

Modification ponctuelle du Plan d'aménagement particulier

Commune de Helperknapp
Localité de Brouch
« Oben dem Dorf »

PARTIE ECRITE
PARTIE GRAPHIQUE

Demande pour procédure allégée suivant l'article 30bis de la loi ACDU

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



Version coordonnée

Avril 2021

Pour le compte des
Propriétaires des lots 7, 13, 14, 15, 17, 18 et 19

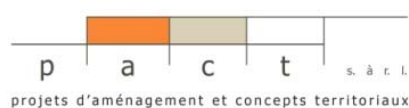


Commune de Helperknapp



Demandeurs :

Lot 7	Lot 13	Lot 14	LOT 15	LOT 17	LOT 18:	LOT 19
Alex Meyers	Fautsch - Thelen	De Lorenzi	Brandenburger -Bertemes	Simic-Bausch	Mattias-Curci	Thill – Mallinger
L-7651 Heffingen	L-7416 Brouch	L-4408 Belvaux	L-7568 Mersch L-2359 Luxembourg	L-1244 Luxembourg	L-7595 Reckange	L-8710 Boevange-sur-Attert

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, den 26.04.2021

Le présent dossier a été élaboré :

- Conformément à la *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (régime 2017)*
- 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»*

Als Grundlage der punktuellen Modifikation dient der genehmigte PAP, der 2017 von Espace et Paysages erstellt wurde sowie die punktuellen Modifikationen von September und Dezember 2019.

A. GENERALITES

Art A.1. 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 A.2. TOPOGRAPHIE

A.2.1. COURBES DE NIVEAUX

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

Ces courbes de niveaux du terrain remodelé, telles que définies dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier, sont à respecter avec une tolérance de 0,50 mètre au maximum pour les parcelles privées, et de 1,00 mètre au maximum pour le domaine public.

A.2.2. DEBLAIS ET REMBLAIS

Toutes les modifications apportées au niveau du terrain naturel à bâtir dépassant une hauteur d'un mètre sont sujettes à autorisation et doivent être indiquées dans les plans de construction avec indication de la pente projetée du terrain remblayé.

Tous les travaux de déblai et/ou de remblai peuvent être interdits, s'ils gênent le voisinage ou l'aspect du quartier ou du site, entravant la sécurité de la circulation, modifiant l'aspect du site, le niveau de la nappe phréatique ou l'écoulement des eaux de surface. Les matériaux utilisés pour les travaux de remblais de terrains tels que décombres, sables, graviers ou terreaux, ne peuvent contenir ni des matières organiques ni d'autres matières putrescibles ou nuisibles à la santé.

Art A.3. AFFECTATIONS

Le projet d'aménagement particulier prévoit les constructions suivantes, réservées à l'habitat :

- 6 maisons unifamiliales isolées,
- 8 maisons unifamiliales jumelées,
- 7 maisons unifamiliales en bande

Au sein des lots, des professions libérales pourront être autorisées.

Art A.4. REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES

A.4.1. EMBLEMES DE STATIONNEMENT

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

- deux emplacements minimum pour véhicules automobiles par unité de logement unifamiliale, dont au moins un à l'intérieur de la construction soit destinée au séjour prolongé, soit aux dépendances de type garage ou car-port, soit aux constructions souterraines. Le second peut être aménagé à l'extérieur de la construction, définie dans la marge de recul avant du lot privé, sur l'emprise de l'espace extérieur pouvant être scellée telle que précisée dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche n°01)

Dans le cas d'installation de professions libérales, les lots pourront exceptionnellement contenir des emplacements de stationnements définis à l'extérieur de la construction destinée au séjour prolongé ou de la dépendance. Ces emplacements pourront être directement accessibles depuis le domaine public.

Les dimensions minimales d'un emplacement privé extérieur sont fixées comme telles :

- Emplacement = 5,00 mètres (longueur) x 2,50 mètres (largeur)

A.4.2 ACCES CARROSSABLE

Pour les lots destinés à la construction de maison unifamiliale, la largeur maximale admise pour un accès carrossable est de 6,00 mètres.

