

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER »

« Auf dem Birbelt »
à Buschdorf
Commune de Helperknapp

Maître d'ouvrage : **MICHIKO s.a.**
14, rue de la Gare
L-7535 Mersch

PARTIE ECRITE

09 juin 2023

Dossier n° 100400-500



E-CONE S.à r.l.

ARCHITECTES – URBANISTES – INGENIEURS CONSEILS

11 Rue de la Gare L-7535 Mersch

Tél. 263 264 1 | Fax. 263 264 548 | info@e-cone.lu

Validation
dossier

JAD

Sommaire

1	Généralités	3
1.1	Introduction	4
1.2	But et portée du règlement	4
1.3	Précision pour l'utilisation des documents graphiques	4
1.4	Affectation	4
1.5	Réalisation de logements abordables	4
2	Aménagement du domaine privé	5
2.1	Toitures	6
2.2	Reculs	6
2.3	Niveaux	6
2.4	Hauteur des constructions	6
2.5	Implantation	7
2.6	Emplacements de stationnement voitures	7
2.7	Surface construite brute	7
2.8	Surfaces scellées	7
2.9	Trame mixte – Espace vert privé / Espace pouvant être scellé	7
2.10	Terrasses	8
2.11	Murs, clôtures et pare-vues	8
2.12	Abris de jardin (non spécifiés dans la partie graphique)	8
2.13	Abris poubelles et abris vélos	8
2.14	Constructions légères	9
2.15	Modelage du terrain	9
2.16	Profilage du terrain et écoulement des eaux de surface	9
2.17	Evacuation et gestion des eaux sur les lots privés	9
2.18	Plantations dans les espaces verts privés	9
2.19	Façades des constructions	10
2.20	Installations techniques	11
3	Aménagement du domaine public	12
3.1	Cession des fonds au domaine public	13
3.2	Mise en œuvre et exécution du présent plan d'aménagement particulier	13

1 Généralités

1.1 Introduction

La présente partie écrite du PAP est élaborée conformément :

- A la loi du 03 mars 2017 dite Omnibus portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain
- 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

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable du plan de référence n°100400-500 qui constitue la partie graphique.

1.2 But et portée du règlement

Les présentes prescriptions précisent et exécutent les dispositions réglementaires relatives aux zones urbanisées du plan d'aménagement général de la commune de Helperknapp et de son règlement sur les bâtisses.

Ces dernières restent d'application pour tout ce qui n'est pas spécifiquement prévu dans la présente partie écrite.

1.3 Précision 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 cotes de recul priment sur les cotes de dimensionnement des emprises constructibles. Les cotes de recul antérieures, latérales et postérieures sont à considérer comme des cotes minimales.

1.4 Affectation

Le présent projet d'aménagement particulier prévoit les constructions suivantes destinées à l'habitat :

- 8 maisons unifamiliales isolées
- 6 maisons unifamiliales jumelées

1.5 Réalisation de logements abordables

Suivant la loi du 30 juillet 2021 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, pour chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », concerné par l'art.29bis, qui prévoit un nombre de logements compris entre 10 et 25 unités, au moins 10 % de la surface construite brute maximale à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements abordables.

Conformément à cet article, le PAP NQ « Auf dem Birbelt » devra dédier au moins 10% de sa surface construite brute destinée au logement à la réalisation de logements abordables soit 370m².

Sur la partie graphique du présent PAP, les lots destinés à accueillir ces logements sont les lots 11 et 12.

2 Aménagement du domaine privé

2.1 Toitures

Sur l'ensemble du PAP, on retrouve des toitures :

- Plates (tp)
- Terrasses (tt)

Constructions destinées au séjour prolongé

La toiture du dernier niveau sera obligatoirement plate et non exploitable. Des fenêtres de toit y sont permises.

Des toits-terrasses sont autorisés sur les autres niveaux, respectivement sur les parties en retrait des constructions.

2.2 Reculs

Les reculs minimaux à respecter (antérieurs, latéraux et postérieurs) sont indiqués dans la partie graphique du présent projet d'aménagement particulier.

