



papaya
urbanistes et
architectes paysagistes

Projet d'Aménagement Particulier Nouveau Quartier « In der Langheck West » à Noerdange

Partie écrite réglementaire

14 décembre 2022 – modifié suivant avis 19450/53C

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

A. Généralités	4
Art. A.1. But et portée du règlement	4
Art. A.2. Précision pour l'utilisation des documents graphiques	4
Art. A.3. Topographie	4
Art. A.4. Dérogation	4
Art. A.5. Affectations	4
Art. A.6. Règlementation pour les espaces privés	5
A.6.1. Emplacements de stationnement	5
A.6.2. Matériaux de façades	5
A.6.3. Matériaux des toitures	5
A.6.4. Plantations dans les espaces verts privés	5
A.6.5. Surfaces scellées	5
A.6.6. Clôtures, haies, murets, palissages	5
Art. A.7. Règlementation pour les espaces publics	6
A.7.1. Généralités	6
A.7.2. Aménagement des espaces verts publics	7
B. Maisons unifamiliales	7
Art. B.1. Niveaux	7
Art. B.2. Hauteur des constructions	7
Art. B.3. Forme, pente et orientation des toitures	7
Art. B.4. Gabarit de toiture et ouvertures	8
Art. B.5. Abri de jardin (non spécifié dans la partie graphique)	8
Art. B.6. Prescriptions particulières pour les dépendances	8
C. Servitudes	9
Art. C.1. Servitude de type urbanistique « Intégration Paysagère » (IP)	9
Art. C.2. Servitude de type urbanistique « Élément Naturel » (EN)	9
Art. C.3. Servitude de passage (P)	9
Art. C.4. Servitude de type urbanistique « Emprise couronne de l'arbre » (CA)	9

Préambule

Objet : **Projet d'aménagement particulier**
Nouveau quartier « In der Langheck West » à Noerdange
Partie écrite réglementaire modifiée suivant avis 19450/53C

Commune : **Beckerich**

Parcelles : Parties de 322/2405, 322/2406, 322/2407

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 Gaasch François**
31, rue Jean Schaack
L-2563 Luxembourg
LUXEMBOURG

Propriétaires : **Monsieur Gaasch François**
31, rue Jean Schaack
L-2563 Luxembourg
LUXEMBOURG

Date : 14 décembre 2022



A. Généralités

Art. A.1. But et portée du règlement

Le projet d'aménagement particulier a pour objet l'exécution du Plan d'Aménagement Général (PAG). Il précise et complète à ces fins les dispositions réglementaires relatives à la zone concernée en fonction de son mode et degré d'utilisation.

Les dispositions de la partie graphique et écrite du présent Plan d'Aménagement Particulier (PAP), précisent les dispositions du Plan d'Aménagement Général (PAG) et du règlement sur les bâtisses de la commune de Beckerich. Ces dernières qui restent cependant d'application pour tout ce qui n'est pas spécialement prévu au présent règlement.

Art. A.2. 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.3. 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 0,50 mètre au maximum pour les parcelles privées.

Art. A.4. Dérogation

Conformément à l'article 108bis, paragraphe 1 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent règlement soumet à dérogation : l'article 33 – Espaces libres du Plan d'Aménagement Général de la commune de Beckerich actuellement en vigueur.

En conséquence, pour le présent projet d'aménagement particulier, les prescriptions suivantes sont à respecter :

- Espace scellé représenté sur la partie graphique du présent projet d'aménagement particulier.

Art. A.5. Affectations

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

- 4 maisons unifamiliales isolées
- 6 maisons unifamiliales jumelées

Au sein des lots, des professions libérales sont autorisées.



La surface constructible brute à dédier à des fins de logement est de 85% au minimum.

Art. A.6. Règlementation pour les espaces privés

A.6.1. Emplacements de stationnement

Les prescriptions du PAG à l'Article 27 – Places de stationnement disposant sur le nombre d'emplacement de stationnement sont à respecter pour le présent PAP.

