ARCHITECTURE - URBANISME - ARCHITECTURE D'INTERIEUR - ECOLOGIE
SOCIETE A RESPONSABILITE LIMITEE - 179, ROUTE D'ESCH, L 1471 LUXEMBOURG

PARTIE ECRITE

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER NQ

« PAP NQ An der Heel »

Parcelles cadastrales n° 889/3519 et 850/3298

Commune de HELPERKNAPP

Section BC de Brouch

Maîtres de l'ouvrage :

FELTES & ASSOCIES PROMOTION

135, Avenue du X Septembre

L-2551 Luxembourg

18/01/2022

TABLE DES MATIERE

Partie écrite ***1***
Art 1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles ***1***
Art 2. Mode d'utilisation du sol admissible ***2***
Art 3. Degré d'utilisation du sol aménagement du domaine privé ***2***
3.1 reculs des constructions et distances entre les constructions 2
3.2 nombre de niveaux hors sol et sous-sol 2
3.3 hauteurs des constructions 3
3.4 Le nombre d'unités de logement par construction 3
3.5 Le type et la disposition des constructions hors sol et en sous-sol 3
Art 4. Type et disposition des constructions privées ***3***
4.1 Les formes, pentes et orientations des toitures 3
4.2 Les accès carrossables et emplacements de stationnement 4
4.3 ESPACES VERTS PRIVÉS 4
4.4 Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées 4
4.5 L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin 5
4.6 esthétique et matériaux 5
4.7 Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé 5
4.8 Clôtures (haies, palissades et murs) 6
Art 5. Variante concernant les lots 8 et 9 ..... ***6***
Art 6. Fonds destinés à être cédés au domaine public communal ***7***
Art 7. Aménagement des espaces extérieurs publics ***7***
7.1 évacuation des eaux pluviales et des eaux usées 7
7.2 Aménagement des espaces verts et plantations 7
7.3 Environnement naturel. 7
7.4 Stationnement 8
Art 8. Zone de servitude écologique ***8***
Art 9. Partie graphique ***8***
Art 10. Terminologie ***8***

PARTIE ECRITE

Le présent projet d'aménagement particulier est élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,

- au règlement grand-ducal 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 (RGD).

Les articles du présent projet d'aménagement particulier correspondent à l'article 3 du règlement grand-ducal, qui se réfère au «...contenu du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ».

Les points non réglés par le présent Projet d'Aménagement Particulier (PAP) sont soumis à la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG) et au règlement sur les bâtisses en vigueur de la commune de HELPERKNAPP.

ART 1. DELIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES

La limite et la contenance des parcelles initiales sont indiquées dans le plan cadastral et le relevé parcellaire produit par les services de l'administration du cadastre et de la topographie.

La nouvelle délimitation et la nouvelle contenance des lots projetés sont exprimées dans la partie graphique de ce présent PAP.

Fond de plan à la partie graphique :

- le levé topographique référence 20150632-LP-T001A du 18 mars 2015, élaboré par le bureau d'ingénieurs-conseils Luxplan S.A.
- le plan de mesurage référence TERRA G.O 2020229BOEV du 08 décembre 2020, élaboré par TERRA G.O.
- le plan de délimitation PAG/PAP référence 2014048BOEV du 14 juin 2017, élaboré par le bureau Zilmplan.

Le périmètre et la surface du projet est de 57,02 ares.

ART 2. MODE D'UTILISATION DU SOL ADMISSIBLE

Le présent PAP est destiné aux logements. La typologie des logements est exprimée dans la partie graphique du présent projet.

ART 3. DEGRE D'UTILISATION DU SOL AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

Le degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé est fixé dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot, dans la partie graphique.

3.1 RECULS DES CONSTRUCTIONS ET DISTANCES ENTRE LES CONSTRUCTIONS

Les reculs sur les limites de propriétés antérieures, latérales et postérieures, ainsi que les distances à observer entre constructions sont représentés sur la partie graphique. Les marges de recul des fenêtres constructibles par rapport aux limites parcellaires sont à reconsidérer, si l'Administration du Cadastre et de la Topographie perçoit une erreur dans les dimensions des parcelles. Dans tous les cas de figure les cotes de marge de recul prédominent sur les emprises au sol constructibles.

Les éléments en saillie sont autorisés à condition que leur limite inférieure se trouve à au moins 3m au-dessus du niveau de la voirie ou du terrain naturel.

Les corniches pourront dépasser l'alignement de 70 cm.

