

OBJET :

# PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER

« ATSCHEM »

À SEPTFONTAINES

PARTIE ÉCRITE RÉGLEMENTAIRE  
MODIFIÉE SELON AVIS 18189/55C

COMMUNE :

HABSCHT

PARCELLES :

N°304/3134, N°309/3406, N°310/3122

MAÎTRES DE  
L'OUVRAGE :

**MB PROPERTIES SCI**

**M. BOLY MARCO**

4, LAANGEFUERT

L-8396 SEPTFONTAINES

PROPRIÉTAIRES :

**MB PROPERTIES SCI**

**M. BOLY MARCO**

4, LAANGEFUERT

L-8396 SEPTFONTAINES

DATE :

04 JUIN 2018

CONCEPTION :



**ESPACE ET PAYSAGES**

URBANISME / CADRE DE VIE / ENVIRONNEMENT

12, AVENUE DU ROCK'N ROLL

L-4361 ESCH-SUR-ALZETTE

TEL : 26 17 84

FAX : 26 17 85

@ : INFO@ESPACEPAYSAGES.LU





**PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER MODIFIÉE SELON AVIS 18189/55C**  
**NOUVEAU QUARTIER « ATSCHEM »**  
**À SEPTFONTAINES**

**PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE**

<b>A. GENERALITES</b>	<b>3</b>
ART A.1 BUT ET PORTEE DU REGLEMENT	3
ART A.2 DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES	3
ART A.3 PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES	3
ART A.4 TOPOGRAPHIE	3
ART A.5 AFFECTATIONS	3
ART A.6 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES	4
ART A.7 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS	4
<b>B. MAISONS UNIFAMILIALES (LOTS 01 A 05)</b>	<b>5</b>
ART B.1 IMPLANTATION	5
ART B.2 NIVEAUX	5
ART B.3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	5
ART B.4 FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES	6
ART B.5 GABARIT DE TOITURE	6
ART B.6 DEPENDANCES	6
ART B.7 ABRI DE JARDIN (NON SPECIFIE DANS LA PARTIE GRAPHIQUE)	6
<b>C. MAISON PLURIFAMILIALE (LOT 06)</b>	<b>8</b>
ART C.1 IMPLANTATION	8
ART C.2 NIVEAUX	8
ART C.3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	8
ART C.4 FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES	9
ART C.5 GABARIT DE TOITURE	9
ART C.6 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES	9
ART C.7 DEPENDANCES	10
<b>D. SERVITUDE DE PASSAGE</b>	<b>10</b>



## A. GENERALITES

### ART A.1 BUT ET PORTEE DU REGLEMENT

Le projet d'aménagement particulier a pour objet l'exécution du plan d'aménagement général. 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, dans la mesure où elles dérogent à celles inscrites au plan d'aménagement général et au règlement sur les bâtisses en vigueur dans la localité de Septfontaines, priment et remplacent ces dernières qui restent cependant d'application pour tout ce qui n'est pas spécialement prévu au présent règlement.

### ART A.2 DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

#### A.2.1 PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Document à caractère réglementaire (cf. partie graphique) présentant le projet d'aménagement particulier, et les règles d'urbanisme concordantes.

#### A.2.2 COUPES SIGNIFICATIVES

Document à caractère réglementaire (cf. partie graphique) présentant l'aménagement en profils des lots privés et du domaine public.

### ART A.3 PRECISION 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.4 TOPOGRAPHIE

#### A.4.1 COURBES DE NIVEAUX

- Les courbes de niveaux du terrain existant sont indiquées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des pointillés noirs (terrain existant). Ces courbes de niveaux correspondent à la morphologie actuelle du terrain, avant-projet.
- Les courbes de niveaux du terrain remodelé sont indiquées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des pointillés rouges (terrain remodelé). Ces courbes de niveaux définissent la morphologie projetée du terrain, et les travaux de déblais / remblais projetés lors de l'exécution des travaux.

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.5 AFFECTATIONS

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

- 2 maisons unifamiliales jumelées,
- 3 maisons unifamiliales définies en bande,



- 1 maison plurifamiliale, pour un maximum de 5 unités de logements.

## **ART A.6 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES**

### **A.6.1 EMBLEMENTS DE STATIONNEMENT**

Dans le cadre du présent projet d'aménagement particulier, il est requis :

- deux emplacements pour véhicules automobiles par unité de logement unifamiliale,
- deux emplacements pour véhicules automobiles par unité de logement collectif.

