

OBJET :	<p>PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER</p> <p>LIEU-DIT "BEI KLEINS"</p> <p>À HEFFINGEN</p> <p>PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE MODIFIEE SELON AVIS 17158/50C</p>
COMMUNE :	HEFFINGEN
PARCELLE :	N°348/3295
MAITRE DE L'OUVRAGE :	<p>SOGEPROM S.À.R.L</p> <p>7, SENTIER DE L'ESPERANCE L – 1474 LUXEMBOURG</p>
PROPRIETAIRES :	<p>CONSORTIUM D'HERITIERS</p> <p>WEIS JESSICA [19810729 / 7651 HEFFINGEN] WEIS YANNICK [19840605 / 5450 STADTBREDIMUS]</p>
CONCEPTION :	<p>ESPACE^{ET} PAYSAGES</p> <p>12, AVENUE DU ROCK'N'ROLL L - 4361 ESCH-SUR-ALZETTE TEL : 26 17 84 FAX : 26 17 85</p>
DATE :	23 SEPTEMBRE 2015

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER LIEU-DIT « BEI KLEINS »

À HEFFINGEN

PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE

SOMMAIRE

A. GENERALITES

ART. 1 – BUT ET PORTEE DU REGLEMENT

ART. 2 – DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

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

ART. 4 – TOPOGRAPHIE

ART. 5 – AFFECTATIONS

ART. 6 – REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES

ART. 7 – TABLEAUX RECAPITULATIFS DES SURFACES

B. CONSTRUCTIONS DEFINIES DANS LE BÂTI SAUVEGARDE – Lots 01 & 02

ART. 1 – IMPLANTATION

ART. 2 – NIVEAUX

ART. 3 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

ART. 4 – FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES

ART. 5 – PRESCRIPTION PARTICULIERE

C. CONSTRUCTIONS DEFINIES DANS LE BÂTI SAUVEGARDE – Lot 05

ART. 1 – IMPLANTATION

ART. 2 – NIVEAUX

ART. 3 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

ART. 4 – FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES

ART. 5 – SERVITUDE URBANISTIQUE

D. CONSTRUCTIONS NOUVELLES – Lots 03 & 04

ART. 1 – IMPLANTATION

ART. 2 – NIVEAUX

ART. 3 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

ART. 4 – FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES

ART. 5 – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES POUR LE LOT 04

ART. 6 – PRESCRIPTION POUR LA CONSTRUCTION SOUTERRAINE

A. GENERALITES

ART. 1 – BUT ET PORTEE DU REGLEMENT

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 à l'intérieur du périmètre du projet d'aménagement particulier "bei Kleins" est classée comme zone d'habitation par le plan d'aménagement général de la commune de Heffingen.

ART. 2 – DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

2.1 PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Document à caractère réglementaire (planche n°01) présentant le projet d'aménagement particulier, et les règles d'urbanisme concordantes.

2.2 COUPES SIGNIFICATIVES

Documents à caractère réglementaire (planche n° 01) présentant l'aménagement en profils des lots privés et du domaine public.

2.3 REPRESENTATION AXONOMETRIQUE

Document à caractère réglementaire (planche graphique n°01) montrant la représentation en perspective axonométrique du 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, les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles : les côtes de recul priment sur les côtes de dimensionnement des emprises constructibles.

ART. 4 – TOPOGRAPHIE

4.1 NIVEAUX

- Les niveaux du terrain existant sont indiqués dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des points bleus (niveau existant). Ces niveaux correspondent à la morphologie actuelle du terrain, avant projet.
- Les niveaux du terrain remodelé sont indiqués dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des points rouges (niveau remodelé). Ces niveaux définissent la morphologie projetée du terrain, et les travaux de déblais / remblais projetés lors de l'exécution des travaux.

Ces niveaux du terrain remodelé, tels que définis dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier, sont à respecter avec une tolérance d'0,50 mètre au maximum.

4.2 DEBLAIS ET REMBLAIS

Les matériaux utilisés pour les travaux de remblais de terrains tels que décombres, sables, graviers ou terreaux ne pourront contenir ni des matières organiques, ni d'autres matières putrescibles ainsi que d'autres substances qui peuvent nuire à l'environnement. Les déchets ou déblais pollués sont prohibés pour les travaux de remblai.

