

PAP 'im Stuppigenwald'
Oberpallen

Juillet 2021

Plan d'Aménagement Particulier



Partie réglementaire

Référence ministérielle : 19058/53C

Avis de la Cellule d'Evaluation

10 mars 2021

Vote du Conseil communal

Approbation ministérielle

Sommaire

INTRODUCTION	3
PARTIE ECRITE	5
1. DISPOSITIONS GENERALES	7
<i>art. 1 Champ d'application.....</i>	<i>7</i>
<i>art. 2 Affectations</i>	<i>7</i>
<i>art. 3 Phasage</i>	<i>7</i>
2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE	9
<i>art. 4 Type et disposition des constructions hors-sol et sous-sol</i>	<i>9</i>
<i>art. 5 Degré d'utilisation.....</i>	<i>9</i>
<i>art. 6 Disposition des constructions</i>	<i>9</i>
<i>art. 7 Profondeur</i>	<i>10</i>
<i>art. 8 Niveaux</i>	<i>10</i>
<i>art. 9 Hauteurs.....</i>	<i>10</i>
<i>art. 10 Toitures</i>	<i>10</i>
<i>art. 11 Infrastructures et installations techniques.....</i>	<i>11</i>
<i>art. 12 Matériaux et teintes.....</i>	<i>11</i>
<i>art. 13 Aménagement des espaces extérieurs.....</i>	<i>11</i>
3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC	13
<i>art. 14 Cessions</i>	<i>13</i>
<i>art. 15 Aménagements</i>	<i>13</i>
4. PLANTATIONS	15
PARTIE GRAPHIQUE.....	17
ANNEXE.....	19
ANNEXE 1 : DEFINITIONS	21

INTRODUCTION

A la demande et pour le compte de la famille Kaufmann, le bureau d'études TR-Engineering présente ci-après le plan d'aménagement particulier « im Stuppigenwald » pour le développement d'une zone d'habitat au lieu-dit du même nom, à Oberpallen, établi en collaboration avec le bureau Disteldorff Marc architecte, en application de la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, ainsi que des règlements grand-ducaux du 08/03/2017 portant exécution de ladite loi.

Les prescriptions portant sur l'aspect technique de la viabilisation ou de l'aménagement du domaine public seront précisées dans le cadre de la mise en œuvre du présent PAP NQ, conformément aux articles 35 et 36 de la loi, à savoir au niveau du projet d'exécution et de la convention. L'application du présent document se fera sans préjudice des lois et règlements en vigueur.

Le présent document constitue la partie réglementaire du plan d'aménagement particulier « im Stuppigenwald ». Il se compose d'une partie écrite et d'une partie graphique.

PARTIE ECRITE

1. DISPOSITIONS GENERALES

art. 1 Champ d'application

Le plan d'aménagement particulier « im Stuppigenwald » concerne les fonds délimités en partie graphique.

La partie écrite spécifie et complète la partie graphique. En cas de contradiction ou d'incohérence entre documents du plan d'aménagement particulier, la partie écrite prime sur la partie graphique.

L'application de la partie réglementaire du plan d'aménagement particulier « im Stuppigenwald » ne peut porter préjudice aux lois et règlements en vigueur. Dans tous les cas, les textes légaux applicables prévalent.

art. 2 Affectations

Le plan d'aménagement particulier « im Stuppigenwald » est divisé en 6 lots destinés à la construction de maisons unifamiliales, lesquelles peuvent en outre servir à l'exercice d'activités professionnelles secondaires accompagnant la fonction résidentielle sans provoquer de nuisances pour l'habitat.

art. 3 Phasage

La réalisation du lotissement est à effectuer en une phase unique d'aménagement.

En dérogation à ce qui précède, l'installation ou la réalisation d'équipements spécifiques dans les espaces verts publics pourra être fixée en cas de besoin à moyen ou long terme, même si initialement non définie dans le projet d'exécution du plan d'aménagement particulier. Les modalités y afférentes seront à définir dans la convention relative à l'exécution du plan d'aménagement particulier « im Stuppigenwald », à établir entre l'autorité communale et l'initiateur du projet.

