

Vu et approuvé provisoirement

Heinerscheid, le 05.07.2010

Le Conseil Communal.

Référence: 16/29/83 C

Le présent document appartient  
à ma décision de ce jour.

Luxembourg, le 27/11/10  
Le Ministre de l'Intérieur  
et à la Grande Région

*Muller*  
*Salleur*  
*Schroeder-Heins*

ONAS & MEYERS  
ARCHITECTES

57, GRAND - RUE  
L - 9050 ETTTELBRUCK  
TEL. 00352 / 81 82 40 - 1  
FAX. 00352 / 81 02 89

E - MAIL : info@jma.lu

*Jean-Marie HALSDORF*

Jean-Marie HALSDORF

**Projet : LOTISSEMENT « HAUPTSTROOSS » A LIELER  
sis entre Hauptstrooss – Hualwee - Hualgässchen**

## PARTIE ECRITE

### 1 Etendue PAP

Le PAP présenté est basé sur le PAG de la Commune de Heinerscheid élaboré par le bureau d'études « SGI – Département Urbanisme et Aménagement du territoire » et approuvé le 17 octobre 1989. Ainsi que les rajoutes / suppressions d'articles s'y référant qui ont été approuvés par le ministère de l'intérieur.

Les terrains faisant partie du PAP se situent dans le centre du village Lieler entre la route nationale CR 338 – « Hauptstrooss » et les routes « Hualwee » et « Hualgässchen ».

Les limites du PAP sont représentées sur le plan P.449-003 indice A élaboré par le bureau Jonas et Meyers Architectes et faisant partie de la partie graphique du projet de PAP. Le PAP est constitué par les parcelles n°1249/4039, 1250/1 869, 1250/2136, 1254/4867, 1256/4868 et 1246/4887 en partie.

Les limites du PAP sont considérées après échanges de terrains et selon le plan P.449-004.

Le PAP a une surface totale de 4967,95 m<sup>2</sup>.

Actuellement les terrains du PAP comprennent plusieurs bâtiments agricoles et d'habitation délabrés qui ont obtenus une autorisation de démolition par l'administration communale de Heinerscheid en date du 23 mars 2009.

#### 1.1 Zones d'habitations

Suivant le PAG de la commune de Heinerscheid, le terrain concerné par le projet de PAP est classé en « zone d'habitat à caractère rural ».

Toutes les prescriptions non spécifiées dans la partie écrite et graphique du présent PAP sont celles décrites dans le chapitre « zone d'habitat à caractère rural » et suivants se réfèrent au règlement sur les bâtisses de la commune de Heinerscheid.

#### 1.2 Affectation du PAP

Le présent PAP prévoit la création de 9 nouvelles parcelles variant de 3,97 ares à 5.23 ares pour accueillir des maisons d'habitation unifamiliales isolées ou jumelées.

Le projet de PAP prévoit également pour les rues « Hualgässchen » et « Hualwee » l'élargissement de la rue, la création d'un chemin piétonnier ainsi que l'aménagement d'une aire de jeux et de rencontre avec des parkings publics.

Le principal défi de ce PAP a été d'élaborer un concept urbanistique et architectural qui s'intègre bien dans le village, tant au niveau du paysage ouvert de la région, ainsi que de la topographie du site.

## **2 Degré d'utilisation du sol**

Les degrés d'utilisation du sol du présent PAP sont définis suivant les points suivants :

- cos (coefficient d'occupation du sol)
- cmu (coefficient maximum d'utilisation du sol)
- hauteur de corniche
- forme de la toiture
- inclinaison de la toiture
- orientation du faîte
- nombre maximum d'étages pleins

Dans le présent projet de PAP, 9 lots différents sont prévus avec leurs prescriptions spécifiques.