Ces accès carrossables doivent 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 piétons.

A.4.3. MATERIAUX DE FAÇADES

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 et entretenues avec le même soin que les façades principales.

A.4.4. MATERIAUX DE REVETEMENTS EXTERIEUR

Toutes surfaces, tel que chemin/accès piéton vers jardin, autres que les surfaces scellées indiquées dans la partie graphique, sont à aménager en surface drainante.

A.4.5. 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. Toute la surface de la parcelle devra être réservée à la plantation et entretenue comme telle, à l'exception

- des surfaces scellées et chemin/accès piéton (cf. partie graphique)
- des surfaces scellées d'une largeur maximale de 1,20 mètres adjacentes et parallèles aux façades des constructions principales, y inclus des escaliers vers le sous-sol des constructions
- des aménagements réalisés avec des matériaux drainants ou perméables à l'eau (terrasses, chemins ou aménagements similaires),
- des abris de jardin en conformité avec l'article B.7.
- des piscines et étangs de plaisance en conformité avec l'article A.4.7.
- des terrasses couvertes ou constructions similaires en conformité avec l'article A.4.8.

A.4.6. CLOTURES, HAIES, MURETS, PALISSADES

La construction de murs à implanter en limite de propriété et dont la hauteur ne dépassera pas 1 m, doit être préalablement autorisée par le bourgmestre. Les parcelles peuvent encore être clôturées par des haies vives ou des grillages dont la hauteur ne peut être supérieure à 1.80 m.

Les murets dont la hauteur ne dépassera pas 1 m, peuvent être coiffés par des grillages dont la hauteur y compris le muret ne dépassera pas 1.80 m. La hauteur des clôtures désignées ci-dessus sera mesurée à partir du niveau du terrain naturel.

Entre la façade postérieure et la limite arrière de la parcelle, les limites de propriété latérales et postérieures peuvent être fermées avec des éléments pare-vue (« Sichtschutz ») sur une surface maximale de 70% de la longueur de chaque côté et sous condition de garder un aspect léger et de respecter les hauteurs maximales décrites ci-avant.

Des clôtures plus hautes peuvent être autorisées par le bourgmestre pour des raisons de destination du terrain, à condition que leur hauteur et leur aspect ne soulèvent pas d'objections d'ordre esthétique et de sécurité de la circulation. Le bourgmestre peut ordonner le clôturage de parcelles construites ou non construites et situées en bordure des voies publiques pour des raisons de sécurité.

Faute par les intéressés, dûment avertis, de procéder à l'exécution du clôturage dans un délai de six mois, l'administration communale y pourvoira aux frais des intéressés.

A.4.7 PISCINE ET ETANG DE PLAISANCE OU POUR BAIGNADE PRIVÉS

Une piscine et un étang de plaisance ou pour baignade privés doivent s'insérer, travaux de remblais et déblais inclus, de manière harmonieuse dans le terrain naturel. A l'exception du lot 14, sur lequel la piscine et un étang de plaisance ou pour baignade privés peut aussi être implanté dans le recul entre la construction principale et la dépendance avec des reculs minimaux de 3m des limites privés des lots, les piscines et étangs de plaisance ou pour baignade privés de tous les autres lots doivent être implantés dans la partie postérieure de la parcelle, avec des reculs minimaux de 3m des limites privés des lots et un recul minimal de 5 mètres des limites des lots avec le domaine public.

A.4.8 TERRASSE COUVERTE OU CONSTRUCTION SIMILAIRE

Une pergola, marquise, terrasse couverte, auvent ou construction similaire 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.

A côté des murs des constructions principales ou dépendances auxquelles ces constructions s'accrochent, un côté de ces structures peut être fermé comme un élément pare-vue (« Sichtschutz »), sous condition de garder un aspect léger, de respecter une hauteur maximale de 3 mètres et d'être fermé sur une surface maximale de 70% de sa surface totale (y compris les éventuelles couvertures en toitures).

