

Référence: 14098-29c

Le présent document appartient
à ma décision de ce jour.

Luxembourg, le 20.07.06

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

LOTISSEMENT „HINTER THOMMES“

A

SCHUTTRANGE

Vu et approuvé par le conseil
communal de Schuttrange.

Schuttrange le 12/07/2006

Jean-Marie HALSDORF

Règlement particulier

PREFACE

Le lotissement 'Hinter Thommes' se développe sur un site classé 'secteur centre', zone de 'moyenne densité', respectivement 'zone d'aménagement différé' (voir extrait PAG en annexe), à proximité immédiate du centre du village.

Dans le cadre du nouveau PAP, la partie NORD du lotissement, située vis-à-vis de la place de l'église, est classée 'zone d'équipements publics'.

La partie SUD du lotissement est divisée en 28 lots (terrains à bâtir) définis sub) 3.

Art. 1. BUT ET PORTEE DU REGLEMENT

Le présent règlement particulier fixe les règles destinées à assurer un aménagement harmonieux du lotissement tant au point de vue urbanistique que du point de vue architectural.

Les dispositions des parties écrites et graphiques du présent projet d'aménagement particulier priment et remplacent celles du plan d'aménagement général et règlement sur les bâtisses de la Commune de Schuttrange. Tout ce qui n'est pas prévu dans les présentes conditions sera cependant réglé d'après ces dispositions et dans le respect des lois y afférentes.

Art. 2. DEFINITIONS

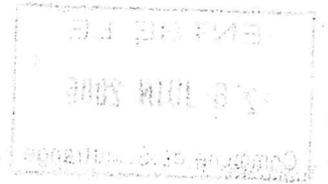
Le projet d'aménagement particulier comprend la zone d'équipements publics et 28 terrains à bâtir (lots).

Les habitations à caractère unifamilial peuvent être groupées en bandes de 3 resp. de 6 unités, conformément au plan no. A01-PAP-5C ind. C

Les constructions des habitations à caractère unifamilial sont conçues comme maisons à basse consommation d'énergie.

Les habitations à caractère unifamilial et les immeubles à logements multiples serviront exclusivement à l'habitation.

4



Art. 3. IMPLANTATION

Les constructions principales des maisons et des immeubles à logements multiples ainsi que les constructions annexes (garages, carports,...) sont à implanter d'après les gabarits du plan d'implantation. (plans SCHMITZ & HOFFMANN architectes nos. A01-PAP-5C ind. C et A02-PAP-2,5C ind. C). ✓

Les niveaux obligatoires du rez-de-chaussée et du garage indiqués sur le plan no. A01-PAP-5C ind. C sont à respecter avec une tolérance de 25 cm (vingt-cinq centimètres).

Des balcons autres que ceux prévus au plan SCHMITZ & HOFFMANN architectes no. A01-PAP-5C ind. C et A02-PAP-2,5C ind. C ne sont pas autorisés.

L'implantation de constructions secondaires tels qu'abris de jardin, remises, etc. n'est possible qu'en fond de parcelle et est régie par les dispositions prévues dans la partie écrite du règlement sur les bâtisses de la Commune de Schuttrange (art. 29).

plan d'aménagement général

Art. 4. GABARITS

4.1. Gabarits des habitations unifamiliales (lots 1-6 et lots 11-28) :

Tous les volumes principaux sont à deux niveaux pleins, avec toiture plate du type 'toiture verte'.

Un lanterneau surhaussé est aménagé en toiture pour garantir l'orientation optimale des panneaux solaires et leur intégration dans le volume bâti.

La hauteur maximale de l'acrotère est de 6,5 m par rapport au niveau de la rue. Cette hauteur est mesurée au milieu de la façade d'un ensemble de maisons par rapport à l'axe de la rue sur la longueur de cet ensemble (suivant croquis).

La hauteur maximale de la faîtière du lanterneau surhaussé est limitée à 8.80 m par rapport à l'axe de la rue.

Les acrotères d'un ensemble de maisons en bandes doivent être au même niveau.

Pour les lots 11-16, la hauteur maximale admissible de la corniche est définie par rapport au niveau de l'axe du chemin piétonnier.



4.2. Gabarits des volumes annexes (garages) des maisons unifamiliales :

Pour toutes les parcelles la construction d'un garage est obligatoire. Les dimensions sont déterminées dans la partie graphique. Suivant les cas il doit s'adosser à la construction principale et au garage voisin.

La hauteur d'acrotère doit se situer entre 2,75 m et 3,25 m. Deux garages accolés doivent être au même niveau.

Le nombre d'étages pleins est obligatoirement limité à un.

L'aménagement des garages au souterrain (sous-sol) est interdit. Il en est de même pour la construction de garages respectivement de car-ports en dehors du gabarit autorisé.

La pente vers les garages ne peut pas dépasser 5% respectivement -5%.

4.3. Gabarits des immeubles à logements multiples (lot 8 et lot 10) :

Les constructions ne pourront comporter plus de 2 étages pleins et un étage en retrait pour les lots 8B et 10.

Pour le lot 8A, le nombre d'étages pleins est limité à 2.

La hauteur maximale de l'acrotère principal est de 7,50 m par rapport au niveau du terrain naturel pour les lots 8B et 10. Cette hauteur est mesurée au milieu de la façade d'un immeuble.

Pour le lot 8A, la hauteur corniche est limitée au niveau +265,39. La toiture sera à versant unique avec une pente de 15°.