Pour les lots 3 à 6 et 9, l'emplacement couvert pour véhicules automobiles doit se situer dans la dépendance prévue à cet effet.

A.6.2. Matériaux de façades

Les matériaux de façade devront être choisis de façon que :

L'aspect des matériaux utilisés pour les revêtements des façades doit correspondre à celui des matériaux traditionnels utilisés dans la région, tels que les enduits et les pierres naturelles. Le bois est accepté sous condition de ne pas imiter un style « chalet » ou similaire.

Le bois ainsi que la maçonnerie apparente aux façades sont acceptés pour autant que leur surface totale ne dépasse pas les 25 % du total des façades.

Les capteurs solaires, ou éléments similaires, sont acceptés à condition de ne pas dépasser une surface de deux tiers de chaque façade.

Toutes les façades des constructions doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

Les volumes couverts d'une toiture plate sont à différencier par un revêtement de façade qui se différencie des volumes couverts d'une toiture à versants.

A.6.3. Matériaux des toitures

La couverture des toitures en pentes est soit réalisée en ardoises naturelles grises ou constituée d'un matériel de couleur gris foncé qui en imite la forme et la texture, soit composée de tuiles plates de teinte naturelle et matte. Des matériaux non brillants comme le zinc ou inox sablé à joints debout ou le cuivre sont admis. Les gouttières et descentes verticales sont en zinc, en cuivre ou en inox. L'utilisation du polychlorure de vinyle (PVC) et du polyéthylène (PE) est interdite.

A.6.4. Plantations dans les espaces verts privés

Seules sont autorisées des espèces de plantes adaptées au lieu en ce qui concerne les haies, les arbres et les arbustes. La plantation d'au moins un arbre indigène est recommandée pour chaque parcelle.

A.6.5. Surfaces scellées

Les jardins rocheux sont interdits, y inclus les revêtements de sol minéraux et synthétiques.

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.6.6. Clôtures, haies, murets, palissages

Remblais et déblais (modelage topographique)

Tous les travaux de déblai et/ou de remblai sont interdits, s'ils entravent la sécurité de la circulation, s'ils modifient le niveau de la nappe phréatique ou l'écoulement des eaux de surface.



Exceptionnellement, un remblai de terre jusqu'à 1,00 mètre au-dessus ou un déblai jusqu'à 1,00 mètre en dessous du terrain naturel, autour d'une terrasse ou d'une construction similaire, pourra être autorisé et devra observer un recul d'au moins 2,00 mètres sur les limites de la parcelle.

En cas de construction ou de reconstruction, le Bourgmestre pourra exiger que la configuration du terrain soit sauvegardée ou modifiée dans l'intérêt du voisinage et de l'aspect du quartier ou du site.

En tout état de cause, les terrains contigus devront être protégés par des ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux de déblai ou de remblai.

Les matériaux utilisés pour les travaux de remblai de terrains, tels que décombres, sable, graviers ou terreau, ne doivent pas contenir des matières nuisibles à la santé ou au bien-être.

Toute modification apportée au niveau naturel ainsi qu'au sol naturel même doit être indiquée dans les plans de construction, respectivement d'aménagement des espaces libres.

Clôtures, plantations et murs de soutènement

Tous les murs implantés en limite de propriété doivent être préalablement autorisés par le Bourgmestre.

Le long de l'espace rue, seuls les murs, clôtures ou une combinaison des deux éléments sont autorisés sous condition qu'une haie soit plantée entre ladite clôture ou ledit mur et la limite parcellaire. Cette haie doit être composée d'essences adaptées au lieu.