Art A.5. REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS

A.5.1. GENERALITES

L'aménagement d'espaces publics, aux endroits prévus par le présent projet d'aménagement particulier, fera l'objet de plans ultérieurs détaillés pour autorisation auprès du Collège Echevinal.

Le lotisseur se conformera strictement aux prescriptions des instances compétentes¹ pour la construction des voiries, l'aménagement des parkings, des places de verdure, de l'aire de jeux, des canalisations, l'installation de l'éclairage public, la mise en souterrain des réseaux électriques, de téléphone, d'antenne collective et de gaz. À cet effet, la position et la délimitation exacte des zones à céder du projet d'aménagement particulier au domaine public seront adaptées en fonction des besoins rencontrés lors de la demande d'autorisation pour les infrastructures, la gestion de l'eau, l'environnement et la permission de voirie. Le dossier d'exécution du présent projet d'aménagement particulier définira précisément les équipements et infrastructures publics.

A.5.2. AMENAGEMENT DES ESPACES VERTS PUBLICS

Les espaces verts publics sont caractérisés par l'interdiction de bâtir. Seules y sont autorisées des constructions légères en rapport direct avec la destination de la zone (par exemple, l'implantation d'éléments concernant les infrastructures techniques du quartier).

Les plantations projetées telles que définies dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier imposent la plantation d'arbres à moyenne ou haute tige. Pour ces plantations, la profondeur minimale de substrat est d'1,50 mètre. Cette profondeur doit être maintenue sur un rayon minimum de 1,00 mètre.

Art. A.6. 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
17.67 LOGEMENTS / HECTARE (MAXIMUM)	118.78 ARES	95.74 ARES	23.04 ARES	23.04 ARES SOIT +/-19.4% À CÉDER

LOT	surface du lot (ARE)	Surface d'emprise au sol max (m ²)	surface construite brute (m ²)	surface de sol scellée max (m ²)	COS	CUS	CSS
Lot 1	3,90 ar	153,5	358,3	200	0,4		0,5
Lot 2	2,61 ar	145,5	337,51	187,5	0,6		0,7
Lot 3	2,63 ar	145,5	337,5	187,5	0,6		0,7
Lot 4	3,81 ar	153,5	358,3	200	0,4		0,5
Lot 5	2,72 ar	136,5	290,1	171	0,5		0,6
Lot 6	2,80 ar	136,5	290,1	171	0,5		0,6
Lot 7	6,10 ar	198	474	279	0,3		0,5
Lot 8	5,65 ar	216	492	267	0,4		0,5
Lot 9	5,85 ar	216	492	267	0,4		0,5
Lot 10	5,37 ar	216	492	267	0,4		0,5
Lot 11	4,97 ar	216	492	267	0,4		0,5
Lot 12	4,17 ar	148,5	350,1	207	0,4		0,5
Lot 13	3,21 ar	163,5	350,1	262	0,5		0,8
Lot 14	9,95 ar	268,5	584,3	470	0,3		0,5
Lot 15	4,33 ar	168,5	358,3	280	0,4		0,6
Lot 16	3,04 ar	145,5	337,5	209,5	0,5		0,7
Lot 17	4,70 ar	168,5	373,3	238	0,4		0,5
Lot 18	5,31 ar	181	399,9	275	0,3		0,5
Lot 19	4,79 ar	181	399,9	275	0,4		0,6
Lot 20	5,73 ar	169,5	399,9	229,5	0,3		0,4
Lot 21	4,91 ar	173,59	403,99	242,59	0,4		0,5
Total	96,55 ar	3701,09	8371,1	5152,6	0,4	0,7	0,5

B. MAISONS UNIFAMILIALE

Art B.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 précisés dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01).

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

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

Art B.2. NIVEAUX

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

CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE

- II + 1C/1R + 1S définissant 2 niveaux pleins + 1 niveau sous combles/ 1 niveau en retrait, et 1 niveau en sous-sol ;
- II + 1R + 1S définissant 2 niveaux pleins + 1 niveau en retrait, et 1 niveau en sous-sol ;

Le niveau fini du premier niveau plein (I) peut être supérieur du niveau de l'axe de la voie desservante de 1,00 mètre au maximum. Cette différence de hauteur est mesurée dans l'axe du bâtiment.

