

Plan d'aménagement particulier

« Hinter Wois » à Heffingen

Règlement particulier

Article 1 : Portée et but du règlement

La partie écrite et le règlement sur les bâtisses du plan d'aménagement général de la Commune de Heffingen sont applicables pour tout ce qui n'est pas prévu dans les présentes conditions. Le règlement s'inspire largement des recommandations de l'association « Stad a Land asbl » en ce qui concerne les constructions en milieu rural.

Le présent règlement vise les parcelles suivantes de la Commune de Heffingen, Section A de Heffingen :

No. cad. 337 :	Prop. : Seyler Pierre (Wiesen)
No. cad. 341 et 342 :	Prop. : Heffingen le Douaire
No. cad. 340/870, 340/2093 et 340/2094 :	Prop. : Linden Edouard (Jungers) veuve

(Date des données 9 avril 2001)

Au projet d'aménagement général de la Commune de Heffingen, les terrains visés sont classés comme zone soumise à un plan d'aménagement particulier de faible densité.

Le présent règlement ne libère pas les futurs propriétaires des lots 1 à 11 de leur obligation de solliciter une permission de voirie auprès de l'Administration des Ponts et Chaussées pour tous les travaux sujets à une telle permission.

Article 2 : Affectation

Les terrains englobés dans le périmètre du plan d'aménagement particulier sont destinés à l'habitation mixte ainsi qu'aux activités complémentaires aux habitations ne causant pas de gêne pour le voisinage.

Les habitations à construire sont des maisons en bande, des maisons jumelées ou des maisons isolées respectivement des annexes (garages ou constructions similaires).

Article 3 : Terrassements

Afin de garantir une homogénéité du terrain aménagé et d'empêcher les travaux de terrassement démesurés, les travaux de terrassement au sein des parcelles sont limités par les prescriptions suivantes :

- Sur une surface de 10 m x 10m choisie arbitrairement à l'intérieur de la parcelle la modification du niveau du terrain est limitée à 0,50 mètres en moyenne.
- A aucun point de la parcelle une modification du niveau supérieure à 0,80 mètres n'est

- autorisée.
- Pour les parcelles 1, 2 et 3 un rehaussement n'est pas autorisé, étant donné que ces terrains possèdent déjà un niveau élevé par rapport à la route déservante.
 - Les niveaux sont à adapter à ceux des parcelles voisines moyennant des pentes inférieures à 1 sur 4 (1 mètre de dénivellement sur 4 mètres de longueur.) Les talus existants avant les travaux ne sont pas concernés par ce point.
 - Uniquement sur les parcelles 1, 2 et 3 peuvent être aménagés des garages en sous-sol, étant donné que pour ces parcelles la situation rehaussée du terrain par rapport à la route déservante favorise cette disposition. Pour la réalisation de l'accès un abaissement du niveau plus important que prévu plus haut est permis. Des pentes jusqu'à 1 sur 1 peuvent être prévues des deux côtés de l'accès au sous-sol. Des murs de soutènement ne sont autorisés que sur une hauteur maximale de 1 mètre.
 - Pour garantir que les maisons en bande des parcelles 5,6 et 7, respectivement 8, 9, 10 et 11 peuvent avoir le même niveau et pour permettre l'accès au garage commun, des terrassements plus importants que prévus plus haut sont autorisés pour ces lots ainsi que pour le lot 4.

Article 4 : Implantation et prescriptions dimensionnelles

Dans le but d'une utilisation rationnelle du terrain, une nouvelle route est prévue pour l'accès de la partie arrière du terrain.

Les implantations des constructions principales et annexes accolées (garages et constructions similaires) se fera d'une manière parallèle au CR 128, à la rue «Benzelsgaass» et à la nouvelle route aménagée à l'intérieur du site.

La partie graphique indique les surfaces constructibles. Aucune construction ne peut dépasser ces limites.

Dans le présent règlement les routes suivantes sont considérées comme « route déservantes » :

Pour les lots 1 à 3 :	CR 128 (L'accès au lot 1 se fait cependant par la rue « Benzelsgaass »)
Pour les lots 5 à 7 :	Nouvelle route
Pour les lots 8 à 11 :	Chemin vicinal existant
Pour les lots 12 et 18 :	rue «Benzelsgaass»
Pour les lots 13 à 17 et 19 à 22 :	Nouvelle route

Pour les lots 5 à 11, la construction de maisons en bande est préconisée. Le lot 4 constituera une copropriété des lots 5 à 11 et abritera le garage ainsi que d'autres parties communes ainsi qu'éventuellement maximum deux appartements.

