



**papaya**  
urbanistes et  
architectes paysagistes

# Projet d'Aménagement Particulier Nouveau Quartier « rue de la Gare » à Boevange-sur-Attert

## Partie écrite réglementaire

31 août 2023 - suivant avis 19641/31C

**Papaya - Urbanistes et architectes paysagistes s.a.**  
12, avenue du Rock'n'Roll  
L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval  
T. +352 / 26 17 84  
hello@papaya.green  
papaya.green



# Sommaire

<b>A. Généralités</b>	<b>4</b>
<b>Art. A.1. Précision pour l'utilisation des documents graphiques</b>	<b>4</b>
<b>Art. A.2. Topographie</b>	<b>4</b>
<b>Art. A.3. Affectations</b>	<b>4</b>
<b>Art. A.4. Règlementation pour les espaces privés</b>	<b>4</b>
A.4.1. Emplacements de stationnement	4
A.4.2. Matériaux de façades	4
A.4.3. Matériaux de revêtement extérieurs	4
A.4.4. Plantations dans les espaces verts privés	5
A.4.5. Clôtures et haies	5
<b>Art. A.5. Règlementation pour les espaces publics</b>	<b>5</b>
A.5.1. Généralités	5
<b>B. Maisons unifamiliales et plurifamiliale</b>	<b>6</b>
<b>Art. B.1. Niveaux</b>	<b>6</b>
<b>Art. B.2. Hauteur des constructions</b>	<b>6</b>
<b>Art. B.3. Forme, pente et orientation des toitures</b>	<b>6</b>
<b>Art. B.4. Lucarne</b>	<b>7</b>
<b>Art. B.5. Matérialité</b>	<b>7</b>
B.5.1. Façade	7
B.5.2. Toiture	7
<b>Art. B.6. Dépendances</b>	<b>7</b>
B.6.1. Garage et stationnement de véhicule	7
B.6.2. Abri de jardin (non spécifié dans la partie graphique)	8
<b>C. Servitudes</b>	<b>8</b>
<b>Art. C.1. Servitude de type urbanistique « cours d'eau »</b>	<b>8</b>



# Préambule

Objet : **Projet d'aménagement particulier**  
**Nouveau quartier « rue de la Gare » à Boevange-sur-Attert**

Partie écrite règlementaire **suivant avis 19641/31C**

Commune : **Helperknapp**

Parcelles : 485/3947 – 484/3960

Conception : **Papaya – Urbanistes et architectes paysagistes s.a.**  
12, avenue du Rock'n'Roll  
L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval  
LUXEMBOURG

Maître d'ouvrage : **Monsieur Wampach Léon**  
22, Am Romescht  
L-7364 Bofferdange  
LUXEMBOURG

Date : 31 août 2023



# A. Généralités

## Art. A.1. 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 côtes de recul priment sur les côtes de dimensionnement des emprises constructibles.

## Art. A.2. Topographie

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 1,00 mètre au maximum pour les parcelles privées.

## Art. A.3. Affectations

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

- 3 maisons unifamiliales en bande,
- 1 maison bi familiale isolée prévoyant au maximum 2 unités de logement.

Au sein des lots, des professions libérales sont autorisées.

## Art. A.4. Règlementation pour les espaces privés

### A.4.1. Emplacements de stationnement

Les prescriptions du PAG disposant sur le nombre d'emplacement de stationnement sont à appliquer pour le présent PAP.

### A.4.2. Matériaux de façades

Les matériaux de façade devront être choisis de façon à ne pas heurter l'homogénéité de l'ensemble.

### A.4.3. Matériaux de revêtement extérieurs

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.

L'espace extérieur pouvant être scellé tel que représenté sur la partie graphique du projet d'aménagement particulier peut être modifié selon le projet d'architecture sans dépasser la surface de scellement du sol définie dans le tableau du degré d'utilisation du sol par lot.



#### **A.4.4. Plantations dans les espaces verts privés**

Seules sont autorisées des espèces de plantes non invasives et adaptées aux lieux en ce qui concerne les haies, les arbres et les arbustes.

Les revêtements de sol minéraux et synthétiques, y compris les jardins rocheux, sont interdits. Le gravier ou matériel similaire de couleur claire est uniquement admis pour les contours de drainage avec une largeur maximale de 0,50 mètre.

#### **A.4.5. Clôtures et haies**

##### **Recul avant :**

Aucun dispositif de séparation de propriété de type pare-vues ou grillage n'est admis.

Des murets sont admis pour autant qu'ils n'excèdent pas 0.50 mètre de hauteur.

##### **Reculs latéraux et postérieurs :**

Les parcelles peuvent être clôturées par des haies vives dont la hauteur ne peut être supérieure à 1,85 mètre. L'usage de grillages légers d'une hauteur maximale de 1,85 mètre est admis si ceux-ci sont devancés de haies.

