

PARTIE ECRITE

Les points non réglés par le présent Plan d'Aménagement Particulier (PAP) sont soumis à la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG) et au Règlement sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites (RBVS) en vigueur au moment de la demande d'autorisation de construire.

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable du plan 20190293-LP-U003 indice D qui constitue la partie graphique.

En cas de divergence :

- la partie graphique prime sur la partie écrite,
- la vue en plan prime sur la vue en coupe.

La présente partie écrite contient des figures destinées à illustrer les prescriptions afférentes. En cas de discordance entre une figure et le texte, seul le texte a valeur réglementaire.



TITRE I SITUATION DE DROIT

ART. 1 DEFINITION DES DIFFERENTS ESPACES

1.1 Régime de propriété initial

Avant cession pour la viabilité du PAP en application de l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent PAP est établi sur les parcelles suivantes :

Parcelles – Commune de Schieren Section A de Schieren	Contenance (Relevé ACT)	Propriétaire
1155/5363	3a27ca	PROMOTIONS IMMO-NORD
1160/4588	15a80ca	PROMOTIONS IMMO-NORD
1160/5035	4a10ca	PROMOTIONS IMMO-NORD
1160/5036	1a91ca	PROMOTIONS IMMO-NORD
1160/5037	75ca	PROMOTIONS IMMO-NORD

Servent de fond de plan à la partie graphique de ce PAP :

- Le plan de délimitation de zone réf. 2020025SCIE, élaboré par le bureau de géomètres officiels TERRA G.O. S.à.r.l, en date du 26 janvier 2022 ;
- Le plan topographique n° 20190293-LP-T001 indice A, élaboré par le bureau Luxplan S.A., en date du 26 mars 2020 ;

Suivant le plan de délimitation réf. 2020025SCIE, le périmètre du présent PAP couvre une superficie totale d'environ 2580 m² provenant à 100% de fonds privés.

1.2 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public

Le présent PAP comprend une surface d'environ 870 m² destinée à être cédée au domaine public communal, soit environ 33,72 % de la surface totale du PAP.

Les fonds destinés à être cédés au domaine public correspondent :

- A la voirie d'accès à l'entrée du site et ses trottoirs ;
- A la voie carrossable aménagée en zone résidentielle et sous forme de placette,
- Aux emplacements de stationnement publics ;
- Au chemin piéton ;
- Aux espaces verts publics.

ART. 2 DÉFINITION DE L'UTILISATION DU SOL

2.1 Détermination de la surface construite brute ¹

Les surfaces construites brutes attribuées aux différentes affectations d'un immeuble tel que les services, les bureaux et les logements sont déterminées en additionnant pour chaque affectation précitée l'ensemble des surfaces construites brutes correspondantes, y compris les murs qui englobent les surfaces attribuées à l'affectation respective.

Sans préjudice de ce qui précède, les surfaces occupées par des murs ou parties de murs, qui servent de séparation entre des surfaces connaissant des affectations distinctes, sont attribuées à part égale aux affectations concernées.

Les parties d'utilité commune, dont notamment les espaces de circulation, sont comptabilisées au prorata des surfaces construites brutes attribuées aux diverses affectations.

2.2 Mode d'utilisation du sol admissible

Le présent PAP est destiné à la réalisation d'un immeuble mixte à vocation principal d'habitation et pouvant accueillir d'autres fonctions telles que des services administratifs ou professionnels ainsi que des professions libérales.

Au moins 50% de la surface construite brute du PAP est à réserver à la fonction d'habitation.

En cas d'aménagement de fonctions autre que l'habitation, chaque unité de service équivaut à une unité de logement dans la détermination du nombre maximal d'unité sur le PAP.

La surface construite brute réservée aux fonctions autres que le logement est limitée par le nombre de d'emplacement de stationnement minimum réglementaires à prévoir pour ces fonctions et ne peut dépasser 400m² pour l'immeuble concerné.

2.3 Logements à coût modéré

Pour chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », qui prévoit un nombre de logement supérieur à 25 unités, au moins 10 %² de la surface construite brute dédiée au logement est à réserver à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dont les conditions et les prix de vente, respectivement de location, sont arrêtés dans la convention d'exécution.

