



**Plan d'Aménagement Particulier  
CITE "BEIM SCHLASS" A MUNSBACH  
PARTIE ECRITE**

Référence

13080-29c

Le présent document appartient  
à ma décision le 11 février 2001

Luxembourg, le 27.07.06

Le Ministre de l'Intérieur  
et de l'Aménagement du Territoire,

Réf. : N°

13080 / 29c

Le présent document fait partie de l'avis  
de la Commission d'Aménagement, émis  
dans sa séance du 04.05.2007

Jean-Marie HALSDORF

**Article 1 Situation**

Le présent projet couvre un ensemble de terrains situés à Munsbach, à aménager suivant les dispositions de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes. Les terrains sont classés dans la "zone d'habitation à faible densité I et partiellement en zone d'aménagement différé" du règlement sur les Bâtisses de la Commune de Schuttrange.

**Article 2 Portée du règlement**

Les dispositions des parties écrites et graphiques du présent plan particulier d'aménagement, dans la mesure où elles dérogent à celles inscrites au plan général d'aménagement et au règlement sur les bâtisses de la Commune de Schuttrange, priment et remplacent ces dernières qui restent cependant d'application pour tout ce qui n'est pas spécialement prévu au présent règlement.

En cas de divergence entre la partie graphique et la partie écrite du plan d'aménagement particulier, cette dernière prime.

**Article 3 Classification**

Le présent plan d'aménagement prévoit la construction de 24 maisons d'habitation qui devront répondre aux prescriptions de la partie écrite du plan général d'aménagement de la Commune de Schuttrange concernant la "zone d'habitation à faible densité I" sauf pour les dérogations retenues par le présent plan d'aménagement.

Contrairement aux dispositions de l'art. 31 du règlement sur les bâtisses, le présent lotissement est uniquement réservé à la construction d'habitations à caractère unifamilial résidentiel permanent. Sont cependant tolérées des activités libérales intégrées dans l'habitation, dans la mesure où celles-ci ne dérangent pas le voisinage. Aucune construction servant d'abris d'animaux n'est autorisée. Les abris de jardin en bois pourront être autorisés dans la mesure où ils seront intégrés dans la verdure.

GEORGES REUTER  
ARCHITECTE

10, av. Guillaume  
Luxembourg - Tél. 44 33 34

## **Règles générales d'urbanisme**

### **Article 4 Implantation des constructions**

Les constructions seront implantées dans les quadrilatères d'implantation du plan d'aménagement sans que ne jouent des notions de profondeur de bâtiment (point h de l'art. 24 du règlement sur les bâtisses).

Les emplacements de stationnement privés constitueront l'unique accès carrossable aux terrains à partir des voies publiques.

### **Article 5 Prescriptions dimensionnelles**

L'art. 16 du règlement sur les bâtisses n'est pas d'application:

Le nombre admissible de niveaux n'est pas limité.

La hauteur maximum admissible à la corniche est de 6,50m. Cette hauteur de corniche est à entendre comme la hauteur de la corniche fictive du gabarit théorique défini dans l'article 50 du règlement sur les bâtisses. A l'intérieur de ce gabarit théorique, toute construction est permise.

La superficie constructible maximale pour chaque terrain est de 70% du quadrilatère d'implantation respectif en plus de la superficie réservée au garage.

La superficie de chaque quadrilatère d'implantation est reprise dans les pièces graphiques. Toute liberté est laissée quant à l'implantation du ou des bâtiments dans ce quadrilatère d'implantation.

Les articles du règlement sur les bâtisses concernant les marges de recul (art. 16, 17 et 18), la distance entre constructions sises sur la même propriété (art. 19), la réduction de la distance aux limites (art. 20), la profondeur des bâtiments (art. 24), les alignements à observer (Art. 28, points a,b,c) sont remplacés par le présent article.

Afin de garder le caractère d'espace de verdure à l'ensemble, aucune dépendance (prévaut également pour les vérandas ou les jardins d'hiver) ne sera admise en dehors de la zone constituée sur chaque terrain par le quadrilatère d'implantation et par le garage comme indiqués dans la partie graphique du PAP.

Cependant, les terrasses non couvertes, les seuils, les perrons, les balcons (fermés latéralement ou non) et autres installations semblables peuvent dépasser les quadrilatères d'implantation dans l'esprit de l'art. 23 du règlement sur les bâtisses.

Toutefois aucun dépassement sur l'alignement ne sera admis, à l'exception des débordements de toiture permis par le règlement communal pour les façades orientées vers les dessertes est-ouest.

Les garages devront être construits sur la limite de propriété comme renseigné dans la partie graphique du plan d'aménagement particulier.

Ces garages seront à rez-de-chaussée uniquement. Aucune construction ne sera tolérée au-dessus de ces garages dont la hauteur des corniches ne pourra excéder 3,50 m.

Pour chaque groupe de maisons, le pignon du projet ayant obtenu le premier l'autorisation de construire primera. La 2<sup>ème</sup> construction devra reprendre les alignements et les hauteurs de la 1<sup>ère</sup>.

GEORGES REUTER

ARCHITECTE

19, av. d'Ansembourg

Luxembourg - Tél. 47 35 34

### **Article 6 Aménagement des espaces verts privatifs**

Les espaces non bâtis devant les maisons, entre les maisons et entre les maisons et la voirie publique sont à aménager en jardin d'agrément (pelouses/ plantations d'arbustes/ aménagements floraux).

Les chemins d'accès aux maisons et aux garages sont à exécuter soit en pavés de pierre naturelle, soit en pavés décoratifs en béton à l'exception de tous autres matériaux.

