


OBJET :	<p align="center">PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER</p> <p align="center">"ROUTE DE LUXEMBOURG – RUE DE L'ALZETTE" À SCHIEREN</p> <p align="center">PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE MODIFIEE SUIVANT AVIS REF. 17169/33C & 9576/33C DE LA CELLULE D'EVALUATION</p>
COMMUNE :	SCHIEREN
PARCELLES :	<p align="center">N° 480/4336, 480/5351, 480/5352, 485/5353, 487/5184 SECTION - A - DE SCHIEREN</p>
MAITRE DE L'OUVRAGE :	<p align="center">ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHIEREN 90, ROUTE DE LUXEMBOURG L-9125 SCHIEREN</p>
CONCEPTION :	<div data-bbox="437 1422 954 1695" style="border: 1px solid blue; padding: 5px; display: inline-block;"> Référence: <u>17/69/33c</u> Le présent document appartient à ma décision d'approbation du: <u>28.03.2015</u> Le Ministre de l'Intérieur  Dan Kersch </div> <div data-bbox="992 1413 1414 1619" style="margin-top: 20px;"> <p>ESPACE ET PAYSAGES 12, AVENUE DU ROCK'N'ROLL L - 4361 ESCH-SUR-ALZETTE TEL : 26 17 84 FAX : 26 17 85</p> </div> <div data-bbox="446 1747 670 2038" style="margin-top: 20px;">  </div>
DATE :	19 NOVEMBRE 2014

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER

**LIEU-DIT "ROUTE DE LUXEMBOURG – RUE DE L'ALZETTE"
À SCHIEREN**

PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE

SOMMAIRE

A. GENERALITES

ART. 1 – BUT ET PORTEE DU REGLEMENT

ART. 2 – DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

ART. 3 – PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

ART. 4 – TOPOGRAPHIE

ART. 5 – AFFECTATIONS

ART. 6 – REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES

ART. 7 – REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS

ART. 8 – TABLEAUX RECAPITULATIFS DES SURFACES

B. MAISONS UNIFAMILIALES ET MAISON BIFAMILIALE (LOTS 1, 3 A 9, LOTS 12 A 14)

ART. 9 – IMPLANTATION

ART. 10 – NIVEAUX

ART. 11 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

ART. 12 – FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES

ART. 13 – SAILLIES SUR LES ALIGNEMENTS DES CONSTRUCTIONS

ART. 14 – DEPENDANCES

ART. 15 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES POUR LES MAISONS EN BANDE

C. MAISONS PLURIFAMILIALES (LOTS 10 ET 11)

ART. 16 – IMPLANTATION

ART. 17 – NIVEAUX

ART. 18 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

ART. 19 – FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES

ART. 20 – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

ART. 21 – SAILLIES SUR LES ALIGNEMENTS DES CONSTRUCTIONS

A. GENERALITES

ART. 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.

La zone à l'intérieur du périmètre du projet d'aménagement particulier "Route de Luxembourg – Rue de l'Alzette" est classée comme une zone MIXTE (secteur A) / zone avec PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER par le plan d'aménagement général de la commune de Schieren.

ART. 2 – DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

2.1 PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Document à caractère réglementaire (planche n°01) présentant le projet d'aménagement particulier, et les règles d'urbanisme concordantes.

2.2 COUPES SIGNIFICATIVES

Documents à caractère réglementaire (planche n° 02) présentant l'aménagement en profils des lots privés et du domaine public.

2.3 REPRESENTATIONS AXONOMETRIQUES

Document à caractère réglementaire (planche n°01) montrant la représentation en perspective axonométrique du projet d'aménagement particulier.

ART. 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. 4 – TOPOGRAPHIE

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 d'0,50 mètre au maximum pour les parcelles privées.

Le plan d'exécution du présent projet d'aménagement particulier respectera l'aménagement et le modelage topographique des espaces publics avec une tolérance de 0,25 mètre au maximum.