2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

art. 4 Type et disposition des constructions hors-sol et sous-sol

Les constructions projetées sont de type « maison isolée [mi] ».

Les dépendances du type garage, carport, abri de jardin ou serre de jardinage sont admises dans les limites du présent règlement.

Les niveaux en sous-sol ou parties de niveaux aménagés sous le niveau de la voirie desservante sont autorisés sans dépasser cependant l'emprise des constructions destinées au séjour prolongé définies en partie graphique.

art. 5 Degré d'utilisation

Le degré d'utilisation du sol est fixé par la détermination des **surfaces d'emprise au sol**, **surfaces constructibles brutes** et **surfaces de scellement du sol** (ou surface scellée) admissibles.

Pour les surfaces constructibles brutes, les valeurs définies en partie graphique correspondent au cumul des surfaces constructibles pour les constructions hors sol et pour les constructions en sous-sol.

art. 6 Disposition des constructions

6.1 Implantation

Les constructions projetées sont à implanter dans les limites maxima des surfaces constructibles définies en partie graphique, sans préjudice des dispositions du présent règlement ni de la réglementation en vigueur dans la commune de Beckerich.

Dans ces emprises et sous les mêmes réserves sont admis :

- les décrochements de façade,
- les avant-corps, volumes secondaires et dépendances, volumes enterrés y compris,
- les espaces couverts,
- les terrasses.

6.2 Reculs sur les limites de propriété

Les reculs sur les limites de propriété le cas échéant fixés en partie graphique sont à respecter. Les valeurs définies sont à considérer comme minimales.

6.3 Avant-corps

Les avant-corps d'une saillie maximale de 1,5m sont autorisés sur les alignements de façade (y compris à l'extérieur des surfaces maximales constructible fixées en partie graphique), sans préjudice cependant des dispositions légales applicables ni des prescriptions définies ci-après :

- saillie limitée à respectivement 1,2m pour les balcons, 1m pour les auvents et avant-toits, 0,5m pour les bow-windows, oriels et toute autre surface close,
- surface utile des balcons limitée au 1/10e de la surface de la façade correspondante,
- recul sur les limites latérales de propriété d'au moins 2m pour les balcons, bow-windows, oriels et toute autre surface close.

En outre sont proscrits les balcons, bow-windows, oriels et toute autre surface close en saillie sur les façades antérieures.

art. 7 Profondeur

La profondeur maximale des constructions est fixée en partie graphique.

art. 8 Niveaux

Le nombre maximal de niveaux pleins est fixé à 2. Les combles de toiture peuvent être aménagés. Les décalages de niveaux sont admis.

Le nombre de niveaux pour les dépendances est limité à 1.

Le nombre de niveaux souterrains est limité à 1.

art. 9 Hauteurs

Les hauteurs des constructions destinées au séjour prolongé sont définies comme suit :

- les hauteurs maximales à la corniche et au faîte sont fixées à respectivement 7m et 12m,
- la hauteur minimale à la corniche est fixée à 4,75m.

Les hauteurs des dépendances sont fixées comme suit :

- la hauteur maximale à l'acrotère des garages et carports est fixée à 3m,
- la hauteur hors tout des serres de jardinage est limitée à 3m par rapport au terrain aménagé.

art. 10 Toitures

10.1 Type des toitures

Les constructions destinées au séjour prolongé sont à couvrir de toitures à 2 versants (pentes de 35 à 40°). Le faîte doit être orienté parallèlement à la façade la plus longue.

Les dépendances sont à couvrir de toitures plates. Les serres de jardinage peuvent être couvertes de toitures plates ou de toitures à un ou deux versants (pentes de 0 à 15°).

10.2 Saillies des toitures

Les corniches et les rives de toitures ne peuvent présenter de saillie supérieure à respectivement 0,3m et 0,15m.

