

Réf. : N° 14528/33c

Le présent document fait partie de l'avis  
de la Commission d'Aménagement, émis  
dans sa séance du 09/02/05

Objet :

*Jim* *Reet*  
*Will* *schmid*  
*trugler* *Wolff*

**PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER  
'In der Wieschen'  
SCHIEREN**

Partie écrite

Modifiée suivant l'avis de la Commission d'aménagement du 5 octobre 2004  
Modifiée suivant la délibération du Conseil communal du 23 décembre 2004

Commune :

**SCHIEREN**

Parcelles :

1237/4236 + 1241/4373 + 1233/3575 + 1242/4749 + 1232/1787 + 1229/515  
+ 1231/517 + 1230/516 + 1245/4746 + 1215/3264 + 1216/2735 + 1212/4217  
+ 1208/2731 + 1207/4215 + 1207/4214 + 1259/4218 + 1256 + 1255/4748 + 1205/3237

section A de Schieren

Maître de  
l'ouvrage :

Association  
**N. AREND / C. FISCHBACH / GEOPLAN II**  
12, rue de la Gare  
L-7535 MERSCH

Conception :

**ESPACE<sup>ET</sup> PAYSAGES**  
75, rue Emile MAYRISCH  
L-4240 ESCH-SUR-ALZETTE  
Tel : 26 17 84  
Fax : 26 17 85  
e-mail : espace.paysages@internet.lu

Date :

21 janvier 2005

# **LOTISSEMENT 'In der Wieschen' SCHIEREN**

## **PARTIE ÉCRITE**

### **Sommaire :**

**Art. 1 – BUT DU REGLEMENT**

**Art. 2 – PORTEE DU REGLEMENT**

**Art. 3 – AFFECTATION**

**Art. 4 – DEFINITION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES A DISPOSITION**

**4.1 – PLAN DE COMPOSITION**

**4.2 – PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER**

**4.3 – FICHES TYPES**

**4.4 – PROFILS**

**4.5 – PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES**

**Art. 5 – PROGRAMME / REGIME DES LOTS**

**Art. 6 – IMPLANTATION**

**6.1 – VOLUMES PRINCIPAUX**

**6.2 – VOLUMES ANNEXES**

**6.3 – ELEMENTS DE COUVERTURE OU STRUCTURES DE TYPE PERGOLA**

**Art. 7 – ALIGNEMENTS**

**Art. 8 – TOPOGRAPHIE**

**Art. 9 – GABARITS**

**9.1 – GABARITS DES VOLUMES PRINCIPAUX**

**9.2 – GABARITS DES VOLUMES ANNEXES**

**Art. 10 – NIVEAUX**

**Art. 11 – TOITURES**

**Art. 12 – MATERIAUX**

5

**12.1 – FAÇADES**

**12.2 – TOITURES**

**Art. 13 – PARKINGS EN SOUS-SOL ET ACCES, ACCES DE GARAGES PARTICULIERS**

**Art. 14 – AMENAGEMENTS EXTERIEURS SUR FONDS PRIVES**

**14.1 – CLOTURES**

**14.2 – MURS DE SOUTÈNEMENT**

**14.3 – REMISES / ABRIS DE JARDIN**

**14.4 – ANTENNES ET ELEMENTS TECHNIQUES**

**Art. 15 – ESPACES PUBLICS DE DETENTE**

**Art. 16 – CONSTRUCTION SUR LES LIMITES DE PROPRIETE**

**Art. 1 – BUT DU REGLEMENT**

Le présent règlement particulier fixe les règles destinées à assurer un aménagement harmonieux du lotissement tant du point de vue urbanistique que du point de vue architectural, dans le respect de la configuration naturelle du site.

**Art. 2 – PORTEE DU REGLEMENT**

L'application du présent document se fera sans préjudice des lois et règlements en vigueur émanant d'organes officiels gouvernementaux ainsi que de la partie écrite et du règlement communal sur les bâtisses, les voies publiques et les sites relatifs au plan d'aménagement général de la commune de Schieren.

Dans la mesure où les dispositions du présent règlement particulier sont contraires ou dérogatoires aux dispositions de la partie écrite et du règlement communal sur les bâtisses, les voies publiques et les sites relatifs au plan d'aménagement général de la commune de Schieren, les dispositions du présent règlement particulier sont seules applicables sur les parcelles comprises dans le plan d'aménagement particulier du lotissement 'In der Wieschen', et priment sur celles du règlement communal sur les bâtisses, les voies publiques et les sites relatifs au plan d'aménagement général de la commune de Schieren.

