

OBJET :

**PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER
NOUVEAU QUARTIER****LIEU-DIT "IN DEN AZINGEN"****À SCHUTTRANGE**

PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE

MODIFIÉE DELON AVIS 17747/29C

Référence: 17747/29CLe présent document appartient à ma décision
d'approbation du: Mars 2018

Le Ministre de l'Intérieur


Dan Kersch

COMMUNE :

SCHUTTRANGE

PARCELLE :

N°74 / 4424

MAITRE DE
L'OUVRAGE :**EXCLUSIVE HOMES SA**
371, ROUTE DE BELVAL
L-4003 ESCH-SUR-ALZETTE

PROPRIETAIRES :

LUCIEN GLESENER
6925 FLAXWEILER

CONCEPTION :

**ESPACE ET PAYSAGES**
12, AVENUE DU ROCK'N'ROLL
L - 4361 ESCH-SUR-ALZETTE
TEL : 26 17 84
FAX : 26 17 85
E-MAIL : INFO@ESPACEPAYSAGES.LU

DATE :

30 OCTOBRE 2017

**PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER
NOUVEAU QUARTIER LIEU-DIT "IN DEN AZINGEN"
À SCHUTTRANGE**

PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE

| | |
|---|----------|
| A. GENERALITES | 3 |
| ART A.1. BUT ET PORTEE DU REGLEMENT | 3 |
| ART A.2. DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES | 3 |
| ART A.3. PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES | 3 |
| ART A.4. TOPOGRAPHIE | 3 |
| ART A.5. AFFECTATIONS | 4 |
| ART A.6. REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES | 4 |
| ART A.7. REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS | 5 |
| ART A.8. DEROGATIONS AU REGLEMENT PAG | 5 |
| ART A.9. TABLEAUX RECAPITULATIFS DES SURFACES | 6 |
| B. MAISONS UNIFAMILIALES (LOTS 01 A 05) | 7 |
| ART B.1. IMPLANTATION | 7 |
| ART B.2. NIVEAUX | 7 |
| ART B.3. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS | 7 |
| ART B.4. DEPENDANCE | 8 |
| ART B.5. FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES | 8 |
| ART B.6. DEPENDANCE | 8 |
| ART B.7. ABRI DE JARDIN (NON SPECIFIE DANS LA PARTIE GRAPHIQUE) | 8 |
| ART B.8. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES POUR LES MAISONS JUMEEES ET EN BANDE | 8 |
| ART B.9. PRESCRIPTION PARTICULIERE POUR LES LOTS 07 ET 08 | 8 |
| C. SERVITUDES | 9 |
| ART C.1. SERVITUDE DE PASSAGE | 9 |
| ART C.2. SERVITUDE DE PASSAGE D'EAU PLUVIALE | 9 |
| ART C.3. SERVITUDE SIDEST | 9 |

A. GENERALITES

Art A.1. BUT ET PORTEE DU REGLEMENT

Le projet d'aménagement particulier a pour objet l'exécution du plan d'aménagement général. Il précise et complète à ces fins les dispositions réglementaires relatives à la zone concernée en fonction de son mode et degré d'utilisation.

La zone à l'intérieur du périmètre du projet d'aménagement particulier "IN DEN AZINGEN" est classée comme une zone de faible densité I, établie par le plan d'aménagement général de la commune de Schuttrange.

Art A.2. DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

A.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.

A.2.2. COUPES SIGNIFICATIVES

Document à caractère réglementaire (planche n° 01) présentant l'aménagement en profils des lots privés et du domaine public.

A.2.3. REPRESENTATION AXONOMETRIQUE

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

Art A.3. PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

En cas de discordance ou en cas de différences dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles : les côtes de recul priment sur les côtes de dimensionnement des emprises constructibles.

Art A.4. TOPOGRAPHIE

A.4.1. COURBES DE NIVEAUX

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

Ces courbes de niveaux du terrain remodelé, telles que définies dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier, sont à respecter avec une tolérance de 0,50 mètre au maximum pour les parcelles privées.