Le PAP prévoit un maximum de 15 unités de logement et ne prévoit pas la réalisation de logements à coût modéré.

¹ Annexe II Terminologie du degré d'utilisation du sol de la loi modifiée de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, dans sa version du 24 novembre 2021.

² L'article 29, paragraphe 2, alinéa 4, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, dans sa version antérieure à la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0, s'applique au présent PAP, dans la mesure où la procédure y relative a été entamée dans les six mois suivant la publication de ladite loi (article 14 de la loi du 30 juillet 2021).

ART. 3 ESPACES DE STATIONNEMENT ET ACCÈS

3.1 Règles générales pour l'aménagement des emplacements de stationnement

Les emplacements de stationnement privé doivent être réalisés sur le terrain privé. Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation. Ils ne peuvent être aliénés ni à leur destination ni à leur affectation.

3.2 Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions

Le nombre minimum d'emplacements de stationnement par affectation, à aménager sur fond privé et/ou public est défini dans l'article relatif au stationnement automobile de la partie écrite du PAG en vigueur de la commune de Schieren.

Au maximum deux tiers des emplacements de stationnement réglementaires aménagés dans le niveau en sous-sol peuvent-être aménagés sous forme de park-lifts pour 2 voitures. En cas d'aménagement d'un park-lift, il est admis de construire une fosse supplémentaire d'une profondeur suffisante pour le fonctionnement du park-lift dans le niveau en sous-sol.

3.3 Les emplacements pour vélo en surface et à l'intérieur des constructions

Le nombre minimum d'emplacements pour vélo par affectation, à aménager sur fond privé est défini dans l'article relatif au stationnement pour vélo de la partie écrite du PAG en vigueur de la commune de Schieren.

3.4 Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation

Les accès carrossables doivent être dimensionnés et aménagés de manière à ne pas perturber la circulation sur la voirie publique, et assurer une visibilité suffisante. Les accès doivent être aménagés de façon que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les chemins piétonniers. L'inclinaison des accès ne pourra être supérieure à 15 %.

TITRE II AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

ART. 4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

4.1 Règle générale

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 et de la Topographie, les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles : les cotes de recul priment sur les cotes de dimensionnement des emprises constructibles.

Le recul des constructions sur les limites séparatrices est mesuré dès le nu de la façade, compte non tenu des éléments en saillie, des terrasses, des seuils, des perrons, des escaliers, des balcons et autres installations semblables.

4.2 Éléments en saillie

Les balcons et corps-avancés sont interdits sur le plan de façade sis en vis-à-vis de la rue Pilate (façade nord).

❑ Installations techniques

Toutes les installations techniques extérieures doivent être :

- implantées dans un espace de maximum un mètre (1,00 m) autour de la construction principale et accolées à celle-ci,
- afin de limiter leur impact visuel, les unités extérieurs de climatiseurs, ventilateurs ou autres pompes à chaleur doivent être implantés en toiture, en respectant la hauteur hors tout définie par le gabarit théorique. Leur installation en façade est interdite.

ART. 5 TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

5.1 Constructions pour séjour prolongé de personnes

Les constructions destinées au séjour prolongé de personnes doivent répondre, au minimum, aux critères énergétiques correspondant à une habitation passive. Le système de production d'eau chaude sanitaire et/ou de chauffage des constructions est à coupler, à minima, avec l'installation de panneaux solaires thermiques en toiture.

Les appartements sont de type traversant ou bi-orientés.

5.2 Niveau de référence

La partie graphique définit un niveau de référence pour le lot. Les caractéristiques de ce niveau de référence sont les suivantes :

- la localisation du niveau de référence est fixe,
- toutes les hauteurs relatives au volume bâti sont mesurées par rapport à ce niveau de référence,
- la valeur reprise sur la partie graphique en tant que niveau de référence peut être augmenté ou diminuer d'au maximum cinquante centimètre (50 cm) dans le cadre du projet d'exécution, pour des raisons techniques.