10.3 Ouvertures en toiture

Sont admises les ouvertures intégrées dans le plan de la toiture (fenêtres de toit en pente) ainsi que les lucarnes (interruption de la corniche principale tolérée). Pour les lucarnes cependant, les prescriptions définies ci-après sont d'application :

- lucarnes à toitures plates exclusivement (autres lucarnes proscrites),
- recul minimal de 1,50m par rapport au faîte et aux rives de toiture,
- hauteur hors tout maximale de 1,5m par rapport à la toiture,
- différence d'altitude mesurée au milieu de la lucarne et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante limitée à 8m.

art. 11 Infrastructures et installations techniques

11.1 Etanchéité à l'eau

Pour les parties enterrées, la réalisation d'un caisson étanche ou cuvelage est obligatoire dès lors que le raccordement par gravité des eaux de drainage n'est pas réalisable. Tout pompage des eaux de drainage est interdit.

11.2 Antennes et récepteurs paraboliques

A moins que la qualité de réception en soit altérée, les antennes et récepteurs paraboliques sont à installer de préférence en façade arrière, en toiture ou à l'emplacement le moins préjudiciable à la vue depuis le domaine public. Ils doivent être de teinte mate et s'apparenter à celle de la façade ou de la toiture sur laquelle ils sont montés.

11.3 Capteurs solaires

Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés en toiture. Ils doivent épouser la pente de toiture et être disposés par surfaces ininterrompues et formes régulières, sauf si ces dispositions se révèlent techniquement impossibles.

art. 12 Matériaux et teintes

Les couleurs devront être choisies de manière à respecter l'homogénéité de l'ensemble du lotissement.

Sont interdits :

- les parements de briques, de pavés de verre, de carrelages, ou constitués de matériaux brillants ou réfléchissants,
- les revêtements de toiture constitués de matériaux brillants ou réfléchissants, à l'exception des installations visées à l'art. 11.3 ci-dessus,
- l'usage de teintes vives en façade comme en toiture.

art. 13 Aménagement des espaces extérieurs

N'y sont tolérés que les aménagements ou occupations réglementés ci-après. La réglementation en vigueur reste d'application.

13.1 Espaces verts privés

Les espaces verts privés identifiés en partie graphique par le signe « EVp » sont prioritairement réservés à l'engazonnement ou à la plantation.

Y sont en outre admis les aménagements suivants :

- les chemins de desserte aux constructions et sentiers d'une largeur maximale de 1,5m (usage obligatoire de revêtements perméables),
- les rigoles et fossés pour l'évacuation des eaux pluviales,
- les terrasses à raison d'une superficie totale cumulée maximale de 50m² par lot ;
- les serres de jardinage, d'une surface totale cumulée maximale de 16m² par lot, ainsi que les installations de détente (grills, jeux d'enfants, tonnelles, pergolas).

13.2 Espaces pouvant être scellés / espaces pouvant être dédiés au stationnement

Les espaces pouvant être scellés correspondent principalement aux emplacements de stationnement et accès carrossables ; ils comprennent également les aménagements admis dans les espaces verts privés et définis ci-dessus (non représentés en partie graphique).

Les espaces pouvant être scellés sont autorisés dans les limites de la surface de scellement du sol maximale définie en partie graphique.

Les espaces pouvant être scellés et pouvant être dédiés au stationnement sont autorisés dans les emprises prévues à cet usage en partie graphique (positionnement non déterminé) :

- profondeur maximale à partir de la limite antérieure de propriété définie en partie graphique,
- largeur maximale,
- pente limitée à 6%.

13.3 Emplacements de stationnement

Le stationnement de véhicules n'est admis que dans les espaces prévus à cet usage.

Deux emplacements de stationnement sont à aménager par maison unifamiliale, dont au moins 1 emplacement couvert (garage ou carport). Sont obligatoires les surfaces engazonnées, les structures alvéolaires engazonnées ou l'usage de revêtements perméables^{Erreur ! Signet non défini.} du type gravier, concassés ou écopavés.

13.4 Clôtures

Les limites de propriété latérales et postérieures peuvent être clôturées par des socles ou murets d'une hauteur moyenne inférieure à 0m50 ainsi que par des haies vives ou par des grillages de maille rectangulaire de minimum 5x10cm et d'une hauteur limitée à 2m. L'utilisation de panneaux ou de bâches occultant est interdite.

Les clôtures sous forme de haies sont privilégiées. Elles sont à constituer d'une ou plusieurs essences indigènes, à planter sur le domaine privé en ne peuvent déborder sur le domaine public.