Les balcons et les auvents, pourront dépasser l'alignement de 1.20 m. La distance des balcons sur les limites sera de 1.90 m.

Les corps avancés, y compris les loggias pourront dépasser l'alignement de 50 cm. La distance des corps avancés sur la limite latérale sera au moins égale à leur saillie. Les socles, seuils, encadrements, devantures et descentes d'eau de pluie ne pourront dépasser l'alignement de plus de 10 cm jusqu'à la hauteur de 3 m.

Les descentes d'eau de pluie ne pourront dépasser l'alignement de plus de 15cm.

3.2 NOMBRE DE NIVEAUX HORS SOL ET SOUS-SOL

Le nombre de niveaux hors sol est fixé dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot situé dans la partie graphique.

3.3 HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

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, sauf si le PAP en dispose autrement. 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 des constructions est fixée dans la partie graphique.

Les superstructures ponctuelles réservées pour les installations techniques (cages d'ascenseur, techniques de ventilation...) devront se trouver à l'intérieur d'un gabarit établi à quarante-cinq degrés (45°) sur la ligne de rive d'une corniche fictive formant saillie de cinquante centimètres (0,50 m).

Chaque groupe de maisons jumelées ou en bande est à traiter comme un ensemble, en termes d'alignement de la façade avant, la hauteur à la corniche, les matériaux et teintes utilisées. Les façades de chaque groupe de maisons doivent former un ensemble cohérant, concernant les fenêtres une forme verticale est à privilégier.

3.4 LE NOMBRE D'UNITES DE LOGEMENT PAR CONSTRUCTION

Le nombre d'unités de logement est fixé dans la partie graphique du PAP.

3.5 LE TYPE ET LA DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET EN SOUS-SOL

Le type de construction admis est défini dans la partie graphique du PAP.

ART 4. TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS PRIVEES

4.1 LES FORMES, PENTES ET ORIENTATIONS DES TOITURES

La forme et la pente des toitures sont définies dans la partie graphique du PAP.

La couverture des toitures sera soit en ardoises naturelles ou artificielles de couleur similaire soit en zinc.

4.2 LES ACCES CARROSSABLES ET EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

Les pentes d'accès aux constructions devront être orientées de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la rue. Sinon, un système de caniveau est à prévoir au début ou à la fin de cette rampe pour récupérer l'eau.
Sont à considérer comme minimum pour les emplacements pour voitures :

-deux (2) emplacements par logement pour les maisons unifamiliales.

4.3 ESPACES VERTS PRIVÉS

Le bourgmestre peut imposer la plantation d'arbres, de rideaux d'arbres, de haies vives ou d'autres aménagements jugés nécessaires du point de vue esthétique autour des bâtiments ou des installations existantes. Les espaces verts privés hors chemins d'accès et terrasses, sont à prévoir en gazon avec la possibilité de plantations au choix des propriétaires.

4.4 LES DIMENSIONS DES AMENAGEMENTS EXTERIEURS, REMBLAIS OU DEBLAIS DE TERRE, CLOTURES, MURS, SURFACES CONSOLIDEES

Les niveaux de la voirie et du terrain naturel sont à vérifier lors de l'exécution du PAP, et pour des raisons techniques, ces derniers peuvent être adaptés si nécessaire.

Les ouvrages en talus ou de soutènement peuvent, s'ils gênent le voisinage, l'aspect du quartier ou du site être interdits. Les murs de soutènement sont à exécuter de manière à améliorer l'intégration des constructions dans le site. Ils ne peuvent pas dépassant la hauteur de 1,00 m.

Toutes les modifications apportées au niveau naturel des terrains sont sujettes à autorisation et doivent être indiquées dans les plans de construction. En tout état de cause, les terrains adjacents doivent toujours être protégés par des ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux. Une solution harmonieuse doit être trouvée entre voisins.

La construction de murs en dur (béton ou brique) en limite de propriété, doit préalablement être autorisée par le bourgmestre. Ce dernier ne peut dépasser une hauteur de 0.50m maximum, mesuré de chaque coté. Ils 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. 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.

4.5 L'AMENAGEMENT DES DEPENDANCES, NOTAMMENT DES GARAGES, CAR-PORTS ET ABRIS DE JARDIN

Les abris de jardin sont autorisés dans le recul arrière et latéral, sous réserve de ne pas dépasser la surface de scellement maximale.
Cependant, un recul minimum de 1 mètre est à respecter, par rapport aux limites privées des lots et un recul minimum de 3 mètres par rapport au domaine public.
À l'exception des abris jumelés sur les qui peuvent être en limite de propriété.