Sans préjudice aux dispositions précitées :

a) Les murs de clôture, accolés à la façade postérieure entre deux constructions jumelées ou groupées, auront une hauteur maximale de 2,00 mètres et une longueur maximale de 3,00 mètres.

b) Les espaces libres, entre les alignements de façades et les alignements de la voie, pourront être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur égale ou inférieure à 0,80 mètre, par des haies vives ou par des grillages. La hauteur totale de ces clôtures ne pourra pas dépasser 1,20 mètre. Si l'accès est situé en contrebas ou accuse une pente descendante de plus de 10%, leur embouchure sur la voie publique est à munir de portes d'une hauteur supérieure à 0,50 mètre.

c) Les limites de propriété latérales et postérieures pourront être clôturées par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 0,50 mètre, par des haies vives ou par des grillages. La hauteur totale de ces clôtures ne pourra pas dépasser 2 mètres.

d) Les murs de soutènement des terrasses, aménagées aux abords des constructions implantées sur des terrains en pente, ne peuvent dépasser une hauteur de 1,00 mètre. Les murs de soutènement peuvent faire l'objet de prescriptions destinées à assurer leur intégration au paysage.

e) Le long des voies en pente, ces maxima pourront être dépassés de 0,50 mètre au plus, à condition que la hauteur moyenne n'excède pas les maxima.

f) Les clôtures et plantations situées aux angles de rues ne peuvent entraver la bonne visibilité.

Art. A.7. Règlementation pour les espaces publics

A.7.1. Généralités

La surface cédée au domaine public s'élève à 13,45 ares, soit 18,59% de la surface du projet d'aménagement particulier.

L'aménagement d'espaces publics, aux endroits prévus par le présent projet d'aménagement particulier, fera l'objet de plans ultérieurs détaillés dans le projet d'exécution.



A.7.2. 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 éléments de raccordement tels que les aménagements techniques.

B. Maisons unifamiliales

Art. B.1. Niveaux

Constructions destinées au séjour prolongé

Pour tous les lots, le niveau défini dans les combles pourra être aménagé sur une surface correspondante à 80 % maximum de la surface du dernier niveau plein.

Pour les habitations situées sur des terrains en pente, les demi-niveaux sont autorisés. Le volume entre le rez-de-jardin et le rez-de-chaussée peut être destiné au séjour prolongé.

La profondeur maximale admise pour le premier niveau plein est de 15,00 mètres. La profondeur maximale admise pour les niveaux supérieurs est de 12,00 mètres.

Art. B.2. Hauteur des constructions

Constructions destinées au séjour prolongé

Constructions destinées au séjour prolongé

La hauteur à la corniche est de :

- 7,00 mètres maximum

La différence de hauteur entre la corniche et le faite ne pourra être supérieure à 5,00 mètres maximum mesurée depuis la hauteur à la corniche.

La hauteur du seuil d'entrée des constructions peut être de 0,50 mètre au maximum mesuré par rapport à l'axe de la voirie desservante.

Les volumes annexes ont une hauteur à l'acrotère de 4,00 mètres au maximum mesuré par rapport à l'axe de la voirie desservante.

Dépendance destinée au stationnement de véhicule

La hauteur totale d'une dépendance pour le stationnement de véhicule est de 4,00 mètres au maximum mesuré par rapport à l'axe de la voirie desservante.

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

Constructions destinées au séjour prolongé

Toiture à deux versants (t2), avec une pente minimale de 35° et maximale de 45° et disposée conformément à la direction du faite précisée par la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Pour les constructions jumelées ou en bande, les types, formes et pentes de toitures doivent être identiques entre les différentes constructions.



Dépendance destinée au stationnement de véhicule

Les dépendances pour le stationnement de véhicule sont à réaliser avec une toiture plate végétalisée. En aucun cas, ces toitures ne peuvent être aménagées comme toiture-terrasse.

Art. B.4. Gabarit de toiture et ouvertures

La saillie de la corniche principale a au maximum entre 0,10 et 0,30 mètre et a au maximum 0,15 mètre dans le pignon (mesurée sans gouttière).

