



**papaya**  
urbanistes et  
architectes paysagistes

# Projet d'Aménagement Particulier

## Nouveau Quartier

### « Teeter-1 » à Tuntange

#### Partie écrite réglementaire

05 mars 2024

**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>5</b>
<b>Art. A.1. Renvoi au PAG</b>	<b>5</b>
A.1.1. Emplacements de stationnement	5
<b>Art. A.2. Précision pour l'utilisation des documents graphiques</b>	<b>5</b>
<b>Art. A.3. Topographie</b>	<b>5</b>
<b>Art. A.4. Affectations</b>	<b>5</b>
<b>Art. A.5. Cession au domaine public</b>	<b>5</b>
<b>B. Constructions</b>	<b>6</b>
<b>Art. B.1. Construction destinée au séjour prolongé</b>	<b>6</b>
B.1.1. Hauteur du socle	6
B.1.2. Hauteur des constructions	6
B.1.3. Toitures	6
B.1.4. Matérialité	6
Façades	6
Toitures en pente	7
<b>Art. B.2. Dépendances</b>	<b>7</b>
B.2.1. Garages et carports	7
B.2.2. Abri de jardin (non spécifié dans la partie graphique)	7
<b>C. Aménagement des espaces privés et publics</b>	<b>8</b>
<b>Art. C.1. Espaces privés</b>	<b>8</b>
C.1.1. Surfaces scellées	8
C.1.2. Accès carrossables	8
C.1.3. Clôtures	8
C.1.4. Plantations	8
<b>Art. C.2. Espaces publics</b>	<b>9</b>
C.2.1. Aménagement des espaces verts publics	9
<b>D. Critères de durabilité</b>	<b>9</b>
<b>Art. D.1. Toitures</b>	<b>9</b>
<b>Art. D.2. Isolations des façades et de la toiture</b>	<b>9</b>
<b>Art. D.3. Energie</b>	<b>9</b>
D.3.1. Panneaux solaires et panneaux photovoltaïques	9





# Préambule

Objet :	<b>Projet d'aménagement particulier</b> <b>Nouveau quartier « Teeter-1 » à Tuntange</b>  Partie écrite réglementaire
Commune :	<b>Helperknapp</b>
Parcelles :	630/4387 – 634/4388
Conception :	<b>Papaya – Urbanistes et architectes paysagistes s.a.</b> 12, avenue du Rock'n'Roll L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval Luxembourg
Maître d'ouvrage :	<b>Madame Lydie Ruppert et Monsieur Josy Bernotte</b> 21, rue de Greisch L-7480 Tuntange LUXEMBOURG
Propriétaires :	Madame Lydie Ruppert et Monsieur Josy Bernotte
Date :	05 mars 2024



# A. Généralités

## Art. A.1. Renvoi au PAG

### A.1.1. Emplacements de stationnement

Les dispositions du PAG en vigueur concernant les emplacements de stationnement sont applicables.

## Art. A.2. Précision pour l'utilisation des documents graphiques

En cas de discordance ou en cas de différence 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.3. Topographie

Les 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 m au maximum pour les parcelles privées et de 1,00 m au maximum pour le domaine public.

## Art. A.4. Affectations

Le projet d'aménagement particulier prévoit les constructions suivantes :

- 1 maison unifamiliale isolée ;

Au sein des lots, des professions libérales sont autorisées.

## Art. A.5. Cession au domaine public

Le présent projet d'aménagement particulier prévoit une cession égale à 0,00a soit 0,00 % de la surface du projet d'aménagement particulier.



## B. Constructions

### Art. B.1. Construction destinée au séjour prolongé

#### B.1.1. Hauteur du socle

La hauteur du socle est de 0,50 m maximum.

#### B.1.2. Hauteur des constructions

Les hauteurs maximales des constructions sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

En cas de discordance entre la réalité topographique existante, et la valeur du niveau de référence tel que défini ci-avant, les niveaux d'implantation sont à respecter à partir des valeurs in situ.

#### B.1.3. Toitures

##### Forme, pente et orientation des toitures

Les toitures des constructions destinées au séjour prolongé doivent être à deux versants (t2), avec une pente minimale de 25° et maximale de 42°, et disposée conformément à la direction du faîte précisée par la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Seules les toitures des niveaux dégageant un retrait des niveaux supérieurs peuvent être aménagées en toitures terrasses.

##### Ouvertures

Les ouvertures en toiture sont autorisées, dans le respect des règles suivantes :

- Elles seront implantées avec un recul minimal de 1,00 m des limites latérales, des arêtes et des noues de la toiture ;
- Elles peuvent présenter une saillie de 2,00 m maximum par rapport au pan de toiture ;
- La somme des largeurs des ouvertures ne dépassera pas les deux tiers de la longueur de la façade.

#### B.1.4. Matérialité

##### Façades

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.

En façade, l'utilisation de matériaux présentant un coloris secondaire et/ou une structure différente de l'enduit minéral n'est admise que comme élément de structure de petites dimensions.

Le bois d'aspect naturel ainsi que les bardages en façade d'apparence mate s'entendent comme matériaux secondaires et sont limités en surface conformément aux prescriptions de l'alinéa ci-dessous.



Par façade, ces matériaux et coloris secondaires ne peuvent couvrir qu'au maximum 25 % de surface de façade.

Pour les constructions jumelées et en bande, les teintes de façades sont à harmoniser entre les différents bâtiments. Les murs d'attente des constructions érigées en limite(s) latérale(s) de propriété doivent être exécutés comme des murs extérieurs définitifs, à moins que la (les) construction(s) voisine(s) ne soient entamée(s) avant la réception définitive des travaux.

### **Toitures en pente**

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.

Sont interdits :

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

Pour les constructions jumelées et en bande, les teintes de toitures sont à harmoniser entre les différents bâtiments.

