aménageables, les toitures-terrasses, les surfaces non-closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons), les perrons, les seuils, les terrasses couvertes et non couvertes.

Exemple de calcul :

- surface cadastrale de la parcelle : 5,00 ares respectivement 500m²

- **C.O.S. : 0,40**

- surface d'emprise au sol maximale autorisée : $500 \times 0,4 = 200\text{m}^2$

Chaque parcelle est dotée d'un C.O.S. particulier, qui est inscrit dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche n°2- tableau des surfaces). Le C.O.S. particulier constitue une valeur maximale, restreinte par des prescriptions réglementaires issues du présent règlement : niveaux, reculs.

2.7 - DEFINITION DU CMU

Le coefficient maximum d'utilisation (C.M.U) est le facteur qui exprime le rapport maximal entre la somme des surfaces brutes construites et la surface totale de la parcelle, conformément à la définition de l'article 21 du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004, concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Par surface totale de la parcelle, on comprend la surface qui résulte du mesurage cadastral, établi par l'Administration du Cadastre et de la Topographie.

Par surface brute construite, on comprend la surface du niveau habitable, calculée extra-muros, soit la surface totale hors-œuvre brute (S.T.H.O.).

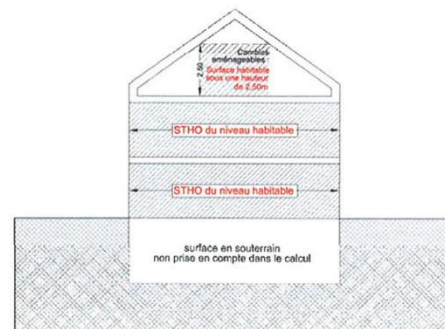
Le **mode de calcul du C.M.U.** s'établit en fonction des dispositions suivantes :

- dans le cas des combles aménageables, sont comptabilisées les surfaces sur lesquelles la hauteur libre sous plafond est supérieure ou égale à 2,50 m.
- les surfaces en souterrain, les combles et 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 prises en compte.

Exemple de calcul :

- surface cadastrale de la parcelle : 5,00 ares respectivement 500m^2
- C.M.U. : **0,80**
- surface brute construite maximale autorisée : $500 \times 0,8 = 400\text{m}^2$

Chaque parcelle est dotée d'un C.M.U. particulier, qui est inscrit dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche n°2- tableau récapitulatif). Le C.M.U. particulier constitue une valeur maximale, restreinte par des prescriptions réglementaires issues du présent règlement niveaux, reculs, hauteur de corniche ou acrotère.



2.8 - DEFINITION DES RECLS

Les distances de reculs sont définies par la partie graphique du projet d'aménagement particulier (planche n°2 - '*Projet d'aménagement particulier*').

Néanmoins, en cas de construction isolée, la limite latérale minimale est de 3,00 mètres. Une construction isolée induit une construction isolée sur le lot jumeau prévu dans la partie graphique (planche n°2 - '*Projet d'aménagement particulier*').

Art. 3 – PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

En cas de discordance ou en cas de différences dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, il y a lieu de se référer à l'une des deux situations possibles :

- a. si les reculs effectifs se trouvent inférieurs aux reculs imposés par le projet d'aménagement particulier, les reculs des zones constructibles sur les parcelles restent en vigueur ; les limites et dimensions des zones constructibles sont à reconsidérer.
- b. si les reculs effectifs se trouvent supérieurs aux reculs imposés par le projet d'aménagement particulier, les limites et dimensions maximales des zones constructibles sont à respecter strictement ainsi que les alignements définis par le projet d'aménagement particulier.

Art. 4 – AFFECTATION

Le présent projet d'aménagement particulier prévoit la réalisation de 6 maisons unifamiliales isolées ou jumelées par le garage.

Ainsi que trois lots laissés vides.