5.3 Prescriptions relatives à l'aménagement des niveaux

☐ Niveau de rez-de-chaussée (1S)

Le niveau de rez-de-chaussée correspond au niveau en sous-sol (1S). Le niveau peut être aménagé selon la délimitation pour constructions souterraines fixée dans la partie graphique. Si la limite pour constructions souterraines n'est pas visible, elle correspond à la limite de niveau hors-sol.

Le niveau plancher du rez-de-chaussée peut dépasser ou être inférieur au niveau de référence repris en partie graphique de maximum cinquante centimètres (50 cm).

Le niveau de rez-de-chaussée est principalement destiné à l'aménagement des stationnements réglementaires et des locaux utilitaires.

☐ Niveau de rez-de-jardin (I)

Le niveau de rez-de-jardin correspond au premier niveau plein (I). Le niveau plancher du niveau ne peut être situé au-dessous de plus d'un mètre et cinquante centimètres (1,50 m) de la cote de niveau indiquée en partie graphique sous la mention niveau « rez-de-jardin ». La valeur de cette cote est fixe.

5.4 Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère

☐ Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de référence repris en partie graphique et défini à l'article 5.2 de la présente partie écrite.

5.5 Prescriptions relatives aux toitures

☐ Les formes, pentes et orientations des toitures

Les éléments suivants sont à prendre en compte dans le présent projet :

- Les toitures sont de type plat et peuvent être végétalisées ;



- Les toitures peuvent être aménagées en toiture terrasse accessible ;
- L'aménagement d'une terrasse sur la toiture située au-dessus du niveau dernier niveau plein (III) n'est pas autorisé. La toiture est accessible uniquement pour l'installation et l'entretien des éléments techniques y présents ;

❑ Superstructures et éléments en toiture

Les superstructures ponctuelles sont réservées pour les installations techniques (cages d'ascenseur, techniques de ventilation, accès à la toiture, ...). Elles sont à disposer :

- de manière cohérente et ordonnée,
- à l'intérieur d'un gabarit théorique établi à quarante-cinq degrés (45°) sur la ligne de rive d'une corniche fictive faisant saillie d'un mètre (1 m).

A l'exception des panneaux solaires thermiques et photovoltaïques et autres dispositifs destinés à la production d'énergie renouvelable, la surface de tous les éléments ne peut être supérieure à 25 % de la surface totale de la toiture.

❑ Panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques

L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est admise en toiture. Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

5.6 Ouvertures, couleur et emploi des matériaux

D'une manière générale les couleurs et matériaux aux teintes vives, brillantes ou réfléchissantes, sont interdits. Les teintes des crépis et peintures pour support de toute nature sont à choisir parmi le nuancier de couleur fourni en annexe de la partie écrite.

Les différents matériaux sont à indiquer dans la demande d'autorisation de construire.

❑ Façades

Les ouvertures en façade sont majoritairement de proportion verticale.

Les matériaux préconisés pour les façades sont le verre, l'acier, le bois, les bardages de qualité, les maçonneries apparentes en briques, pierres naturelles, les crépis, les éléments préfabriqués en acier ou en béton de structures diverses. Les façades peuvent également être végétalisées. Toutes les façades sont à traiter avec le même soin. Chaque façade doit présenter un jeu de plusieurs matériaux traités en verticalité, soit avec la même matérialité reprise sur l'ensemble de sa hauteur, y inclus les étages en retraits (III) et rez-de-chaussée (15). Les modes ou les matériaux d'isolation des murs extérieurs sont à choisir majoritairement parmi des procédés durables ou des matières écologiques.

Les menuiseries extérieures sont à réaliser en bois et/ou aluminium. Les menuiseries extérieures en PVC sont proscrites. Les ouvertures situées en façades orientées vers le sud, sont obligatoirement munies de protections solaires adéquates de type stores à lamelles, éléments fixes extérieurs ou autres éléments semblables.

Les bois et matériaux dérivés du bois doivent provenir de forêts gérées de manière durable et disposer d'un certificat PEFC ou FSC. L'emploi de produits chimiques (biocides, fongicides, etc.) pour la protection du bois des façades et des aménagements extérieurs est interdit.

