

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « BEEZEBIERG »  
Commune de Heffingen  
Um Beezebiërg à L- 7650 Heffingen

Partie écrite



**Maitre d'ouvrage :**

RFG Nord SA  
24, Cité Pierre Strauss  
L- 9357 Bettendorf

**Maîtrise d'œuvre :**



98, rue du Grünwald • L-1912 LUXEMBOURG  
Tél.: (+352) 48 44 08 • Fax: (+352) 40 02 66  
E-mail: kneip@kneip-ing.lu


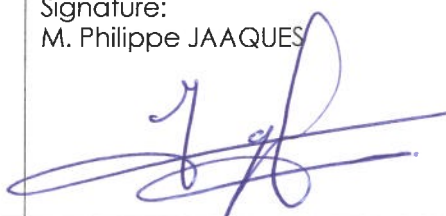
Référence: 19360 / 50C  
Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 15/06/2023  
La Ministre de l'Intérieur  
  
Taina Bofferdig

Bureau d'architecte  
Danielle GHERARDI Sàrl

14 um beschelchen  
L 7670 reuland  
83 76 40 . 621 27 95 21

Luxembourg, le 8 février 2022.  
modifié le 10 octobre 2022.

## SIGNATURES

|  |   |
|--|---|
| Maître d'ouvrage<br><b>RFG NORD S.A.</b>   | Urbaniste<br><b>KNEIP INGÉNIEURS-CONSEILS SARL</b>  |
| Signature:<br>M. François KISCH<br> | Signature:<br>M. Philippe JAAQUES<br> |

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

## TABLE DES MATIÈRES

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>GENERALITES.....</b>   | <b>3</b>  |
| 1.1      | Préalable .....   | 3         |
| 1.2      | Portée juridique.....   | 3         |
| 1.3      | Classement selon PAG.....   | 3         |
| 1.4      | Régime de propriété initial.....  | 4         |
| <b>2</b> | <b>AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE.....</b>  | <b>5</b>  |
| 2.1      | Définition des lots.....  | 5         |
| 2.2      | Mode d'utilisation du sol.....  | 6         |
| 2.3      | Degré d'utilisation du sol.....   | 6         |
| 2.4      | Type et nombre de logements.....  | 6         |
| 2.5      | Nombre de niveaux et hauteurs des constructions.....  | 6         |
| 2.5.1    | Nombre de niveaux.....  | 6         |
| 2.5.2    | Hauteurs des constructions et niveaux de références .....   | 6         |
| 2.5.3    | Modelage du terrain et indication des tolérances .....  | 7         |
| 2.6      | Type, disposition et implantation des constructions.....  | 7         |
| <b>3</b> | <b>PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES DEFINIES PAR LE PAP .....</b>  | <b>8</b>  |
| 3.1      | Les toits et leur superstructures.....  | 8         |
| 3.1.1    | Forme des toitures.....   | 8         |
| 3.1.2    | Matériaux de couverture .....   | 8         |
| 3.1.3    | Eléments et superstructures en toiture .....  | 8         |
| 3.2      | Les façades.....  | 9         |
| 3.2.1    | Les avant-corps .....   | 9         |
| 3.2.2    | Les balcons.....  | 9         |
| 3.2.3    | Les matériaux.....  | 9         |
| 3.2.4    | Les terrasses.....  | 9         |
| 3.3      | Les accès carrossables et les emplacements de stationnement .....   | 9         |
| 3.3.1    | Fonctionnement des accès et sorties des parkings privés .....   | 9         |
| 3.3.2    | Voitures.....   | 9         |
| 3.4      | Aménagement des espaces extérieurs privés.....  | 10        |
| 3.4.1    | Aménagement de l'espace extérieur se trouvant en zone de servitude<br>« écologique » de type intégration paysagère..... | 10        |
| 3.4.2    | Les clôtures et murets .....  | 12        |
| 3.4.3    | Les murs de soutènement .....   | 12        |
| 3.4.4    | Les abris de jardin ou constructions similaires .....   | 12        |
| 3.4.5    | Evacuation des eaux pluviales .....   | 13        |
| 3.5      | Aménagement des espaces extérieurs publics.....   | 14        |
| 3.5.1    | Aménagement connexe du domaine public dans le périmètre du PAP.....   | 14        |
| 3.5.2    | Aménagement connexe du domaine public en dehors du périmètre du PAP .....   | 14        |
| <b>4</b> | <b>SERVITUDES.....</b>  | <b>15</b> |
| 4.1      | Servitudes écologique .....   | 15        |
| 4.2      | Servitudes de passage.....  | 15        |
| <b>5</b> | <b>DISPOSITIONS SPECIALES.....</b>  | <b>16</b> |
| 5.1      | Mise en œuvre et exécution du PAP .....   | 16        |
| 5.1.1    | Construction des logements jumelés .....  | 16        |
| 5.2      | Concept énergétique.....  | 16        |