**Art. 3 – AFFECTATIONS**

Pour tout ce qui n'est pas défini par le présent règlement particulier, le lotissement 'In der Wieschen' reste soumis aux dispositions relatives à la zone d'habitat à faible densité (« Reines Wohngebiet, Sektor C ») de la partie écrite et du règlement général sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la commune de Schieren.

Le présent règlement est destiné à la construction d'immeubles collectifs à vocation résidentielle (appartements) et d'habitations individuelles. Il permet l'installation de toute autre activité compatible avec l'habitat (cabinet de médecin, coiffeur, etc.).

**Note**

Le plan de PAP prévoit la possibilité d'emplacements pour les équipements techniques ; à cet effet, la position et la délimitation exactes des zones à céder au domaine public sera précisée en fonction des besoins rencontrés lors de la demande d'autorisation pour les infrastructures.

**Art. 4 – DEFINITION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES A DISPOSITION****4.1 – PLAN DE COMPOSITION**

Document (planche n°1) présentant l'aménagement à titre indicatif n'ayant pas un caractère réglementaire des lots privés et des terrains à céder au domaine communal.

#### 4.2 – PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Document à caractère réglementaire (planche n°2) définissant le modelage du terrain et l'implantation des volumes : indication des zones constructibles, indication des reculs à observer par rapport aux limites de propriété, indication en coordonnées nationales de la cote de référence (à respecter strictement) pour l'implantation verticale des volumes, indication du type auquel se rapporte l'immeuble pris en compte (renvoi aux fiches types respectives).

#### 4.3 – FICHES TYPES

Documents à caractère réglementaire (planches A, A', A'', B, B', C, C', D, E, F, G, G', H, H', I, J, K, L, M, N, N', N'') définissant les zones constructibles : alignements obligatoires, dimensionnement, gabarits maxima, niveaux de référence, nombre maximum d'appartements par immeuble collectif.

Le niveau de référence soit le niveau 0,00 (rez-de-chaussée ou de rez-de-jardin suivant cas) pour chaque bâtiment, constitue le repère pour l'implantation verticale des volumes. Il correspond aux cotes de référence y relatives, indiquées en coordonnées nationales dans le plan d'aménagement particulier.

#### 4.4 – PROFILS

Documents à caractère réglementaire (planches n°3, 4 et 5) présentant l'aménagement des lots privés. Les cotes de référence indiquées sont à respecter strictement pour l'implantation verticale des volumes.

#### 4.5 – PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

En cas de discordance entre les reculs et les dimensions des zones constructibles, ou en cas de différences dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du cadastre, il y a lieu de se référer à l'une des deux situations possibles :

**a. reculs effectifs inférieurs aux reculs imposés par le PAP**

les reculs des zones constructibles restent en vigueur ; les limites et dimensions des zones constructibles sont à reconsidérer, privilégiant les dimensions des alignements sur celles des zones constructibles. Les reculs latéraux et postérieurs peuvent néanmoins être adaptés à la situation effective pour autant que les reculs minimaux imposés par le PAG soient garantis.

**b. reculs effectifs supérieurs aux reculs imposés par le PAP**

les limites et dimensions maximales des zones constructibles sont à respecter strictement ainsi que les reculs frontaux et les alignements définis par le plan d'aménagement particulier.

**Art. 5 – PROGRAMME / REGIME DES LOTS****5.1 – IMMEUBLES COLLECTIFS – MODULE 30 m – MAXIMUM 11 UNITES DE LOGEMENT**

- a. lots 35, 36 : aménagement suivant fiche type A.
- b. lots 2, 3, 8, 9 : aménagement suivant fiche type A'.
- c. lot 4 : aménagement suivant fiche type A'' (max. 12 unités de logements).

**5.2 – IMMEUBLES COLLECTIFS – MODULE 22 m – MAXIMUM 8 UNITES DE LOGEMENT**

- a. lot 6 : aménagement suivant fiche type B.
- b. lot 1 : aménagement suivant fiche type B'.

**5.3 – IMMEUBLES COLLECTIFS – MODULE 16 m – MAXIMUM 5 UNITES DE LOGEMENT**

- a. lot 5 : aménagement suivant fiche type C.
- b. lot 7 : aménagement suivant fiche type C'.

**5.4 – MAISONS INDIVIDUELLES EN RANGEES SUR SOUS-SOL COLLECTIF**

lots 33.a, 33.b, 34.a, 34.b : aménagement suivant fiche type D.

**5.5 – MAISONS INDIVIDUELLES EN RANGEES**

- a. lots 42 à 44, 47 à 52 : aménagement suivant fiche type I.
- b. lots 37 à 39 : aménagement suivant fiche type J.