Les surfaces vitrées d'une superficie dépassant 4,00 m² doivent être munie d'un vitrage ou un dispositif protégeant les oiseaux. Une illumination des façades n'est admise que par des sources de lumière rayonnantes exclusivement vers le bas.

Les pierres naturelles doivent avoir le marquage CE (provenance de l'union européenne), ou doivent avoir le label XertifiX ou Fairstone (provenance de pays autres que ceux de l'UE).

☐ Toitures

De manière générale, les installations techniques, le substrat végétal, les plantations, les graviers, les dalles de terrasses ou les revêtements de terrasse composites sont autorisés en toiture. Les toitures qui ne servent pas de terrasse, de chemins ou de jardin sont à aménager en toiture verte extensive.

La toiture du niveau en sous-sol est aménagée principalement sous forme de jardins privés. La partie de dalle non couverte par une construction est à couvrir d'une épaisseur de terre végétale d'au moins cinquante centimètres (50 cm) pour au moins cinquante pourcent (50%) de la surface concernée. La position du chemin piéton, respectivement des entrées d'immeubles repris sur la partie graphique est donné à titre indicatif et peut être déplacée dans la demande d'autorisation de construire.

La toiture du dernier niveau plein (III) doit être végétalisée pour au moins soixante pourcent (60%) de la surface de la toiture, à combiner avec l'installation de panneaux solaires thermique et/ou photovoltaïques.

ART. 6 AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES

6.1 Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé

☐ Principes généraux

Le principe d'aménagement de l'espace extérieur pouvant être scellé doit se fonder sur la volonté de conserver le caractère ouvert de cet espace. Cette surface est à aménager en surface minérale ou à végétaliser. Y sont autorisés, entre autres, les éléments suivants :

- Des allées piétonnes, terrasses, entrées de garage en matériaux de teinte neutre, en rapport avec les teintes de la construction et/ou du trottoir les jouxtant.
- Des murs de soutènement n'excédant pas un mètre de hauteur de vue.

Les chemins piétonniers doivent être aménagés dans la mesure du possible de façon à faciliter la circulation des personnes à mobilité réduite.

Les surfaces sises dans l'espace extérieur pouvant être scellé et qui ne sont pas scellées sont à traiter comme des espaces verts privés.

☐ Espace extérieur pouvant être scellé couvert par une servitude de passage

La surface d'espace extérieur pouvant être scellé couverte par une servitude de passage est destinée à permettre le rebroussement des véhicules encombrants. Cette surface est à aménager dans la continuité de la zone résidentielle attenante et avec la même matérialité. Les aménagements doivent être en adéquation avec le type de circulation projeté et ne pas gêner la manœuvre des véhicules.

☐ Terrasses

Les terrasses privées aménagées en rez-de-jardin doivent être séparées entre elles par une bande de verdure d'une largeur minimum de deux mètres (2 m). Chacune de ces terrasses peut, en outre, être munie d'un dispositif

de pare-vue accolé à la construction principale, à aménager sur la limite séparative entre deux propriétés, et dont la longueur n'excédera pas trois mètres (3 m). Cette distance est mesurée depuis la façade y afférente.

On entend par dispositif pare-vue un élément en construction massive (mur ou claustra) lié à une terrasse. La hauteur du pare-vue est comprise entre 1,80 m et 2,00 m ou égale à l'une ou l'autre de ces hauteurs.

6.2 Prescriptions relatives à la zone d'« espace vert privé »

Afin de garantir une intégration paysagère de qualité par rapport à l'espace bâti environnant, les principes suivants, concernant l'espace vert privé du site, sont à respecter :

- Conserver au maximum la topographie existante ;
- Avoir un maximum de surface perméable sur le domaine privé susceptible d'accueillir une végétation spontanée à haute valeur écologique ;
- Utiliser des plantations de préférence indigènes adaptées au site.

Des murs de soutènements de maximum un mètre (1m) de hauteur de vue et des escaliers sont permis. Les murs projetés repris en partie graphique sont donnés à titre indicatif et peuvent être déplacer ou supprimés dans le cadre du projet d'exécution.

Les jardins minéraux ou de rocailles sont interdits.