4.2 DEBLAIS ET REMBLAIS

Les matériaux utilisés pour les travaux de remblais de terrains tels que décombres, sables, graviers ou terreaux ne pourront contenir ni des matières organiques, ni d'autres matières putrescibles ainsi que d'autres substances qui peuvent nuire à l'environnement. Les déchets ou déblais pollués sont prohibés pour les travaux de remblai.

ART. 5 – AFFECTATIONS

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

- 12 maisons unifamiliales en bande,
- 2 maisons plurifamiliales, pour un maximum de 12 logements de type collectif.

ART. 6 – REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES

6.1 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

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

- 2 emplacements pour véhicules automobiles par maison unifamiliale,
- 1,5 emplacements pour véhicules automobiles par unité de logement collectif.

Les emplacements devront figurer dans le dossier d'autorisation de bâtir.

6.2 ACCES CARROSSABLE

Pour les lots destinés à la construction de maison plurifamiliale, les accès carrossables sont précisés dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier ; en outre, des accès carrossables directs sont à prévoir pour les emplacements de stationnements privés définis à l'extérieur de la construction.

6.3 MATERIAUX DE FACADES

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. L'administration communale se réserve le droit de présentation d'un échantillon du ou des matériaux projetés avant toute mise en œuvre.

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

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. Une plantation d'arbre indigène est obligatoire pour chaque parcelle.



6.5 CLOTURES, HAIES, MURETS, PALISSADES

Les clôtures sur les limites de propriété peuvent être sous forme de haies, de buissons, d'arbres, de grillages, ou de palissades, et ne peuvent pas dépasser une hauteur de 2,00 mètre. Pour des structures végétales plus hautes, un recul minimal de 2m est à respecter par rapport à la limite de propriété.

ART. 7 – REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS

7.1 GENERALITES

L'aménagement d'espaces publics, aux endroits prévus par le présent projet d'aménagement particulier, fera l'objet de plans ultérieurs détaillés pour autorisation auprès du Collège Echevinal.

Le lotisseur se conformera strictement aux prescriptions des instances compétentes¹ pour la construction des voiries, l'aménagement des parkings, des espaces verts, de la zone de rétention, des canalisations, l'installation de l'éclairage public, la mise en souterrain des réseaux électriques, de téléphone, d'antenne collective et de gaz. À cet effet, la position et la délimitation exacte des zones à céder du projet d'aménagement particulier au domaine public seront adaptées en fonction des besoins rencontrés lors de la demande d'autorisation pour les infrastructures, la gestion de l'eau, l'environnement et la permission de voirie. Le dossier d'exécution du présent projet d'aménagement particulier définira précisément les équipements et infrastructures publics.

7.2 AMENAGEMENT 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 (par exemple, l'implantation d'éléments concernant les infrastructures techniques du quartier). Une aire de jeux pour enfants pourra y être aménagée.

Les plantations projetées telles que définies dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier imposent la plantation d'arbres à moyenne ou haute tige. Pour ces plantations, la profondeur minimale de substrat est d'1,50 mètre. Cette profondeur doit être maintenue sur un rayon minimum de 1,00 mètre.

¹ Administration des Ponts et Chaussées, Administration de la Gestion de l'Eau, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, Ministère de l'Intérieur, Administration Communale de Schieren, et les différents gestionnaires pour les réseaux d'infrastructures



ART. 8 – TABLEAUX RECAPITULATIFS DES SURFACES

DENSITÉ DE LOGEMENT	SURFACE BRUTE	SURFACE NETTE	SURFACES PRIVEES ET PUBLIQUES NECESSAIRES A LA VIABILISATION	SURFACE CEDEE AU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL
+/- 45 LOGEMENTS / HECTARE (MAXIMUM)	54,02 ARES	39,74 ARES	14,28 ARES	13,25 ARES SOIT +/-25% À CÉDER