Le niveau défini dans les combles ou les retraits pourra être aménagé sur une surface correspondante à 60% maximum de la surface du dernier niveau plein.

DEPENDANCES

- I définissant 1 niveau plein, correspondant au gabarit défini dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier;

Art B.3. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

B.3.1. CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE

- La hauteur à la corniche est de :
 - 7,00 mètres maximum

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

- La hauteur au faîtage est de 11,50 mètres maximum.
- La hauteur à l'acrotère est de:
 - 8,50 mètres maximum pour le dernier niveau plein
 - 11,50 mètres maximum pour l'étage en retrait (Soit 1R, tel que défini dans la partie graphique)

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

B.3.2. DEPENDANCES

La hauteur hors-tout d'une dépendance (car-port, garage, abri de jardin) est de 3,00 mètres maximum.

Art B.4. FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES

B.4.1. CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE

Les toitures des constructions seront définies en :

- Toiture à deux versants (t2), avec une pente minimale de 30° et maximale de 45°, correspondant au gabarit défini ci-après ; et disposée conformément à la direction du faîte précisée par la partie graphique du projet d'aménagement particulier.
- Toiture plate (tp). Cette toiture plate pourra être végétalisée et pourra être utilisée comme toiture-terrasse.

B.4.2. DEPENDANCES

Les dépendances sont définies par des car-ports ou des garages, ou abri de jardin, munies d'une toiture plate. Celles-ci pourront être végétalisées, mais ne pourront être aménagées comme toiture-terrasse. On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

Art B.5. GABARIT DE TOITURE

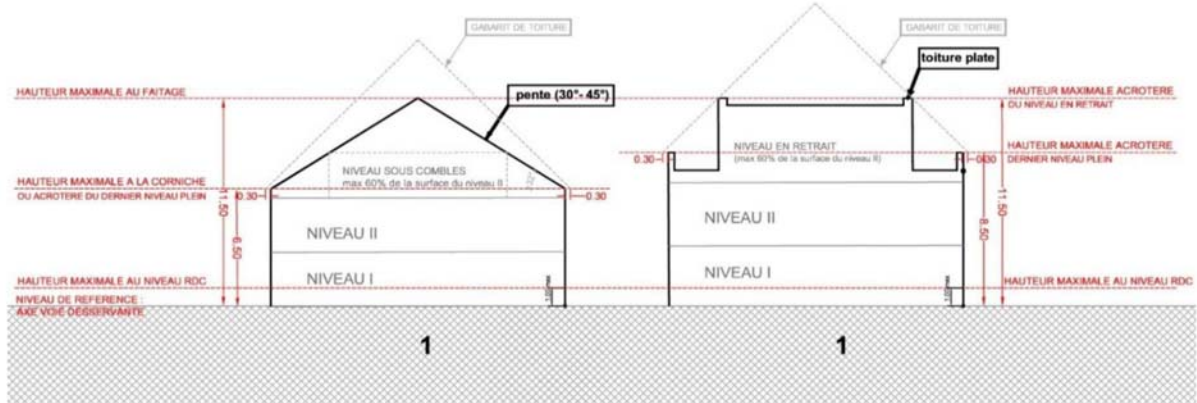
Toute construction située au-dessus de la corniche devra s'inscrire dans un gabarit établi par la hauteur à la corniche et par la hauteur au faîtage.

Le gabarit pour les constructions :

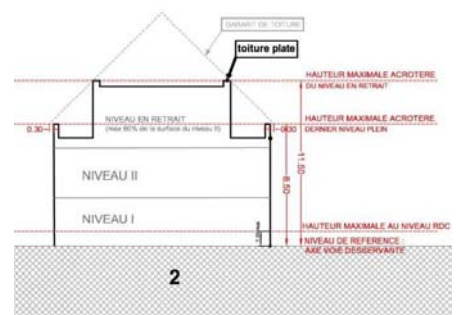
1. des lots 01 à 04 et 15 à 21, est établi soit :
 - à 2 versants avec une pente comprise entre 30° et 45° sur la ligne de corniche formant saillie de 0,30 mètre sur les façades avant et
 - à étage en retrait muni d'une toiture plate. Il pourra être aménagé sur une

arrière; et disposée conformément à la direction du faîte précisée par la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

surface correspondant à 60% maximum de la surface du dernier niveau plein.