Recul du dernier niveau

Pour les constructions présentant 3 niveaux (II+1S ou III), le dernier niveau doit accuser un retrait principal obligatoire de minimum 2,50m, tel que précisé sur la partie graphique, par rapport au niveau situé directement en-dessous.

2.3 Niveaux

Le nombre de niveau à respecter est précisé dans la partie graphique du présent projet d'aménagement particulier.

Les demi-niveaux et les surhauteurs sont autorisés, tant que les hauteurs finies des constructions, telles qu'indiquées sur la partie graphique, ne sont pas dépassées.

Le premier niveau (I) correspond toujours au niveau donnant sur la voie desservante (rez-de-Chaussée). Le niveau en sous-sol (1S) correspond toujours au niveau donnant sur le jardin (rez-de-jardin).

2.4 Hauteur des constructions

Les hauteurs maximales des constructions sont définies dans la partie graphique. Sur les coupes, les hauteurs finies des étages sont données à titre indicatif, celles-ci pouvant varier selon le projet d'architecture propre à chaque lot sans toutefois sortir du gabarit maximum autorisé.

Constructions isolées

Les hauteurs sont mesurées au milieu de la façade donnant sur la voie desservante, perpendiculairement et par rapport à la limite du domaine public.

Constructions jumelées

Les hauteurs sont mesurées sur la limite mitoyenne des deux façades donnant sur la voie desservante, perpendiculairement et par rapport à la limite du domaine public.

Chaque paire de maisons doit accuser les mêmes hauteurs aux acrotères.

Dépendances

Les garages et car-ports doivent avoir une hauteur de 3,50 mètres maximum à l'acrotère, mesurée au milieu de la façade donnant sur la voie desservante et par rapport au niveau fini du terrain.

2.5 Implantation

Les limites maximales de surfaces constructibles sont précisées dans la partie graphique du présent projet d'aménagement particulier.

Avant-corps :

Les avant-corps sont autorisés par rapport aux limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé en saillie de maximum 1 mètre à condition de respecter les conditions suivantes :

- Ne pas être implantés dans les reculs latéraux
- Être en rapport direct avec un niveau plein
- Ne pas dépasser en largeur la moitié de la façade à laquelle ils se rapportent

Garages / Car-ports :

Les garages ou carports doivent être implantés à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances (traitillé bleu sur la partie graphique) ou à l'intérieur des surfaces des constructions destinées au séjour prolongé (traitillé rouge sur la partie graphique).

Les garages (accolés ou intégrés aux constructions destinées au séjour prolongé) ainsi que les car-ports se situent sur le niveau du rez-de-chaussée.

Le recul minimal à assurer devant une porte de garage est de 5,00 mètres.

2.6 Emplacements de stationnement voitures

Le nombre minimum d'emplacements de stationnement est de 2 dont au moins un à aménager sous forme de garage ou de car-port.

L'accès carrossable à la construction peut compter pour 1 emplacement si sa largeur est supérieure ou égale à 5,00 mètres. La largeur cumulée des surfaces carrossables le long de la voie publique ne pourra dépasser 6,00 mètres.

Pour les maisons unifamiliales avec logement intégré, un emplacement supplémentaire est à prévoir.

2.7 Surface construite brute

Pour les niveaux semi-enterrés, la surface non aménageable dédiée aux « zones de dépôt et locaux techniques » n'entrant pas en compte dans le calcul des surfaces constructibles brutes est fixée à maximum 50 mètres carrés.

Les car-ports, s'ils sont ouverts sur 2 côtés, ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la surface construite brute.

2.8 Surfaces scellées

Les surfaces extérieures pouvant être scellées (hachure grise) sont aménagées en espaces verts en dehors des surfaces nécessaires à des aménagements extérieurs tels que des accès aux garages, des accès piétons aux constructions et aux jardins (cheminements, marches, plateformes), des terrasses non couvertes, des murs et murets de soutènement ou décoratifs, etc.