**5.6 – MAISONS INDIVIDUELLES JUMEEES**

- a. lots 67 à 72 : aménagement suivant fiche type H.
- b. lots 57 à 62 : aménagement suivant fiche type H'.
- c. lots 18, 19 : aménagement suivant fiche type K.
- d. lots 10, 11 : aménagement suivant fiche type N.
- e. lots 16, 17 : aménagement suivant fiche type N'.
- f. lots 14, 15 : aménagement suivant fiche type N''.

**5.7 – MAISONS INDIVIDUELLES ISOLEES + GARAGE**

- a. lots 20 à 28 : aménagement suivant fiche type E.
- b. lots 64 à 66 : aménagement suivant fiche type G.
- c. lots 46, 54 à 56, 74 à 77 : aménagement suivant fiche type G'.

**5.8 – MAISONS INDIVIDUELLES ISOLEES**

- a. lots 45, 53, 63, 73 : aménagement suivant fiche type F.
- b. lots 31, 32 : aménagement suivant fiche type L.
- c. lot 12 : aménagement suivant fiche type M.
- d. lots 13, 29, 30, 40, 41, 78 à 80 : aménagement cf. partie écrite du PAG.

**Art. 6 – IMPLANTATION**


Les constructions sont à implanter dans les limites des zones constructibles prévues par le plan d'aménagement particulier (se référer également aux fiches types). L'épaisseur du trait est compris dans la zone constructible.


Pour les immeubles collectifs, aucune saillie par rapport aux limites des zones constructibles (balcon, avant-corps,...) n'est autorisée.


Pour les maisons individuelles, les saillies par rapport aux limites constructibles sont permises suivant les prescriptions du règlement communal.


**6.1 – VOLUMES PRINCIPAUX**

Les *volumes principaux* sont ainsi appelés par distinction des *volumes annexes* (garages ou parties d'édifices de moindre importance volumétrique, tels que définis par le plan d'aménagement particulier et par les fiches types.


 Les zones constructibles, définies dans les fiches types par un trait bleu de 4 mm d'épaisseur (représentant une marge effective de 100 cm), imposent la construction de volumes sur quatre niveaux habitables (RDC, R+1, R+2, R+3) et sur une hauteur conforme aux cotes maximales indiquées.


 Les zones constructibles, définies dans les fiches types par un trait bleu de 3 mm d'épaisseur (représentant une marge effective de 75 cm), imposent la construction de volumes sur trois niveaux habitables (RDC, R+1, R+2) et sur une hauteur conforme aux cotes maximales indiquées.

 Les zones constructibles, définies dans les fiches types par un trait bleu de 2 mm d'épaisseur (représentant une marge effective de 50 cm), imposent la construction de volumes sur deux niveaux habitables (RDC, R+1) et sur une hauteur conforme aux cotes maximales indiquées.

 Les zones constructibles, définies dans les fiches types par un trait bleu de 1 mm d'épaisseur (représentant une marge effective de 25 cm) à discontinuité rapprochée, permettent la construction de niveaux non habitables (caves et parkings semi-enterrés). Du côté amont de la pente, ces niveaux non habitables n'émergeront pas du terrain projeté.

**6.2 – VOLUMES ANNEXES**

 Les zones constructibles, définies dans les fiches types par un trait bleu de 1,5 mm d'épaisseur (représentant une marge effective de 35 cm), permettent la construction de volumes sur deux niveaux et sur une hauteur conforme aux cotes maximales indiquées.

 Les zones constructibles, définies dans les fiches types par un trait bleu de 1 mm d'épaisseur (représentant une marge effective de 25 cm), permettent la construction de volumes sur un niveau et sur une hauteur conforme aux cotes maximales indiquées.

### 6.3 – ELEMENTS DE COUVERTURE OU STRUCTURES DE TYPE PERGOLA

— — — — — Les zones constructibles, définies dans la fiche type E par un trait fin bleu foncé, permettent la construction d'éléments de couverture ou de structures de type pergola sur une hauteur conforme aux cotes maximales indiquées.

## Art. 7 – ALIGNEMENTS

Les constructions doivent s'étendre sur l'entièreté du tracé de l'alignement obligatoire (traits rouges). La tolérance pour l'alignement équivaut à l'épaisseur du trait.

Les saillies par rapport à l'alignement obligatoire sont permises suivant les prescriptions du règlement communal en vigueur.

— || — || — Les alignements obligatoires, définis dans les fiches types par un trait rouge de 2 mm d'épaisseur (représentant une marge effective de 50 cm), imposent sur leur tracé entier la construction de volumes sur deux niveaux habitables (RDC, R+1) et sur une hauteur conforme aux cotes maximales indiquées.

