

Projet d'aménagement particulier

**Commune de Schuttrange
Localité de Munsbach
« Um Schennberg »**

PARTIE ECRITE PARTIE GRAPHIQUE

La présente partie écrite est indissociable à la partie graphique du projet d'aménagement particulier.



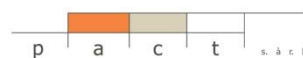
novembre 2021

adapté suite à l'avis de la cellule d'évaluation

**Pour le compte de
l'administration communale de Schuttrange**



Commune de Schuttrange



Pour le compte de:

Administration communale de Schuttrange
2 Place de l'Eglise
L-5367 Schuttrange

Elaboré par:



pact s.à r.l.
58 rue de Machtum
L-6753 Grevenmacher
Tél: 26 45 80 90
Fax: 26 25 84 86
Email: mail@pact.lu

Grevenmacher, le 09.11.2021

Le présent dossier a été élaboré :

- Conformément à la *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain*
- Conformément au *règlement grand-ducal (RGD) du 08 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier «quartier existant» et du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier».*

Table des matières

| | |
|---|-----------|
| 1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles | 4 |
| 2. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet destinés à être cédés au domaine public communal | 4 |
| 3. Mode d'utilisation du sol | 4 |
| 4. Degré détaillé d'utilisation du sol | 5 |
| 4.1. Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles | 5 |
| 4.2. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol..... | 6 |
| 4.3. Les hauteurs des constructions à l'acrotère..... | 7 |
| 4.4. Le nombre d'unités de logement..... | 7 |
| 4.5. La forme des toitures..... | 7 |
| 4.6. Le modelage du terrain avec indication des tolérances..... | 8 |
| 4.7. Les emplacements de stationnement..... | 8 |
| 5. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP | 9 |
| 5.1. Les typologies et mixité de logements..... | 9 |
| 5.2. L'aménagement des espaces extérieurs privés..... | 9 |
| 5.3. Les accès..... | 9 |
| 5.4. Les murs et clôtures..... | 9 |
| 5.5. La couleur et l'emploi des matériaux..... | 10 |
| 5.6. Construction jumelées ou en bande..... | 10 |
| 5.7. Dispositions spécifiques..... | 10 |
| 6. Partie graphique | 11 |



1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles

La délimitation et la contenance des parcelles initiales sont exprimées sur l'extrait cadastral et le relevé parcellaire (RP) officiels joint en annexe du rapport justificatif. Un levé topographique de la situation existante, ainsi qu'un mesurage cadastral servent de fond de plan pour la partie graphique du présent PAP. Celle-ci contient aussi la délimitation et la contenance des lots projetés.

2. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet destinés à être cédés au domaine public communal

Suivant le bornage officiel du géomètre officiel de la limite du PAP (voir annexe du rapport justificatif), la surface totale du PAP s'élève à 211,30 ares.

La cession des fonds réservés à des aménagements publics se fera conformément à l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 et s'élève à environ 44,87 ares, ce qui correspond à environ 21,2% de la surface totale du projet.

Les encoches nécessaires pour les armoires de branchement et les candélabres seront à céder et ne sont actuellement pas repris dans le calcul de cession ci-avant qui est à préciser dans le projet d'exécution respectivement la convention relative au présent PAP.

Les détails sur les espaces verts publics, les emplacements de stationnement et les surfaces scellées de l'espace rue seront définies dans le cadre du projet d'exécution respectivement la convention relative au présent PAP.

Le tracé exact du chemin piéton vers le nord sera aussi précisé dans le cadre du projet d'exécution respectivement la convention relative au présent PAP.

3. Mode d'utilisation du sol

Le mode d'utilisation du sol est défini par des maisons d'habitation à caractère plurifamilial ou bifamilial et majoritairement des maisons d'habitation à caractère unifamilial isolées ou jumelées avec la possibilité d'y aménager un logement intégré et aux édifices et aménagements servant aux besoins propres de ce secteur et aux activités compatibles avec l'habitat.

