



**papaya**

urbanistes et  
architectes paysagistes

# Projet d'Aménagement Particulier Nouveau Quartier « Bei Schaakskreuz » à Heiderscheid

## Partie écrite réglementaire

25 juillet 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>4</b>
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. Affectations	4
Art. A.5. Logements abordables	5
Art. A.6. Règlementation pour les espaces privés	5
A.6.1. Emplacements de stationnement	5
A.6.2. Matériaux	5
A.6.3. Plantations dans les espaces verts privés	6
A.6.4. Clôtures	6
A.6.5. Surfaces scellées	6
Art. A.7. Règlementation pour les espaces publics	7
A.7.1. Cession au domaine public	7
A.7.2. Aménagement des espaces verts publics	7
<b>B. Lots privés</b>	<b>7</b>
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. Lucarne	8
Art. B.5. Abri de jardin (non spécifié dans la partie graphique)	8
Art. B.6. Boîte aux lettres et armoires de concessionnaires	8
Art. B.7. Prescriptions particulières pour les maisons jumelées et en bande	8
<b>C. Servitudes</b>	<b>9</b>
Art. C.1. Servitude urbanistique de type « intégration paysagère » [IP]	9
Art. C.2. Servitude urbanistique de type « intégration paysagère jardin » [IP-j]	9

# Préambule

Objet :	Projet d'aménagement particulier – Nouveau Quartier « <b>Bei Schaakskreuz</b> » à Heiderscheid
Commune :	Esch-sur-Sûre
Parcelles :	1225/4101 – 1226/4097 – 1226/4081
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>Stugalux Promotion s.a.</b> 96, rue du Kiem L-8030 Strassen LUXEMBOURG
Propriétaires :	<b>Stugalux Promotion s.a.</b> <b>Kierchefong</b>
Date :	25 juillet 2023



# 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 d'Esch-sur-Sûre. 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

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

## Art. A.4. Affectations

Le projet d'aménagement particulier prévoit les constructions suivantes :

- 1 maison unifamiliale isolée ;
- 8 maisons unifamiliales jumelées ;
- 1 maison plurifamiliale qui prévoit un maximum de 6 logements de type collectif.

La surface construite brute des immeubles à construire à dédier à des fins de logement est d'au minimum 90%.

Au sein des lots, des professions libérales sont autorisées.

Les lots 1-9 peuvent accueillir des logements intégrés.

## Art. A.5. Logements abordables

Conformément à l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le tableau ci-dessous renseigne pour chaque lot le nombre d'unités et la surface construite brute à réserver aux logements abordables. Il renseigne également la surface construite brute qui sera réservée exclusivement au logement et ne saura connaître une affectation autre.

Lot	SCB destinée exclusivement au logement		SCB minimale réservée aux logements abordables		Nombre minimal de logements abordables	
1	350	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>	0	u.
2	350	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>	0	u.
3	350	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>	0	u.
4	350	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>	0	u.
5	350	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>	0	u.
6	350	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>	0	u.
7	350	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>	0	u.
8	300	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>	0	u.
9	300	m <sup>2</sup>	300	m <sup>2</sup>	1	u.
10	900	m <sup>2</sup>	100	m <sup>2</sup>	1	u.
Total	3 950	m <sup>2</sup>	400	m <sup>2</sup>	2	u.

## Art. A.6. Règlementation pour les espaces privés

### A.6.1. Emplacements de stationnement

Le nombre d'emplacement requis pour véhicules doit correspondre à l'article du PAG en vigueur disposant sur le nombre d'emplacements de stationnement.

Les emplacements de stationnement sont à aménager sur la même parcelle que le logement auquel il se rapportent et sont interdits à l'arrière des constructions destinées au séjour prolongé de personnes.

### A.6.2. Matériaux

#### Matériaux de façade :

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



### Matériaux des aménagements 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.

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

L'usage de bâches couvre-sol, notamment pour les talus, est interdit. Les talus doivent être systématiquement enherbés ou plantés.

### **A.6.3. Plantations dans les espaces verts privés**

Seules sont autorisées des espaces de plantes indigènes en ce qui concerne les haies, les arbres et les arbustes.

Les plantations sont à indiquer lors de la demande d'autorisation de bâtir.

Les jardins en graviers sont proscrits dès lors qu'ils ne sont pas 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) et tout autre matériaux (dallage bois, pvc, plastique, etc.) ne permettent pas de le qualifier de pleine terre.

### **A.6.4. Clôtures**

Seuls sont admis les types de clôtures suivants :

- Les clôtures légères ou ajourées dont la hauteur totale est limitée à 1,20 mètres.
- Les haies vives ou taillées constituées principalement d'essences indigènes dont la hauteur est limitée à 2 mètres.
- Les écrans brise-vue sont uniquement autorisés en limite de propriété entre deux maisons jumelées sous réserve de respecter cumulativement ce qui suit :
  - o Être situé à l'arrière de la construction et attenants à celle-ci,
  - o Hauteur maximale de 2 mètres sur une profondeur maximum de 4 mètres,
  - o Matériaux autorisés : haie, mur végétal, palissade en matériaux naturels, mur en pierres naturelles et mur en maçonnerie.
- Les murets formant soubassement sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 0,80 mètre. Ils peuvent être rehaussés d'une clôture sans dépasser la surface de scellement du sol définie dans le tableau du degré d'utilisation du sol par lot.