Art. 5 – REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS

L'aménagement d'espaces publics, aux endroits prévus par le présent projet d'aménagement particulier, fera l'objet de plans ultérieurs détaillés pour autorisation auprès du Collège Echevinal.

La cession, ainsi que l'acquisition de terrain, fera l'objet d'une convention entre la maîtrise d'ouvrage et la Commune de Manternach (c.f. situation parcellaire, planche n°2).

Le lotisseur se conformera strictement aux prescriptions des instances compétentes¹ pour la construction des voiries, l'aménagement des trottoirs, des places de verdure, des canalisations, l'installation de l'éclairage public et la mise en souterrain des différents réseaux ainsi que du bassin de rétention.

À cet effet, la position et la délimitation exacte des zones à céder du projet d'aménagement particulier au domaine public seront adaptées en fonction des besoins rencontrés lors de la demande d'autorisation pour les infrastructures et les permissions de voirie.

Espaces verts publics

Les espaces verts publics sont à implanter suivant leur représentation dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Les arbres et plantations choisis (représentés à titre indicatif dans le projet d'aménagement particulier) sont à indiquer sur le plan d'exécution du lotissement.

Les espaces verts publics sont caractérisés par l'interdiction de bâtir. Seules y sont autorisées des constructions légères en rapport direct avec la destination de la zone (par exemple, l'implantation d'éléments concernant les infrastructures techniques du quartier).

Les espèces d'arbres et de plantes sont définies sur la base du catalogue de plantations intégré au dossier du présent projet d'aménagement particulier.

¹ Ministère de l'intérieur et à la Grande Région, Administration de la Gestion de l'Eau, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, Administration des Ponts et Chaussées, Administration Communale de Manternach et les différents gestionnaires pour les réseaux d'infrastructures.

Art. 6 – SURFACES CONSTRUITIBLES

Constructions principales

- ■ ■ ■ ■ Les constructions principales sont à implanter à l'intérieur des gabarits définis par les limites maxima de surface constructible pour constructions principales. L'emprise au sol maximale des constructions principales est indiquée dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des pointillés rouges.

- ■ ■ Les alignements obligatoires imposent sur l'entièreté du tracé, défini par la partie graphique, l'alignement de la façade de la construction principale. La tolérance pour l'alignement équivaut à 50 cm.

NB : Les alignements obligatoires couvrent plus de 50% de la façade, toutefois, la longueur de façade minimale reste régie par le règlement sur les bâtisses de la commune de Manternach (Art. 4.2).

Art. 7 – TOPOGRAPHIE

La partie graphique définit le modelage projeté du terrain naturel.

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

- les grands principes du modelage projeté sont respectés ;
- l'intégration des constructions dans le terrain naturel est garantie ;
- les raccords aux parcelles adjacentes sont garantis.

La construction de murs de soutènement d'une hauteur maximale de 1,50 mètres est autorisée.

Les murs de soutènement sont à réaliser avec des matériaux naturels (maçonnerie en pierres sèches, gabions en pierres de la région) ou en béton vu.

Art. 8 – OCCUPATION EN ETAGE

La partie graphique du projet d'aménagement particulier précise pour chaque lot les nombres d'étages pleins suivants :

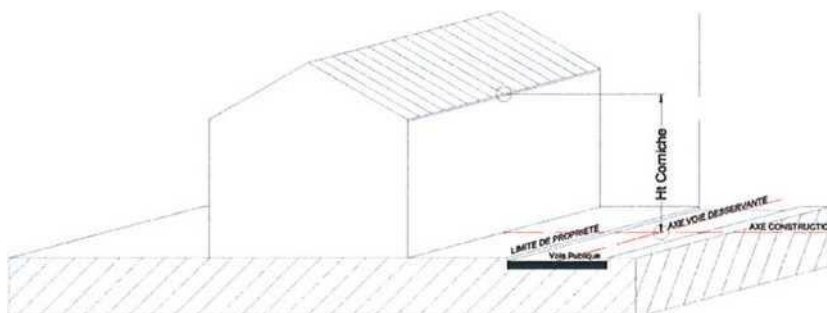
- Maisons : 2 étages pleins maximum et combles aménageables à des fins de séjour prolongé, correspondant aux gabarits définis dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier
- Garages et annexes : 1 étage plein maximum correspondant aux gabarits définis dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

La hauteur maximale pour les garages et annexes ne pourra dépasser de 0,50 mètre le niveau supérieur de la dalle inférieure du 1^{er} étage de la construction principale.

