

Projet d'aménagement particulier

Commune de Heffingen

Localité de Heffingen

« In den Dellen Nord »

Phase 1

PARTIE ECRITE
PARTIE GRAPHIQUE



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



adapté suite à l'avis de la cellule d'évaluation

novembre 2020

pour le compte de

My home immobilière



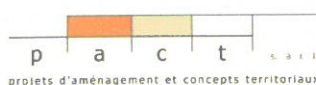
approbation par le conseil communal
de Heffingen le 18 novembre 2020

Demandeur :**My home immobilière**

17A, rue Léon Metz
L-4238 ESCH/ALZETTE

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 05.11.2020

Le présent dossier a été élaboré :

- Conformément à la *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain*
- Conformément au *règlement grand-ducal (RGD) du 08 mars 2017 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.*

Toutes les prescriptions de la présente partie écrite sont conformes au contenu de la partie écrite du PAG communal en vigueur au moment de l'élaboration du PAP actuel.

La partie écrite du PAG et le règlement communal des bâtisses, des voies publiques et des sites en vigueur de la commune de Heffingen 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. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet destinés à être cédés au domaine public communal	4
3. Mode d'utilisation du sol.....	4
4. Degré détaillé d'utilisation du sol	5
4.1. Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles	5
4.2. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol	6
4.3. Les hauteurs des constructions.....	6
4.4. Le nombre d'unités de logement.....	7
4.5. La forme des toitures.....	7
4.6. Le modelage du terrain avec indication des tolérances	8
5. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP	8
5.1. L'aménagement des espaces extérieurs privés.....	8
5.2. Les accès	8
5.3. Les murs et clôtures	9
5.4. La couleur et l'emploi des matériaux.....	9
5.5. Constructions jumelées	9
5.6. Véranda, verrière, terrasse couverte	10
5.7. Servitudes.....	10
5.8. Equipements techniques fixes	11
5.9. Phasage.....	11
6. Partie graphique	11

1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles

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 servent de fond de plan pour la partie graphique du présent PAP. Celle-ci contient aussi la délimitation et la contenance des lots projetés.

2. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet destinés à être cédés au domaine public communal

Suivant le bornage officiel du géomètre officiel de la limite du PAP (voir annexe du rapport justificatif), la surface totale du PAP s'élève à 149,33 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 et s'élève à environ ~ 37,62 ares, ce qui correspond à environ 25,2% de la surface totale du projet.

Les encoches nécessaires pour les armoires de branchement et les candélabres seront à céder et ne sont actuellement pas repris dans le calcul de cession ci-avant qui est à préciser dans le projet d'exécution respectivement la convention relative au présent PAP.

Les détails sur les espaces verts publics, les emplacements de stationnement et les surfaces scellées de l'espace rue seront définies dans le cadre du projet d'exécution respectivement la convention relative au présent PAP.

3. Mode d'utilisation du sol

Le mode d'utilisation du sol défini pour le PAP destinée aux maisons d'habitation unifamiliales isolées ou jumelées avec la possibilité d'y aménager un logement intégré d'une surface nette maximale de 50,0 m² et aux maisons d'habitation plurifamiliales avec 6 unités au maximum par bâtiment.

Pour tous les lots sont autorisées les activités de service (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.

LOGEMENTS A COUT MODERE

Conformément à l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, au moins 10 pour cent de la surface construite brute à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dont les conditions et les prix de vente, respectivement de location sont arrêtés dans la convention prévue à l'article 36 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Les 10 pour cent de la surface construite brute à dédier au logement réservés à la réalisation de logements à coût modéré doivent être réalisées sur les lots 12 à 19.

4. Degré détaillé d'utilisation du sol

4.1. Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles

Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites de lot ou parcelles sont définis sur la partie graphique du PAP.

Sur la partie graphique du PAP, les reculs par rapport aux limites des lots priment sur les dimensions indiqués pour les limites de surfaces constructibles.

Tous les éléments en saillie sont à réaliser à l'intérieur des *limites de surfaces constructibles*.

CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Les garages aménagés à l'intérieur des *limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé* doivent présenter un recul avant minimal de 6 mètres.

DEPENDANCES

Garages / Carports

Les garages ou carports peuvent être implantés à l'intérieur des *limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé* respectivement à l'intérieur des *limites de surfaces constructibles pour dépendances*.