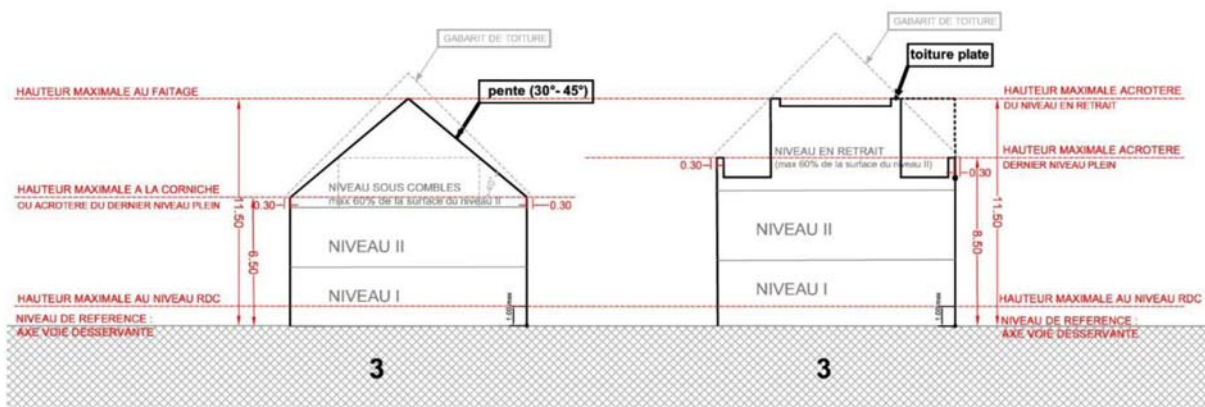


2. des lots 07 à 14, est établi soit à étage en retrait muni d'une toiture plate. Il pourra être aménagé sur une surface correspondant à 60% maximum de la surface du dernier niveau plein.



3. des lots 05 et 06, est établi soit :

- à 2 versants avec une pente comprise entre 30° et 45° sur la ligne de corniche formant saillie de 0,30 mètre sur les façades avant et arrière; et disposée conformément à la direction du faîte précisée par la partie graphique du projet d'aménagement particulier.
- à étage en retrait muni d'une toiture plate. Il pourra être aménagé sur une surface correspondant à 60% maximum de la surface du dernier niveau plein. Il pourra respecter l'alignement de façade tel que précisé dans le gabarit ci-dessus.



Art B.6. DEPENDANCES

Les dépendances tels que précisés dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche n°01) servent à abriter le ou les véhicules en stationnement sous forme de car-port ou garage.

Art B.7. ABRI DE JARDIN

Un abri de jardin pourra être implanté sur chaque lot privé sous respect des conditions suivantes:

- A l'exception du lot 14, sur lequel l'abri de jardin peut aussi être implanté dans le recul entre la construction principale et la dépendance, les abris de jardin de tous les autres lots doivent être implantés dans la partie postérieure de la parcelle
- À l'exception d'abris jumelées sur les limites parcellaires, ils doivent être implantés avec des reculs minimaux de 1m des limites privés des lots et un recul minimal de 3 mètres des limites des lots avec le domaine public ;
- la surface de l'abri de jardin ne pourra excéder 15,00 mètres carré;
- il devra respecter des proportions rectangulaires ;
- sa hauteur totale ne pourra excéder 3,00 mètres.

Art B.8. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES POUR LES MAISONS JUMEEES ET EN BANDE

Afin de garantir une homogénéité d'aspect des constructions jumelées et en bande. Une différence de hauteur à la corniche, de maximum 0,50 mètre est autorisée entre deux maisons mitoyennes.