# 1 GÉNÉRALITÉS

---

## 1.1 PRÉALABLE

---

La présente partie écrite fait partie intégrante du PAP « BeezebiERG » et fait référence au plan réglementaire **377-18-PG01A du 8 février 2022 et modifié le 10 octobre 2022** appelé par la suite partie graphique. La partie écrite et la partie graphique sont indissociables.

En cas de divergence, la partie graphique prévaut sur la partie écrite.

## 1.2 PORTÉE JURIDIQUE

---

Le cadre législatif et réglementaire pour le présent PAP NQ intitulé « BeezebiERG » est le suivant (énumération non-exhaustive) :

- La loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.
- Le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAP QE et PAP NQ.
- Les parties graphique et écrite en vigueur du plan d'aménagement général de la commune de Heffingen.
- La loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire.

Pour tout ce qui n'est pas réglementé dans la présente partie écrite, respectivement dans la partie graphique, les dispositions du PAG, respectivement les règles générales d'urbanisme (titre II) du Règlement sur les Bâtisses de la commune de Heffingen, en vigueur au moment de l'approbation du présent projet d'aménagement particulier, sont d'application.

## 1.3 CLASSEMENT SELON PAG

---

Selon le PAG de la commune de Heffingen, les terrains concernés par le présent PAP sont dénommés PAP NQ « BeezebiERG » et doivent faire l'objet d'un seul PAP « nouveau quartier ». Tous les fonds se situent en zone d'habitation HAB-1 et sont superposés d'une « zone soumise à un plan d'aménagement particulier 'nouveau quartier' (PAP NQ) ».

## 1.4 RÉGIME DE PROPRIÉTÉ INITIAL

---

Initialement, le présent PAP est établi sur les parcelles suivantes dans leur intégralité :

| N° cadastral | Section        | Superficie | Utilisation dans le cadre du PAP |
|--------------|----------------|------------|----------------------------------|
| 712/4179     | A de Heffingen | 51 a 26 ca | Entière                          |
| 751/2470     | C de Steinborn | 4 a 66 ca  | Entière                          |
| TOTAL        |                | 55 a 92 ca |                                  |

Le PAP « BeezebiERG » représente une surface totale cadastrale, suivant relevé parcellaire, de **55,92 ares**.

## 2 AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ

---

### 2.1 CESSION DES FONDS

---

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 fonds publics, telle que définie sur le projet d'aménagement particulier est de 9,72 ares, ce qui représente 17,38 % de la surface totale du projet.

### 2.2 MODE D'UTILISATION DU SOL

---

La surface constructible brute est majoritairement dédiée à l'habitation de caractère unifamilial.

Y sont autorisées les activités de profession libérale à condition que les locaux professionnels soient situés à l'intérieur du bâtiment principal et à condition que la surface utile nette des locaux ne dépasse pas 30% de la surface nette totale du logement et 10% de la surface construite brute.

Les dispositions du chapitre 1 article 1 du PAG relatives à la zone [HAB-1] sont d'application.

