

Projet d'aménagement particulier

Commune de Heffingen

Localité de Heffingen

« In den Dellen »

PARTIE ECRITE
PARTIE GRAPHIQUE



Réf.: N° 18093/50C
Le présent document fait partie de l'avis
de la Cellule d'évaluation émis dans sa
séance du 27 juillet 2017 NS

Référence: 18093/50C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 14/12/2017
Le Ministre de l'Intérieur

Dan Kersch

La présente partie écrite est indissociable à la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

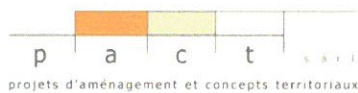
mai 2017

IMMO FUTURE S.A.



Demandeur :**IMMO FUTURE S.A.**

191, route de Longwy
L-1941 Luxembourg-Merl

Elaboré par:

pact s.à r.l.
58 rue de Machtum
L-6753 Grevenmacher
Tél: 26 45 80 90
Fax: 26 25 84 86
Email: mail@pact.lu

Grevenmacher, le 29.05.2017

Le présent dossier a été élaboré :

- Conformément à la *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (régime 2011)*
- Conformément au *règlement grand-ducal (RGD) du 28 juillet 2011 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.*

La partie écrite du PAG et le règlement communal des bâtisses, des voies publiques et des sites de la commune de Heffingen en vigueur au moment de l'approbation du présent PAP sont à respecter pour tous les points qui ne sont pas prescrites par la présente partie écrite.

Table des matières

| | |
|---|-----------|
| 1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles..... | 4 |
| 2. Mode d'utilisation du sol | 5 |
| 3. Degré détaillé d'utilisation d sol | 5 |
| 3.1. La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés | 5 |
| 3.2. Les emplacements de stationnement en surface et souterrains..... | 5 |
| 3.3. Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions | 5 |
| 3.4. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol | 5 |
| 3.5. Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère | 6 |
| 3.6. Le nombre d'unités de logement par construction | 6 |
| 3.7. Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol | 6 |
| 4. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP | 6 |
| 4.1. Les formes, pentes et orientations des toitures | 6 |
| 4.2. Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages, aux voies de circulation et les accès piéton..... | 6 |
| 4.3. Les surfaces destinées à recevoir des plantations..... | 7 |
| 4.4. Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées | 7 |
| 4.5. Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir | 8 |
| 4.6. L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin | 8 |
| 4.7. Aménagement de l'espace public..... | 9 |
| 5. Prescriptions par rapport à l'esthétique, à la couleur et à l'emploi des matériaux | 9 |
| 6. Servitudes..... | 10 |
| Partie graphique du PAP..... | 10 |

1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (1)

La délimitation et la contenance des parcelles initiales sont exprimées sur l'extrait cadastral et le relevé parcellaire (RP) officiels joint en annexe I. Un levé topographique de la situation existante, ainsi qu'un mesurage cadastral (N° 531) servent de fond de plan pour la partie graphique du présent PAP. Celle-ci contient aussi la délimitation et la contenance des lots projetés.

La surface totale du PAP s'élève à environ 96,41 ares.

| N° Parcelle | Surface |
|--------------|-------------------|
| 2075/4134 | 94,57 ares |
| 2075/4135 | 1,84 ares |
| TOTAL | 96,41 ares |

| Parcelles de PAP | Surface [ares] |
|-----------------------------------|-------------------|
| Lot 1 | 5,48 |
| Lot 2 | 4,12 |
| Lot 3 / 3a | 3,19 |
| Lot 4 / 4a | 2,23 |
| Lot 5 / 5a | 3,22 |
| Lot 6 / 6a | 3,16 |
| Lot 7 / 7a | 2,23 |
| Lot 8 / 8a | 3,32 |
| Lot 9 | 5,50 |
| Lot 10 | 5,70 |
| Lot 11 | 5,56 |
| Lot 12 | 5,67 |
| Lot 13 / 13a | 3,95 |
| Lot 14 / 14a | 2,67 |
| Lot 15 / 15a | 5,46 |
| Lot 16 / 16a | 7,60 |
| Surfaces cédées | |
| Espace vert public avec rétention | 7,33 |
| Trottoir | 2,82 |
| Espace rue et parking public | 17,20 |
| TOTAL | 96,41 ares |

La cession des fonds réservés à des aménagements publics se fera conformément à l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004.