La construction de caves est possible pour chaque lot. Cependant, l'implantation de garages dans les niveaux souterrains n'est pas autorisée.

Art. 9 – NIVEAUX EN REFERENCE

- Hauteur à la corniche



La hauteur des constructions est mesurée au milieu de la façade à partir du niveau de l'axe de la rue desservante jusqu'au niveau supérieur de la corniche.

La corniche correspond à la partie la plus basse de la toiture et à la partie la plus haute du mur non pignon.

Les corniches pourront avoir une saillie maximale de 20 cm sur l'alignement de façade, sans tenir compte de la gouttière.

La hauteur minimale de la corniche ne pourra pas être inférieure de plus de 1,00m par rapport à la hauteur maximale autorisée.

Art. 10 – TOITURES

a. Constructions principales

Les constructions principales des maisons auront des toitures à deux versants, avec une pente minimale de 30° et maximale de 37°.

La direction du faite est imposée conformément à la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

b. Matériaux

Les matériaux de couverture doivent être mats, et de teinte foncée, grise ou noire.
Le revêtement des cheminées doit être réalisé en correspondance avec celui de la toiture.

c. Saillies

Les éléments de rive latérale pourront avoir une saillie maximale de 10 cm sur l'alignement de façade.
Les corniches pourront avoir une saillie maximale de 20 cm sur l'alignement de façade.

Art. 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toute construction de par sa situation, son architecture, ses dimensions, et autre considération esthétique ne doit porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

L'architecture du lotissement et plus particulièrement en cas de réalisation de maisons jumelées doit être pensée dans son ensemble et présenter un aspect homogène.

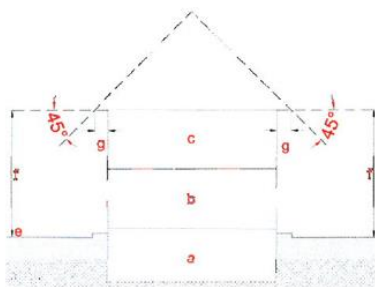
Tous les aménagements cités dans cet article sont soumis à une autorisation préalable du Bourgmestre.

Est notamment réglementée la construction de :

a. Superstructures, lucarnes et antennes

A l'exception des souches de cheminées et de ventilation, toutes les superstructures des constructions, notamment les équipements de conditionnement d'air, les antennes et installations techniques (capteurs solaires...) devront se trouver à l'intérieur d'un gabarit établi à 45° sur la ligne de rive, de la corniche ou de l'acrotère formant saillie de 0,20 m.

Leur positionnement devra être soumis à l'approbation du Bourgmestre. Il pourra être refusé pour des raisons d'esthétique.



- a) sous-sol
- b) rez-de-chaussée
- c) premier étage
- e) voie existante
- f) hauteur maximale autorisée de la corniche
- g) corniche ou acrotère de 0,20m

Les lucarnes peuvent être placées à l'aplomb du parement extérieur du mur de façade et à un mètre des limites latérales, des arrêtes et des noues d'une toiture surélevée. La largeur additionnée des lucarnes ne peut dépasser les 50% de la longueur de la façade. Les lucarnes peuvent dépasser du gabarit maximum mais ne peuvent dépasser la hauteur du faitage.

b. Structures légères et ouvertes

Les auvents au-dessus des entrées principales sont autorisés avec une profondeur maximale de 1m, et une largeur maximale de 2m.

c. Saillies de façades

Des saillies de façades sont autorisées avec une profondeur maximale de 0,5 m ; la largeur totale des saillies sur une façade doit être inférieure ou égale à un tiers de la largeur totale de la façade.