Pour les lots 12, 14, 15, 16, 17, 18, 20 et 21, la construction de maisons jumelées est préconisée. Exception à cette règle ne peut être faite que si les propriétaires des deux terrains concernés déclarent conjointement qu'ils envisagent de construire des constructions isolées. Chacun des propriétaires sera alors obligé de respecter l'écart minimal de 3 mètres entre sa construction et la limite de propriété.

Les accès communs aux terrains, signalés dans la partie graphique, restent obligatoires même en cas de construction de maisons isolés.

La façade principale sera parallèle à la limite de construction coté route déservante et au moins sur la moitié de sa longueur elle respectera les alignements préconisés. Une éventuelle partie en recul sera au plus située à 4 mètres des limites avant indiquées.

Les autres façades seront dans leur grande majorité parallèles respectivement orthogonales à la façade principale.

Les constructions peuvent être divisés en une construction principale (maison d'habitation) et une annexe sensiblement plus petite (généralement le garage). La surface au sol de l'annexe ne pourra pas dépasser 40% de la surface au sol totale (somme construction principale et annexe).

Les prescriptions dimensionnelles pour les constructions principales (maisons d'habitations) sont définies comme suit :

- La hauteur de la corniche aura de préférence deux niveaux pleins, mais au maximum 7,00 mètres (à partir du terrain modifié, mesuré sur le niveau moyen des 5 mètres devant la façade principale) respectivement 8,50 mètres à partir du niveau de la route déservante.
- La hauteur de la corniche aura obligatoirement au moins 4,5 mètres, mesuré à partir du rez-de-chaussée.
- La façade orientée vers la route déservante présentera pour le 1^{er} étage une rangée de fenêtres verticales. Les fenêtres intégrées dans la toiture (type VELUX) joueront pour cette face qu'un rôle accessoire.
- La hauteur de la faîte aura au maximum 13 mètres à partir de la route déservante
- Le niveau du plancher de rez-de-chaussée peut dépasser le niveau du terrain modifié de 0,50 mètres (mesuré sur le niveau moyen des 5 mètres devant la façade principale) au maximum.
- La profondeur des constructions principales aura au maximum 12 mètres.
- Les constructions suivront des formes géométriques simples, de préférence des rectangles.
- Les combles (2^e étage) pourront être utilisés sur un niveau de façon permanente pour l'habitat. Leur aménagement devra se faire à l'intérieur de la toiture.

Les prescriptions dimensionnelles pour les annexes sont définies comme suit :

- La hauteur de la corniche aura au maximum 6,50 mètres (à partir du terrain modifié, mesuré sur le niveau moyen des 5 m devant la façade principale) respectivement 8,50 mètres à partir du niveau de la route déservante.
- La hauteur de la corniche aura obligatoirement au moins 3,0 mètres, mesuré à partir du rez-de-chaussée.
- La différence de niveau entre l'entrée à l'annexe et le rez-de-chaussée de la construction principale sera au maximum de 0,50 mètres. (Exception permise pour les garages aménagés en sous-sol, sur les lots où ils sont autorisés)
- La hauteur de la faîte aura au maximum 13 mètres à partir de la route déservante
- La profondeur des constructions aura au maximum 12 mètres.
- Les constructions suivront des formes géométriques simples, de préférence des rectangles.
- Les hauteurs de l'annexe seront inférieures ou égales à celles des constructions principales.

Les dimensions des bâtiments à réaliser sur les lots 4 à 11 peuvent dévier des prescriptions ci-dessus, si les plans joints à ce règlement le préconisent expressément.

Article 5 : Façade et matériaux

Les matériaux traditionnels de la région doivent être respectés. Les parties opaques de la façade seront prévues avec enduits. Les enduits resp. la peinture auront une couleur qui s'inspire du grès du Luxembourg (blanc, beige, jaune et rouge pastels). Des pierres de taille ou imitations de pierre de taille peuvent être prévues localement (tour des portes et fenêtres, corniche, socles).

Les façades en maçonnerie vue (p.ex. en briques rouges) et les façades métalliques sont interdites. Les façades en bois ne peuvent être prévues que pour les annexes.

Les fenêtres seront à dominante verticale. Cette condition ne s'applique pas aux éléments de façade vitrée couvrant toute la hauteur d'un étage.

Les balcons sont interdits sur la façade orientée vers la route déservante.