Les gabarits à respecter sont indiqués dans les coupes-types du plan d'aménagement lesquelles font partie intégrante du règlement particulier.

L'aménagement de garages collectifs au souterrain (sous-sol) à desservir par un seul accès et une seule sortie est obligatoire.

Les niveaux obligatoires du rez-de-chaussée et du garage indiqués sur le plan sont à respecter avec une tolérance de 25 cm (vingt-cinq centimètres).

Afin de garantir des blocs de construction harmonieux, le constructeur des immeubles doit présenter un plan d'ensemble pour les parcelles, montrant le principe des constructions, les principes de circulation voitures et piétons ainsi que l'intégration dans le site existant.



4.4. Maison existante sur la parcelle 33/2584 (lot 9) :

La maison principale doit être conservée dans son état actuel respectivement être reconstruite en respectant le gabarit et les proportions de façade existantes.

Les annexes peuvent être transformées respectivement reconstruites sans pour autant dépasser l'emprise au sol définie au PAP.

Art. 5. TOITURES

5.1. Habitations unifamiliales

Les constructions principales et les volumes annexes auront une toiture plate. Les toitures des maisons seront traitées comme « toitures vertes ». Les toitures des garages seront traitées comme « toitures vertes » respectivement comme toitures terrasses.

Le lanterneau de surhausse est à pente unique de 30°.

Toutes les parties avec une pente (surhausse pour panneaux solaires,...) auront une couverture en zinc prépatiné (couleur ardoise). Les couvre-murs et les descentes verticales seront en zinc.

Le bardage de façade du lanterneau est à traiter comme la toiture c'est à dire en zinc prépatiné, exception faite pour les murs pignons, où la façade du lanterneau fera partie intégrante de la façade de la maison principale.

5.2. Logements multiples

Les toitures des constructions principales auront une pente de 15° à deux respectivement 4 versants et seront traitées comme toitures vertes. Tout autre matériau n'est pas admis. Les gouttières et les descentes verticales seront en zinc.

Les façades des étages en retrait seront recouvertes d'un bardage en ardoises naturelles ou similaire.

La direction obligatoire du faîte est indiquée sur le plan PAP no. A01-PAP-5C-ind C. Un décalage dans le faîte du toit n'est pas autorisé.

Les toitures brisées (type Mansard) et les lucarnes sont interdites.

Les souches de cheminées ou autres corps saillants sont à couvrir en zinc prépatiné.

L'avancée de la corniche par rapport au plan de la façade ne peut être supérieure à 20 cm.

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



Art. 6. PERGOLAS, JARDINS D'HIVER

La réalisation de jardins d'hiver pourra se faire uniquement à l'intérieur des gabarits définis pour les balcons.

La séparation sur la limite de terrain doit être réalisée en maçonnerie couverte d'un enduit.

Art. 7. PLACES DE STATIONNEMENT

Chaque unité d'habitation doit comprendre deux emplacements pour voitures (garage compris).

Les places de stationnement à ciel ouvert doivent avoir un revêtement perméable aux eaux de pluie.

Art. 8. SEPARATIONS, CLÔTURES

Les séparations entre les lots doivent être réalisées moyennant des haies vives. Elles ne pourront être remplacées par des murs ou par des palissades. Leurs hauteurs seront limitées à 1,60 m et seul des espèces indigènes (haies vives) seront utilisables. Les grillages sont autorisés dans la mesure où ils sont accompagnés par des haies ou des plantes grimpantes ou rampantes.

Toute autre forme de clôture est proscrite.

Art. 9. REMBLAI DES TERRAINS

Le remblai des terrains est toléré uniquement dans les limites des coupes schématiques annexées au PAP. Ces niveaux sont à respecter avec une tolérance de 25 cm (vingt-cinq centimètres).

Art. 10. CAPTEURS SOLAIRES

Les capteurs solaires pour les maisons unifamiliales peuvent uniquement être fixés sur les rehausses en toitures prévues à cet effet.

Pour les résidences ils seront obligatoirement intégrés dans les versants des toitures.

Art. 11. ANTENNES ET ELEMENTS TECHNIQUES

Les antennes paraboliques ou autres installations techniques peuvent être fixées sur les toitures des constructions principales sous condition de ne pas déranger l'aspect et l'esthétique du quartier et du voisinage.

4



Art. 12. CONSOLIDATION

La surface maximale à consolider par parcelle ne devra en aucun cas dépasser 50%. Des matériaux perméables aux eaux de pluie sont à favoriser.

Art. 13. MATERIAUX DE CONSTRUCTION

D'une manière générale, tous les matériaux de construction mis en œuvre devront être choisis de façon à ne pas déranger l'homogénéité de l'ensemble. Sont interdits tous pastiches d'une architecture étrangère à la région.

13.1. Façades

Les façades devront être en crépis minéral. Les bardages en bois ou les recouvrements en pierres naturelles ne sont pas autorisés

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

La teinte de la façade doit être la même pour chaque élément d'un ensemble, à savoir une rangée de maisons unifamiliales resp. une résidence.

Les teintes des façades doivent être soumises pour accord préalable au bureau d'architecte chargé de l'élaboration du PAP moyennant un échantillon.

13.2. Portes et fenêtres

Les châssis de portes et de fenêtres sont obligatoirement en bois ou en aluminium laqué (le PVC et l'aluminium naturel sont interdits).

Art. 14. DETAILS D'EXECUTION

Tous les plans et détails d'exécution doivent obligatoirement être soumis au bureau d'architecte chargé de l'élaboration du PAP pour avis et approbation avant leur mise en exécution.