A l'intérieur du gabarit autorisé pour le bâtiment principal, la largeur maximale d'une porte de garage est de cinq mètres (5 m). Par façade, la largeur totale des portes de garages ne peut pas dépasser deux tiers de la longueur de la façade concernée. La surface du premier niveau dédiée au stationnement à l'intérieur des constructions ne peut dépasser cinquante pour cent (50%) de la surface totale de celui-ci.

Abris de jardin ou construction similaire

Sur chaque parcelle individuelle ne peut être érigé qu'un seul abri de jardin ou construction similaire, ne servant ni à l'habitation, ni à une activité professionnelle, ni au stationnement de véhicules, ni à l'abri d'animaux.

Un abri de jardin ou construction similaire peut être érigée à l'intérieur des *limites de surfaces constructibles pour dépendances* respectivement dans l'espace vert privé à l'extérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances sous les conditions suivantes :

Les abris de jardin doivent avoir un recul d'au moins trois mètres (3 m) par rapport à la construction principale.

La construction d'abris de jardin est admise dans le recul arrière :

- accolée à la limite uniquement si un abri de jardin existe sur la limite de la parcelle attenante,
- avec un recul latéral d'au moins un mètre (1m) de la limite de parcelle.

Ils doivent être implantés de manière isolée ou accolée et leur surface d'emprise au sol ne doit pas dépasser douze mètres carrés (12 m²).

Le côté le plus long de l'abri de jardin doit faire un maximum de cinq mètres (5 m).

Aspect extérieur :

Les abris de jardins sont en bois ou en métal et ont un aspect propre et soigné, s'intégrant harmonieusement au paysage.

Les abris de jardins en matières plastiques sont interdits.

Sont autorisés en plus d'un abri de jardin :

- Une petite serre, sans fins commerciales ni professionnelles, à condition qu'elle soit édifiée à plus d'un mètre (1 m) des limites de la parcelle, et de trois mètres (3 m) minimum de la construction principale, et que sa surface n'excède pas les quinze mètres carrés (15 m²), et que sa hauteur n'excède pas trois mètres (3 m) ;
- Une volière, un chenil, à condition qu'ils soient édifiés à plus d'un mètre (1 m) des limites de parcelle, que leurs dimensions n'excèdent pas quatre mètres (4 m) de longueur, deux mètres (2 m) de largeur et deux mètres (2 m) de hauteur ;
- Une piscine non couverte ou avec une couverture amovible, dont la hauteur totale ne dépasse pas trois mètres (3 m), dont la construction ainsi que les remblais et déblais s'intègrent harmonieusement dans le terrain naturel et respectent un recul latéral et arrière de trois mètres (3 m) minimum.

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

Le nombre de niveaux maximal admissible hors-sol et sous-sol pour chacun des lots projetés dans le cadre du présent PAP est représenté dans les tableaux de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol sur la partie graphique.

Au minimum 60% de la surface d'emprise au sol de la construction principale devra être construite de 2 niveaux pleins et au maximum 40% de cette surface pourra être construite avec un niveau plein.

Il est possible d'aménager un niveau dans les combles ou dans un étage en retrait, avec maximum soixante-dix pour cent (70%) de la surface utile du dernier niveau plein.

4.3. Les hauteurs des constructions

CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

La hauteur des constructions est définie comme la différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante (pour les constructions de coin, la voie desservante se définit par l'accès au(x) garage(s) / carport(s)) et l'intersection du plan du toit (corniche principale) et du plan de la façade principale donnant sur la voie desservante. Elle est mesurée dans l'axe de la construction.

La hauteur des constructions principales des lots 18 et 19 est mesurée par rapport à un point de référence commun sur leur limite de lot.

La hauteur maximale des constructions principales pour le lot projeté dans le cadre du présent PAP est représentée dans les tableaux de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol sur la partie graphique.

DEPENDANCES

Garages / Carports

Pour tous les garages ou carports, la hauteur totale ne doit pas excéder 3,50 mètres par rapport au point de référence de la construction principale. Ces hauteurs sont à mesurer par rapport au niveau de l'axe de la voie desservante

Abris de jardin ou construction similaire

Pour tous les abris de jardin ou constructions similaires, la hauteur totale ne doit pas excéder 3,00 mètres au faitage ou à l'acrotère. Ces hauteurs sont à mesurer par rapport au terrain naturel respectivement terrain remodelé au centre de la construction.