Pour les lots suivants 01 à 05, un emplacement pour véhicules automobiles doit se situer dans le car-port prévu à cet effet (cf. partie graphique). Le second peut être aménagé à l'intérieur de la construction destinée au séjour prolongé, ou à l'extérieur de la construction, définie dans la marge de recul avant du lot privé, sur l'emprise du parking privé telle que précisée dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. partie graphique)

Pour le lot 06, les emplacements pour véhicules automobiles doivent se situer dans les car-ports et / ou sur les parkings privés dédiés à cet effet (cf. partie graphique). Tout stationnement extérieur est interdit sur le reste de la parcelle.

Les dimensions minimales d'un emplacement privé extérieur sont fixées comme telles :

- Emplacement = 5,00 mètres min. (longueur) x 2,50 mètres min. (largeur)

### **A.6.2 ACCES CARROSSABLE**

Les accès carrossables doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique et n'apporter ni gêne ni perturbation. Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les chemins piétons.

### **A.6.3 MATERIAUX DE FAÇADES**

Les matériaux de façade devront être choisis de façon à ne pas heurter l'homogénéité de l'ensemble. Les différents matériaux sont à indiquer sur le plan de la demande d'autorisation de bâtir.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

### **A.6.4 PLANTATIONS DANS LES ESPACES VERTS PRIVES**

Seules sont autorisées des espèces de plantes indigènes en ce qui concerne les haies, les arbres et les arbustes. Les plantations sont à indiquer lors du dossier de demande d'autorisation de bâtir.

### **A.6.5 CLOTURES**

Tous les murs, haies et clôtures implantées en limite de propriété doivent être préalablement autorisés par le Collège des Bourgmestre et Echevins.

Les domaines publics et privés pourront être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 1,00 mètre, par des haies vives ou par des grillages. La hauteur totale de ces clôtures ne pourra pas dépasser 1,50 mètres.

Les murs de clôture plus hauts que 1,00 mètre peuvent être autorisés exceptionnellement à condition que leur hauteur ne soulève pas d'objections d'ordre esthétique et de sécurité de la circulation.

## **ART A.7 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS**

Le présent projet d'aménagement particulier prévoit une cession égale 4.06 ares soit 13.61 % de la surface du PAP.



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 (par exemple, l'implantation d'éléments concernant les infrastructures techniques du quartier).

## **B. MAISONS UNIFAMILIALES (LOTS 01 A 05)**

### **ART B.1 IMPLANTATION**

Les limites maximales de surface constructible sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. partie graphique).

Les alignements obligatoires sont précisés dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. partie graphique).

Les profondeurs maximales sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. partie graphique).

Les distances de recul minimales (antérieures, postérieures et latérales) des constructions sont fixées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. partie graphique).

### **ART B.2 NIVEAUX**

La partie graphique du projet d'aménagement particulier précise pour chaque lot les nombres de niveaux suivants :

#### **B.2.1 CONSTRUCTION DESTINEE AU SEJOUR PROLONGE**

- **II + 1C + 1S/1RJ** définissant 2 niveaux pleins + 1 niveau sous combles + 1 niveau en sous-sol et/ou 1 niveau défini en rez-de-jardin, correspondant au gabarit défini dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier

Le niveau fini du premier niveau plein (I) peut être supérieur ou inférieur du niveau de l'axe de la voie desservante de 0,50 mètre au maximum. Cette différence de hauteur est mesurée dans l'axe du bâtiment.

Le niveau défini en rez-de-jardin (1RJ) doit garantir des conditions d'éclairage assurées par la disposition judicieuse de fenêtres / ouvertures suffisamment grandes.

#### **B.2.2 DEPENDANCE**

- **I** définissant 1 niveau plein, correspondant au gabarit défini dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier

### **ART B.3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **B.3.1 CONSTRUCTION DESTINEE AU SEJOUR PROLONGE**

La hauteur à la corniche est de 6,50 mètres maximum.

Lorsque la cote d'altitude de la corniche n'est pas la même sur toute la longueur des façades, la corniche la plus élevée est déterminante.

La hauteur au faîtage ne pourra être supérieure à 5,00 mètres maximum mesurée depuis la hauteur à la corniche.

#### **B.3.2 DEPENDANCE**

La hauteur hors-tout d'une dépendance est de 3,00 mètres maximum.