### 2.3 DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL

---

Le degré d'utilisation du sol par lot est fixé par la détermination des surfaces d'emprise au sol, des surfaces constructibles brutes, des surfaces de scellement du sol (ou surfaces scellées) et le nombre de logements admissibles.

Les valeurs maximales attribuées, applicable par lot, sont définies dans la partie graphique du présent PAP.

### 2.4 TYPE ET NOMBRE DE LOGEMENTS

---

Le type ainsi que le nombre de logements sont repris dans la partie graphique du PAP. Pour les lots 1 à 5 et les lots 10 à 11, l'aménagement d'un logement intégré est autorisé. Pour les lots 6 à 9, l'aménagement d'un logement intégré est interdit.

### 2.5 NOMBRE DE NIVEAUX ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

---

#### 2.5.1 Hauteurs des constructions et niveaux de références

Les hauteurs maximales autorisées des constructions sont définies, par lot, dans la partie graphique du présent PAP.

Ces hauteurs sont indiquées en cote altimétrique par rapport au niveau de référence indiqué du présent PAP. Les hauteurs sont mesurées dans l'axe de la construction.

Dès lors, si pour des raisons techniques, un point de référence devait être modifié, les hauteurs des constructions seront adaptées en cohérence avec le nouveau niveau de référence tel qu'exécuté.

### 2.5.2 Modelage du terrain et indication des tolérances

Suivant les conditions techniques d'exécution du projet, l'altimétrie des courbes de niveau du terrain remodelé, telles que définies en partie graphique du PAP, peut accuser une certaine tolérance respectivement un ajustement d'une hauteur maximale de 0,50 mètre vers le haut ou vers le bas par rapport aux cotes d'altitude renseignées dans la partie graphique du PAP. Le remodelage du terrain doit toujours éviter une trop forte dénaturation du terrain existant et limiter les dénivelés, afin de garantir une viabilisation optimale et non contraignante du site.



### 3 PRESCRIPTIONS SUPPLÉMENTAIRES DÉFINIES PAR LE PAP

---

#### 3.1 LES TOITS ET LEUR SUPERSTRUCTURES

---

##### 3.1.1 Forme des toitures

Les types de toiture autorisés sont définis par lot dans la partie graphique.

Seules les toitures à deux pentes et plates sont autorisées. Toute autre forme de toiture est interdite.

Les toitures plates sont à végétaliser obligatoirement.

Elles ne peuvent pas être aménagées en terrasse accessible.

##### 3.1.2 Matériaux de couverture

Le matériau de couverture sera de couleur grise.

Pour les toitures à deux pentes, l'utilisation d'ardoises naturelles, de zinc pré-patiné ou de tuiles photovoltaïques plates est préconisée.

L'utilisation de tuiles ondulées, émaillées ou vernissées, de cuivre et du chaume est interdite.

##### 3.1.3 Éléments et superstructures en toiture

Sont autorisés en toiture à deux pentes les souches de cheminée, les ventilations, antennes, panneaux solaires et photovoltaïques.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont à installer parallèlement au plan de la toiture. Ils doivent être de couleur noire ou gris foncée. L'installation de panneaux de couleur bleue est interdite.

Les panneaux peuvent couvrir toute la surface de la toiture. Ils ne peuvent pas dépasser la couverture.

Les cages d'ascenseur sont autorisées en toiture à condition de ne pas dépasser le niveau du faîte.

L'installation de lucarnes est interdite en face sud, sud-est ou sud-ouest.

L'installation de fenêtres de toit rampantes est autorisée sous condition d'être étudiée dans le cadre de la trame des panneaux photovoltaïques et/ou solaires.



## 3.2 LES FAÇADES

---

### 3.2.1 Les avant-corps

Les avant-corps dépassant le gabarit indiqué dans la partie graphique ne sont pas autorisés.