Les dépendances sous forme de garages fermés, sont représentées sur la partie graphique pour chaque lot. Les piscines sont autorisées, sous condition de respecter un recul minimum de 3m par rapport aux limites de propriété et de ne pas dépasser la surface de scellement maximale.

Les terrasses couvertes et pergolas doivent êtres accolées à la construction principale, elles doivent avoir une profondeur maximale de 3 mètres, et respecter les reculs réglementaires.

4.6 ESTHETIQUE ET MATERIAUX

Les constructions et aménagements doivent garantir un développement harmonieux de l'ensemble du quartier, les couleurs et matériaux extérieurs doivent être en harmonie avec l'entourage. Les façades doivent être traitées de manière esthétique et doivent être revêtus d'un crépi de couleur similaire aux projets voisins. Les teintes et matériaux seront à définir lors de la demande d'autorisation de bâtir.

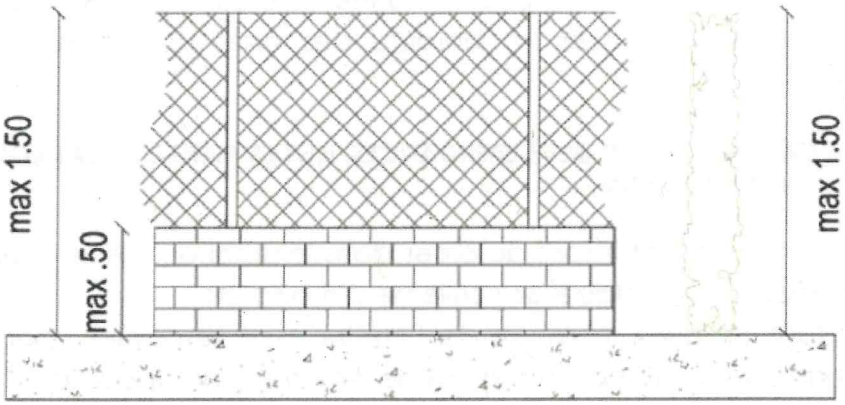
L'utilisation du bois ainsi que toute maçonnerie extérieure apparente dans les façades des constructions nouvelles n'est admise que comme élément de structure de petites dimensions. Ces surfaces ne seront en aucun cas supérieures à 25 % de la surface d'une façade. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

4.7 PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'ESPACE EXTERIEUR POUVANT ETRE SCELLE

La surface scellée par lot est fixée dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot situé dans la partie graphique.

4.8 CLOTURES (HAIES, PALISSADES ET MURS)

Les parcelles peuvent être clôturées de haies ou de grillages, avec éventuellement, à la base, un muret de 0,50 mètre de hauteur maximum.