## ART B.4 FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES

### B.4.1 CONSTRUCTION DESTINEE AU SEJOUR PROLONGE

Les toitures de construction seront définies en toiture à deux versants (t2), avec une pente minimale supérieure à 25° et maximale de 45°, correspondant au gabarit défini ci-après ; et disposée conformément à la direction du faîte précisée par la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

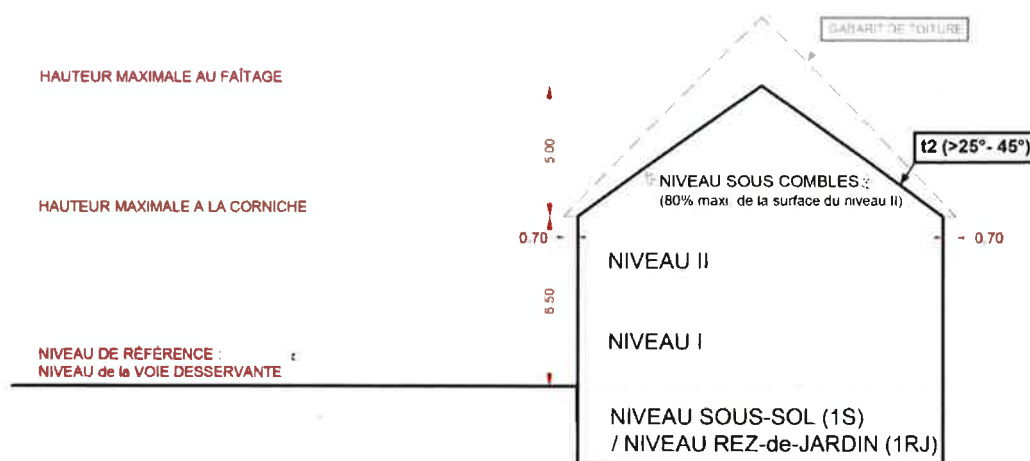
### B.4.2 DEPENDANCE

Les dépendances auront une toiture plate. Celles-ci devront être végétalisées, et ne pourront pas être aménagées comme toiture-terrasse.

## ART B.5 GABARIT DE TOITURE

Toute construction située au-dessus de la corniche devra s'inscrire dans un gabarit établi par la hauteur à la corniche et par la hauteur au faîtage.

Le gabarit de toiture des lots 01 à 05 est établi à 2 versants, défini avec une pente minimale supérieure à 25° et maximale de 45° sur la ligne de corniche formant saillie de 0,70 mètre sur les façades avant et arrière ; et disposée conformément à la direction du faîte précisée par la partie graphique du projet d'aménagement particulier.



## ART B.6 DEPENDANCES

Les dépendances telles que précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche n°01) définissent des car-ports, servant à abriter le ou les véhicules en stationnement. Elles ne peuvent pas être destinés au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle.

## ART B.7 ABRI DE JARDIN (NON SPECIFIE DANS LA PARTIE GRAPHIQUE)

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

- la surface de l'abri de jardin ne pourra excéder 9,00 mètres carré;



- il devra respecter des proportions rectangulaires ;
- il pourra être implanté sur les limites de parcelle ;
- sa hauteur totale ne pourra excéder 3,00 mètres.

**C. MAISON PLURIFAMILIALE (LOT 06)****ART C.1 IMPLANTATION**

Les limites maximales de surface constructible sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. partie graphique).

Les profondeurs maximales sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. partie graphique).

Les distances de recul minimales (antérieures, postérieures et latérales) des constructions sont fixées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. partie graphique).

Pour le Lot 06, dans le cas d'une façade oblique, le recul latéral vers le domaine public, ne pourra être inférieure à 0,50 mètre.

**ART C.2 NIVEAUX**

La partie graphique du projet d'aménagement particulier précise pour le lot 06 les nombres de niveaux suivants :

**C.2.1 CONSTRUCTION DESTINEE AU SEJOUR PROLONGE**

- **II + 1C + 1S/1RJ** définissant 2 niveaux pleins + 1 niveau sous combles + 1 niveau en sous-sol et/ou 1 niveau défini en rez-de-jardin, correspondant au gabarit défini dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier

Le niveau fini du premier niveau plein (I) peut être supérieur ou inférieur du niveau de l'axe de la voie desservante de 0,50 mètre au maximum. Cette différence de hauteur est mesurée dans l'axe du bâtiment.

Le niveau défini en rez-de-jardin (1RJ) doit garantir des conditions d'éclairage assurées par la disposition judicieuse de fenêtres / ouvertures suffisamment grandes.

**C.2.2 DEPENDANCE**

- **I** définissant 1 niveau plein, correspondant au gabarit défini dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

**ART C.3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****C.3.1 CONSTRUCTION DESTINEE AU SEJOUR PROLONGE**

La hauteur à la corniche est de 6,50 mètres maximum.

Lorsque la cote d'altitude de la corniche n'est pas la même sur toute la longueur des façades, la corniche la plus élevée est déterminante.

La hauteur au faîtage ne pourra être supérieure à 5,00 mètres maximum mesurée depuis la hauteur à la corniche.