### 3.2.2 Les balcons

Les balcons dépassant le gabarit indiqué dans la partie graphique sont autorisés en façade postérieure pour les lots 1 et 10 à condition que :

- Leur saillie ne dépasse pas 1,50 m à mesurer à partir du plan de la façade.
- Qu'ils respectent un recul de 1,90 m sur les limites cadastrales latérales

### 3.2.3 Les matériaux

Les matériaux utilisés ne doivent pas être brillants, miroitants ou avoir des teintes traditionnelles provenant de pigments minéraux et naturellement liées au contexte local et/ou aux teintes de la nature (exemple : blanc, beige, taupe, brun, vert etc.).

Les systèmes à bardage, y compris l'utilisation de panneaux photovoltaïques en façade sont autorisés.

L'utilisation de bardages en matières plastiques est interdite.

Les panneaux ou systèmes photovoltaïques et/ou solaires en façade sont autorisés à condition de faire partie d'un concept architectural et d'être parfaitement intégrés à la façade.

Les panneaux doivent être aménagés et fixés de façon à ne présenter aucun danger pour le public.

Les antennes sont interdites en façade.

### 3.2.4 Les terrasses

Les terrasses accolées aux bâtiments sont permises au niveau du rez-de-jardin de la construction dans les limites de la surface pouvant être scellée indiquée dans la partie graphique.

## 3.3 LES ACCÈS CARROSSABLES ET LES EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

---

### 3.3.1 Fonctionnement des accès et sorties des parkings privés

Les sous-sols des lots 6 à 9, dédiés aux parkings et caves privés, fonctionnent comme un seul ensemble, avec un accès/sortie (Lot 13) unique aux parkings privés indiqué dans la partie graphique.

### 3.3.2 Voitures

Le nombre d'emplacements de stationnement pour voitures est de deux par logement.

### 3.4 AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS

---

Les espaces extérieurs privés, en dehors des surfaces scellées sont à aménager sous forme d'espace vert.

Les espaces extérieurs peuvent être scellés dans le respect de la surface maximale du scellement de sol autorisée, telle qu'indiquée dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot dans la partie graphique du PAP. Ces espaces scellés sont à réduire au minimum et l'usage de revêtement en matériaux perméables est à privilégier.

#### 3.4.1 Aménagement de l'espace extérieur se trouvant en zone de servitude « écologique » de type intégration paysagère

La servitude écologique « intégration paysagère » vise à garantir l'intégration du PAP dans le paysage ouvert, la transition harmonieuse entre milieu bâti et espaces adjacents par des aménagements paysagers végétalisés.

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. Ces aménagements doivent respecter des critères de conception écologique.

Le stockage de matériaux ou le stationnement de véhicules y est interdit.

L'aménagement ponctuel d'un chemin agricole est autorisé afin de garantir l'accès des terres labourables situées au nord.

Elle est composée d'un cordon végétalisé se présentant sous-forme d'arbres, d'arbustes et de haies sur au moins 40% de sa surface par lot. Les différentes strates végétales permettent de créer un écran limitant l'impact visuel des bâtiments sur le paysage environnant.

Pour les constructions des terrains concernés par la zone écologique, la demande d'autorisation de bâtir devra être accompagnée d'un concept de plantation qui précisera les plantations et aménagements paysagers à réaliser.

Les plantations sont d'essence feuillue autochtone.

Les espèces autorisées sont les suivantes :

Liste des arbustes indigènes :

- Amélancier commun
- Aubépine épineuse
- Bois-joli
- Bourdaine
- Bruyère commune
- Buis
- Camérisier à balais
- Charme commun
- Chèvrefeuille - Camérisier à balais
- Clématite des haies
- Cornouiller mâle
- Cornouiller sanguin
- Cotonéaster sauvage
- Eglantier - Rosier des chiens
- Eglantier rose / rouillé
- Épine-vinette
- Erable champêtre
- Framboisier
- Fusain d'Europe
- Genêt à balais
- Groseiller
- Groseiller épineux
- Houx
- If commun
- Lierre grimpant
- Mûrier sauvage
- Myrtille
- Nerprun purgatif
- Noisetier (coudrier)
- Prunellier
- Saule à oreillettes
- Saule marsault
- Saule pourpre
- Sureau à grappes
- Sureau noir
- Troène commun
- Viorne commune
- Viorne cotonneuse / flexible / lantane
- Viorne lantane