Dans ces zones sont interdits les constructions et établissements qui, par leur nature, leur importance, leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

LOGEMENTS A COUT MODERE

Conformément à l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, au moins 10 pour cent de la surface construite brute à dédier au logement sont réservés 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, sont arrêtés dans la convention prévue à l'article 36 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Les 10 pour cent de la surface construite brute à dédier au logement réservés à la réalisation de logements à coût modéré peuvent être réalisées sur les lots 9 et 10.

4. Degré détaillé d'utilisation du sol

4.1. Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles

Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles sont définis sur la partie graphique du PAP.

Sur la partie graphique du PAP, les reculs par rapport aux limites des lots priment sur les dimensions indiqués pour les limites de surfaces constructibles.

Tous les éléments en saillie sont à réaliser à l'intérieur des *limites de surfaces constructibles*.

CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Les garages aménagés à l'intérieur des *limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé* doivent présenter un recul avant minimal de 5 mètres.

GARAGES / CAR-PORTS

Des garages sont admises à l'intérieur des *limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé* respectivement à l'intérieur des *limites de surfaces constructibles pour dépendances*, tels que définies sur la partie graphique du PAP.

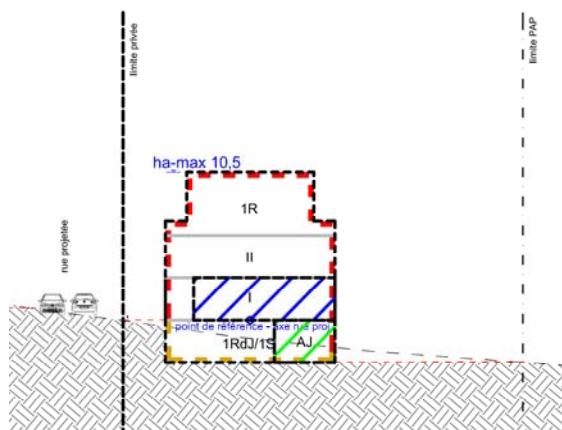
Des car-ports sont admises à l'intérieur des *limites de surfaces constructibles pour dépendances*, tels que définies sur la partie graphique du PAP.

A l'exception des lots 11 – 12 et 22 - 23, un sous-sol en-dessous du garage ou car-port n'est pas admissible. Les garages ou car-ports ne peuvent pas déborder la façade arrière des constructions principales.

ABRIS DE JARDIN ou construction similaire

Pour les lots 1-7 et 11-23 (maisons unifamiliales), un abri de jardin ou une construction similaire par parcelle, d'une surface d'emprise au sol de 15,0 m² sera autorisé à l'intérieur des *limites de surfaces constructibles pour dépendances* dans la partie postérieure tels que définies sur la partie graphique du PAP.

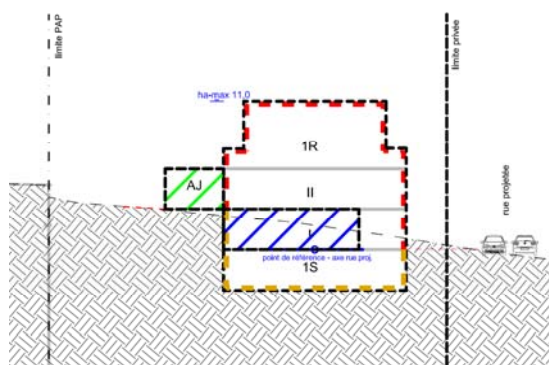
Pour les lots 1-7 (pente descendante), l'abri de jardin (« AJ ») est autorisable à l'intérieur des *limites de surfaces constructibles pour dépendances* au niveau « 1Rdj / 1S ».



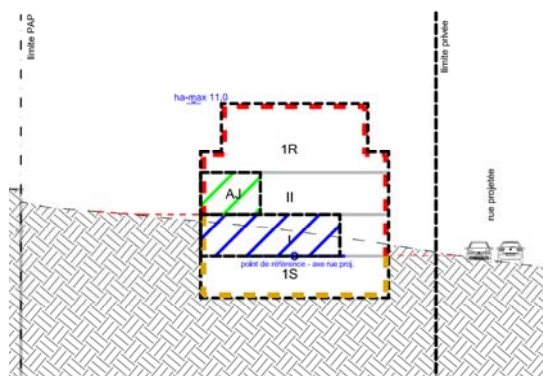
Pour les lots 11-23 (pente ascendante), l'abri de jardin (« AJ ») est autorisable à l'intérieur des *limites de surfaces constructibles pour dépendances* au niveau « I » ou « II », en choisissant une des variantes décrites ci-après suivant la solution choisie pour le projet architectural.