— || — || — Les alignements obligatoires, définis dans les fiches types par un trait rouge de 1 mm d'épaisseur (représentant une marge effective de 25 cm), imposent sur leur tracé entier la construction de volumes sur un niveau et sur une hauteur conforme aux cotes maximales indiquées, ou la construction d'un mur d'une hauteur de 3 m par rapport au niveau de la voirie.

— — — — — Les alignements facultatifs, définis dans la fiche type E par un trait bleu foncé de 1,5 mm d'épaisseur, permettent la construction de murs de clôture non mitoyens sur une hauteur maximale correspondant au gabarit fixé pour les éléments de couverture.

## Art. 8 – TOPOGRAPHIE

Les niveaux du terrain, indiquées par le plan d'aménagement particulier (courbes de niveaux projetées), sont à respecter :

- strictement sur le pourtour de la parcelle ;
- avec une tolérance à l'intérieur de la parcelle : une différence maximale de 100 cm par rapport aux niveaux indiqués (courbes de niveaux projetées) est autorisée.

A ces fins, les plans soumis pour approbation (permis de construire) devront mentionner le modelage réalisé (courbes de niveaux proposées et courbes de niveaux du présent plan d'aménagement particulier), ainsi que les constructions et aménagements extérieurs existants des parcelles avoisinantes et du domaine public.

Les remblais et nivellements artificiels plus importants sont interdits y compris pour le contour des terrasses.



**Art. 9 – GABARITS**

Les gabarits mentionnés dans le plan d'aménagement particulier (se référer aux coupes des fiches types) doivent être indiqués dans les documents introduits pour approbation (permis de construire).

**9.1 – GABARITS DES VOLUMES PRINCIPAUX**

La hauteur maximale à la corniche correspond à la cote maximale indiquée dans les fiches types, prise par rapport au niveau de référence.

La hauteur minimale à la corniche correspond à la cote maximale indiquée dans les fiches types, réduite d'un mètre.

Pour les immeubles collectifs, le nombre de niveaux habitables est limité à 3, sauf pour le lot 4 qui possède un quatrième niveau habitable sur une largeur en façade de 10 mètres au maximum (cf. fiche type A").

Pour les maisons individuelles, le nombre de niveaux habitables est limité à 2, sauf pour les lots 18, 19, 33.a, 33.b, 34.a, 34.b, 37, 38, 39. Les combles ou un niveau partiellement enterré (quand la topographie le permet) peuvent être aménagés.

Pour les maisons individuelles des lots 18, 19, 33.a, 33.b, 34.a, 34.b, 37, 38 et 39, le nombre de niveaux habitables est porté à 3.

Pour les maisons individuelles, 15 % de la surface au sol du volume principal projeté peuvent être occupés par des constructions répondant aux prescriptions des volumes annexes (cf. art. 9.2). Ils ne peuvent cependant pas se situer sur les alignements obligatoires.

**9.2 - GABARITS DES VOLUMES ANNEXES**

La hauteur maximale à la corniche correspond à la cote maximale indiquée dans les fiches types, prise par rapport au niveau de référence.

La hauteur minimale à la corniche correspond à la cote maximale indiquée dans les fiches types, réduite de cinquante centimètres.

Le nombre de niveaux est limité à un ou deux suivant cas (cf. fiches types).

**Art. 10 – NIVEAUX**

Les niveaux de référence (cf. fiches types), soit le niveau 0,00 (rez-de-chaussée ou de rez-de-jardin suivant cas) correspondent aux cotes de référence indiquées en coordonnées nationales dans le plan d'aménagement particulier (planche n°2). Ils sont à respecter strictement.

Le niveau du rez-de-chaussée (ou du rez-de-jardin suivant cas) est obligatoire, avec une tolérance de 25 centimètres : le niveau du rez-de-chaussée (ou du rez-de-jardin suivant cas) peut ainsi varier de -0,25 m. à +0,25 m. par rapport au niveau ou à la cote de référence.

**Art. 11 – TOITURES**

Les pentes de toiture doivent respecter les indications des documents graphiques.

Les volumes annexes seront couverts de toitures horizontales ou de toitures terrasses, excepté pour les garages ou carports des lots 20 à 28 ; ces derniers seront couverts de toitures à pente unique de 7 degrés (cf. fiche type E).

L'avancée de la corniche par rapport au plan de la façade ne peut être supérieure à 30 centimètres. Concernant les immeubles collectifs, un débordement de toiture au dessus des terrasses supérieures (du R+2) est autorisé tel qu'indiqué (cf. fiches types : coupes), pour autant qu'il ne dépasse pas l'emprise de ces terrasses.

