

PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER



PARTIE ECRITE

PAP BUSCHDORF « HELPERTERWEE »

Commune

HELPERKNAPP

Section

-B- de BUSCHDORF

Parcelles

821/2713 ; 821/2718

Adresse

Helperterwee – CR116

Maître de l'ouvrage

ŒUVRES PAROISSIALES DE EISCHEN asbl

52, Grand Rue

L-8472 EISCHEN

Conception

V2 architecture

7, Rue des Aubépines

L-8448 STEINFORT

Tél. : 39 70 10 29

contact@v2a.lu

Date dernière modification

02/11/2022

I. BUT DU RÈGLEMENT

Le but du présent règlement est de définir les prescriptions urbanistiques à appliquer à la parcelle, en vue d'y construire deux immeubles à appartements avec sous-sol commun et cinq maisons unifamiliales avec logements intégrés.

II. PORTÉE DU RÈGLEMENT

La partie écrite du plan d'aménagement général et le règlement sur les bâtisses de Helperknapp sont entièrement applicables.

III. DISPOSITIONS URBANISTIQUES PARTICULIÈRES

1. Destination

Les deux lots sont strictement destinés au logement, sous forme de deux immeubles collectifs et de cinq maisons unifamiliales.

2. Degré d'utilisation des sols

Le coefficient d'occupation des sols (COS) et le coefficient maximum d'utilisation du sol (CUS), les surfaces de scellement, le type et la disposition des constructions sont définies dans les représentations schématiques d'utilisation du sol.

3. Emplacements de stationnements

Sont à considérer comme minimum pour les emplacements pour voitures :

- deux (2) emplacements par logement pour les maisons unifamiliales ;
- un (1) emplacement par logement de moins de 50 m² et deux (2) emplacements par logement de 50 m² ou plus pour les maisons plurifamiliales ;

Dans le cadre de l'aménagement des aires de stationnement ayant rapport à des constructions nouvelles et à des transformations de bâtiments, publics ou privés, un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour vélos doit être mis en place en fonction de l'affectation prévue. Soit 1 emplacement pour vélos par tranche de 5 emplacements voitures obligatoires et un minimum de 4 emplacements pour vélos.

4. Dépendances - Abris de jardins

La construction d'abris de jardins (maisonnettes de jardin, gloriettes, pavillons, serres etc.) ou de dépendances similaires (abris avicoles, abris servant aux éleveurs de menu bétail, ruchers, etc.) est admissible. Ces constructions ne pouvant en aucun cas servir d'habitat, de garage ou de car-port. Les constructions peuvent être implantées dans la partie postérieure de la parcelle à condition que les reculs sur les limites postérieures et latérales soient de un mètre (1,00 m) au

moins. Au niveau d'une même parcelle, la surface au sol des dépendances doit être inférieure à 20 m².

La hauteur de ces constructions ne dépassera pas:

- soit 2,50 m à partir du niveau naturel du sol à la corniche (niveau supérieur);
- soit 3,50 m à partir du niveau naturel du sol à la faîtière

5. Reculs, alignements et profondeur

Les reculs, alignements et fenêtres de construction sont définis dans la partie graphique.

6. Saillies

Des saillies ou avant-corps sont autorisés sur une profondeur maximale de 0,50 m en façades latérales et 2,00 m en façade arrière. La surface totale des saillies sur la façade doit être inférieur ou égale à un tiers de la surface totale de la façade, les terrasses ne sont pas prises en compte dans ce calcul. Les valeurs définies dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol doivent-êtré respectées.

7. Toitures

Seules les toitures plates sont autorisées, elles peuvent être végétalisées et/ou couvertes de panneaux photovoltaïques ou solaires.

8. Surface constructible minimale et surface constructible maximale

Il n'y a pas de surface minimale de construction. La surface de constructible maximale est définie dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol.

9. Hauteur sous plafond et nombre de niveaux

Les immeubles comportent minimum deux niveaux habitables dont la hauteur minimale sous plafond est de 2,50 m.

Les lots comptent au maximum:

- un sous-sol (1S) entièrement ou partiellement enterré, il peut être utilisé à des fins d'habitation.
- deux niveaux pleins (I,II).
- un étage en retrait.