En cas de réalisation d'un demi-étage pour accéder dans le jardin, un mix entre les variantes 1 et 3 est admissible.

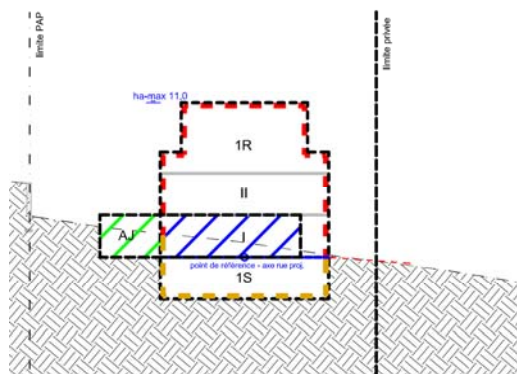
Variante 1



Variante 2



Variante 3



Un sous-sol en dessous de l'abri de jardin n'est pas admis.

4.2. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Le nombre de niveaux maximal admissible hors-sol et sous-sol pour chacun des lots projetés dans le cadre du présent PAP est représenté dans les tableaux de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol sur la partie graphique.

Il est possible d'aménager un étage en retrait, avec maximum soixante-dix pour cent (70%) de la surface utile du dernier niveau plein.

L'étage en retrait doit respecter un retrait minimal de 1,50m du côté avant (côté rue) ainsi que du côté arrière.

4.3. Les hauteurs des constructions à l'acrotère

CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

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. 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.

Les hauteurs des constructions principales jumelées sont mesurées par rapport à un point de référence commun sur leur limite de lot.

La hauteur maximale des constructions principales pour le lot projeté dans le cadre du présent PAP est représentée dans les tableaux de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol sur la partie graphique.

GARAGES / CAR-PORTS

Les garages ou car-ports auront une hauteur à l'acrotère maximale de 3,20 m mesurée par rapport à l'axe de la rue desservante.

ABRIS DE JARDIN ou construction similaire

Pour les lots 1-7, la hauteur à l'acrotère (toutes finitions comprises) est de 3,00 m mesurée par rapport au niveau « 1Rdj / 1S ».

Pour les lots 11- 23, la hauteur à l'acrotère (toutes finitions comprises) est de 3,00 m mesurée par rapport au niveau « I » ou « II », suivant la solution choisie pour le projet architectural (voir art. 4.1).

4.4. Le nombre d'unités de logement

Le nombre d'unités de logement par construction pour chacun des lots projetés dans le cadre du présent PAP est représenté dans les tableaux de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol sur la partie graphique.

Un logement intégré par maison unifamiliale est admise à condition que ce logement ne dépasse pas une surface habitable nette maximale de 60 m².

Dans les maisons unifamiliales sont également admises les activités professionnelles exercées par un résident-occupant sur une surface habitable nette maximale de 50 m².

4.5. La forme des toitures

À partir d'une surface de toiture supérieure à 25m² la toiture plate doit être végétalisée.

CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Forme et pente

Les toitures plates ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) sont obligatoires pour toutes les constructions principales ainsi que les garages et car-ports.

Étage supérieur en retrait

Les retraits pourront être aménagés en toiture-terrasse sans préjudice d'autres dispositions légales.

Les éléments de pare-vue pour les maisons jumelées ou les maisons plurifamiliales doivent être conformes aux prescriptions du règlement sur les bâtisses de la commune au moment mise en procédure du présent PAP.

Les toitures qui couvrent l'étage en retrait sont entièrement végétalisées.

GARAGES / CAR-PORTS

La toiture d'un garage ou d'un car-port doit être plate (max. 5°) et peut être végétalisée.