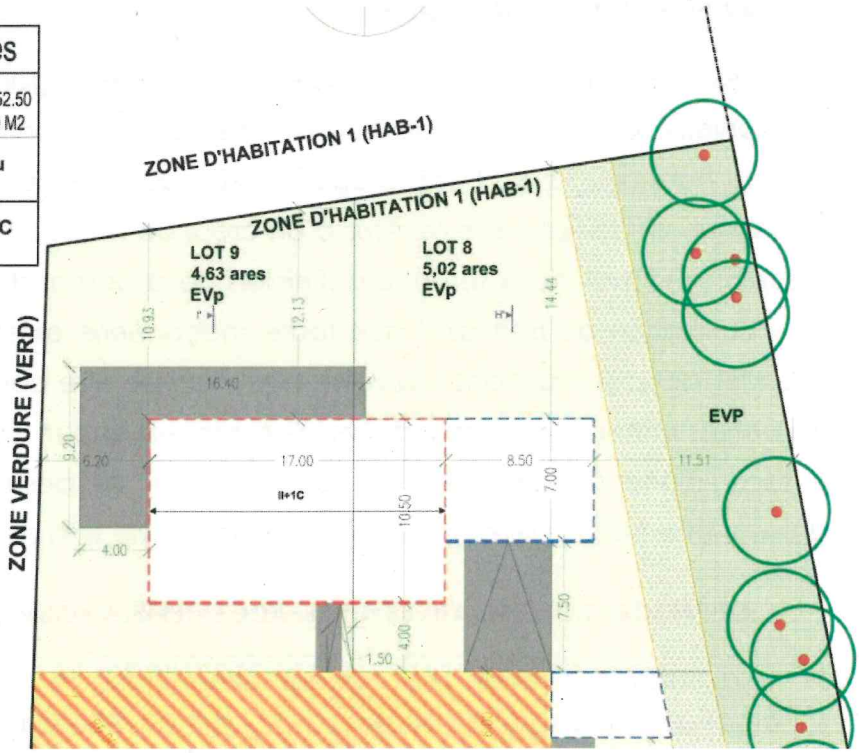


A l'interface entre la propriété privée et le domaine public, des dispositifs infranchissables ou des clôtures opaques peuvent être prévues sur la propriété privée, avec une hauteur limitée à 0.8 mètre.

ART 5. VARIANTE CONCERNANT LES LOTS 8 ET 9

Une variante offrant la possibilité de fusionner les Lots 8 et 9 est prévue sur ce PAP. La surface, la typologie, les dimensions / reculs et le degré d'utilisation du sol de la parcelle résultante, sont représentés dans la partie graphique ci-dessous.

LOT 8 + LOT 9		9.65 ares	
-	178.50 + 59.50+12 = 250.00 M2	64	500.00+ 52.50 = 587.40 M2
380.00 M2	1 - mi	-	1 - u
t2(max.42°)	hc 7.00m hf 11.50m	-	II + 1C



ART 6. FONDS DESTINES A ETRE CEDES AU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL

Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet correspondent :

- à la voirie projetée,
- aux stationnements publics,
- aux espaces verts publics.

Les éléments destinés à être cédés sont indiqués par un hachurage en points noir repris dans la légende type de la partie graphique.

Le PAP présente une surface d'environ 18,65 ares destinée à être cédée au domaine public communal, soit environ 32.72 % de la surface totale du domaine privé actuel.

ART 7. AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS PUBLICS

7.1 EVACUATION DES EAUX PLUVIALES ET DES EAUX USEES

Les eaux usées issues de chaque lot seront évacuées dans la conduite d'eau usée posée dans la voirie. Ces eaux se déverseront via cette conduite dans la conduite d'eaux mixtes située rue de Buschdorf. Les eaux pluviales du PAP seront acheminées via des conduites d'eaux pluviales posées en voirie vers le bassin de rétention enterré situé au sud-ouest du PAP. Puis, à partir de ce bassin ces eaux seront acheminées vers la conduite d'eaux pluviales située dans la rue du village, via un réseau de canalisations posé dans le cadre du PAP voisin.

7.2 AMENAGEMENT DES ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Pour les espaces verts public (EVP), le symbole « arbre à moyenne ou haute tige projeté» de la partie graphique représente l'emplacement où un arbre à haute tige est à planter.

Le symbole « haie projetée » de la partie graphique représente l'emplacement où une haie mélangée composée d'arbustes appartenant à des espèces feuillues indigènes est à planter. Leurs implantations peuvent être planifiées dans le cadre du dossier d'exécution du PAP.

7.3 ENVIRONNEMENT NATUREL.

Voir Art 6.7 du rapport justificatif et le bilan écologique élaboré par le bureau BEST.

7.4 STATIONNEMENT

Les emplacements publics de stationnement pour visiteurs sont représentés dans la partie graphique. Dans l'hypothèse où le PAP voisin PAP « Sauerwies » et le présent PAP seraient réalisés plus ou moins en même temps, une alternative à la disposition de ces places pourrait être envisagée. En effet, en vue de créer plus d'emplacements de stationnement, ceux-ci seront orientés perpendiculairement à la voirie. Ainsi, un élargissement de la voirie sera nécessaire afin de mieux pouvoir entrer et sortir de ces emplacements (cf. illustration ci-dessous). Les détails concernant ces places de stationnement seront fixés dans la convention d'exécution. Les emplacements publics sont à réaliser en matériaux perméables, comme des pavés drainants ou pavés avec écarteur.

ART 8. ZONE DE SERVITUDE ECOLOGIQUE

Des zones de servitudes écologiques sont fixées dans la partie graphique. Suivant l'art 13 du PAG, toute destruction de la végétation sur ces zones est interdite.

ART 9. PARTIE GRAPHIQUE

Le plan NDM N°1 du 18.01.2022 est indissociable de la partie écrite.

ART 10. TERMINOLOGIE

Les définitions des différents termes employés dans la partie écrite sont reprises dans le PAG et le règlement des bâtisses de la commune.