LOT	SURFACE DU LOT (ARE)	SURFACE D'EMPRISE AU SOL MAXIMALE (M ²)	SURFACE CONSTRUITE BRUTE (M ²)	SURFACE SCELLÉE MAXIMALE (M ²)	COS	CMU	CUS	CSS
1	3,00	117,75	317,93	230,20	0,39	1,06		0,77
2	0,31	/	/	31,00	/	/		1,00
3	2,67	97,15	262,31	194,00	0,36	0,98		0,73
4	3,62	97,50	263,25	141,00	0,27	0,73		0,39
5	1,94	78,00	210,60	117,00	0,40	1,09		0,60
6	1,88	78,00	210,60	117,00	0,41	1,12		0,62
7	1,81	78,00	210,60	117,00	0,43	1,16		0,65
8	1,74	78,00	210,60	117,00	0,45	1,21		0,67
9	2,59	84,50	210,60	117,00	0,33	0,88		0,48
10	8,05	318,50	955,50	541,75	0,40	1,19		0,71
11	4,56	164,70	494,10	301,60	0,36	1,08		0,67
12	2,16	94,50	255,15	133,50	0,44	1,18		0,63
13	2,20	94,50	255,15	133,50	0,43	1,16		0,62
14	3,21	94,50	255,15	133,50	0,29	0,79		0,43
TOTAL	39,74	1475,60	4129,08	2477,15	0,37	1,04	0,78	0,62



B. MAISONS UNIFAMILIALES ET BIFAMILIALES (LOTS 1, 3 A 9, LOTS 12 A 14)**ART. 9 – IMPLANTATION**

Les limites maximales de surface constructible sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01).

Les profondeurs maximales sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01).

Les distances de recul minimales (antérieures, postérieures et latérales) des constructions sont fixées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01).

ART. 10 – NIVEAUX

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

Limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé

- **II + 1 C + 1 S** définissant 2 niveaux pleins + 1 niveau sous combles + 1 niveau en sous-sol, correspondant au gabarit défini ci-après ;
- **II + 1 R/C + 1 S** définissant 2 niveaux pleins + 1 niveau défini en retrait ou 1 niveau sous combles + 1 niveau en sous-sol, correspondant au gabarit défini ci-après ;

Le niveau fini du premier niveau plein (I) peut être supérieur du niveau de l'axe de la voie desservante de 1,00 mètre au maximum. Cette différence de hauteur est mesurée dans l'axe du bâtiment.

Limites de surfaces constructibles pour dépendances

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

La construction de caves est ainsi possible pour chaque lot. Cependant, pour ces maisons unifamiliales, l'implantation de garages dans les niveaux souterrains n'est pas autorisée.

ART. 11 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**11.1 NIVEAU DE REFERENCE**

La partie graphique du projet d'aménagement particulier établit un niveau de référence obligatoire pour chaque maison unifamiliale. Les niveaux de référence sont implantés sur des intersections aisément repérables de limites cadastrales, telles que notifiées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01).

Les distances altimétriques telles qu'indiquées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°02) entre niveau de référence et les niveaux du faite, de la corniche, et de l'acrotère, sont à respecter.