Elle peut être interrompue sur 1/3 de la largeur de la façade. Cette interruption d'un tiers de la corniche peut être combinée avec les lucarnes sans que l'ensemble dépasse pour autant la moitié de la longueur de la façade.

Les ouvertures des lucarnes sont à dominance verticale. La construction englobant une lucarne a une largeur au maximum de 2,00 mètres (mesure extérieure). La somme des largeurs des lucarnes ne peut pas dépasser la moitié de la longueur de la façade. Les distances entre la lucarne ou une découpe et le mur pignon respectivement par rapport à la faîtière ne peuvent être inférieures à 0,50 mètre. La lucarne est réalisée avec un recul minimal de 0,50 mètre sur l'alignement de la façade latérale.

Art. B.5. Abri de jardin (non spécifié dans la partie graphique)

Un abri de jardin pourra être implanté dans le recul postérieur de chaque lot privé sous respect des conditions suivantes :

- surface maximale de 16,00 mètres carré,
- respect de proportions rectangulaires,
- hauteur maximale de 2,50 mètres à la corniche voire à l'acrotère,
- hauteur maximale de 3,00 mètres au faite,
- recul minimal de 1,00 mètre sur les limites du terrain.

Art. B.6. Prescriptions particulières pour les dépendances

Les dépendances telles que définies dans la partie graphique doivent permettre un passage aisé du jardin à la voirie notamment pour l'évacuation des déchets issus de l'entretien des espaces verts privés.

C. Servitudes

Art. C.1. Servitude de type urbanistique « Intégration Paysagère » (IP)

La servitude de type urbanistique telle que définie par la partie graphique sur une largeur de 10,00 mètres vise à garantir l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage ouvert, la transition harmonieuse entre le milieu bâti et les espaces adjacents, par des aménagements paysagers végétalisés.

Y sont interdits toute construction ainsi que tout remblai et déblai, à l'exception des :

- infrastructures techniques publiques respectivement celles réalisées par les gestionnaires de réseaux,
- infrastructures de viabilisation – telles que les chemins piétons, les aires de jeux et les rétentions d'eau – aménagées selon les principes d'un aménagement écologique,
- aménagements ayant pour but la collecte, la rétention et l'évacuation des eaux de surface.

La traversée ponctuelle d'une zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère » par une voirie publique carrossable est autorisée de manière exceptionnelle, sans entraver les objectifs et la fonctionnalité de la zone de servitude concernée.

Le stockage de matériaux ou le stationnement de véhicules à ciel ouvert y est prohibé.

Dans cette zone, la mise en place de nouvelles plantations dont le choix des essences est à faire parmi des espèces indigènes adaptées aux conditions stationnelles y est recommandée.

Art. C.2. Servitude de type urbanistique « Élément Naturel » (EN)

L'arbre se trouvant au niveau de la servitude est à conserver. Aucune altération, aménagement ou construction qui pourrait mettre en péril sa pérennité n'est autorisé.

Art. C.3. Servitude de passage (P)

La servitude de passage 1 telle que définie sur les lots 5, 8, 9 et 10a vise à garantir l'accès des services compétents à la canalisation enterrée afin d'y mener les travaux d'entretien nécessaires.

Toute construction y est interdite ainsi que tout remblai ou déblai. Le stockage de matériaux y est prohibé.

Art. C.4. Servitude de type urbanistique « Emprise couronne de l'arbre » (CA)

Toutes les dispositions nécessaires sont à mettre en œuvre afin de garantir la préservation et la pérennité de l'arbre existant.

La servitude de type urbanistique, telle que délimitée dans la partie graphique, consiste en une interdiction de remodeler le terrain afin d'assurer la protection des racines de la végétation existante à haute tige. Toute l'attention nécessaire devra être portée au système racinaire au moment des travaux de construction de l'habitation, des terrassements, de la mise en place du niveau en sous-sol.