### **Art. A.5. Règlementation pour les espaces publics**

#### **A.5.1. Généralités**

Le présent projet d'aménagement particulier prévoit une cession égale à 0.02 ares soit 0.11% de la surface du PAP.

## B. Maisons unifamiliales et plurifamiliale

### Art. B.1. Niveaux

#### Constructions destinées au séjour prolongé

- Le niveau défini dans les combles ou l'étage en retrait selon les cas peut être aménagé sur une surface correspondante à 80% maximum de la surface du dernier niveau plein.

### Art. B.2. Hauteur des constructions

#### Constructions destinées au séjour prolongé

Pour tous les lots :

- 5,50 mètres minimum à la corniche
- 7,00 mètres maximum à la corniche
- 12,00 mètres maximum au faitage

Une toiture plate est autorisée au lot 4 pour une hauteur à l'acrotère de 7,50 mètres maximum.

La différence de hauteur entre la corniche et le faitage est de 5,00 mètres au maximum.

La différence de hauteur du seuil d'entrée des constructions peut être de 1,00 mètre au maximum mesuré par rapport à l'axe de la voirie.

Pour les constructions jumelées ou en bande, la hauteur maximale est mesurée au milieu du bloc constitué par les habitations.

### Art. B.3. Forme, pente et orientation des toitures

#### Constructions destinées au séjour prolongé

Pour les lots 1-4 : toitures à deux versants

Pour le lot 4 : une toiture plate est autorisée

Les types de toitures admis sont définis comme suit :

- Toiture à deux versants (t2), avec une pente comprise entre 33° et 42°, et disposée conformément à la direction du faite précisée par la partie graphique du projet d'aménagement particulier. Les débords de toiture formant des saillies sur les alignements de façade tels que les corniches, pourront avoir une saillie de 0,70 mètre maximum. Les débords de toiture formant des saillies sur les alignements des pignons, pourront avoir une saillie de 0,10 mètre maximum.

- Toiture plate (tp), la toiture qui couvre le niveau en retrait ne peut pas être aménagée comme toiture terrasse et doit être végétalisée. Seules les toitures dégagées par un retrait entre le premier niveau plein et le second niveau plein peuvent être aménagées en toiture-terrasse.

## Art. B.4. Lucarne

Les ouvertures dans les combles doivent être réalisées par des fenêtres inclinées de type tabatières ou rampantes ou des lucarnes. Elles sont autorisées sur un niveau, exception faite des ouvertures nécessaires à la ventilation des combles.

Les ouvertures dans les combles sont distantes au moins de 1,00 mètre de l'une à l'autre et situées au moins de 1,00 mètre du mur pignon respectif des limites latérales, les arêtes et les noues d'une toiture pour la construction en bande.

Seules les lucarnes de type chien assis à foin traditionnel peuvent être placées dans le prolongement de la façade en faisant interruption de la corniche sur une largeur maximale de 2,50 mètres sans dépasser un 1/3 de la longueur de la façade.

## Art. B.5. Matérialité

### B.5.1. Façade

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 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.

### B.5.2. Toiture

La couverture des toitures sera soit en ardoises naturelles ou artificielles de couleur similaire, soit en tuiles non-brillantes et de couleur uniforme dans les teintes situées entre terre cuite et brun. L'emploi de tuiles reluisantes est interdit.

L'emploi de la tôle galvanisée reste interdit dans tous les cas.

## Art. B.6. Dépendances

### B.6.1. Garage et stationnement de véhicule

Les toitures des doivent être plates et végétalisées. Ces toitures ne peuvent être aménagées comme toiture-terrasse.

La hauteur totale hors-tout est de 3,50 mètres au maximum.



### **B.6.2. Abri de jardin (non spécifié dans la partie graphique)**

La construction d'abris de jardins (maisonnettes de jardin, gloriettes, pavillons, serres etc.) est permise. Ces constructions ne peuvent en aucun cas servir d'habitat, de garage ou de carport.

Les constructions peuvent être implantées dans la partie postérieure de la parcelle à condition que les reculs sur les limites postérieures et latérales soient d'au moins 1,00 mètre.

Au niveau d'une même parcelle, la surface au sol des dépendances doit être inférieure à 20,00 mètres carrés.

La hauteur de ces constructions ne peut dépasser :

- Soit 2,50 mètres à partir du niveau naturel du sol à la corniche (niveau supérieur) ;
- Soit 3,50 mètres à partir du niveau naturel du sol à la faîtière.

## **C. Servitudes**

### **Art. C.1. Servitude de type urbanistique « cours d'eau »**

La servitude de type urbanistique « cours d'eau » est déterminée par le niveau de crue HQextrem.

Toute construction ainsi que toute modification du terrain naturel y sont prohibées.