**C.3.2 DEPENDANCE**

La hauteur hors-tout d'une dépendance est de 3,00 mètres maximum.





## ART C.4 FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES

### C.4.1 CONSTRUCTION DESTINEE AU SEJOUR PROLONGE

Les toitures de construction seront définies en toiture à deux versants (t2), avec une pente minimale supérieure à 25° et maximale de 45°, correspondant au gabarit défini ci-après ; et disposée conformément à la direction du faîte précisée par la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

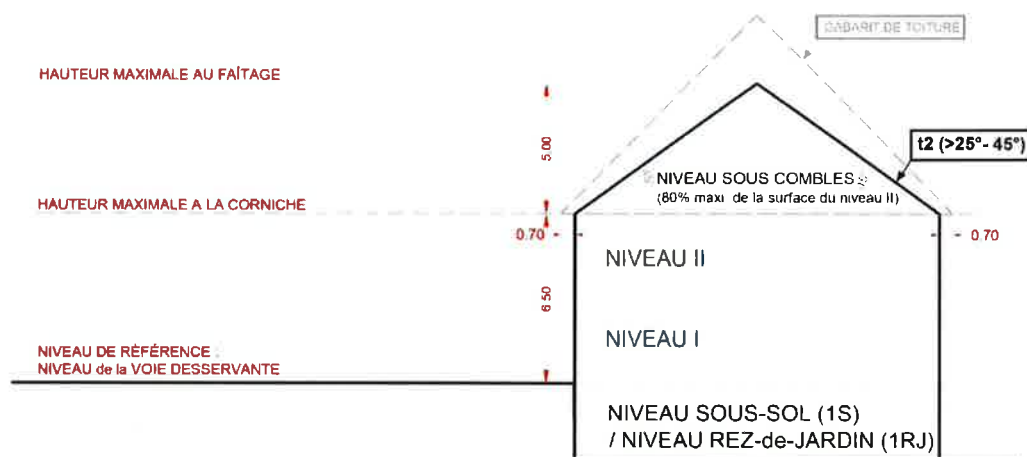
### C.4.2 DEPENDANCE

Les dépendances auront une toiture plate. Celles-ci devront être végétalisées, et ne pourront pas être aménagées comme toiture-terrasse.

## ART C.5 GABARIT DE TOITURE

Toute construction située au-dessus de la corniche devra s'inscrire dans un gabarit établi par la hauteur à la corniche et par la hauteur au faîtage.

Le gabarit de toiture du lot 06 est établi à 2 versants, défini avec une pente minimale supérieure à 25° et maximale de 45° sur la ligne de corniche formant saillie de 0,70 mètre sur les façades avant et arrière ; et disposée conformément à la direction du faîte précisée par la partie graphique du projet d'aménagement particulier.



## ART C.6 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Une mixité d'appartement (appartements à une chambre, appartements à deux chambres, etc.) est requise, avec des unités de logement traversant ou au minimum exposés à deux orientations.

Afin de répondre aux critères de qualité dans le logement collectif, la maison plurifamiliale devra proposer les éléments suivants :

- cave/réserve pour chaque unité de logement,
- local buanderie / séchoir commun,
- local à vélo / poussettes, avec accès aisé aux ascenseurs communs, ainsi que depuis et vers l'espace public, et au minimum un emplacement vélo / poussette par unité de logement,
- local poubelle, aéré et fermé, avec accès aisé depuis et vers la voirie publique, dimensionné pour y stocker également des conteneurs pour déchets (largeur des ouvertures adéquates, pente aux normes pour les personnes à mobilité réduite),
- local de rangement du matériel de nettoyage pour la copropriété,
- local débarras intégré à l'unité de logement.

**ART C.7      DEPENDANCES**

Les dépendances telles que précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche n°01) définissent des car-ports, servant à abriter le ou les véhicules en stationnement, ainsi qu'un local pour vélos. Elles ne peuvent pas être destinés au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle.

**D.      SERVITUDE DE PASSAGE**

Afin de garantir un accès au service communal d'entretien, depuis la Mierscherstrooss jusqu'au fossé à ciel ouvert du domaine public projeté à l'arrière des lots privés, une servitude de passage est définie à l'intérieur du lot privé n°06.

Cette servitude de passage est à établir sur une largeur minimale de 3,00 mètres, et devra être précisé dans le dossier d'autorisation de bâtir.

A cet effet, le dossier de demande d'autorisation de bâtir pour le lot 06 définira précisément l'emprise et la configuration de la servitude de passage, respectivement du chemin d'accès, compte-tenu notamment du projet d'exécution des infrastructures du présent projet d'aménagement particulier.