Ces surfaces peuvent être agencées différemment selon le projet d'architecture sans toutefois dépasser la surface de scellement du sol définie dans le tableau du degré d'utilisation du sol par lot.

Les jardins minéraux et similaires sont interdits.

Perméabilité des surfaces :

A l'exception des murs, murets et marches, les surfaces extérieures pouvant être scellées sont obligatoirement à réaliser de manière perméable (revêtement et couche de fondation) par l'usage de matériaux adaptés (gravier, pavage en pierre naturelle ou béton, platelage en bois, etc.).

2.9 Trame mixte – Espace vert privé / Espace pouvant être scellé

Le lot 09 comprend une surface hachurée « espace vert pouvant être scellé ». Elle permet, dans la limite de 15m² au maximum, l'implantation libre de surfaces scellées destinées à améliorer l'accessibilité des terrains agricoles.

2.10 Terrasses

Les terrasses accolées à un bâtiment peuvent être adaptées de manière à correspondre au premier niveau de vie hors sol.

Elles doivent observer un recul minimal de 1,90 mètre par rapport aux limites de parcelle ou être implantées sur la limite séparative entre deux constructions destinées au séjour prolongé.

2.11 Murs, clôtures et pare-vues

Seuls sont autorisés les éléments suivants :

- Dans le recul antérieur et en bordure du domaine public :
 - Les haies vives ou taillées indigènes ne dépassant pas une hauteur de 0,80 mètre
 - Les clôtures légères ou ajourées dont la hauteur totale est limitée à 0,80 mètre
 - Les murets formant soubassement et les murets décoratifs ne dépassant pas une hauteur de 0,50 mètre. Ils peuvent être rehaussés d'une clôture légère ou ajourée sans dépasser une hauteur cumulée totale de 0,80 mètre.
- Sur les limites séparatives latérales (à partir du plan de la façade avant) et postérieures :
 - Les haies vives ou taillées indigènes ne dépassant pas une hauteur de 2,00 mètres
 - Les clôtures légères ou ajourées dont la hauteur totale est limitée à 1,80 mètre
 - Les murets formant soubassement ne dépassant pas une hauteur de 0,50 mètre. Ils peuvent être rehaussés d'une clôture légère ou ajourée sans dépasser une hauteur cumulée totale de 1,80 mètre.
- Sur les limites séparatives latérales entre logements jumelés, les murs et les brise-vues occultants ou opaques sont autorisés sous réserve de respecter cumulativement les points suivants :
 - Implantation : à l'arrière de la construction et attenants à celle-ci
 - Dimensions : hauteur totale de maximum 2,00 mètres sur une profondeur maximale de 4,00 mètres

Les lattes et lamelles d'occultation en PVC sont proscrites pour le clôturage des lots et les pare-vues.

2.12 Abris de jardin (non spécifiés dans la partie graphique)

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

- Implantation : dans le recul postérieur ou latéral des constructions destinées au séjour prolongé
- Forme : rectangulaire
- Toiture : plate
- Superficie : maximum 15 mètres carrés
- Hauteur : maximum 2,50 mètres mesurés dans l'axe des façades et par rapport au terrain fini
- Reculs : minimum 1,5 mètre par rapport à la parcelle voisine, respectivement au domaine public, ou sur la limite entre parcelles privées
- Matériaux : bois naturel ou bois composite

2.13 Abris poubelles et abris vélos

Par lot, un local pour poubelles / vélos et poussettes est admis sous respect des conditions suivantes :

- Implantation : dans le recul antérieur ou latéral des constructions destinées au séjour prolongé
- Superficie maximum : 2,50 mètres carrés avec un côté ayant une longueur maximale de 2,50 mètres
- Hauteur maximale : 1,50 mètre
- Reculs : minimum 1,0 mètre par rapport à la parcelle voisine, respectivement au domaine public, ou sur la limite entre parcelles privées

2.14 Constructions légères

L'installation de pergolas est autorisée sur les terrasses non couvertes.