6.3 Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées

☐ Tolérance sur les niveaux projetées

Les niveaux projetés repris sur la partie graphique peuvent être exécutées avec une tolérance de plus ou moins cinquante centimètres (0,50 cm). Les niveaux des aménagements des voiries et ouvrages finis seront fixés définitivement dans le cadre des demandes d'autorisation de construire.

☐ Déblais et remblais

Des travaux de remblais et de déblais sont autorisés pour permettre l'implantation des constructions. Les matériaux utilisés pour les travaux de remblais de terrain, tels que les décombres, sable, graviers ou terreau, ne peuvent contenir des matières nuisibles à la santé ou au bien-être.

☐ Murets de soutènements et talus

En cas de déblais ou de remblais, les terrains voisins contigus devront être protégés par des ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant.

Les talus ont une pente maximum de 45°. Les talus abrupts dépassant 30° doivent être fixés par des plantations ou des installations d'ancrage pour éviter les éboulements.

Les murs de soutènement ou de consolidation du terrain respectent une hauteur de maximum deux mètres (2 m) par rapport au niveau du terrain voisin. Ils devront en outre disposer d'un dispositif de drainage si les conditions du terrain l'exigent.

Les autres murs de soutènements ne dépassent pas un mètre (1 m).

TITRE III AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

ART. 7 AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PUBLICS

7.1 Règle générale

Les dispositions du PAP en partie graphique concernant l'aménagement du domaine public peuvent être adaptées pour des besoins techniques dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP à condition que le concept d'aménagement du domaine public et les dispositions de la partie écrite soient respectés.

7.2 Voie de circulation motorisée et zone résidentielle

L'aménagement de l'accès donnant sur la route de Luxembourg (N7) est à réaliser conformément aux prescriptions de l'Administration des Ponts et Chaussées et selon le concept « zone 30 », avec un passage pour piéton sur fond rouge (conforme PMR).

La voie desservante est aménagée sous forme de zone résidentielle terminée d'une placette pouvant servir d'aire de rebroussement, dont la dimension exacte sera à préciser au niveau du projet d'exécution. La zone résidentielle est destinée à donner la priorité au piéton sur les véhicules motorisés. Le stationnement y est interdit, sauf si des emplacements y sont expressément prévus.

Les revêtements de cette zone doivent favoriser le déplacement piéton et se différencier du revêtement prévu pour une voie de circulation motorisée traditionnelle. Elle est réalisée sans bordure saillantes et dans des matériaux de préférence perméables, de teinte neutre en rapport avec les teintes des bâtiments environnants, et ou des trottoirs la jouxtant.

Les cotes des niveaux projetées des infrastructures sont indiquées sur la partie graphique à titre indicatif. Ces côtes sont à préciser dans le projet d'exécution.

7.3 Espace pouvant être dédié au stationnement

Les places de stationnement publiques sont à réaliser en revêtement perméables (par exemple, en dalles béton-gazon, en pavés avec écarteurs, en pavés à joints engazonnés, en concassé ou en pavés drainant).

7.4 Chemins piétons

Les trottoirs longeant la voie de circulation motorisée sont à revêtir du même matériau que celui utilisés pour les trottoirs existants.

Le chemin piéton connectant la zone résidentielle avec le parc et la rue Pilate est à revêtir en matériaux de préférence perméable dans une teinte apparentée aux aménagements de voiries attenantes.

7.5 Espace vert public

Les espaces verts publics sont principalement destinés à recevoir des plantations. Y sont également admis des constructions légères de type mobilier urbain, des murets de soutènement et des locaux ou installations techniques d'intérêt publique (transformateur, ...) nécessaire au fonctionnement du site.

Les plantations aux abords de la route de Luxembourg ne doivent pas gêner la visibilité sur la voie publique. Dans une bande de 6 m à compter de la route nationale, les haies et plantations d'une hauteur supérieure à un mètre (1m) sont proscrites. Les arbres tiges dont la couronne est sise à une hauteur minimale de deux mètres (2m) sont tolérés.