L'aménagement de bow-windows, éléments en saillie au plan de la façade, est interdit en façade principale. Ces éléments sont toutefois autorisés sur les pignons et la façade arrière, si elles sont de forme rectangulaire, et si leur surface cumulée ne dépasse pas 1/3 de la surface de la façade.

Art. 12 – MATERIAUX DES FAÇADES

Les matériaux de façade devront être choisis de façon à ne pas heurter l'homogénéité de l'ensemble :

- Les façades ne devront pas être composées de plus de deux matériaux,
- Les teintes seront mates ou foncées, les couleurs vives sont interdites,
- Les châssis des menuiseries seront assortis aux façades.

Les différents matériaux sont à indiquer sur le plan de la demande d'autorisation de bâtir.

L'administration communale se réserve le droit de présentation d'un échantillon du ou des matériaux projetés avant toute mise en œuvre.

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

Art. 13 - MATERIAUX DE REVETEMENTS EXTERIEURS

Les différents matériaux sont à indiquer sur le plan de la demande d'autorisation de bâtir. Les aménagements extérieurs sont à réaliser comme surfaces perméables.

Art. 14 - REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVÉS

a. Accès de garages

En cas de réalisation de maisons jumelées, les accès de garages doivent être harmonisés. Les murets entre les accès de garages mitoyens sont autorisés.

Les accès aux garages doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique et n'apporter ni gêne ni perturbation. Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique.

b. Plantations dans les espaces verts privés

La plantation d'espèces indigènes en ce qui concerne les haies et les arbres est recommandée.

Les espèces d'arbres et de plantes indigènes sont définies sur la base du catalogue de plantations, intégré au dossier du présent projet d'aménagement particulier.

c. Clôtures, haies, murets, palissades

Les limites privatives vis à vis de la rue 'Bierg', le long du fossé ouvert, seront marquées par des haies ou des murets ; les haies ne peuvent pas dépasser 1,00m par rapport au niveau du trottoir, pour les murets la hauteur maximale sera de 0,50m.

Les limites privatives latérales ou postérieures entre deux terrains privés peuvent être marquées par des haies, des grillages, ou des palissades, et ne peuvent pas dépasser une hauteur de 1,80m.

d. Abris de jardin (non spécifié dans la partie graphique)

Un abri de jardin pourra être implanté sur chaque lot privé sous respect des conditions suivantes :

- La surface de l'abri de jardin ne pourra excéder 16,00 m² ;
- Il devra respecter des proportions rectangulaires ;

- Il sera implanté dans les marges de recul postérieur au minimum à 1,00 mètre des limites cadastrales ;
- Sa hauteur totale ne pourra excéder 3,00 mètres.

Art. 15 – Remarque générale

Tout ce qui n'est pas prévu dans la présente partie écrite, sera réglé d'après les dispositions du règlement des bâtisses en vigueur de la commune de Manternach et dans le respect des lois y afférentes.

Art. 16 – TABLEAU RECAPITULATIF DES LOTS ET SURFACES

LOT	Surface lot (are)	Surface au sol maximale (m ²)	STHO maximale (m ²)	COS maximal	CMU maximal
1	5,35	200,45	365,45	0,37	0,68
2	5,24	180,50	345,50	0,34	0,66
3	5,88	217,41	433,41	0,37	0,74
4	6,11	217,41	433,41	0,36	0,71
5	6,43	192,50	390,50	0,30	0,61
6	6,12	198,00	445,50	0,32	0,73
7	0,13	0,00	0,00	0,00	0,00
8	0,69	0,00	0,00	0,00	0,00
9	1,47	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	37,42			0,17	0,56