ABRIS DE JARDIN ou construction similaire

Les abris de jardin ou constructions similaires sont à exécuter en toiture plate.

4.6. Le modelage du terrain avec indication des tolérances

Le terrain naturel est à conserver dans son état naturel, dans la mesure du possible. Tous travaux de terrassement viseront strictement à améliorer l'intégration d'une construction dans le site.

Les constructions seront conçues de manière à respecter le niveau naturel du terrain. L'architecture de toute nouvelle construction doit s'adapter au terrain naturel et non l'inverse. Ainsi sont proscrits tous travaux de remblais nécessités par des travaux de déblais insuffisants au niveau des caves ayant pour conséquence de positionner la construction sur une butte.

Un remblai jusqu'à 1,50 m au-dessus du terrain naturel en respectant une pente de 1:3 par rapport à la limite de la parcelle et un déblai de terre jusqu'à 1,50 m en dessous du terrain naturel, est autorisé.

Les murs de soutènement doivent être conformes aux prescriptions du règlement sur les bâtisses de la commune au moment mise en procédure du présent PAP.

Suivant les conditions techniques d'exécution du présent projet, les modelages du terrain naturel tels que projetés dans la partie graphique du présent PAP (terrain remodelé) peuvent accuser des ajustements supplémentaires de maximum 1,00 m vers le haut ou vers le bas.

Les altitudes des terrasses extérieures peuvent être adaptées de manière à correspondre au niveau du rez-de-chaussée ou rez de jardin.

4.7. Les emplacements de stationnement

Les places privées de stationnement, de garages ou de car-ports pour voitures doivent être aménagées par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés.

Le minimum est de:

- deux (2) emplacements pour les maisons unifamiliales et maisons bifamiliales ;
- un (1) emplacement par logement dont la surface brute est inférieur ou égale à 42 m², un et demi (1,5) emplacements pour les logements dont la surface brute est supérieur à 42 m² et inférieur ou égale à 60 m², deux (2) emplacements pour les logements dont la surface brute est supérieure à 60 m² pour les maisons plurifamiliales ;
- un (1) emplacement par logement intégré ;
- un (1) emplacement par tranche de 80 m² de surface construite brute pour les bureaux ou services administratifs,

Au moins un des emplacement doit être réalisé à l'intérieur *des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé* (garage) respectivement à l'intérieur *des limites de surfaces constructibles pour dépendances* (garage ou car-port).

Pour les maisons unifamiliales, les emplacements sont autorisés en enfilade. L'accès au garage ou au carport peut être considéré comme un emplacement s'il respecte une profondeur minimale de 5,00 m et une largeur minimale de 2,50 m.

Pour les maisons plurifamiliales, un garage collectif est desservi par maximum 2 accès et les emplacements sont accessibles indépendamment les uns des autres. En cas d'un accès commun pour des lots différents, une servitude de passage (non indiquée sur la partie graphique) garantira les accès individuels pour chaque lot respectivement groupement de lots. Le cas échéant, cette servitude est prolongée à l'intérieur de la surface constructible.

La rampe d'accès au parking souterrain collectif doit être recouverte d'une installation de type pergola.

Pour les maisons plurifamiliales, un local à vélos et à poussettes avec accès direct vers l'extérieur doit être installé, idéalement au niveau du rez-de-chaussée.

Pour le logement intégré, l'emplacement doit fonctionner indépendamment de la maison.

Les garages, car-ports ou emplacements de stationnement devront avoir un accès facile et permanent sur la voie publique. Les zones réservées au stationnement devront, dans la mesure du possible, être traitées de façon à maintenir une perméabilité au sol.

5. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP

5.1. Les typologies et mixité de logements

Pour toute construction de 4 et 5 logements, au minimum 2 types de logements sont à prévoir par construction principale. Pour toute construction de 6 logements au minimum 3 types de logements sont à prévoir par construction principale.

5.2. L'aménagement des espaces extérieurs privés

L'espace vert privé est destiné principalement aux plantations et à l'aménagement de jardins.

Les arbres, arbustes et haies sont à choisir entre les espèces indigènes et / ou adaptées aux conditions stationnelles.