10. Hauteur à la corniche

La hauteur maximale de l'acrotère principale est de 7,50 m.

La hauteur maximale fixée pour l'acrotère de l'étage en retrait est de 10,00 m.

Les hauteurs sont mesurées à l'axe de chaque immeuble par rapport au niveau de la voirie (à l'axe de la voirie, voir points de référence défini dans la coupe EE).

À l'exception des souches de cheminée et de ventilation, des rampes d'appui et des lucarnes, toutes les superstructures des constructions, notamment les cabanons d'ascenseur, les combles, les étages en retrait, les équipements de conditionnement d'air et d'approvisionnement d'eau doivent se situer entre la façade antérieure et postérieure à l'intérieur d'un gabarit théorique établi à 45° sur la ligne de rive de la corniche effective ou fictive, formant saillie de 75 cm.

Hauteur de l'étage en retrait : « On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous. » On entend par hauteur de l'étage en retrait la différence d'altitude entre la face supérieure de la dalle de plafond du dernier niveau plein et de la corniche, respectivement de l'acrotère, de l'étage en retrait. Lorsque la hauteur de l'étage en retrait n'est pas la même sur toute la longueur d'une façade, le point le plus important est déterminant. L'étage en retrait peut avoir une hauteur en façade de maximum 3,20 m, mesurée à partir du niveau fini de la dalle du sol. Il respectera un retrait de minimum 0,50 m sur la façade antérieure et minimum 3,00 m sur la façade postérieure. La surface hors œuvre de l'étage en retrait doit correspondre au minimum à 50 % et au maximum à 80% de la surface hors œuvre du dernier niveau plein.

11. Matériaux et teintes

Les matériaux et les couleurs traditionnels de la région sont de rigueur. Tous les revêtements de façade brillants (métaux, verre, plastique) et de couleurs vives qui peuvent nuire au bon aspect du lieu sont interdits. Sont interdits tous pastiches (imitations) d'une architecture étrangère à la région notamment les chalets en bois et similaires. L'utilisation du bois ou du métal comme élément de structure apparent est admise pour les constructions de petites dimensions, tels les auvents, les annexes, les terrasses sur pilotis, les car-ports et les abris de jardins. 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 fonds.

12. Aménagements extérieurs

Le recul antérieur, c'est-à-dire la bande de terrain se situant entre le domaine public et la façade avant doit garder un aspect ouvert. Les remblais et murs de soutènement sont autorisés conformément à la partie graphique. Les risques de chutes doivent être prévenues à l'aide de garde-corps.

Les clôtures doivent respecter les prescriptions du règlement sur les bâtisses de la commune d'Helperknapp.

Outre ceux prévus dans la partie graphique des murs de soutènement et des remblais d'une hauteur maximale de 1,50m sont autorisés en cas de nécessité technique ou esthétique.

La pente maximale admissible pour la rampe d'accès au sous-sol est de 15%, mesurée à l'axe de la rampe.

Une surface de minimum 50% de l'ensemble des toitures sur le niveau -1 (sous-sol commun) sera réalisée en toiture verte.

13. Mixité des logements

Sur l'ensemble des unités d'habitation au minimum 30 % des logements comporteront 2 chambres ou plus. Une surface construite brute de minimum 304m² sera consacrée à des logements à couts abordables.

14. Gestion des eaux de pluie et eaux usées

Les réseaux des eaux usées et des eaux pluviales sont séparés, un regard est placé à la limite de propriété. En ce qui concerne les eaux pluviales, elles seront collectées conformément aux prescriptions de l'Administration de la Gestion de l'Eau et à la partie graphique, l'emplacement des fossés ouverts représentés reste toutefois indicatif et non contraignant.

15. Cession

Le plan d'aménagement prévoit la cession d'environ 300 m², soit +/- 7.6 % au domaine public, surface destinée au bassins de rétention et à la conservation d'une bande de verdure le long de la rue Helperterwee. Une convention reprendra les modalités exactes de la cession. Les trottoirs et les équipements à construire seront quant à eux définis dans le projet d'exécution.

En cas de contradiction entre la partie graphique et la partie écrite, la partie graphique fait foi.

Pour V2 architecture
Fabian VANDERMEEREN
Urbaniste-Aménageur
(autorisation n°00149483/1)