ART. 5 – AFFECTATIONS

Le projet d'aménagement particulier prévoit les constructions suivantes :

- 1 maison plurifamiliale jumelée, avec un maximum de 5 logements de type collectif,
- 1 maison unifamiliale jumelée (avec la maison plurifamiliale),
- 2 maisons unifamiliales jumelées.

Au sein de la maison plurifamiliale du lot 04, une activité de service, de commerce, ou de profession libérale pourra être autorisée.

ART. 6 – REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES

6.1 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

Dans le cadre du présent projet d'aménagement particulier, il est requis :

- deux emplacements pour véhicules automobiles par maison unifamiliale,
- deux emplacements pour véhicules automobiles par unité de logement collectif.

Les emplacements de stationnement devront figurer dans le dossier d'autorisation de bâtir.

6.2 ACCES CARROSSABLE

L'accès carrossable correspond à l'accès au lot 05 et à la construction souterraine.

Cet accès carrossable doit 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 et les chemins piétonniers.

6.3 MATERIAUX DE FACADES

Les matériaux de façade devront être choisis de façon à ne pas heurter l'homogénéité de l'ensemble. 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 avec le même soin que les façades principales.

6.4 MATERIAUX DE REVETEMENTS EXTERIEURS

Les différents matériaux sont à indiquer sur le plan de la demande d'autorisation de bâtir. Les pavés formant actuellement l'usoir devant la construction sont à réutiliser pour l'aménagement de la nouvelle cour.

6.5 PLANTATIONS DANS LES ESPACES VERTS PRIVES

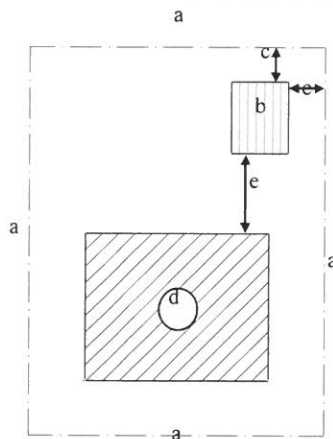
Seules sont autorisées des espèces de plantes indigènes en ce qui concerne les haies, les arbres et les arbustes.

Une plantation d'arbre indigène est recommandée pour chaque parcelle. Les plantations sont à indiquer lors de la demande d'autorisation de bâtir.

6.6 ABRIS DE JARDIN

Un abri de jardin ou une construction similaire par parcelle, d'une surface constructible maximale de 16,0 m², dont le côté le plus long aura au maximum 5,0 mètres, sera autorisé. L'abri de jardin ne peut être implanté dans le recul antérieur. Il doit avoir un recul d'au moins 3,0 mètres par rapport à la construction principale et d'au moins 1,0 mètre sur les limites de la parcelle ou en limite avec l'accord du voisin réciproque.

La hauteur à la corniche n'excédera pas 2,20 mètres et la hauteur totale n'excédera pas 3,50 mètres. Les abris de jardins à toiture plate ne devront en aucun cas excéder une hauteur totale de 2,50 mètres. Ces hauteurs sont à mesurer entre la dalle au niveau du terrain naturel et le faîtage, respectivement la corniche.



- a) limite de propriété
- b) abri de max. 16,0 m²
- c) recul min. 1,0 mètre sur toutes les limites de la parcelle ou en limite avec l'accord du voisin
- d) construction principale
- e) recul min. 3,0 mètres

Les abris de jardin seront en bois et auront un aspect propre et soigné, s'intégrant harmonieusement au paysage.

En plus d'un abri de jardin, seront autorisées:

- une petite serre - érigée sans fin commerciale et professionnelle - à condition qu'elle soit édifiée à plus de 1,0 mètre des limites de la parcelle et de 3,0 mètres au moins de la construction principale, que sa surface n'ait pas plus de 10,0 m², que sa hauteur ne dépasse pas 2,70 mètres, et
- une volière, un chenil, à condition qu'ils soient édifiés à plus de 1,0 mètre des propriétés voisines, que ses/leurs dimensions n'excèdent pas 4,0 mètres de longueur, 2,0 mètres de largeur et 2,0 mètres de hauteur, et
- une piscine non couverte ou avec une couverture amovible, dont la hauteur totale ne dépasse pas 3,50 mètres, dont la construction ainsi que les remblais et déblais s'intègrent harmonieusement dans le terrain naturel et respectent un recul latéral et postérieur de 3,0 mètres au moins.

