

# PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

PARTIE ECRITE

PAP Buschdorf «Am Fuurt et Beiwenerwee»

Modification ponctuelle du plan d'aménagement particulier portant la référence 18170/89C et approuvé par le Ministre de l'Intérieur en date du 04/12/2017

Commune

**HELPERKNAPP**

Section

**-B- de Buschdorf**

Parcelle

**Partie du 424/2168**

Adresse

**Am Fuurt et Beiwenerwee**

Maître de l'ouvrage

**Immo Pro Concept sàrl**

2, A Bombescht

L-7364 BOFFERDANGE

Conception

**V2 architecture**

7, Rue des Aubépines

L-8448 STEINFORT

Tél. : 39 70 10 29

[contact@v2a.lu](mailto:contact@v2a.lu)

Date dernière modification

**09/09/2020**

## **Modifications apportées à la partie écrite originale en rouge**

### **I. BUT ET PORTEE DU RÈGLEMENT**

Le but du présent règlement est de définir les prescriptions urbanistiques à appliquer aux lots 1 et 2.

### **II. INFRASTRUCTURES**

Tous les réseaux seront réalisés suivant les instructions des services techniques concernés et de l'accord de principe de l'administration de la gestion de l'eau. Les réseaux manquants seront placés dans le trottoir ou dans la voirie. Les matériaux à mettre en œuvre pour le revêtement du trottoir seront détaillés dans le projet d'exécution.

### **III. PRESCRIPTIONS**

**Le règlement des bâtisses en vigueur à l'approbation du plan d'aménagement particulier (~~version coordonnée avril 2017~~) est d'application.**

**Les prescriptions suivantes, issues du règlement précité ou le complétant, sont à appliquer:**

#### **1. Destination**

Le lot 1 est strictement destiné à la construction d'une ~~maison unifamiliale~~ **immeuble d'habitation collectif de deux unités.**

Le lot 2 est destiné à la construction de deux immeubles d'habitation collectifs de **respectivement** maximum **5 et 6** logements ~~chaque~~, des professions libérales sont également autorisées.

Les lots 3 et 4 sont destinés à rester des surfaces vertes privées.

#### **2. Degré d'utilisation des sols**

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est limité à 0,30 le coefficient maximum d'utilisation du sol (CUS) est limité à 0,6. Ces valeurs sont calculées sur l'ensemble de la surface soumise à PAP, déduction faite des surfaces cédées à la commune.

Les surfaces par lot, les surfaces de scellement, le type et la disposition des constructions sont définies dans la partie graphique.

#### **3. Emplacements de stationnements**

Sont à prévoir : deux emplacements par **logement unité** pour ~~les maisons unifamiliales et~~ les immeubles d'habitation collective.

#### **4. Dépendances - Abris de jardins**

Un abri de jardin par lot est autorisé. Il sera implanté à au moins 1m des limites de propriété et à minimum 5m de la construction principale, la hauteur de la toiture ne dépassera pas 3m. Leur

surface maximale ne peut pas dépasser 20 m<sup>2</sup>. Ces dépendances font partie de la surface bâtie et sont à intégrer dans le calcul du COS.

## 5. Aménagements extérieurs

Les terrasses sont autorisées dans les surfaces pouvant être scellées définies dans la partie graphique. Les remblais sont limités à 1 m par rapport au terrain naturel, sauf indication contraire dans la partie graphique.

Le recul antérieur, c.à.d. la bande de terrain se situant entre le domaine public et la façade avant doit garder un aspect ouvert. Des murets de petite taille et des plantations ponctuelles sont tolérées.

Les espaces verts privés sont exempts de toute construction. Ils sont aménagés en tant que jardin dans les reculs latéraux et postérieurs. L'implantation de la terrasse est autorisée dans la zone indiquée dans la partie graphique.

La délimitation des lots sera réalisée par des haies ou des clôtures légères d hauteurs maximales de 1,9m.

L'aménagement détaillé du domaine public n'est pas défini par le présent PAP. Une convention concernant l'aménagement des espaces verts publics est à établir. D'une manière générale, tant pour les espaces privés que publics, les espèces indigènes sont obligatoires, de préférences mellifères et non allergisantes.