11.2 CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE

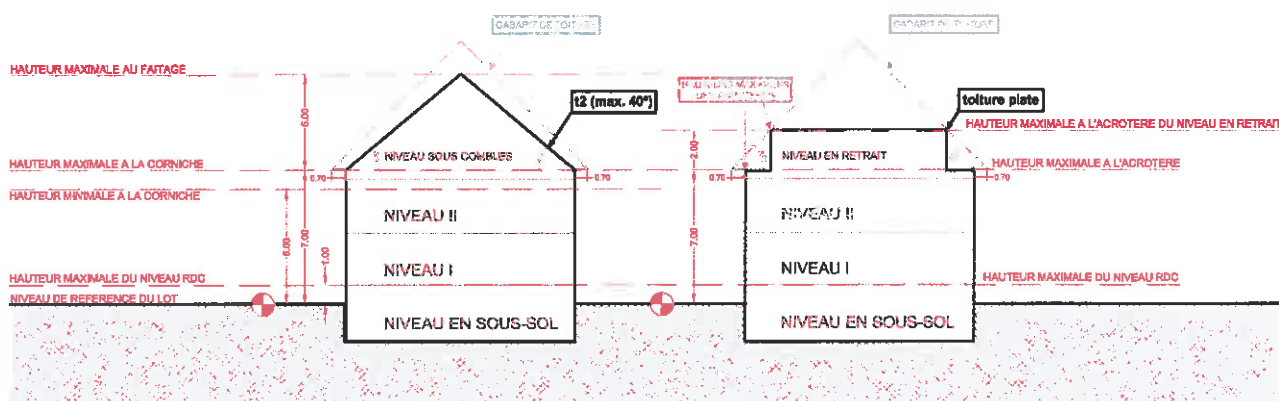
- La hauteur à la corniche est de 6,00 mètres au minimum et de 7,00 mètres au maximum.
- La hauteur au faîtage ne pourra être supérieure à 5,00 mètres maximum mesurée depuis la hauteur à la corniche.
- La hauteur à l'acrotère du dernier niveau ne pourra être supérieure à 2,00 mètres maximum mesurée depuis la hauteur à la corniche.

11.3 DÉPENDANCES

- La hauteur hors-tout d'une dépendance est de 3,00 mètres maximum, mesurée depuis le niveau de référence.

11.4 GABARIT DE TOITURE

Toute construction située au-dessus de la corniche devra s'inscrire dans un gabarit établi par la hauteur maximale à la corniche et par la hauteur maximale au faîtage. Le gabarit est établi à 45° sur la ligne de corniche formant saillie de 0,70m sur les façades avant et arrière.



A l'exception des souches de cheminées et de ventilation et des rampes d'appui, toutes les superstructures des constructions, notamment les lucarnes, les cabanons, les équipements de conditionnement d'air, les antennes et installations techniques (capteurs solaires...) doivent se trouver à l'intérieur du gabarit de toiture.

ART. 12 – FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES

12.1 CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU SÉJOUR PROLONGÉ, AMÉNAGÉES SUR LES NIVEAUX II + 1 C + 1 S

Les toitures des constructions seront définies de type toiture à deux versants (t2), avec une pente maximale de 40°.

12.2 CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU SÉJOUR PROLONGÉ, AMÉNAGÉES SUR LES NIVEAUX II + 1 R/C + 1 S

Tenant compte du type de toiture autorisé pour chaque lot dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche n°01), les toitures des constructions seront définies en :

- Toiture à deux versants (t2), avec une pente maximale de 40° ;
- Toiture plate (tp).

Les toitures des niveaux (dégageant un retrait des niveaux supérieurs) peuvent être aménagées en toiture-terrasse.

12.3 DÉPENDANCES

Les dépendances auront une toiture plate.

La toiture des dépendances des lots 1 et 3 devra être végétalisée, mais ne pourra pas être aménagée comme toiture-terrasse.

La toiture des dépendances des lots 4 à 9 et des lots 12 à 14 pourra être végétalisée, mais ne pourra pas être aménagée comme toiture-terrasse.

ART. 13 – SAILLIES SUR LES ALIGNEMENTS DES CONSTRUCTIONS

A condition que leur limite inférieure se trouve au moins à 3,00 mètres au-dessus du niveau du domaine public et de rester au moins à 50 centimètres en retrait de la bordure du domaine public :

- Les balcons pourront dépasser l'alignement de 1,50 mètre,
- Les saillies en façade pourront dépasser de 50 centimètres l'alignement, les reculs latéraux et la profondeur de constructions, et ne pourront couvrir qu'un tiers de la surface de la façade,
- La distance à la limite latérale sera de 1,90 mètre minimum pour les terrasses, les seuils et perrons d'entrée, les balcons (non fermés verticalement), les loggias et autres installations semblables.