### **A.6.5. 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.

## Art. A.7. Règlementation pour les espaces publics

### A.7.1. Cession au domaine public

Le présent projet d'aménagement particulier prévoit une cession égale à 14,66 ares soit 22,30% de la surface du projet d'aménagement particulier.

### 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. Lots privés

### Art. B.1. Niveaux

Le niveau défini dans les combles pourra 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 :

Les hauteurs maximales des constructions sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier

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

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

#### Dépendances :

La hauteur des dépendances ne doit pas excéder 3,00 mètres hors-tout.

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

#### Constructions destinées au séjour prolongé :

Pour les lots 1 à 9, les toitures des constructions destinées au séjour prolongé sont uniquement à deux versants (t2), avec une pente minimale de 20° et maximale de 42°, et disposée conformément à la direction du faite précisée par la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Les toitures couvrant un niveau en retrait peuvent être aménagées en toiture terrasse.

La saillie maximale d'une corniche est de 0,50 mètre.



### Dépendances :

Les garages et cars-ports ont une toiture plate. Celle-ci doit être végétalisée.

Les toitures des garages ne peuvent pas être aménagées en toiture-terrasse.

### **Art. B.4. Lucarne**

Les ouvertures, lucarnes, loggias, fenêtres rampantes (type « Velux ») ou ouvertures similaires en toiture en vue d'une meilleure exploitation fonctionnelle des combles sont autorisées.

La largeur maximale des lucarnes est de 1,80 mètre (mesure extérieure), à l'exception du côté arrière où des lucarnes de 3,50 mètres sont autorisées avec une distance minimale. Entre deux ouvertures une distance minimale, sous forme de toiture, de 0,60 mètre est à respecter.

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

Un abri de jardin pourra être implanté sur chaque lot privé sous respect des conditions suivantes :

- il doit être implanté dans le recul arrière ou latéral des constructions principales avec une distance d'au moins 3,00 mètres de la construction principale ou de la véranda le cas échéant et avec un recul latéral et postérieur de 1,00 mètre,
- la surface constructible maximale est de 16,00 m<sup>2</sup>, dont un côté a au moins 4,00 mètres, avec une saillie pour la toiture de 0,50 mètre de chaque côté ou de 2,00 mètres d'un côté avec une superficie maximale de 24,00 m<sup>2</sup>,
- il devra respecter des proportions rectangulaires,
- la hauteur maximale à la corniche est de 2,20 mètres, la hauteur totale maximale est de 3,50 mètres ; si toiture plate la hauteur maximale totale est de 2,50 mètres. Ces hauteurs sont à mesurer par rapport au terrain naturel.

### **Art. B.6. Boîte aux lettres et armoires de concessionnaires**

Les armoires de concessionnaires et les boîtes aux lettres ne doivent pas être des éléments isolés à l'avant des constructions. Elles doivent s'insérer dans le prolongement, ou contre, la construction destinée au séjour prolongée ou la dépendance. Elles peuvent s'insérer dans un élément maçonné de type muret, dans un ensemble en bardage bois ou dans une haie taillée.

### **Art. B.7. Prescriptions particulières pour les maisons jumelées et en bande**

Afin de garantir une homogénéité d'aspect des constructions jumelées et en bande, les types de toitures doivent être identiques. Les matériaux qui seront utilisés pour le traitement des façades devront être semblables.

La hauteur à la corniche ou à l'acrotère et les pentes et types de toiture devront être identiques pour les constructions principales mitoyennes sur une bande de 2,00 mètres mesurés depuis la limite de propriété latérale commune.



## C. Servitudes

### Art. C.1. Servitude urbanistique de type « intégration paysagère » [IP]

Les prescriptions à appliquer pour cette servitude doivent correspondre à l'article du PAG en vigueur disposant des prescriptions pour la Zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère ».

Sans préjudice aux dispositions établies au PAG pour cette zone, les structures végétales du dispositif doivent être composés de plusieurs essences de plantes indigènes, de type : aubépine, houx, prunellier en taillis, sureau, charme en taillis, noisetier, fusain, cornouiller sanguin, sureau ou autre espèce originaire de nos latitudes.

### Art. C.2. Servitude urbanistique de type « intégration paysagère jardin » [IP-j]

La zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère jardin » 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 de jardin. Une couverture de plantations entre 40% et 80% est à choisir pour la création d'un écran visuel dense. Y sont interdits toute construction.

Ce dispositif doit être composé de plusieurs essences de plantes indigènes, de type : aubépine, houx, prunellier en taillis, sureau, charme en taillis, noisetier, fusain, cornouiller sanguin, sureau ou autre espèce originaire de nos latitudes.