## 6. Reculs, alignements et profondeur (Dérogação suivant l'article 108 bis)

Les reculs et alignements sont définis dans la partie graphique.

La bande de construction commence à partir de l'alignement et est parallèle à celui-ci.

Les reculs latéraux sont soit mitoyens, soit de minimum 3m en tout point entre le bâti et la limite de propriété.

Le recul avant obligatoire est défini dans la partie graphique, le volume principal respectera cet alignement sur la distance définie dans la partie graphique (minimum 60% de la surface de la façade, suivant le règlement grand-ducal du 28 juillet 2011).

La profondeur maximale des habitations est définie dans la partie graphique (~~12 m et 11 m~~).

La profondeur des dépendances est définie dans la partie graphique.

## 7. Saillies

Les corps avancés et les loggias pourront dépasser l'alignement de 50 cm, suivant la partie graphique.

La surface totale des saillies sur la façade doit être inférieure ou égale à un tiers de la surface totale de la façade. Les valeurs définies dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol doivent être respectées.

## 8. Toitures

La pente des toitures sera comprise entre 33° et 40°.

Des toitures plates, comme volumes secondaires ou toitures terrasses sont autorisées, pour autant qu'elles s'inscrivent à l'intérieur du gabarit et qu'elles ne constituent pas la toiture principale. Des lucarnes ou chiens assis sont autorisés. Leur emprise se situe à minimum 1m des bords latéraux et supérieurs de la toiture et minimum 50 cm de la corniche.

~~Les immeubles comportent obligatoirement des croupes sur leurs pignons.~~

Seule l'ardoise naturelle est autorisée pour la couverture des toitures, le Zinc prépatiné noir est toléré pour les lucarnes ou chiens assis.

Pour les toitures, un dépassant de corniche de maximum 10 centimètres est autorisé de chaque côté.

~~Pour les maisons jumelées, la pente et la couverture des toitures doivent être identiques, le premier lot construit définissant les pentes et matériaux du second lot.~~

## 9. Surface constructible minimale et surface constructible maximale

La surface minimale de construction est de 80 m<sup>2</sup>. La surface de constructible maximale est définie dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol des lots.

## 10. Hauteur sous plafond et nombre de niveaux

Les habitations comportent maximum deux niveaux habitables dont la hauteur minimale sous plafond est de 2,50 m. L'aménagement des combles est autorisé en pièces habitables pour autant que la hauteur soit de minimum 2,50 m sur la moitié de la surface de la pièce. Le lot 1 peut utiliser le niveau dénommé sous-sol pour la réalisation de pièces destinées au séjour prolongé, de manière à bénéficier d'un rez-de-jardin.

## 11. Hauteur à la corniche

La hauteur maximale de la corniche est fixée à 6,5 m mesurée par rapport à la voirie, mesuré perpendiculairement à l'axe du bâtiment (voir coupes type partie graphique).

## 12. Pentes de garage

La pente maximale admissible pour les rampes d'accès aux garages est de 15%, mesurée à l'axe de la rampe.

## 13. Teintes et matériaux

Les matériaux utilisés et les teintes doivent figurer sur les demandes d'autorisation.

Seuls les teintes traditionnelles sont autorisées (blanc cassé, jaunes clairs, ocres clairs, roses...) en adéquation avec le bâti environnant. Des matériaux supplémentaires tels le bois, la pierre ou autres panneaux composites sont autorisés sur maximum ~~1/4~~ 1/3 de la façade concernée avec au maximum trois matériaux différents. L'administration communale peut soumettre les matériaux choisis à l'approbation des Sites et Monuments.

#### 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 sont collectées conformément aux prescriptions de l'Administration de la Gestion de l'Eau.

#### 15. Cession

Le plan d'aménagement prévoit la cession d'environ ~~17,23 % (+/- 732 m<sup>2</sup>)~~ 6.33 % (+/- 269 m<sup>2</sup>) de la parcelle au domaine public, ~~ainsi qu'une parcelle hors PAP de +/- 269 m<sup>2</sup> (dénommée surface restante A), portant la cession à environ 25 %.~~ Une convention reprendra les modalités exactes de la cession, les trottoirs et les équipements à construire seront définis dans le projet d'exécution.

NB : Tableau récapitulatif supprimé (non obligatoire, redondant et souvent sources d'erreurs)

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