Art A.5. AFFECTATIONS

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

- lot 02, 04 et 06: 3 maisons unifamiliales en bande
- lot 07 et 08 : 2 maisons unifamiliales jumelées
- lot 09 : cours privé
- lot 01, 03 et 05: dépendances

Art A.6. REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES

A.6.1. EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

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

- deux emplacements pour véhicules automobiles par unité de logement unifamilial

Pour les lots 02, 04 et 06, les emplacements pour véhicules automobiles doivent se situer dans les dépendances prévues à cet effet (lot 01, 03 et 05). Tout stationnement extérieur est interdit dans l'ensemble de la parcelle.

Pour les lots 07 et 08, les emplacements pour véhicules automobiles doivent se situer à l'intérieur de la construction destinée au séjour prolongé. Tout stationnement extérieur est interdit dans l'ensemble de la parcelle.

A.6.2. COUR – LOT 09

L'accès carrossable vers la cour doit tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique et n'apporter ni gêne ni perturbation. L'accès doit être aménagé en surface drainante et de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les chemins piétons.

A.6.3. MATERIAUX DE FAÇADES

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

A.6.4. PLANTATIONS DANS LES ESPACES VERTS PRIVES

Seules sont autorisées des espèces de plantes indigènes en ce qui concerne les haies, les arbres et les arbustes.

A.6.5. CLOTURES, HAIES, MURETS, PALISSADES

Les murs, clôtures et haies à créer, bordant les voies privées ou publiques doivent être autorisés par le Bourgmestre qui peut imposer dans chaque cas, d'entente avec le propriétaire, leur implantation et leur dimension.

Les clôtures doivent respecter un écartement de minimum 7 m par rapport à la voirie publique.

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage de couleur verte implanté contre la limite de parcelle et d'une haie indigène (planté derrière le grillage).

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,20m.

Les parties de clôtures constituées de grillage peuvent disposer d'une base constituée d'un socle ou muret d'une hauteur inférieure à 0,50m.



Art A.7. REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS

A.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 places de verdure, de l'aire de jeux, 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.

A.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).

Art A.8. DEROGATIONS AU REGLEMENT PAG

Conformément à l'article 108bis, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent règlement soumet à dérogation l'**art. 16. Prescriptions dimensionnelles**, l'**art 28 Alignements, distances à observer, saillies** et l'**art. 9a Secteur de faible densité I et II** de la partie écrite du PAG de la commune de Schuttrange concernant les parcelles situées en «zone de faible densité I».

En conséquence, pour le présent projet d'aménagement particulier, les prescriptions suivantes sont à respecter:

- Art B.35 Affectations
- Art B.1 Implantation
- Art B.3 Hauteur des constructions

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 Schuttrange, et les différents gestionnaires pour les réseaux d'infrastructures.



Art A.9. 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 |
|--|---------------|---------------|---|--|
| 18,7 LOGEMENTS / HECTARE (MAXIMUM) | 26,7200 ARES | 20,0463 ARES | 11,58 ARES | 6,6737 ARES SOIT +/-25.00% 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 | CUS | CSS |
|-------|----------------------------|--|---|---|------|------|------|
| 1 | 74.00 | 0.0000 | 0.00 | 36.00 | 0.00 | | 0.49 |
| 2 | 290.00 | 96.0000 | 268.80 | 124.50 | 0.33 | | 0.43 |
| 3 | 52.00 | 0.0000 | 0.00 | 36.00 | 0.00 | | 0.69 |
| 4 | 192.00 | 96.0000 | 268.80 | 124.50 | 0.50 | | 0.65 |
| 5 | 85.00 | 0.0000 | 0.00 | 36.00 | 0.00 | | 0.42 |
| 6 | 239.00 | 96.0000 | 268.80 | 124.50 | 0.40 | | 0.52 |
| 7 | 517.00 | 105.0000 | 294.00 | 132.00 | 0.20 | | 0.26 |
| 8 | 304.00 | 105.0000 | 294.00 | 132.00 | 0.35 | | 0.43 |
| 9 | 251.63 | 0.0000 | 0.00 | 251.63 | 0.00 | | 1.00 |
| TOTAL | 2004.63 | 498.00 | 1394.40 | 997.13 | 0.25 | 0,52 | 0.50 |



B. MAISONS UNIFAMILIALES (LOTS 01 A 05)

Art B.1. IMPLANTATION

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

Les profondeurs (minimales et/ou 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).