4.4. Le nombre d'unités de logement

Le nombre d'unités de logement par construction pour chacun des lots projetés dans le cadre du présent PAP est représenté dans les tableaux de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol sur la partie graphique.

La surface nette minimale habitable par logement est fixée à 45 m². Sont à considérer comme surfaces habitables les surfaces au sol des pièces destinées au séjour prolongé de personnes tel qu'elles sont définies dans le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites.

4.5. La forme des toitures

CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Pour les lots 18 et 19 (maisons plurifamiliales), les toitures sont plates et doivent présenter une pente comprise entre trois pour cent (3%) et huit pour cent (8%), hormis si une terrasse accessible y est aménagée.

Une toiture-terrasse est uniquement autorisable au-dessus du deuxième étage plein (terrasse avec accès direct depuis l'étage en retrait.)

L'étage en retrait doit respecter un recul minimum d'un mètre (1 m) de tous les côtés.

Pour tous les autres lots (maisons unifamiliales), les toitures à versants sont obligatoires et doivent présenter une pente comprise entre trente-trois degrés (33°) et quarante-deux degré (42°). Elles doivent présenter deux versants. Les toitures à deux versants sont en bâtière, leurs pans se rejoignent en un faîte unique.

Le dépassement de la corniche par rapport aux façades principales doit être compris entre dix et trente centimètres (0,10 m et 0,30 m) de même que le dépassement de la toiture sur les murs pignons.

La surface cumulée des frontons et lucarnes dans une toiture à versants est limitée à cinquante pour cent (50%) du total de la toiture. Les frontons et lucarnes doivent respecter une distance minimum d'un mètre (1m) de recul par rapport à toute limite de propriété, et par rapport au niveau du faîte. L'écart entre deux lucarnes doit être supérieur à la largeur hors tout de la lucarne la plus large.

Les châssis à tabatière (de type « velux ») intégrés dans le pan de la toiture sont autorisés.

ANTENNES ET RECEPTEURS PARABOLIQUES

L'installation d'antennes et de récepteurs paraboliques est interdite sur le versant de la toiture ou la façade donnant sur le domaine public, sauf si c'est le seul endroit où capter les ondes.

La hauteur des antennes et la dimension des récepteurs paraboliques sont limitées aux dimensions nécessaires à une bonne réception. Ces antennes et récepteurs doivent être de teinte non-brillante et harmonieuse avec la construction principale correspondante.

Une seule antenne ou un seul récepteur parabolique est autorisé par construction plurifamiliale.

PANNEAUX SOLAIRES

Les panneaux solaires (photothermiques et/ou photovoltaïques) installés sur un versant incliné d'une toiture doivent être posés parallèlement à la pente du versant de la toiture et être le plus proche possible de la couverture de la toiture ou être intégrés dans celle-ci.

Ils doivent être éloignés de un mètre (1m) de la gouttière et ne pas dépasser la toiture elle-même.

Dans le cas d'une toiture plate, les panneaux solaires doivent avoir un recul minimum d'un mètre (1 m) par rapport aux plans de façades et ne peuvent dépasser une hauteur totale d'un mètre (1 m) et une pente maximum de trente-cinq degrés (35°).

DEPENDANCES

Garages / Carports

La toiture d'un garage ou d'un car-port doit être plate (max. 5°) et peut être végétalisée.

Les terrasses sur les garages ou car-ports sont interdits.

Abris de jardin ou construction similaire

Les abris de jardin ou constructions similaires peuvent être exécuté en toiture plate, toiture à pente unique ou toiture à deux pentes.

4.6. Le modelage du terrain avec indication des tolérances

Remblai et déblai

Tout déblai et remblai qui modifie le terrain naturel de plus de deux mètres (2,00 m) est interdit.

A l'exception des accès au sous-sol d'une construction, les murs de soutènement ne peuvent dépasser une hauteur visible de 1,50 m.

Les murs de soutènement d'un mètre et plus (>1,00 m) doivent être végétalisés (blocs bétons préfabriqués, enrochements, gabions), recouverts de bardage bois, ou réalisés en pierre naturelle.