13.5 Déblais, remblais et murs de soutènement

Les déblais et remblais sont autorisés dans les limites fixées en partie graphique (courbes de niveaux du terrain remodelé).

Est admise une tolérance de 0,50m par rapport aux niveaux définis, soit positive, soit négative. En limite de propriété, les niveaux fixés doivent cependant être respectés, les raccords avec ces niveaux étant à aménager au moyen de talus d'une pente maximale de 1/2 (soit 50%).

En tout point, la hauteur des murs de soutènement est limitée à 1m.

3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

art. 14 Cessions

La partie graphique définit l'emprise et l'aménagement des terrains destinés à être cédés au domaine public. La surface cédée s'élève à 0,27 ares, soit environ 0,6% de la surface urbanisable brute (valeurs à approuver par l'Administration de la Topographie et du Cadastre).

Le périmètre du plan d'aménagement particulier englobe en outre des portions du domaine public devant être reconfigurées. Celles-ci cependant ne sont pas intégrées aux lots privatifs et restent dans le domaine public.

art. 15 Aménagements

15.1 Espaces verts publics

Les espaces verts publics identifiés en partie graphique par le signe « EVP » sont majoritairement réservés aux plantations et aux espaces engazonnés. Y sont en outre admis les équipements et aménagements suivants :

- les bancs et jeux pour enfants,
- les cheminements piétons d'une largeur maximale de 1,2m (usage obligatoire de revêtements perméables),
- les infrastructures de viabilisation (éclairage public, réseaux d'approvisionnement et armoires techniques, conduites, canalisations, rigoles ou fossés).

15.2 Espaces pouvant être scellés

Les espaces pouvant être scellés correspond exclusivement à l'accès carrossable du lot 1. Il est autorisé dans l'emprise prévue à cet usage dont la largeur maximale est définie en partie graphique. Il est toutefois admis de faire varier la position de cet accès pour la faire correspondre avec l'accès carrossable sur fonds privés.

Sa réalisation ne fait pas partie du projet d'exécution du plan d'aménagement particulier ; elle est à effectuer dans le cadre des travaux de construction sur fonds privés et sera intégrée à la demande d'autorisation de construire individuelle correspondante.

15.3 Déblais et remblais

Les déblais et remblais sont autorisés dans les limites fixées en partie graphique (courbes de niveaux du terrain remodelé). Est admise une tolérance de 0,5m par rapport aux niveaux définis, soit positive, soit négative.

15.4 Infrastructures d'approvisionnement

Les armoires-réseaux de distribution et autres équipements techniques nécessaires sont à installer de la manière la plus discrète possible.

15.5 Gestion des eaux pluviales

L'emprise, la localisation et l'aménagement détaillé des installations de collecte et d'évacuation des eaux pluviales sont à fixer dans le cadre du projet d'exécution.

4. PLANTATIONS

Sont obligatoires aux emplacements définis en partie graphique :

- la conservation des arbres à haute tige.

PARTIE GRAPHIQUE

La partie graphique -E153126-01 - « Plan et coupes réglementaires », respecte et précise les règles d'urbanisme en vigueur.

ANNEXE

ANNEXE 1 : DEFINITIONS

Carport :

On entend par carport toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

Surface d'emprise au sol :

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

Surface construite brute :

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte. Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les carports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

Surface non aménageable :

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :

- Hauteur des locaux : les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80m, sont considérées comme surfaces non aménageables.
- Affectation des locaux : les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables. Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur. Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.
- Solidité et géométrie des locaux : sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

Surface scellée :

Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès. Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

Avant-corps :

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 1,5m.

Volume secondaire :

On entend par volume secondaire tout volume construit se distinguant par des dimensions et/ou hauteurs réduites, affecté ou non au séjour de personnes.

Niveau souterrain :

Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de son volume en dessous du terrain naturel.

Hauteur à la corniche :

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Faîte :

On entend par faite la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

Hauteur à l'acrotère :

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur hors-tout :

On entend par hauteur hors-tout la plus grande hauteur d'une construction.

Perméabilité d'un revêtement :

La perméabilité d'un revêtement doit être garantie non seulement au niveau de la couche de surface mais aussi de la couche de fondation ou de stabilisation.