Les abris de jardin ou autres dépendances ne pourront en aucun cas servir à l'habitation, à l'exercice d'une activité professionnelle ou au stationnement de voitures. La forme de la toiture est libre, toutefois l'aménagement d'une terrasse est interdit. L'utilisation des dépendances comme abris pour animaux domestiques est soumise à l'autorisation du bourgmestre. Ces dépendances devront avoir les dimensions minimales respectant l'espace vital pour l'espèce animale respective, mais ne devront pas servir ni à l'exploitation agricole, ni à un élevage d'animaux pour des besoins professionnels, ni dépassant les besoins de la famille habitant sur la même parcelle.

ART. 7 – TABLEAUX RECAPITULATIFS DES SURFACES

DENSITÉ DE LOGEMENT	SURFACE BRUTE	SURFACE NETTE	SURFACES PRIVEES ET PUBLIQUES NECESSAIRES A LA VIABILISATION	SURFACE CEDEE AU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL
+/- 20 LOGEMENTS / HECTARE	39,02 ARES	29,265 ARES	5,37 ARES	9,755 ARES SOIT 25,00%

LOT	SURFACE DU LOT (ARE)	SURFACE D'EMPRISE AU SOL MAXIMALE (M ²)	SURFACE CONSTRUITE BRUTE (M ²)	SURFACE SCELLÉE MAXIMALE (M ²)	COS	CMU	CUS	CSS
1	2,02	79,50	197,60	102,75	0,39	0,98		0,51
2	2,03	93,10	241,30	117,25	0,46	1,19		0,58
3	2,99	105,75	296,10	127,95	0,35	0,99		0,43
4	6,97	292,00	817,60	358,15	0,42	1,17		0,51
5	5,95	34,50	34,50	595,00	0,06	0,06		1,00
6	9,305	0	0	20	0	0		0,02
TOTAL	29,265	604,85	1587,10	1321,10	0,20	0,54	0,40	0,45

B. CONSTRUCTIONS DEFINIES DANS LE BÂTI SAUVEGARDE - Lots 01 & 02**ART. 1 – IMPLANTATION**

Les limites maximales de surface constructible sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01).

Les alignements obligatoires sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01).

Les profondeurs maximales sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01).

Les distances de recul minimales des constructions sont fixées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01).

Les terrasses sont à aménager dans le respect de la surface maximale de scellement du sol autorisée pour le lot, telle que précisée dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01).

Tenant compte de la sauvegarde du bâti existant sur les lots 01 et 02, l'implantation et le gabarit du bâti existant devront être maintenus.

ART. 2 – NIVEAUX

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

- **II + 1 C** définissant 2 niveaux pleins + 1 niveau sous combles, correspondant au gabarit existant et sauvegardé.

Le niveau défini dans les combles pourra être aménagé sur une surface correspondante à 80% maximum de la surface du dernier niveau plein.

ART. 3 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Tenant compte de la sauvegarde du bâti existant, les hauteurs à la corniche et au faîtage du bâti existant sont à maintenir.

ART. 4 – FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES

Tenant compte de la sauvegarde du bâti existant, la forme, la pente et l'orientation de la toiture du bâti existant devront être maintenues.

Toutefois, pour des raisons d'ordre architectural, une toiture plate est autorisée uniquement dans les parties arrière et latérales, et établie directement sur le dernier niveau plein. Cette toiture plate pourra être utilisée comme toiture-terrasse. Cette dérogation à l'article **B.1.11. Toitures** du PAG de la commune d'Heffingen est permise conformément à l'article 108bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

ART. 5 – PRESCRIPTION PARTICULIERE

Afin de garantir une homogénéité d'aspect des constructions des lots 01 & 02, les formes de toiture (pente, orientation du faîte, matériaux de recouvrement, lucarnes et autres corps avancés) et les gabarits doivent être identiques. L'autorisation de construire des maisons sera uniquement accordée en bloc, c'est-à-dire pour l'ensemble des deux maisons jumelées.