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. Les talus abrupts dépassant 30° doivent être fixés par des plantations ou des installations d'ancrage, afin d'éviter tout risque d'éboulement.

Suivant les conditions techniques d'exécution du présent projet, les modelages du terrain naturel tels que projetés dans la partie graphique du présent PAP (terrain remodelé) peuvent accuser des ajustements supplémentaires de maximum 1,00 m vers le haut ou vers le bas.

Les altitudes des terrasses extérieures peuvent être adaptées de manière à correspondre au niveau du rez-de-chaussée.

5. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP

5.1. L'aménagement des espaces extérieurs privés

Toutes les marges de reculement, en dehors des accès, emplacements, terrasses et autres aménagements similaires, sont à aménager sous forme d'espace vert destiné principalement aux plantations et à l'aménagement de jardins.

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 arbres, arbustes et haies sont de préférence à choisir entre les espèces indigènes adaptés au site.

5.2. Les accès

Les accès aux parcelles (garage, carports et stationnements privés) se font à partir du domaine public.

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.

Les matériaux et couleurs des revêtements des accès doivent être en harmonie avec ceux de l'espace rue et des lots voisins.

5.3. Les murs et clôtures

Les limites entre domaines publics et privés pourront être clôturées par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à cinquante centimètres (0,50 m), par des haies vives ou par des grillages, dont la hauteur totale ne pourra pas dépasser un mètre vingt centimètres (1,20 m).

Les limites de propriété latérales et postérieures pourront être clôturées jusqu'à une hauteur maximum de deux mètres (2 m).

La hauteur maximum des murs de clôture à établir sur la ligne séparative entre deux constructions jumelées ou groupées - entre cours ou terrasse - derrière la façade postérieure des constructions sera fixée à deux mètres (2 m) maximum. La longueur du mur séparateur ne pourra excéder quatre mètres (4 m). Dans tous les cas une solution harmonieuse entre voisins devra être trouvée.

5.4. La couleur et l'emploi des matériaux

COULEURS ET MATERIAUX EN FAÇADE

Les façades des constructions principales doivent être couvertes de matériaux mats de teinte pastelle. L'utilisation de bardages de bois de teinte naturelle ou de bardage d'apparence mate est autorisée sur un tiers de la totalité de la façade (ouvertures comprises) maximum, et pour les dépendances, l'utilisation de la pierre de taille est autorisée pour les décors de façade.

Les murs d'attente des constructions doivent être exécutés comme des murs extérieurs définitifs et revêtus d'un crépissage simple ou d'un enduit de fond.

Les socles ou soubassements doivent être réalisés en enduit minéral ou en pierre naturelle locale.

Les balcons en porte-à-faux sont interdits sur les façades principales.

MATÉRIAUX DE TOITURE

Les toitures des constructions doivent être recouvertes avec des ardoises naturelles, ou artificielles ayant l'apparence des ardoises naturelles (teinte anthracite, non brillante) respectivement du zinc.

L'utilisation du chaume est interdite.

Les toitures doivent être de ton sombre et mat. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit (capteurs solaires non considérés).

Les toitures plates peuvent être réalisées sous forme de toit terrasse et/ou de toit végétalisé. (voir aussi art. 4.5)

5.5. Constructions jumelées

Pour des constructions jumelées ou en bande, les teintes de façade sont à harmoniser entre les différents bâtiments.

La construction de constructions principales jumelées ou en bande est soumise à une procédure d'autorisation et une réalisation simultanée des constructions.

Pour les constructions principales jumelées, la façade avant de l'immeuble à construire ne peut dépasser ou être en retrait par rapport à celle du bâtiment adjacent sur la parcelle voisine, de plus de 1 m.

L'alignement obligatoire entre deux constructions destinées au séjour prolongé respectivement entre deux dépendances, tel que défini sur la partie graphique du PAP, doit être respecté sur au moins 75% de la surface.

La pente de toiture des maisons jumelées est fixée à 38°. Avec un accord écrit entre les deux propriétaires, la pente peut varier entre 33 et 42°, mais elle doit être identique pour les deux toitures.

Entre les maisons jumelées, le niveau à la corniche côté rue peut différer de 1,00 m au maximum.