Les pergolas doivent respecter les dispositions suivantes :

- Être accolées à la façade postérieure de la construction destinée au séjour prolongé
- Posséder une hauteur maximale de 3,00 mètres et une profondeur maximale de 4,00 m
- Être ouvertes sur au moins deux côtés
- Être constituées d'un toit fixe ou amovible

2.15 Modelage du terrain

Tous les travaux de terrassement viseront strictement à améliorer l'intégration d'une construction dans le site. Des écarts par rapport au modelage indiqué sur la partie graphique du PAP sont autorisés avec des tolérances maximales de 1,00 mètre vers le haut ou de 1,00 mètre vers le bas.

Les travaux de terrassement projetés dans la partie graphique peuvent être réalisés au moyen de talus ou de murs de soutènement d'une hauteur maximale de 1,00 mètre mesurée par rapport au terrain aménagé. Les murs et murets peuvent être construits en béton, en blocs recouverts de crépis, en pierres sèches ou en gabions. Les talus présenteront une pente maximale de 30° avec un recul de 0,50 mètre minimum par rapport à la propriété voisine.

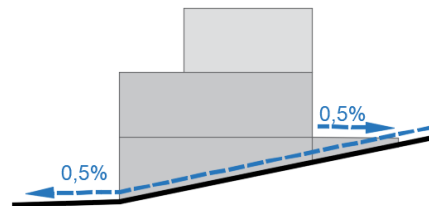
Dans le cadre de travaux de modelage supplémentaires par rapport aux aménagements déjà prévus dans la partie graphique, les surfaces pouvant être scellées telles qu'indiquées peuvent être réaménagées différemment si les valeurs maximales de scellement du sol par lot ne sont pas dépassées.

2.16 Profilage du terrain et écoulement des eaux de surface

Le terrain fini le long des façades antérieure et postérieure devra accuser une pente minimale de 0,5%, parallèlement et perpendiculairement à la façade à laquelle il se rapporte.

Il est interdit de contraindre l'écoulement naturel des eaux de surface entre voisins par des contre-pentes.

L'Administration Communale ne pourra être tenue pour responsable en cas de non-respect de ces prescriptions.



2.17 Evacuation et gestion des eaux sur les lots privés

Pour toutes les eaux de surface qui ne peuvent pas être raccordées par un système d'évacuation à ciel ouvert, celles-ci peuvent être raccordées par une canalisation (non indiquée sur la partie graphique relative) allant de la construction projetée vers la canalisation située dans le domaine public.

Dans le cas où les eaux de drainage ne peuvent pas être raccordées gravitairement au branchement particulier respectivement au système d'évacuation à ciel ouvert, celles-ci pourront être évacuées par infiltration sur le lot concerné.

2.18 Plantations dans les espaces verts privés

Seules sont autorisées des plantations d'espèces indigènes en ce qui concerne les haies en limites de propriétés, les arbres et les arbustes dans les reculs antérieurs des constructions.

Les jardins minéraux et similaires sont interdits.

2.19 Façades des constructions

Les couleurs et les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à ne pas heurter l'homogénéité de l'ensemble.

Les matériaux utilisés pour l'extérieur des constructions (façades, toitures, menuiseries, etc.) et les matériaux des aménagements extérieurs (clôtures, revêtements de sol, murs de soutènement, etc.) sont à indiquer sur le plan de la demande d'autorisation de bâtir. L'Administration Communale se réserve le droit de demander la présentation d'un échantillon du ou des matériaux projetés avant toute mise en œuvre.

Pour les constructions accolées, les teintes de façades sont à harmoniser entre les différents bâtiments.

Matériaux de façade

Les matériaux et couleurs traditionnellement utilisés dans la région sont recommandés. Le choix des matériaux et des couleurs est effectué sur base d'un échantillon soumis au service technique communal lors de l'introduction du dossier de demande d'autorisation.