La position des arbres à hautes-tiges reprise sur la partie graphique peut être adaptée pour peu que le nombre d'arbre à planter soit respecté. Les essences d'arbres à hautes tiges et des haies arbustives sont à fixer dans le projet d'exécution.

7.6 Assainissement

Les eaux pluviales et les eaux usées sont collectées de manière séparée et connectés aux réseaux publics existant situés dans la route de Luxembourg (N7).

Les informations concernant le concept d'assainissement sont communiquées à titre indicatif sur la partie graphique du présent PAP.

Le concept, l'emplacement exact des canalisations ainsi que les dimensions des ouvrages sont à préciser lors du projet d'exécution et de la demande d'autorisation AGE.

TITRE IV DISPOSITIONS PARTICULIERES

ART. 8 SERVITUDE DE PASSAGE

La servitude de passage représentée sur la partie graphique à pour fin de permettre le rebroussement des véhicules utilitaires encombrant tels que le camion poubelle, les camions d'entretien, les camions de livraisons ou de déménagement et les véhicules des services de secours. Son assiette précise est définie au niveau du projet d'exécution. La servitude donne droit à l'accès et aux passages du public, des services communaux et des véhicules utilitaires. Elle s'exerce à pied, à vélo respectivement toute autre méthode de déplacement de la mobilité douce ainsi qu'en véhicules motorisés.

ART. 9 LES SURFACES DESTINÉES À RECEVOIR DES PLANTATIONS

L'ensemble des prescriptions de cet article s'applique tant aux espaces verts publics qu'aux espaces verts privés. Les plantations ligneuses d'essence feuillue de préférence régionales, ou d'europe continentale ou d'europe centrale, adaptées aux conditions locales doivent être majoritaires. D'autres essences feuillues ou persistantes non invasives, adaptées aux conditions locales et favorables à la biodiversité peuvent être plantées si les contraintes du site ou le projet l'exigent.

Les plantations suivantes sont à prévoir :

- dans les surfaces non scellées, des plantes ligneuses et/ou herbacées prioritairement régionales ou européennes ,
- dans les surfaces minérales, des plantes ligneuses et herbacées adaptées aux conditions urbaines,
- entre les constructions hors sol sises sur un même lot, sur terrain naturel ou sur dalle, des plantations de toutes natures.

Le choix des plantations doit être adapté au contexte, au mode de gestion et à l'espace disponible.

Par arbre, les prescriptions suivantes sont à appliquer :

- un volume de substrat ou de terre arable de minimum six mètres cubes (6 m³) par arbre,
- ou une surface perméable de minimum quatre mètres carrés (4 m²).

ART. 10 DISPOSITIONS EXECUTOIRES

Les dispositions du PAP concernant l'aménagement du domaine public peuvent être adaptées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP.

Les encoches nécessaires pour les armoires de branchement et les candélabres seront également à céder et ne sont pas reprises dans le calcul de session ci-avant. Celui-ci est à préciser dans le projet d'exécution.



ANNEXE INTEGRANTE

ART. 11 NUANCIER DE TEINTES DE REFERENCE POUR LES FAÇADES :