L'avancée de la rive par rapport au plan du pignon ne peut être supérieure à 10 centimètres.

Des fenêtres de toitures en pentes (châssis rampants) sont autorisées. Les lucarnes sont interdites.

**Art. 12 – MATERIAUX****Art. 12.1 – FACADES**

Les matériaux et couleurs traditionnels locaux sont recommandés. Les couleurs criardes sont proscrites.

L'utilisation d'autres matériaux (bois, pierres naturelles, briques de terre cuite, bardage métallique, etc.) est permise pour la réalisation d'un maximum de 40 % de la surface totale des façades (socle compris).

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

**Art. 12.2 – TOITURES**

Les matériaux de couverture doivent être de teinte foncée, grise ou noire. Les tuiles vernies sont proscrites.

Les toitures en bardage métallique sont autorisées. Leur mise en place fera l'objet de l'approbation du collège échevinal.

**Art 13. – PARKINGS EN SOUS-SOL ET ACCES, ACCES DE GARAGES PARTICULIERS**

Les lots pour immeubles collectifs (lots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 35, 36) ainsi que les lots pour maisons en rangée sur sous-sol collectif (lots 33.a, 33.b, 34.a, 34.b) doivent être dotés de parkings en sous sol respectant les zones constructibles prévues à cet effet (cf. fiches types A, A', A'', B, B', C, C', D).

Pour tous les lots, les accès aux parkings en sous sol et aux garages particuliers ne peuvent être aménagés qu'aux endroits prévus par le plan d'aménagement particulier. Leur pente est limitée à 15 %.

**Art. 14 – AMENAGEMENTS EXTERIEURS SUR FONDS PRIVES**

Tous les aménagements cités dans cet article sont soumis à une autorisation préalable du Collège Echevinal.

**14.1 – CLOTURES**

Les parcelles peuvent être clôturées sur leur contour (où l'aménagement n'est pas spécifié dans le plan d'aménagement particulier) par des socles ou des murets d'une hauteur maximale de 50 cm (cinquante centimètres), par des haies vives constituées d'espèces indigènes et /ou par des grillages.

Les grillages installés sur les limites adjacentes au domaine public ne dépasseront pas une hauteur de 1,50 mètre et seront noyés dans une haie vive constituée d'espèces indigènes.

**14.2 – MURS DE SOUTÈNEMENT**

La construction de murs de soutènement est autorisée à l'intérieur des parcelles privées, pour autant que leur hauteur n'excède pas 1,00 mètre. Cette limite est portée à 3,00 mètres dans le cas de murs de soutènement érigés sur un alignement obligatoire (cf. fiches types G et G').

Les murs de soutènement peuvent être construits sur la limite de deux parcelles privées, en mitoyenneté.

**14.3 – REMISES / ABRIS DE JARDIN**

La construction d'un abri de jardin, d'une annexe pour outils ou similaire, et/ou d'un barbecue ou similaire est autorisée, pour autant qu'il soit édifié à l'arrière de la construction principale. Elle sera aménagée suivant les prescriptions du règlement des bâtisses en vigueur.

Les plans des remises doivent respecter l'esthétique du quartier et du voisinage et sont à dresser par un homme de l'art.

**14.4 – ANTENNES ET ELEMENTS TECHNIQUES**

Une seule antenne parabolique par construction est autorisée. D'autres installations techniques (capteurs solaires,...) peuvent être fixées sur les constructions. Leur positionnement devra être soumis à l'approbation du Collège Echevinal.

Le débordement en toiture de superstructures techniques telles que cages d'ascenseurs, cheminées, souches de ventilation, etc.) est autorisé.

### **Art. 15 – ESPACES PUBLICS DE DETENTE**

L'aménagement d'espaces publics de détente, aux endroits prévus par le plan d'aménagement particulier, fera l'objet de plans ultérieurs détaillés à fournir pour autorisation au Collège échevinal lors de la demande pour les infrastructures.

Le Collège échevinal pourra également imposer, sur les fonds privés, l'aménagement des abords (reculs latéraux et frontaux) adjacents au domaine public.

Les plans d'autorisation pour les immeubles des lots 3, 4, 7, 8, 9, 35 et 36 manifesteront une attention particulière au traitement des espaces latéraux, adjacents aux passages vers les espaces publics de détente.

### **Art. 16 – CONSTRUCTION SUR LES LIMITES DE PROPRIETE**

Les gabarits de deux constructions situées en mitoyenneté doivent être identiques sur une largeur de deux mètres de chaque côté de la limite de propriété.