Sont interdits :

- Les parements de briques, blocs de béton ou similaires, pavés de verre, carrelages ou constitués de matériaux réfléchissants
- Tout usage de couleurs vives ou criardes qui pourrait nuire au bon aspect de l'environnement direct

Un bardage en façade de teinte naturelle et d'apparence mate (bois naturel ou matériau composite) est admis dans les cas suivants :

- Sur 30% maximum de la surface de chaque façade (plan façade principale + plan façade en retrait éventuel)
- Pour les dépendances

Chaque façade comporte au maximum deux teintes d'enduit, la plus claire constituant la teinte dominante, et un matériau de bardage. La couleur blanche est proscrite.

Seules les couleurs suivantes, définies selon le système NCS ci-après, sont admises. D'autres références peuvent être utilisées mais les gammes de couleur doivent correspondre.

	S1005-G		S0907-Y50R		S2005-Y20R		S1510-Y80R
	S1005-Y		S1002-Y50R		S2010-Y20R		S1005-Y90R
	S1010-Y		S1005-Y50R		S2020-Y20R		S1005-G60Y
	S2005-Y		S1010-Y50R		S0804-Y30R		S1005-G70Y
	S0804-Y10R		S1510-Y50R		S0907-Y30R		S1005-G80Y
	S0907-Y10R		S2005-Y50R		S1005-Y30R		S1010-G80Y
	S1010-Y10R		S1005-Y60R		S1505-Y30R		S2005-G80Y
	S1015-Y10R		S1505-Y60R		S2005-Y30R		S3005-G80Y
	S1505-Y10R		S2005-Y60R		S0603-Y40R		S0804-G90Y
	S2005-Y10R		S0804-Y70R		S1005-Y40R		S0907-G90Y
	S2010-Y10R		S0907-Y70R		S1010-Y40R		S1010-G90Y
	S0603-Y20R		S1005-Y70R		S1505-Y40R		
	S1005-Y20R		S1010-Y70R		S2005-Y40R		
	S1010-Y20R		S1505-Y70R		S0804-Y50R		
	S1015-Y20R		S1510-Y70R				
	S1020-Y20R		S1005-Y80R				
	S1505-Y20R		S1505-Y80R				

2.20 Installations techniques

Panneaux solaires thermiques et photovoltaïques :

Les capteurs solaires (électricité ou chaleur) sont autorisés sur les toitures des volumes destinés au séjour prolongé. Leur recul minimal par rapport aux plans des façades doit être égal à leur hauteur.

Pompes à chaleur :

Les unités extérieures pour pompes à chaleur sont exclues dans les reculs antérieurs et latéraux des constructions. Elles sont autorisées sur les toitures des volumes destinés au séjour prolongé ou dans le recul postérieur en respectant un recul minimal de 3,00 mètres par rapport aux limites latérales et un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux limites postérieures.

3 Aménagement du domaine public

3.1 Cession des fonds au domaine public

Dans le périmètre du PAP, les surfaces suivantes sont destinées au domaine communal :

▪ Voie de circulation de type zone résidentielle « zone 20 »	+/-12a68ca	+/-15,02%
▪ Espaces verts publics	+/-6a40ca	+/-7,58%
▪ Espaces pouvant être dédiés au stationnement	+/-0a92ca	+/-1,09%
▪ Cheminements piétons et / ou cyclables	+/-1a11ca	+/-1,31%

Ces surfaces représentent une cession de +/- 21a11ca soit environ 25% de la surface totale du PAP.

3.2 Mise en œuvre et exécution du présent plan d'aménagement particulier

Les prescriptions des parties graphique et écrite concernant le domaine public peuvent être ponctuellement adaptées, respectivement précisées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent plan d'aménagement particulier, et ce en concertation étroite avec les services compétents de la Commune de Helperknapp et/ou de toute administration de l'Etat concernée.

La tolérance à respecter par rapport aux courbes de niveaux projetées ne s'applique pas pour le domaine public tant que la jonction avec les courbes de niveaux projetées, sur la limite des lots privés et en limite de PAP, est respectée.

Les cheminements piétons représentés schématiquement par un tireté orange sur la partie graphique seront définis avec précision lors de l'élaboration du dossier d'exécution du présent PAP selon les exigences de l'Administration Communale et seront intégrés aux obligations de financement et de réalisation du maître de l'ouvrage.