Les terrasses sont à aménager dans le respect de la surface maximale de scellement du sol autorisée pour le lot, telle que précisée dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche n°01).

Art. 14 – DEPENDANCES

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

ART. 15 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES POUR LES MAISONS EN BANDE

Afin de garantir une homogénéité d'aspect des constructions en bande, les formes de toiture et les gabarits doivent être identiques sur une largeur minimale de 2m de chaque côté de la limite de propriété.

C. MAISONS PLURIFAMILIALES (LOTS 10 ET 11)**ART. 16 – IMPLANTATION**

Les limites maximales de surface constructible sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01).

Les profondeurs maximales sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01).

Les distances de recul minimales (antérieures, postérieures et latérales) des constructions sont fixées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01).

ART. 17 – NIVEAUX

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

- III + 1 S, définissant 3 niveaux pleins + 1 niveau en sous-sol, correspondant au gabarit défini ci-après ;

Le niveau fini du premier niveau plein (I) peut être supérieur du niveau de l'axe de la voie desservante de 1,50 mètre au maximum. Cette différence de hauteur est mesurée dans l'axe du bâtiment.

ART. 18 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**18.1 Niveau de référence**

La partie graphique du projet d'aménagement particulier établit un niveau de référence obligatoire pour chaque maison unifamiliale. Les niveaux de référence sont implantés sur des intersections aisément repérables de limites cadastrales, telles que notifiées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01).

Les distances altimétriques telles qu'indiquées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°02) entre niveau de référence et les niveaux du faite, de la corniche, et de l'acrotère, sont à respecter.

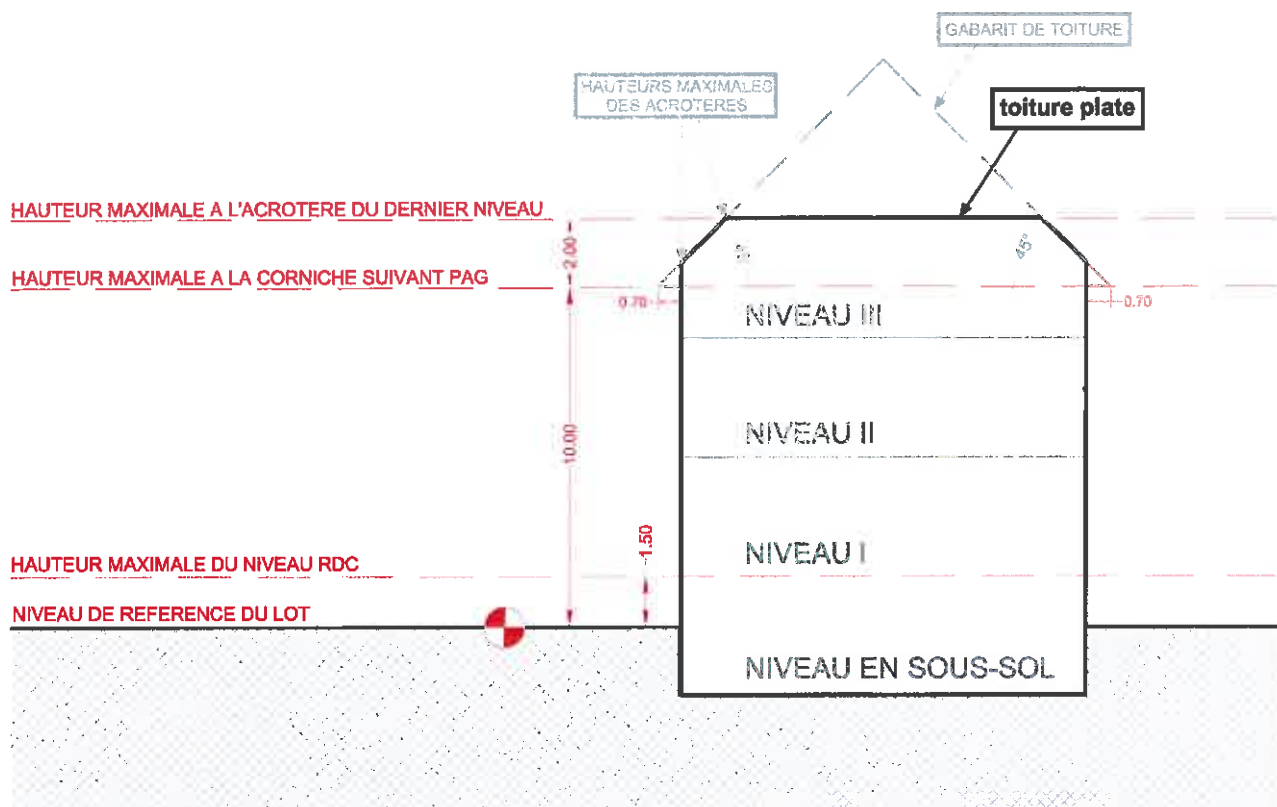
18.2 Constructions destinées au séjour prolongé