## **Art. B.2. Dépendances**

### **B.2.1. Garages et carports**

Les garages et carports sont autorisés dans le respect des conditions suivantes :

- les garages et carports doivent être implantés à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé et/ou des limites de surfaces constructibles pour dépendances ;
- leur toiture doit être à double pente ;
- avoir une hauteur maximale est de 3,50 m à la corniche et de maximum 6,50 m au faitage mesurées par rapport au niveau du terrain remodelé ;
- ils doivent avoir une toiture plate végétalisée et ne peuvent servir de toiture terrasse ;
- les façades des garages doivent exécutées avec les mêmes matériaux et coloris que ceux de la façade de la construction destinées au séjour prolongé à laquelle il se rapporte ;
- les carports sont à réaliser en bois d'aspect naturel ou métal.

### **B.2.2. Abri de jardin (non spécifié dans la partie graphique)**

Les abris de jardins et constructions similaires sont autorisés dans le respect des conditions suivantes :

- Ils doivent être implantés à l'arrière des constructions destinées au séjour prolongé
- avoir surface cumulée ne dépassant pas les 20,00 m<sup>2</sup> ;
- avoir une hauteur maximale à la corniche de 2,50 m et de maximum 3,50m au faitage, mesurées au point le plus élevé de la construction par rapport au niveau de terrain ;
- respecter un recul de d'au moins 1,00 m par rapport à la limites parcellaires
- les abris de jardins sont à réaliser avec les mêmes matériaux et coloris que la façade de la construction destinée au séjour prolongé ou bien en bois d'aspect naturel.



# C. Aménagement des espaces privés et publics

## Art. C.1. Espaces privés

### C.1.1. Surfaces scellées

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.

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.

### C.1.2. Accès carrossables

Pour les lots destinés à la construction de maison unifamiliale, la largeur maximale admise pour un accès carrossable est de 8,00 m.

### C.1.3. Clôtures

Entre le domaine privé et le domaine public, les murs, haies (ou autre clôture végétale) et grillages formant une séparation doivent respecter les éléments suivants :

- être construit en limite de domaine privé ;
- la hauteur finie d'une clôture / mur opaque ne doit pas dépasser 0,80 m,
- la hauteur finie d'une clôture végétale ou grillagé ne doit pas dépasser 1,50 m,

Entre propriétés voisines, les murs, haies (ou autre clôture végétale) et grillages formant une séparation doivent respecter les éléments suivants :

- être construit soit en mitoyenneté, soit en limite de propriété ;
- les murs peuvent avoir une hauteur maximale de 0,80 m rehaussé de grillages jusqu'à 1,50 m ;
- les grillages et haies peuvent avoir une hauteur maximale de 2,00 m.

Si les clôtures sont sous forme de grillages, le degré d'opacité doit être de 70% maximum.

Les pierres destinées à rester apparentes (muret, gabions, etc.) doivent être d'apparence similaire aux pierres utilisées traditionnellement dans la commune.

### C.1.4. Plantations

Seules sont autorisées des haies, arbres et arbustes adaptées à la situation stationnelle et non invasifs.

Les espaces verts privés sont considérés comme étant de pleine terre.

Les surfaces couvertes par des membranes de type Géotextile et de gravier, les matériaux minéraux (pavés drainants, « Rasengitter », dallage, gravier, jardin de gravier, etc.) et tout autre matériaux (dallage bois, pvc, plastique, pelouse synthétique, etc.) ne permettent pas de le qualifier de pleine terre.

L'usage de bâches couvre-sol, notamment pour les talus, est interdit. Les talus doivent être systématiquement enherbés ou plantés. L'utilisation de haies synthétiques et feuillages artificiels est interdit.





## Art. C.2. Espaces publics

### C.2.1. Aménagement 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 et les infrastructures techniques.

## D. Critères de durabilité

### Art. D.1. Toitures

Les couvertures de toitures en zinc ne peuvent être posées que si elles sont recouvertes d'une couche protectrice organique (par exemple laquage en poudre).

### Art. D.2. Isolations des façades et de la toiture

Les isolants synthétiques (à base de produits pétroliers), polystyrène, Polyuréthane, polymère d'uréthane, etc. ainsi que les isolants gonflés aux agents halogéné sont proscrits.

Les isolants minéraux, laines de verre et laine de roche sont tolérés.

Les isolants naturels à base de fibre végétale ou animale (argile, chanvre, chènevotte, bois, fibre d'herbe, laine de mouton, lin, liège, paille, roseaux, etc.). Et les isolants biosourcés laine de coton (issue du recyclage de vieux vêtements), ouate de cellulose (issue du recyclage de journaux) sont recommandés.

### Art. D.3. Energie

#### D.3.1. Panneaux solaires et panneaux photovoltaïques

Des panneaux solaires sont autorisés sur les toitures, pour autant que ces installations épousent le plan de la toiture, sans jamais dépasser les rives de la toiture.

Par dérogation aux dispositions relatives à la matérialité des toitures, les panneaux solaires peuvent remplacer le matériel de la toiture, sous condition qu'un versant entier soit réalisé de manière uniforme.

Les panneaux solaires sur les toitures plates doivent avoir un recul minimal de 0.80 m par rapport aux plans de façades et ne peuvent dépasser une hauteur totale de 1,00 m et une pente maximale de 35°.

#### D.3.2. Pompes à chaleur

Les équipements techniques fixes, tels que les conditionnements d'air, les systèmes de ventilation et les pompes à chaleur, y inclus les éléments d'une pompe à chaleur aérothermique (air/eau) placés à l'extérieur doivent répondre aux prescriptions définies dans le règlement sur les bâtisses voiries et sites (RBVS) de la commune.