C. DEPENDANCE DEFINIE DANS LE BÂTI SAUVEGARDE - Lot 05

La dépendance du lot 05, telle que précisée dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01) définit le passage voûté existant à sauvegarder (les murs et la voute), conformément à l'avis du SSMN (cf. annexe n°02 du rapport justificatif). Elle ne peut pas être destinée au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle et/ou de services.

ART. 1 – IMPLANTATION

Les limites maximales de surface constructible sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01).

L'alignement obligatoire est précisé dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01).

ART. 2 – NIVEAUX

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

- Il définissant 2 niveaux pleins correspondant au gabarit existant et sauvegardé.

ART. 3 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur hors-tout de la dépendance est de 7,50 mètres maximum.

ART. 4 – FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES

Pour des raisons d'ordre architectural, une toiture plate (pente inférieure à 3%) est autorisée directement sur le dernier niveau plein. Cette toiture plate pourra être utilisée comme toiture-terrasse, notamment pour les unités de logement du lot 04. Cette dérogation à l'article **B.1.11. Toitures** du PAG de la commune d'Heffingen est permise conformément à l'article 108bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

ART. 5 – SERVITUDE URBANISTIQUE – SERVITUDE DE PASSAGE

Afin de garantir un accès carrossable aux différents propriétaires des lots 01 à 04, la placette privée (lot 05) sera gérée en copropriété, y inclus les emplacements de stationnement prévus en surface.

Les propriétaires des lots autorisent le passage des réseaux d'eaux pluviales et usées ainsi que tous les raccordements d'infrastructures sur le lot 05 défini en copropriété.

Les droits, obligations et conditions en rapport avec les réseaux d'infrastructures, les emplacements de stationnement et l'accès précité seront fixés par une/des convention(s) à établir par le maître d'ouvrage et le(s) futur(s) acquéreur(s).

D. CONSTRUCTIONS NOUVELLES - LOTS 03 & 04**ART. 1 – IMPLANTATION**

Les limites maximales de surface constructible sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01).

Les alignements obligatoires sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01).

Les limites maximales de surface constructible pour avant-corps sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01).

Les profondeurs maximales sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01).

Les distances de recul minimales des constructions sont fixées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01).

Les terrasses sont à aménager dans le respect de la surface maximale de scellement du sol autorisée pour le lot, telle que précisée dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01).

ART. 2 – NIVEAUX

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

- **II + 1C + 1S**, définissant 2 niveaux pleins + 1 niveau sous combles + 1 niveau en sous-sol, correspondant au gabarit défini ci-après ;

Le niveau défini dans les combles pourra être aménagé sur une surface correspondante à 80% maximum de la surface du dernier niveau plein.

ART. 3 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur à la corniche est de 7,50 mètres maximum.
- La hauteur au faîtage est de 11,50 mètres maximum.

ART. 4 – FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES

Les toitures des constructions devront être de type toiture à deux versants (t2), disposée conformément à la direction du faîte précisée par la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche n°01).

ART. 5 – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES POUR LE LOT 04

Une mixité d'appartements est requise, avec des unités de logement traversantes ou au minimum exposées à deux orientations.

Afin de répondre aux critères de qualité dans le logement collectif, la maison plurifamiliale devra proposer les éléments suivants :

- hall(s) avec sas d'entrée
- une cave/réserve pour chaque unité de logement
- un local buanderie / séchoir commun

- un local à vélo / poussettes, avec accès aisé aux ascenseurs communs, ainsi que depuis et vers l'espace public
- un local poubelle,
- local pour compteurs dimensionné suivant les indications des services techniques

En outre, la maison plurifamiliale disposera :

- d'une construction souterraine commune avec le lot 03, réservée à l'aménagement de parkings, locaux techniques et utilitaires,
- d'un local technique spécifique pour les raccordements aux réseaux d'infrastructures,
- d'un accès carrossable unique vers la construction souterraine.

ART. 6 – PRESCRIPTION POUR LA CONSTRUCTION SOUTERRAINE

Les modalités d'exécution et d'exploitation de la construction souterraine des lots 03 et 04 seront définies lors de la convention à établir entre le maître d'ouvrage et le(s) futur(s) acquéreur(s). A cet effet, une servitude de passage doit garantir la circulation à l'intérieur du parking souterrain sous l'emprise des lots privés.