Les constructions situées sur des terrains inondables (HQ 10 et HQ 100) doivent être autorisées par l'Administration de la Gestion de l'Eau.

Art B.2. NIVEAUX

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

CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE

- II + IC définissant 2 niveaux pleins + 1 niveau sous combles, 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 1,20 mètre au maximum. Cette différence de hauteur est mesurée dans l'axe du bâtiment.

Pour les constructions situées le long des voies en pente, la hauteur maximale de la construction est toujours mesurée dans l'axe de la construction au niveau de la façade donnant sur rue.

Le niveau défini dans les retraits pourra être aménagé sur une surface correspondante à 80% maximum de la surface du dernier niveau plein.

Art B.3. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

B.3.1. CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE

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

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. 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.

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

La hauteur d'un niveau plein est fixée à 2,50 mètres minimum. 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 terrain naturel.



Art B.4. DEPENDANCE

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

Art B.5. FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES**B.5.1. CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE**

Les toitures des constructions seront définies en :

- Toiture à deux versants (t2), avec une pente minimale de 30° et maximale de 40°, correspondant au gabarit défini ci-après ; et disposée conformément à la direction du faîte précisée par la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

B.5.2. DEPENDANCE

Les dépendances auront une toiture plate. Ceux-ci devront être végétalisés.

Art B.6. DEPENDANCE

La dépendance telle que précisée dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche n°01) définit des emplacements couverts de type Car-port, abris de jardin et local poubelle. Elles ne peuvent pas être destinées au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle.

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

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

- la surface de l'abri de jardin ne pourra excéder 9,00 mètres carré;
- il devra respecter des proportions rectangulaires ;
- il pourra être implanté à 1m des limites de parcelle ;
- sa hauteur totale ne pourra excéder 3,00 mètres.

Art B.8. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES POUR LES MAISONS JUMEEES ET EN BANDE

Afin de garantir une homogénéité d'aspect des constructions jumelées et en bande, les gabarits doivent être identiques. Une différence de hauteur à la corniche, de maximum 0,50 mètre est autorisée entre deux maisons mitoyennes.

Art B.9. PRESCRIPTION PARTICULIERE POUR LES LOTS 07 ET 08

Etant donné que les maisons 07 et 08 se trouvent proche de la zone HQ10, il est impératif que des dispositifs, en faveur d'éviter que l'eau rentre dans les maisons, doivent être envisagés lors de la construction de ces dernières. Une autorisation auprès de l'Administration de la Gestion de l'Eau est à solliciter.



C. SERVITUDES

Art C.1. SERVITUDE DE PASSAGE

Afin de garantir un accès carrossable aux différents propriétaires des lots, le lot 09 (la cour intérieure) sera géré en copropriété.

Les droits, obligations et conditions en rapport avec les réseaux d'infrastructures, les emplacements de stationnement et l'accès précité seront fixés par une/des convention(s) à établir par le maître d'ouvrage et le(s) futur(s) acquéreur(s).

Art C.2. SERVITUDE DE PASSAGE D'EAU PLUVIALE

le lot 06 est couvert partiellement par une servitude de passage d'eau pluviale, afin de garantir l'évacuation des eaux pluviales du lot 04.

Les droits, obligations et conditions en rapport avec les réseaux d'infrastructures, les emplacements de stationnement et l'accès précité seront fixés par une/des convention(s) à établir par le maître d'ouvrage et le(s) futur(s) acquéreur(s).

Art C.3. SERVITUDE SIDESET

Le fond de parcelles des lots 07 et 08 sont touchés par une servitude SIDESET, marquant une zone non constructible. Cette servitude doit également garantir l'accès des services techniques à ces infrastructures publiques.