Les jardins minéraux gravillonnés et les matières synthétiques doivent être conformes aux prescriptions du règlement sur les bâtisses de la commune au moment de la mise en procédure du présent PAP.

Les surfaces scellées d'un lot sont la surface surplombée par la construction destinée au séjour prolongé, l'abri de jardin, la terrasse, les divers accès voitures et maison, les chemins piétons ainsi que la piscine.

N'est pas à considérer comme espace vert planté:

- une surface, couverte d'un revêtement minéral, y inclus un jardin rocheux, même si un tel revêtement n'occupe qu'une partie de la surface en question,
- un scellement caché à l'aide d'un film anti-racines ou similaire.

Au minimum 2/3 de la surface présente dans le recul arrière doit être aménagé en espace planté vert.

5.3. Les accès

Les accès aux parcelles (garages et stationnements privés) se font à partir du domaine public.

L'accès pour les voitures à la voie publique est limité à maximum 5,00 m continu ou 2 x 3,00 m.

L'aménagement des accès aux garages et aux parkings doivent être conçues de façon à ce que l'eau pluviale ne s'écoule pas sur la voie publique.

L'inclinaison de ces pentes mesurée sur l'axe de la chaussée ne pourra en général être supérieure à 15 %.

Les accès privatifs pour piétons et les accès privatifs aux garages pourront être réalisés en matériaux perméables aux eaux pluviales (p.ex. pavé).

Les matériaux et couleurs des revêtements des accès doivent être en harmonie avec ceux des lots voisins.

Au moins un tiers du recul avant doit être aménagé en espace vert planté.

5.4. Les murs et clôtures

Les clôtures et plantations situées aux angles de rues ne peuvent entraver la bonne visibilité.

Les limites de propriété latérales et postérieures pourront être clôturées par des socles ou des murets d'une hauteur maximale de 0,50m (cinquante centimètres), par des haies vives ou par des grillages de couleur verte. La hauteur totale cumulée de ces murs et clôtures ne pourra pas dépasser 1,50m.

5.5. La couleur et l'emploi des matériaux

FACADES

On utilisera pour les façades les matériaux et couleurs traditionnels pour la région.

Tous les revêtements de façade brillants sont interdits, à l'exception de ceux des vérandas et des installations destinées à la production d'énergie renouvelable en façade.

ESPACE RUE

L'aspect des matériaux à employer pour les placettes doit différer de l'espace rue. Les pavés non-rejoints sont à favoriser comme matériel.

Les espaces privés dans les reculs avant sont à aménager en harmonie avec les matériaux employés pour l'espace rue (caractère de type « usoir »).

5.6. Construction jumelées ou en bande

Pour des constructions jumelées ou en bande, les teintes de façade sont à harmoniser entre les différents bâtiments.

La construction de constructions principales jumelées est soumise à une procédure d'autorisation et une réalisation simultanée des deux constructions.

Pour les constructions principales jumelées, la façade avant de l'immeuble à construire ne peut dépasser ou être en retrait par rapport à celle du bâtiment adjacent sur la parcelle voisine, de plus de 1 m.

L'alignement obligatoire entre deux constructions destinées au séjour prolongé respectivement entre deux dépendances, tel que défini sur la partie graphique du PAP, doit être respecté sur au moins 75% de la surface.

Entre les maisons jumelées, le niveau à l'acrotère côté rue peut différer de 1,00 m au maximum.

5.7. Dispositions spécifiques

Saillies et avant-corps

Les avant-corps, qui sont des éléments architecturaux en saillie par rapport au plan des façades, peuvent être admis sous condition qu'ils se trouvent à l'intérieur des limites de surfaces constructibles.

Les balcons

Les balcons ont une profondeur maximum de 1,50 m et de minimum de 0,90 m. Ils peuvent dépasser l'alignement de façade et la profondeur de construction avant et arrière.

Les balcons peuvent devancer les avant-corps en façade. Dans ce cas de figure leurs profondeurs sont additionnées et ils ne peuvent pas dépasser, ensemble, la façade de la construction concernée de plus de 1,50 m.