Liste des arbres indigènes :

- Alisier blanc
- Alisier torminal
- Aulne glutineux
- Bouleau pubescent
- Bouleau verruqueux
- Charme blanc
- Châtaignier
- Chêne pédonculé
- Chêne rouvre
- Epicéa commun
- Erable champêtre
- Erable plane
- Erable sycomore
- Frêne commun
- Genévrier commun
- Hêtre commun
- If commun
- Marronnier commun
- Mélèze d'Europe
- Merisier
- Noyer commun
- Orme champêtre
- Peuplier noir
- Peuplier tremble
- Pin sylvestre
- Poirier sauvage
- Pommier sauvage
- Robinier faux-acacia
- Sapin de Douglas
- Saule blanc
- Saule des vanniers
- Saule marsault
- Sorbier des oiseaux
- Tilleul à grandes feuilles
- Tilleul à petites feuilles

### 3.4.2 Les clôtures et murets

Les murets construits en dur ne sont pas permis en limites de propriété, sauf comme mur de soutènement si nécessaire.

Il est recommandé d'aménager des clôtures légères d'une seule sorte.

Sont permis en guise de clôtures:

- Clôtures végétales (haies, .)
- « Stacketenzaun » (clôture en échelas châtaignier fendus)
- Les clôtures en grillage souple, de couleur vert foncé et gris foncé
- Les panneaux grillagés rigides de couleur vert foncé et gris foncé

Les clôtures et panneaux en grillages rigides doivent être avancées d'une haie plantée du côté du domaine public respectivement du côté de la zone verte. Ces clôtures doivent donc être implantées avec un retrait de 80-10 cm de la limite de propriété sur le domaine public.

Sont interdits :

- Les clôtures occultantes sauf comme brise-vue entre terrasses jumelées
- Les clôtures en PVC

### 3.4.3 Les murs de soutènement

Les murs de soutènement dépassant une hauteur de 1 mètre sont subordonnés à des conditions d'ordre esthétique et d'intégration.

L'utilisation de gabions remplis de pierres naturelles ou de blocs de pierres est préconisée. Le remplissage de gabions avec des débris de verre est interdit.

Les murs de soutènement en béton vu sont permis si les calculs statiques l'exigent (exemple : garage en limite de propriété).

#### 3.4.4 Les abris de jardin ou constructions similaires

La construction d'un abri de jardin ou construction similaire par parcelle est autorisée, d'une surface constructible maximum de :

- 7 m<sup>2</sup> pour les lots 2 à 9 dont le côté le plus long aura au maximum 4,0 mètres
- 12 m<sup>2</sup> pour les lots 1, 10 et 11 dont le côté le plus long aura au maximum 5,0 mètres

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.

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

Les toitures sont plates et doivent être végétalisées. La hauteur maximale à l'acrotère est de 3,0 mètres. Cette hauteur est à mesurer entre la dalle au niveau du terrain naturel et l'acrotère.

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.

#### 3.4.5 Evacuation des eaux pluviales

Conformément aux prescriptions de l'Administration de la Gestion de l'Eau, l'ensemble des surfaces du PAP est à assainir en réseau séparatif, c'est-à-dire avec un système de rétention des eaux pluviales distinct du système d'évacuation des eaux usées du PAP.

Un système ouvert de collecte des eaux pluviales (ex. : caniveau à grille, cunette, rigole ou équivalent) est à aménager sur chaque lot privé.

Une réutilisation sur site des eaux pluviales collectées est à privilégier pour un usage local (ex.: arrosage, nettoyage, bassin d'agrément, installations sanitaires, etc.).