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

Toutes sortes d'antennes (p.ex. antennes satellites) sur la partie avant (entre la ou les pannes faîtières principales, respectivement la prolongation de celles-ci et la route déservante) de la construction et du terrain sont interdites.

Article 6 : Toiture

Les toitures des constructions principales seront à deux versants et leurs pentes seront comprises entre 30 et 45 degrés.

La panne faîtière principale sera parallèle à la route déservante (exception lot 13) et elle dominera les autres pannes faîtières, s'il y en a, par sa longueur et son niveau. L'annexe peut présenter une panne faîtière principale plus basse que celle de la construction principale, mais elle sera toujours parallèle à la route déservante.

Les toitures seront composées de surfaces planes, non courbes. La projection des toitures suivra de préférence des formes rectangulaires. La toiture (annexes comprises) sera composée au maximum de 7 surfaces, les croupes et lucarnes d'emprise projetée inférieure à 6 m² n'étant pas comptées.

Les faîtes seront de préférence cassées en demi-croupe du côté des pignons. Ce « Krüppelwalmdach » constitue la forme de toiture traditionnelle de la commune de Heffingen et des communes voisines. Les toitures des constructions principales seront recouvertes de matériaux minéraux, soit d'ardoises bleu-grises, soit de tuiles rouge mat ou rouge-brun mat, soit d'un matériau minéral imitant la forme, la texture et la couleur de ces couvertures. Les couvertures métalliques, en bois, en matières plastiques, en matières bitumineuses ou en matières organiques (p.ex. paille) ne sont pas autorisées pour les toitures des constructions principales. Les couvertures en bois, en matières plastiques ou en matières organiques (p.ex. paille) ne sont pas autorisées du tout.

Le débordement de la corniche par rapport aux murs des façades principales sera égal ou inférieur à 25 cm, gouttière non comprise (40 cm, gouttière comprise)

La corniche ne pourra être interrompue que sur plus de un tiers de la longueur de la façade. ($C \leq L/3$ sur le croquis en annexe 1)

Article 7 : Lucarnes

Dans la toiture, les lucarnes et les châssis rampants sont autorisés sous réserve des conditions

suivantes :

Les ouvertures, lucarnes, loggias ou ouvertures similaires sont implantées avec un recul minimal de 1,50 mètres des limites latérales et de 1 mètre des arrêtes et des noues de toiture. La somme des largeurs des ouvertures ne dépassera pas la moitié de la longueur de la corniche ($A+B \leq L1+L2$ sur le croquis en annexe 1). Les lucarnes auront un recul minimal de 0,50 mètres sur le plan de la façade.

Article 8 : Utilisation rationnelle de l'énergie

La construction de maisons à consommation réduite en énergie est recommandée. (Isolation forte, fenêtres à faibles pertes, ...)

Pour favoriser les constructions utilisant l'énergie passive solaire, les façades exposées vers le sud, sud-ouest et sud-est peuvent comprendre des verrières et d'autres matériaux conçus comme capteur solaire.

Les façades et toitures dont l'orientation est comprise entre nord-ouest et nord-est ne peuvent recevoir des ouvertures qu'à limite de 15% de leur surface, les pertes d'énergie étant les plus grandes à ces endroits.

Article 9 : Aménagement extérieur des propriétés privées

Le terrain naturel est à sauvegarder. (voir chapitre 3, Terrassements)

Les parties en dur doivent être réduites à un minimum et de préférence perméables à l'eau.

Du côté rue, les parcelles pourront être clôturées par des socles ou des murets d'une hauteur maximale de 0,50 mètres, avec des grillages d'une hauteur maximale de 1,20 mètre ou de haies vives, constituées d'espèces indigènes d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Si des clôtures sont utilisées pour la séparation des parcelles entre elles, elles sont à incorporer dans des haies ou autres plantations sur la majorité de leur surface. Leur hauteur sera limitée à 1,20 mètres.

Un talus de hauteur supérieure à 0,80 m ne peut pas présenter de muret à sa crête.

Les arbres et haies à planter seront des espèces indigènes.

D'éventuels murs de soutènement (< 0,50 m de hauteur) seront en exécution sèche c.à.d. sans mortier par simple superposition de pierres choisies.

Les surfaces entre les bâtiments ne seront pas scellées, les pierres de pavé seront posées sur un lit de sable de façon à permettre l'infiltration de l'eau de pluie. L'infiltration dans le sol à l'intérieur de la zone du plan d'aménagement particulier par des puisards ou étangs est souhaitée.