Les surfaces utilisées pour la détermination des coefficients sont les superficies des parcelles respectives.

|  | Lot 1            | Lot 2      | Lot 3      | Lot 4      | Lot 5      | Lot 6      | Lot 7            | Lot 8            | Lot 9            |
|--|------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>COS</b>                                     | 0,29             | 0,32       | 0,32       | 0,21       | 0,20       | 0,22       | 0,29             | 0,27             | 0,28             |
| <b>CMU</b>                                     | 0,44             | 0,64       | 0,63       | 0,43       | 0,46       | 0,51       | 0,43             | 0,39             | 0,40             |
| <b>HAUT. CORNICHE</b>                          | 6,50             | 6,50       | 6,50       | 6,50       | 6,50       | 6,50       | 6,00             | 6,00             | 6,50             |
| <b>FORME TOITURE PRINCIPALE</b>                | 2 versants       | 2 versants | 2 versants | 4 versants | 2 versants | 2 versants | 2 versants       | 2 versants       | 2 versants       |
| <b>INCLINAISON TOIT</b>                        | 30-40°           | 30-40°     | 30-40°     | 30°        | 30-40°     | 30-40°     | 30-40°           | 30-40°           | 30-40°           |
| <b>FORME TOITURE SECONDAIRE</b>                | toiture végétale | néant      | néant      | néant      | néant      | néant      | toiture végétale | toiture végétale | toiture végétale |
| <b>ETAGES, hors combles mais caves compris</b> | 3                | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 2                | 2                | 2                |

**Utilisation du sol sur la totalité du PAP (moyenne des valeurs par lot)**

COS de 0,27

CMU de 0,48

## **3 Prescriptions architecturales**

Toutes les prescriptions non spécifiées dans la partie écrite et graphique du présent PAP sont celles décrites dans les chapitres « zone d'habitat à caractère rural », « prescriptions dimensionnelles » et « règles applicables à toutes les zones » de la commune de Heinerscheid.

### **3.1 Mode de construction**

Le mode de construction du présent PAP est d'ordre discontinu pour l'ensemble des lots. Les maisons isolées et jumelées sont à structurer en volumes simples.

### **3.2 L'implantation, les reculs et la profondeur de construction**

L'implantation, les reculs des constructions par rapport aux limites des parcelles et la profondeur de construction maximale sont définies dans la partie graphique du PAP (Plan

P.449-003). Le recul avant des parcelles vers les rues « Hualgässchen » et « Hualwee » a été réduit en accord avec la commune et le PAG à minimum 5m.

### **3.3 Toitures**

Les toitures des constructions principales des lots 1-3 et 5-9 seront du type toiture à 2 versants avec des pentes entre 30-40° par rapport à l'horizontale. La corniche fictive ou effective sera de maximum 75cm. Le débordement latéral de la toiture sera de maximum 30cm.

La toiture de la construction principale de la maison d'angle - lot 4 sera de type toiture à 4 versants avec une pente de 30° par rapport à l'horizontale.

A l'exception des souches de cheminées et de ventilation, des rampes d'appui, toutes les superstructures telles que lucarnes ou étages en retrait devront se trouver à l'intérieur de ce gabarit établi.

Les toitures des constructions secondaires seront de type toiture « verte » avec végétation extensive ou intensive. Les pentes seront comprises entre 0° et 5°.

### **3.4 Hauteur à la corniche**

Les hauteurs des corniches des constructions sont mesurées pour chaque maison au milieu de la façade à partir du niveau de l'axe de la rue desservante.

### **3.5 Dépendances et annexes**

Les constructions de type dépendance sont autorisées pour les lots 1, 7, 8 et 9 avec les prescriptions dimensionnelles indiquées dans la partie graphique et accolés en retrait par rapport à la façade du bâtiment principale.

Les constructions annexes de type abri de jardin, serre ou autre ne sont pas autorisées.

### **3.6 Conception de recueil de l'eau de surface**

L'évacuation des eaux s'effectue selon des réseaux séparatifs pour les eaux pluviales et usées. Les eaux pluviales seront évacuées vers un bassin de rétention enterré et un bassin apparent qui sera intégré dans la place publique en aval du lotissement et dimensionné selon les critères définis par l'administration de la gestion de l'eau.

## **4 Liaisons**

### **4.1 Domaine public**

Les voiries principales des circulations motorisées ont un tracé existant lequel sera adapté selon le plan P.449-003 indice A.

#### Adaptations rues Hualgässchen et Hualwee :

- élargissement de la route à 5.00m
- aménagement d'un trottoir de 1.20m de large

L'aménagement détaillé des voiries est à détailler lors du projet d'exécution et sera fixé lors de la convention entre la Commune et le maître de l'ouvrage.

Les matériaux utilisés pour les rues seront du type asphalte, pour les trottoirs du type dalles, pavés en béton ou asphalte.

### **4.2 Domaine privé**

Les accès carrossables de la rue vers les parcelles sont individuelles, c.à.d. par lot.