### 3.5 AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PUBLICS

---

#### 3.5.1 Aménagement connexe du domaine public dans le périmètre du PAP

##### 3.5.1.1 Les revêtements de sol

L'impasse et la placette sont à aménager en zone de rencontre (20 km/h), c'est-à-dire :

- la vitesse est limitée à 20 km/h
- les piétons peuvent utiliser toute la largeur de la voie publique
- ils ne doivent pas entraver sans nécessité la circulation des autres usagers
- les conducteurs ne doivent ni mettre en danger les piétons, ni les gêner et doivent s'arrêter en cas de besoin
- le stationnement des véhicules est interdit, sauf aux endroits signalés à cet effet.

Elles sont à revêtir par un pavé de couleur naturelle.

Les emplacements de stationnement ainsi que l'aire de jeux doivent être réalisés dans un matériau perméable.

##### 3.5.1.2 Les plantations

Les espaces publics verts indiqués dans la partie graphique du présent PAP sont à végétaliser par des espèces autochtones.

Au moins un arbre à haute tige à choisir dans la liste sous 3.4.1 est à planter sur l'espace vert central de la placette. L'espace est à compléter par des arbustes indigènes.

#### 3.5.2 Aménagement connexe du domaine public en dehors du périmètre du PAP

Le réaménagement et l'adaptation du domaine public rendu nécessaire par le PAP mais situé en dehors de la délimitation de ce dernier, notamment la rue « BeezebiERG » dans sa partie adjacente au présent PAP, est à prévoir.

Ce réaménagement étant indissociable des travaux de viabilisation du site, son périmètre définitif, sa nature et son financement seront précisés dans le cadre de la convention du projet d'exécution du présent PAP.

## 4 SERVITUDES

---

Les emprises des servitudes sont à reprendre dans les plans du projet d'exécution ainsi que dans les plans des autorisations de bâtir.

### 4.1 SERVITUDES ECOLOGIQUE

---

La partie graphique du présent PAP présente une servitude écologique « intégration paysagère » identifiée graphiquement. Elle est positionnée sur la limite nord du PAP, sur les lots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 et 10.

L'aménagement de ces espaces est défini dans l'article 3.4.1.

### 4.2 SERVITUDES DE PASSAGE

---

La partie graphique du présent PAP présente deux servitudes de passage :

- La servitude de passage identifiée **(1)** est positionnée sur les lots 6 à 8. Elle garantit l'accès aux jardins des lots 6 à 9. A cette fin un chemin piétonnier, d'une largeur de 1 mètre, réalisé en matériau perméable, est à implanter le long de la limite de propriété nord avec un recul de 1 m sur cette limite. La bande de recul est à végétaliser.
- La servitude de passage identifiée **(2)** est positionnée sur les lots 1 à 10 pour passage des eaux pluviales sur le domaine privé.

### 4.3 SERVITUDES TECHNIQUES

---

#### 4.3.1 Servitudes d'égouttage

- La servitude technique d'égouttage des eaux identifiée **(3)** est positionnée sur les lots 6 et 9. Elle garantit l'écoulement des eaux pluviales en gouttières des lots 6 et 9.



## 5 DISPOSITIONS SPÉCIALES

---

### 5.1 MISE EN OEUVRE ET EXÉCUTION DU PAP

---

#### 5.1.1 Construction des logements jumelés

Pour les constructions groupées (jumelées et en bande) la hauteur à la corniche respectivement à l'acrotère, la pente de toiture, doivent former un ensemble harmonieux.

### 5.2 CONCEPT ÉNERGÉTIQUE

---

Une étude énergétique est à faire dans le cadre du dossier d'exécution du présent projet d'aménagement particulier.

Le lot 12 est prévu à cet effet. Dans le gabarit « dépendance » indiqué dans la partie graphique peuvent être implantées chaufferie, stockage, transformateur, etc. pour usage commun. Ce lot est destiné à fonctionner sous le régime d'une copropriété.

Au cas où des lots fonctionnent avec une pompe à chaleur, une installation photovoltaïque en toiture est obligatoire.