5.6. Véranda, verrière, terrasse couverte

VÉRANDA, VERRIÈRE, OU CONSTRUCTION SIMILAIRE

Une véranda, verrière ou construction similaire de forme simple et accolée à la construction principale pourra être érigée au niveau du rez-de-chaussée du côté de la façade postérieure et latérale avec une hauteur maximale de 3m hors tout. A l'exception des maisons jumelées le recul latéral réglementaire est à respecter.

Une véranda, verrière, ou construction similaire doit être implantée à l'intérieur des limites de surfaces constructibles.

Au moins 50% de la toiture et au moins 50% de la surface des parois extérieures de la véranda ou verrière seront translucides ou transparentes.

Les parois en limite de la parcelle des constructions jumelées seront exécutées en dur jusqu'à une hauteur de 2,00 m.

TERRASSE COUVERTE OU CONSTRUCTION SIMILAIRE

Une pergola, marquise, terrasse couverte ou auvent peuvent être autorisée au-delà des surfaces constructibles. Ces constructions doivent respecter des reculs d'au moins 3 mètres de toutes les limites, et leur surface stabilisée est limitée à 50m². En cas de maisons jumelées, ces constructions peuvent avoir un recul latéral nul à la limite de la mitoyenneté.

La toiture d'une terrasse couverte ou construction similaire pourra être opaque.

5.7. Servitudes

Servitude de passage « eaux pluviales »

Une **servitude de passage** superposée aux fossés ouverts pour eaux pluviales dans l'espace vert privé des lots 22-28 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.

Servitude de passage « réseaux d'évacuation des eaux »

Une **servitude de passage** dans l'espace vert privé des lots 12 et 15 garantira la fonctionnalité des infrastructures pour eaux usées et eaux pluviales des lots 12 et 13. A l'intérieur de cette servitude, toute construction ou toute plantation qui pourrait nuire à la bonne fonctionnalité des infrastructures est interdite.

Servitude « urbanisation - intégration paysagère » [SU-IP]

La zone de servitude « urbanisation - intégration paysagère » [SU-IP] vise à garantir l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage ouvert, en créant et/ou en maintenant une transition harmonieuse adaptée aux caractéristiques du site entre le milieu bâti et les espaces adjacents. Elle a pour fonction la création ou la sauvegarde d'îlots et de bandes de verdure.

Toute construction y est interdite, excepté les constructions, les aménagements et installations techniques pour la rétention des eaux de surface, les pistes cyclables, les chemins piétonniers, ainsi que les aires de jeux et de repos.

L'aménagement ponctuel d'une voirie et/ou de réseaux d'infrastructures techniques traversant, afin de relier des voiries existantes ou projetées et/ou des réseaux situés de part et d'autre de la servitude est autorisé.

Les bandes de verdure ont une largeur de dix mètres (10,00 m). La plantation de haies et d'arbres de façon alternée est à réaliser sur ces zones de servitude « urbanisation - intégration paysagère » sur au moins quarante pour cent (40 %) de leur surface.

Les plantations doivent de préférence être effectuées avec des espèces ligneuses locales et indigènes (arbres ou arbustes), adaptées au site.

L'aménagement des espaces verts se fait à l'aide d'essences régionales. Dans ce contexte, il est indiqué de consulter la partie IV « Variétés d'arbres et d'arbustes indigènes » de la brochure « Aménagement de zones d'habitation écologique et respectueux du paysage » publiée par le Ministère de l'Environnement, l'Administration des Eaux et Forêts, et l'Arrondissement sud de la Conservation de la nature.

5.8. Equipements techniques fixes

Les équipements techniques fixes nécessaires à l'exploitation des constructions principales sont à intégrer dans le gabarit de la construction principale.

Si des raisons techniques l'exigent, des équipements techniques fixes – tels que les conditionnements d'air, les systèmes de ventilation et les pompes à chaleur – peuvent être autorisés dans les reculs latéraux et arrières de la construction principale, sous condition de respecter un recul minimum de trois mètres (3m) de la limite de la parcelle, de ne pas avoir de bouche d'évacuation orientée vers la parcelle voisine et de ne pas causer de nuisances sonores pour le voisinage.

5.9. Phasage

Le projet va être réalisé en trois phases.

Phase	Lots
a	1-14
b	15-19
c	20-28

Les détails sur les conditions du phasage seront réglés dans la convention relative au présent PAP.

6. Partie graphique