Figure 1 : Nuancier de référence pour les façades, défini selon le système RAL

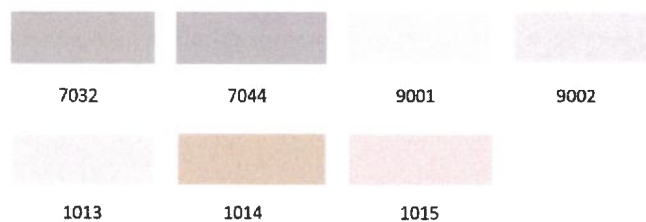
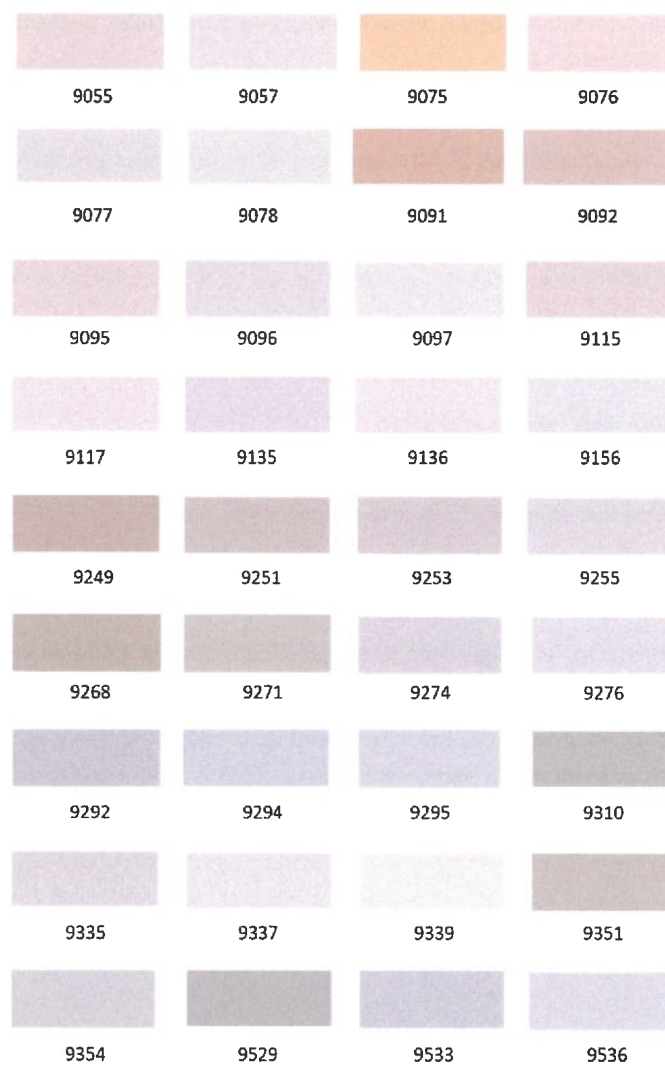


Figure 2 : Nuancier de référence pour les façades, défini selon le système KEIM



TERMINOLOGIE

Annexe du règlement Grand-Ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.

Acrotère

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

Alignement de voirie

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

Alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Auvent

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

Avant-corps

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

Balcon

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Bande de construction

On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

Car-port

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

Clôture

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures :

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

Comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture en pente d'un bâtiment.

Construction

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

Cote de niveau

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.



Dépendance

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

Étage en retrait

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

Faîte / Faitage

On entend par faite ou faitage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

Hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur du socle

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Ilot

On entend par ilot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

Limite de surface constructible

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Logement

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

Logement de type collectif

On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

Logement intégré

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

Loggia

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Lot

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

Maison bi-familiale

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

Maison en bande

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

Maison jumelée

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

Maison plurifamiliale

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

Maison unifamiliale

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

Niveau naturel du terrain

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

Nombre d'étages

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

Niveau en sous-sol

Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

Niveau plein

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

Parcelle

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

Profondeur de construction

On entend par profondeur de construction soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

Recul

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

Terrasse

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue :

- la terrasse accolée à un bâtiment ;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

Voie desservante

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle ou un lot.

Voie publique

On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.

ANNEXES

- ☐ **Avis de la Cellule d'Évaluation Réf.19342/33C du 28 avril 2022**
- ☐ **Documents fournis par l'Administration du Cadastre et de la Topographie (ACT) et par les bureaux de géomètres officiels**
 - Extrait du plan topographique, échelle 1 : 5000
 - Extrait du plan cadastral, échelle 1 : 2 500
 - Tableau du relevé parcellaire
 - Mesurage officiel (plan de délimitation du PAP)
- ☐ **Annexes concernant la situation de droit – Commune de Schieren**
 - Copie (extrait) de la partie graphique du plan d'aménagement général (PAG) en vigueur et sa légende
 - Copie (extrait) de la partie écrite du PAG en vigueur
 - Copie (extrait) du schéma directeur et de la fiche technique
 - Copie (extrait) du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites en vigueur
- ☐ **Lettre du CNRA**
- ☐ **Certificat OAI**
- ☐ **Concept de mobilité**
- ☐ **Concept d'assainissement**
- ☐ **Plan de mesurage topographique**
- ☐ **Version numérique de la partie graphique**