La superficie des constructions ou aménagements publics, telle que définie sur le projet d'aménagement particulier est de 27,35 ares, ce qui représente 28,4 % de la surface totale du projet.

2. Mode d'utilisation du sol

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (2)

Le mode d'utilisation pour les différents lots du PAP est majoritairement destiné aux habitations à caractère unifamilial avec un logement intégré d'une surface nette maximale de 50,0 m², ainsi que ponctuellement aux habitations plurifamiliales.

Y sont autorisées les activités de profession libérale à condition que le local professionnel soit situé à l'intérieur du bâtiment principal et à condition que la surface utile nette du local ne dépasse pas 50 m².

3. Degré détaillé d'utilisation d sol

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3)

3.1. La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. a)

Le degré d'utilisation du sol pour chacun des lots projetés dans le cadre du présent PAP est représenté dans le tableau sur la partie graphique.

3.2. Les emplacements de stationnement en surface et souterrains

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. b)

Les emplacements doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privé.

Les places privées de stationnement, de garages ou de car-ports pour voitures doivent être aménagées par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés.

Le minimum est de:

- deux emplacements par maison unifamiliale,
- deux emplacements par unité de logement dans les maisons plurifamiliales,
- un emplacement par tranche de 30 m² de surface de niveau pour les bureaux.

L'entrée de garage respectivement du car-port n'est pas à considérer comme place de stationnement.

Les garages, car-ports ou emplacements de stationnement devront avoir un accès facile et permanent sur la voie publique. Les zones réservées au stationnement devront, dans la mesure du possible, être traitées de façon à maintenir une perméabilité au sol.

3.3. Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. c)

Les reculs des constructions les distances à observer entre les constructions sont définis sur la partie graphique du PAP.

3.4. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. d)

Le nombre de niveaux hors-sol et sous-sol est défini pour chaque lot dans les tableaux de la *représentation schématique du degré d'utilisation du sol* sur la partie graphique du PAP.

3.5. Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. e)

La hauteur des constructions est définie comme la différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et l'intersection du plan du toit (corniche principale) et du plan de la façade principale donnant sur rue. Elle est mesurée dans l'axe de la construction.

La hauteur des corniches à respecter est de 5,50 m au minimum et de 7,50 m au maximum.

La hauteur au faîtage maximale à respecter est de 11,50 m.

3.6. Le nombre d'unités de logement par construction

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. f)

Sur les lots 1-15 sont admis une unité de logement par construction, ainsi qu'un logement intégré d'une surface nette de 50,0 m² maximum.

Sur le lot 16 sont admises quatre unités de logement.

3.7. Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. g)

Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol sont définis sur la partie graphique du PAP.

4. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4.

4.1. Les formes, pentes et orientations des toitures

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. a)

Les toitures des constructions principales doivent avoir deux versants, avec une pente minimale de 30 et maximale de 42 degrés.

Les toitures de style « Mansart », bombées et en chaume sont interdites.

Le dépassement de la corniche ne peut être inférieur à 10 cm et supérieur à 30 cm. Les toitures terrasses ne peuvent couvrir plus de 15% de la surface bâtie.

Les lucarnes peuvent être placées à l'aplomb du parement extérieur du mur de façade, mais sans interruption de l'avant-toit et à un mètre de recul sur les limites latérales, les arêtes et les noues d'une toiture surélevée. La largeur additionnée des frontons et lucarnes ne peut dépasser un tiers de la longueur de la façade. La surface totale des frontons et lucarnes ne peut dépasser 15% de la surface du pan de toiture dans lequel ils sont situés. Dans tous les cas le niveau du faîte des frontons et lucarnes doit être inférieur d'au moins 50 cm par rapport au niveau du faîte de la toiture dans laquelle ils sont situés.