Les accès des piétons peuvent être assimilés ou non à l'accès carrossable.

Tous les accès sont définis sur le plan P.449-003 indice A.

## **5 Espaces publics et zones vertes**

### **5.1 Espaces publics**

L'aménagement des espaces publics est à détailler lors du projet d'exécution. Les espaces seront cédés à la commune avec la charge d'entretien. Le tout sera fixé par convention entre la Commune et le maître de l'ouvrage.

#### **5.1.1 PLAINE DE JEUX (carrefour Hauptstrooss / Hualwee)**

La plaine est à aménager comme endroit de rencontre, de plaine de jeux et de bassin de rétention des eaux pluviales. Des arbres et/ou des arbustes seront plantés en forte densité le long des terrains voisins afin de créer un écran de verdure et une protection face aux vues. Les plantations devront harmoniser parfaitement avec le cadre environnemental.

#### **5.1.2 ESPACE PUBLIC (carrefour Hualgässchen / Hualwee)**

Le carrefour Hualgässchen / Hualwee est à aménager en lieu convivial et attractif répondant aux besoins de la circulation routière et aux besoins des piétons.

### **5.2 Espaces privés**

Toutes les marges de reculement, en dehors des accès, emplacements, terrasses et autres aménagements similaires, sont à aménager sous forme d'espaces verts. Les plantations devront harmoniser parfaitement avec le cadre environnemental et les essences sont donc de type régional.

## **6 Places de stationnement**

### **6.1 Places de stationnement publics**

En total 6 emplacements publics sont prévus :

Hualwee :

Aménagement de 3 emplacements lelong de la route avec des plantations entre emplacements.

Hauptstrooss :

Aménagement de 3 emplacements prolongeant la bande asphaltique existante.

### **6.2 Places de stationnement privés**

Pour chaque lot, 2 emplacements sont à aménager par parcelle. Les parkings seront soit accolés à l'accès de garage, soit indépendants.

## **7 Clôture**

Des clôtures du type grillages transparents ou haies vives pourront être érigés le long de la limite de propriété avec les parcelles avoisinantes.

La hauteur maximale des clôtures sera 1,50 m. La hauteur maximale des haies vives sera 2,00 m.

## **8 Terrains à céder**

|   |  |
|---|--|
| Aires de jeux                                     | 433,93 m <sup>2</sup>                        |
| Trottoirs, chemins piétons<br>& élargissement rue | 525,50 m <sup>2</sup>                        |
| Parkings publics                                  | 2,22 m <sup>2</sup>                          |
| <b>Total terrains à céder :</b>                   | <b>961,65 m<sup>2</sup></b>                  |
|   | <b>= 19,36 % de la surface totale du PAP</b> |

Délimitation et contenance des différents lots : voir plan P.449-003 indice A.

## **9 Bases légales**

### **9.1 La partie graphique du présent PAP**

- Le plan P.449-003 indice A « projet P.A.P. » élaboré par le bureau d'Architecture JONAS & MEYERS Architectes est basé sur le plan cadastral de la situation existante et contient toutes les informations demandées par le point 4 de l'article 7 du règlement Grand-ducal du 25 octobre 2004.

Ce plan respecte les indications de la légende-type de l'annexe 2 du règlement Grand-ducal du 25 octobre 2004. Pour une meilleure compréhension du plan, les définitions suivantes ont été ajoutées à la légende-type : zone d'habitat à caractère rural / accès privatifs / aires de stationnement / rétention d'eau de pluie / toiture végétale / ligne de niveau, terrain existant / ligne de niveau – terrain nivelé.

- Le plan P.449-004 « situation existante & échanges de terrain » élaboré par le bureau d'Architecture JONAS & MEYERS Architectes

- Le plan 1161-01-01a « Levé de la situation existante » élaboré par le bureau Alpha Topo Luxembourg

- Le plan 1161-Z-50-01 – REV A " Plan des infrastructures canalisations" élaboré par le bureau d'études Rausch & Associés.

- Le plan cadastral

En annexe du dossier « papier » il y a un CD avec les plans en format vectoriel et en format pdf.

### **9.2 La partie écrite du présent PAP**

### **9.3 Le plan d'aménagement général de la commune de Heinerscheid**

Ettelbruck, le 16 juin 2010

Auteur : Henri Jonas