Le placement ou le parage de caravanes, châlets mobiles etc. y est interdit. Seule exception, les caravanes dont le propriétaire peut justifier d'un départ ou d'un retour de vacances endéans les 2 jours.

De même y sont interdits les panneaux publicitaires à l'exception des panneaux de chantier pendant la durée de ceux-ci et les panneaux publicitaires indiquant la mise en vente des maisons ou des lots concernés par le présent lotissement.

### **Article 7 Délimitation des limites de propriété**

Les limites entre 2 propriétés pourront être marquées par une haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres placée à cheval sur la limite séparative. La haie en question pourra être supportée par une clôture de 1,20m de hauteur maximum placée au milieu de la haie. A l'exception du mur mitoyen du garage, aucun mur n'est autorisé pour séparer deux propriétés mitoyennes.

En cas d'accord entre eux, les propriétaires pourront se dispenser d'établir une clôture sur la limite séparative de leurs lots respectifs.

Le long des voies publiques (domaine public) la limite de propriété devra être marquée par une bordure 50/25/12cm en béton dépassant le niveau fini du trottoir de  $\pm 10$ cm. Cette bordure devra être placée entièrement sur terrain privé.

Les propriétaires désirant clôturer leur terrain le long de la voirie publique pourront le faire uniquement par des haies dont les pieds seront plantés à au moins 30cm en retrait de la limite de propriété afin que lors du développement de la plantation, celle-ci n'empiète en aucune façon sur la voie publique. Ces haies d'une hauteur maximum de 2 m pourront être supportées par une clôture de 1,20m de hauteur maximum placée au milieu.

Aucun muret ne sera toléré le long de la voirie publique, ceci afin de garder une unité à l'ensemble.

### **Article 8 Les emplacements de stationnement privés**

Chaque maison aura à l'extérieur de sa construction proprement dite, mais à l'intérieur du lot, au moins un endroit stabilisé pour le stationnement de 2 voitures privées. Cet endroit peut être l'entrée de garage. Ces emplacements devront être réalisés, soit en pavés de pierre naturelle, soit en pavés décoratifs en béton, soit en dalles alvéolées et engazonnées. Pour chaque groupe de maisons, le revêtement choisi dans le projet ayant obtenu le premier l'autorisation de construire primera. La 2<sup>ème</sup> construction devra reprendre le même.

### **Article 9 Matériaux de construction**

Les nouvelles constructions se distingueront par une homogénéité d'ensemble. Une harmonie des matériaux employés sera recherchée, en particulier à l'intérieur d'un groupe de maisons.

Les matériaux suivants devront obligatoirement être mis en œuvre:

-pour les toitures en pente: l'ardoise et le zinc prépatiné gris;

-pour les façades: l'enduit et partiellement (moins de 25% de la surface totale), le béton vu, la pierre naturelle et/ou le bois.

Les parties vitrées seront réalisées avec un verre transparent, de couleur neutre et non réfléchissant.

Les façades auront majoritairement des teintes claires.

#### **Article 10 Toitures**

Des surfaces de toitures calmes sont souhaitées, d'où une préférence pour des toitures à faible pente et sans lucarnes.

Néanmoins, en dérogation à l'article 50 du règlement sur les bâtisses, les lucarnes pourront dépasser le gabarit dans lequel doivent s'inscrire toutes les superstructures à condition de ne pas dépasser une longueur totale de 40% de la façade respective. Elles pourront être à fleur avec la façade sans continuation de la corniche.

Pour rappel: la hauteur de corniche est à entendre comme la hauteur de la corniche fictive du gabarit théorique défini dans l'article 50 du règlement sur les bâtisses.

Les pentes des toitures devront se situer entre 20 et 45 degrés selon les matériaux utilisés.

Les toitures plates pourront être autorisées pour 50% de la surface au sol de la construction.

Les toitures à pente unique de même que les toitures courbes (Tonnendächer) pourront être autorisées.

#### **Article 11 Remblais**

Les remblais éventuels en dehors du quadrilatère d'implantation sont à exécuter de sorte que la forme actuelle du terrain naturel soit modifiée aussi peu que possible.

Contrairement à l'art. 27 du règlement sur les bâtisses, le niveau du rez-de-chaussée ne pourra dépasser de plus de 0,50 m le niveau de la rue desservante.

#### **Article 12 Antenne parabolique, capteurs solaires etc.**

Les systèmes de communication et les capteurs d'énergie devront s'intégrer harmonieusement dans les projets architecturaux et devront figurer dans les plans soumis pour autorisation de construire.

L'installation ultérieure de ces systèmes nécessitera l'accord de la Commune.

#### **Article 13 Recommandations**

Il est recommandé aux constructeurs d'éviter au maximum les surfaces scellées afin de favoriser le ruissellement des eaux de pluie dans le sous-sol.

De même il est souhaité que les toitures plates soient aménagées en surfaces plantées autant que faire se peut.

#### **Article 14 Engagement de l'acheteur**

L'acheteur s'interdit de modifier l'harmonie de l'aspect extérieur du lotissement dans son ensemble et notamment d'entreprendre des modifications constructives visibles de l'extérieur à sa propriété, de changer par exemple la nature ou la couleur de sa façade, de ses toitures etc. en-dehors de la gamme des tons autorisés ou d'y apposer des écriteaux ou enseignes publicitaires.

Tout acquéreur s'engage à entretenir sa parcelle en bon père de famille pendant tout le temps où elle ne sera pas construite.

En cas de vente de la propriété, les présentes dispositions concernant l'aspect général du lotissement et l'aspect extérieur des maisons qui y seront construites, restent entièrement valables et devront être signifiées au et reconnues par le nouvel acquéreur. Il devra en faire mention dans l'acte notarié.