4.2. Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages, aux voies de circulation et les accès piéton

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. b)

Les accès aux garages, car-ports ou emplacements de stationnement doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique et doivent être réalisés suivant les règles de l'art et garantir un accès facile.

Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les cheminements piétonniers.

Les pentes d'accès ne peuvent être supérieures à 15% (quinze pour cent), mesurées sur l'axe de la rampe, à partir de la limite de propriété jusqu'à l'entrée du garage.

4.3. Les surfaces destinées à recevoir des plantations

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. c)

Toutes les marges de reculement, en dehors des accès, emplacements, terrasses et autres aménagements similaires, sont à aménager sous forme d'espace vert.

Les surfaces exécutées en dur (béton, béton asphalte, dallage, etc.) sont à réduire au minimum.

Les accès des constructions, les cours et les terrasses pourront être exécutés en dur et de préférence par un matériel perméable.

Les surfaces destinées à recevoir des plantations sont représentées sur la partie graphique du PAP.

4.4. Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. d)

TRAVAUX DE REMBLAI ET DE DÉBLAI

Le terrain naturel est à conserver dans son état naturel, dans la mesure du possible. Tous travaux de terrassement viseront strictement à améliorer l'intégration d'une construction dans le site.

Les constructions seront conçues de manière à respecter le niveau naturel du terrain. L'architecture de toute nouvelle construction doit s'adapter au terrain naturel et non l'inverse. Ainsi sont proscrits tous travaux de remblais nécessités par des travaux de déblais insuffisants au niveau des caves ayant pour conséquence de positionner la construction sur une butte.

Un remblai jusqu'à 1,00 mètre au-dessus du terrain naturel en respectant une pente de 1:3 par rapport à la limite de la parcelle et un déblai de terre jusqu'à 2,00 mètres en dessous du terrain naturel, est autorisé.

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.

MURS, CLOTURES

Les espaces libres entre les alignements avant et la voie peuvent être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 0.50 m, par des haies vives ou des grillages. La hauteur totale des clôtures ne peut pas dépasser 1.20 m.

Les limites de propriété latérales et postérieures pourront être clôturées par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne égale ou inférieure à 0,80 mètre, ou par des grillages d'une hauteur égale ou inférieure à 1,80 mètre.

Les clôtures et murs dépassant les mesures prescrites aux points ci-dessus peuvent être autorisés exceptionnellement pour des raisons de destination du terrain ou dans l'intérêt de la sauvegarde d'un ensemble caractéristique, à condition que leur hauteur ne soulève pas d'objections d'ordre esthétique et de sécurité de la circulation.

La hauteur maximale d'éléments de séparation entre deux constructions accolées - entre cours et sur la façade postérieure, est de 2,00 mètres et leur longueur ne pourra excéder 3,00 mètres.

MUR DE SOUTÈNEMENT

Les murs de soutènement dépassant la hauteur de 0m80 (quatre-vingt centimètres) sont subordonnés à des conditions d'ordre esthétique et d'intégration.

Les murs de soutènement pourront être réalisés en béton vu, en béton revêtu d'une façade isolante, ou d'un simple crépi.

En plus à cette exécution des gabions ou un mur en maçonnerie apparente sont aussi tolérés.

4.5. Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. e)

Néant

4.6. L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. f)

Les *limites de surfaces constructibles pour dépendances* sont définies sur la partie graphique du PAP.

Les toitures plates ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) sont obligatoires pour toutes les dépendances avec une hauteur à l'acrotère maximale de 3,00m.

Les façades et les toitures des dépendances ayant une emprise au sol de plus de 15 m², sont à traiter de la même façon que la construction principale.

GARAGES / CAR-PORTS

Pour le lot 1 et les lots 9-12, des garages ou des car-ports peuvent être aménagés à l'intérieur des *limites de surfaces constructibles pour dépendances*.

Pour tous les autres lots, tels qu'indiqués sur la partie graphique du PAP, des car-ports (garages non admissibles) peuvent être aménagés à l'intérieur des *limites de surfaces constructibles pour dépendances*. Les car-ports doivent être fermés sur le côté arrière.