- La hauteur à la corniche est de 10,00 mètres au maximum.
- La hauteur à l'acrotère du dernier niveau ne pourra être supérieure à 2,00 mètres maximum mesurée depuis la hauteur à la corniche.

18.3 GABARIT DE TOITURE

Toute construction située au-dessus de l'acrotère devra s'inscrire dans un gabarit établi par la hauteur maximale à l'acrotère. Le gabarit est établi à 45° sur la ligne d'acrotère formant saillie de 0,70m sur les façades avant et arrière.





A l'exception des souches de cheminées et de ventilation et des rampes d'appui, toutes les superstructures des constructions, notamment les lucarnes, les cabanons, les équipements de conditionnement d'air, les antennes et installations techniques (capteurs solaires...) doivent se trouver à l'intérieur du gabarit de toiture.

ART. 19 – FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES

Les toitures des constructions seront de type toiture plate (tp).
Ces toitures pourront être traitées en toiture végétalisée.

Les toitures des niveaux (dégageant un retrait des niveaux supérieurs) peuvent être aménagées en toiture-terrasse.

ART. 20 – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Les unités de logement doivent présenter les surfaces nettes suivantes :

- 35m² minimum pour un studio
- 60m² minimum pour un appartement à une chambre
- 75m² minimum pour un appartement à deux chambres
- 90m² minimum pour un appartement à trois chambres

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

- hall(s) avec sas d'entrée
- un local à vélo / poussettes, avec accès aisé et direct vers l'espace public, pour une surface minimale de 2,5m² par unité de logement, et au minimum un emplacement vélo / poussette par unité de logement
- un local débarras de 6m² minimum, dont 1,5m² de cette surface doit être intégré à l'unité de logement

[Signature manuscrite]

En outre, les maisons plurifamiliales disposeront :

- d'un maximum de 25% de studios,
- d'une construction souterraine commune, réservée à l'aménagement de parkings, locaux techniques et utilitaires,
- d'un local technique spécifique pour les raccordements aux réseaux d'infrastructures,
- d'un accès carrossable unique vers la construction souterraine.

ART. 21 – SAILLIES SUR LES ALIGNEMENTS DES CONSTRUCTIONS

A condition que leur limite inférieure se trouve au moins à 3,00 mètres au-dessus du niveau du domaine public et de rester au moins à 50 centimètres en retrait de la bordure du domaine public :

- Les balcons pourront dépasser l'alignement de 1,50 mètre,
- Les saillies en façade pourront dépasser de 50 centimètres l'alignement, les reculs latéraux et la profondeur de constructions, et ne pourront couvrir qu'un tiers de la surface de la façade,
- La distance à la limite latérale sera de 1,90 mètre minimum pour les terrasses, les seuils et perrons d'entrée, les balcons (non fermés verticalement), les loggias et autres installations semblables.

Les terrasses sont à aménager dans le respect de la surface maximale de scellement du sol autorisée pour le lot, telle que précisée dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche n°01).