Les balcons sont uniquement autorisés en rapport direct avec un niveau plein.

Les loggias

Les loggias sont autorisables sur toutes les façades. La cumulation avec les balcons est possible dans le cas de la possibilité d'autorisation d'un balcon. La profondeur minimale d'une loggia est de 1,5 m.

Véranda, verrière, ou construction similaire

Une véranda, verrière ou construction similaire de forme simple et accolée à la construction principale pourra être érigée au niveau du rez-de-chaussée du côté de la façade postérieure et latérale avec une hauteur maximale de 3m hors tout. A l'exception des maisons jumelées le recul latéral réglementaire est à respecter.



Au moins 50% de la toiture et au moins 50% de la surface des parois extérieures de la véranda ou verrière seront translucides ou transparentes.

Les parois en limite de la parcelle des constructions jumelées seront exécutées en dur jusqu'à une hauteur de 2,00 m.

Aménagements extérieurs architecturaux ou utilitaires

La surface maximale des aménagements extérieurs architecturaux ou utilitaires (terrasses couvertes, terrasses non couvertes, escaliers, rampes d'accès, piliers supportant des voilages, marquises, pergolas, arcades, piscines, jacuzzis, cuisines extérieures, barbecues, et autres aménagements semblables) est limitée à un tiers de la surface du terrain située à l'arrière de la construction principale. Les deux autres tiers du terrain situés à l'arrière de la construction principale sont à aménager uniquement en espace vert (jardin verduré et plantations). Les dépendances (garage, carport, abris de jardin) et les emplacements de stationnement ne peuvent pas être comptabilisés dans le calcul des 2/3 des surfaces réservées aux espaces verts (jardins verdurés et plantations).

Les aménagements extérieurs ou utilitaires doivent respecter des reculs (avant, arrière et latéraux) par rapport aux limites de la parcelle de minimum 3,00 m.

Cependant :

- Pour les maisons jumelées et les maisons en bande qui ont des reculs latéraux nuls, les reculs latéraux peuvent également être nuls du/des côté(s) mitoyen(s) en ce qui concerne les terrasses non couvertes, les marquises amovibles, les voiles amovibles et les piliers supportant des voilages. Dans ce cas un pare-vue est à aménager du/des côté(s) mitoyen(s).
- Un accès donnant vers l'arrière du terrain ne peut être autorisé que s'il respecte une pente égale ou inférieure à 4%. L'accès doit être réalisé en revêtement perméable et doit être situé à minimum 1,00 m des limites latérales et arrières.
- Les escaliers enterrés ou donnant accès au rez-de-chaussée doivent respecter un recul latéral de minimum 1,50 m.
- Les rampes d'accès prévues pour les personnes à mobilité réduite d'une largeur maximale de 1,50 m doivent respecter un recul latéral de minimum 1,50 m.
- Les cours anglaises permettant l'aération des sous-sols doivent respecter un recul latéral de minimum 2,00 m. L'ouverture autorisée pour les cours anglaises doit avoir une profondeur maximum de 1,00 m.

Les aménagements extérieurs ou utilitaires toutes finitions comprises ne doivent pas dépasser une hauteur maximum de 3,00 m.

Installations techniques

Les collecteurs solaires et photovoltaïques doivent être installés en toiture.

Pour les toitures plates, les panneaux ne dépassent pas le niveau fini de l'acrotère concerné de plus de 1,20 m. Ils sont implantés à 0,75 m minimum des arêtes de la toiture. Le support des panneaux doit être habillé lorsque la pente du support est supérieure à 35°.

Les bouches d'aération ne peuvent pas se situer en façade avant.

Les machineries des ascenseurs et de conditionnement d'air sont obligatoirement à l'intérieur du volume de l'étage en retrait.

Les systèmes de climatisation et de ventilation sont aménagés à l'intérieur de l'immeuble.

Les pompes à chaleur et autres installations techniques semblables sont interdites dans le recul avant et les reculs latéraux. Elles sont à implanter obligatoirement dans le recul arrière et à minimum 3,00 m, de chaque limite parcellaire.

6. Partie graphique