ABRIS DE JARDIN ou construction similaire

Pour les lots 3, 6, 9 et 11, les abris de jardin ou constructions similaires doivent être érigés à l'intérieur des *limites de surfaces constructibles pour dépendances* tels qu'indiqués sur la partie graphique du PAP.

Pour tous les autres lots, 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.

Pour tous les abris de jardin ou constructions similaires, 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.

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 édifée 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 édifés 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.

4.7. Aménagement de l'espace public

A l'intérieur de l'espace à étude pour voie de circulation motorisée / espace vert public, tel qu'indiqué sur la partie graphique, l'aménagement pourra être réalisé en tant que :

- *voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre*
- *ou espace pouvant être dédié à un arrêt de bus*
- *ou espace vert public*

selon les besoins à définir par la commune de Heffingen dans le cadre de la mise en œuvre du présent PAP.

Tous les détails pour l'aménagement de l'espace public seront précisés dans le cadre de la mise en œuvre du présent PAP (projet d'exécution et convention suivant les articles 35 et 36 de la loi ACDU).

5. Prescriptions par rapport à l'esthétique, à la couleur et à l'emploi des matériaux

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 5.

ACCES PRIVATIFS

Les accès privatifs pour piétons et les accès privatifs aux garages et car-ports pourront être réalisés en matériaux perméables ou imperméables aux eaux pluviales (p.ex. pavé).

Les matériaux et couleurs des revêtements des accès doivent être en harmonie avec ceux des lots voisins.

AVANTS-CORPS

Les avant-corps et les auvents ne pourront pas dépasser une saillie de 2,00 mètres; ils ne pourront couvrir qu'un tiers de la largeur de la façade concernée de l'immeuble.

Les balcons en porte-à-faux sont prohibés sur les façades visibles depuis le domaine public.

Ils devront respecter un recul 1,90 mètre sur les limites latérales pour les constructions accolées.

Les balcons doivent être munis d'un garde-corps d'au moins 1,00 mètre de hauteur.

Les saillies définies sous les points précédents ne peuvent être additionnées. La surface cumulée au plan horizontal des balcons et avant-corps ne pourra pas dépasser une surface égale à 1/5 de la surface de la façade concernée de l'immeuble.

MATERIAUX

Les toitures plates peuvent être végétalisées.

Les façades sont à réaliser en crépi de teinte pastel ou blanc.

Les socles doivent être réalisés en crépis ou en pierres naturelles provenant de carrières de la région. Dans ce deuxième cas les socles ne peuvent représenter plus de 15 % de chaque surface verticale de la façade.

Les baies vont être de préférence verticales. Si les baies ont des encadrements, ceux-ci sont à réaliser en pierres naturelles provenant de carrières de la région, en pierres reconstituées, en crépi ou en bois, d'une largeur inférieure à 20 cm.

Les toitures doivent être couvertes obligatoirement et exclusivement de matériaux durs, couleur terre cuite, gris foncé ou noir et mat ainsi qu'en zinc.

Les couleurs pour les façades et le revêtement du sol de l'ensemble du projet sont à réaliser de façon à former une unité homogène et un ensemble harmonieux du point de vue esthétique. Une palette des couleurs à choisir parmi les teintes de la région est à présenter dans le cadre de l'autorisation de construire.

CONSTRUCTION JUMEEES / EN BANDE

Les constructions groupées (constructions principales et dépendances) devront former une unité harmonieuse. La hauteur à la corniche respectivement à l'acrotère, la pente de la toiture, le jeu entre les pleins et les vides ainsi que la structure de façade devront être respectés et former ainsi un ensemble harmonieux. La construction de maisons jumelées ou en bande est soumise à une procédure d'autorisation et une réalisation simultanée des deux maisons.

6. Servitudes

Une servitude de passage superposée aux fossés ouverts pour eaux pluviales dans l'espace vert privé des lots garantira la fonctionnalité des fossés. A l'intérieur de cette servitude, toute construction ou toute plantation qui pourrait nuire à la bonne fonctionnalité du fossé est interdite.

A l'intérieur de la servitude écologique sur la limite sud des lots 15 et 16 toute construction est interdite.

Partie graphique du PAP