

12-09-2018
PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER
« Nouveau Quartier »

PAP
« Rue de Noertzange »

Commune de Schiffflange

Partie écrite

Modifiée suite à l'avis n° 18378/10C de la Cellule d'Evaluation du Ministère de l'Intérieur

Pour la réalisation de dix unités d'habitation unifamiliales

Maître d'ouvrage :
MICHIKO s.a.
14, rue de la Gare, L-7535 Mersch

Dossier n° 217315-515

Référence: <u>18378/10C</u>
Le présent document appartient à ma décision d'approbation du: <u>27 mars 2019</u>
La Ministre de l'Intérieur
 Talna Bofferding

Maîtres d'œuvre :



E-cone S.à r.l. ARCHITECTES – URBANISTES – INGENIEURS CONSEILS
11, Rue de la Gare, L-7535 Mersch
Tél. 263 264 1 | Fax. 263 264 548 | info@e-cone.lu

Validé	JAD
	

TABLE DES MATIERES

1.	AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC	3
1.1	Cession des fonds au domaine public	4
2.	AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVE	5
2.1	Emplacements de stationnement privé (extérieurs/intérieurs).....	6
2.2	Type et disposition des constructions (hors sol/sous-sol)	6
2.2.1	Type des constructions.....	6
2.2.2	Hauteur de socle.....	6
2.3	Nombre de niveaux (hors et sous-sol) et hauteur.....	6
2.3.1	Constructions destinées au séjour prolongé	6
2.3.2	Dépendances.....	8
2.4	Formes, pentes et orientation des toitures	8
2.5	Dimensions des aménagements extérieurs (remblais/déblais)	8
2.6	Matériaux de construction	10
2.6.1	Façades.....	10
3.	REMARQUES.....	11
3.1	Développement durable	12
3.1.1	Toitures	12
3.1.2	Menuiseries extérieures	12
3.1.3	Collecte des eaux pluviales	12
3.1.4	Vitrage.....	12
3.1.5	Pierres naturelles	12
3.1.6	Plantations	13
3.1.7	Murs, haies et clôtures.....	13
3.1.7.1	Haies/plates-bandes de graminées	13
3.1.7.2	Murets et murs de soutènement	13
3.1.7.3	Clôtures	13

1. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

1.1 Cession des fonds au domaine public

Dans le cadre du présent projet, les fonds destinés à être cédés au domaine public de l'Administration Communale de Schiffflange s'élèvent à environ 13 a 48 ca, soit 24,62% de la surface totale du PAP.

Ces surfaces sont réparties comme suit :

- délimitation du PAP : 5 475,00 m² (100,00%) ;
- fonds à céder au domaine public : 1 348,00 m² (24,62%) :
 - o rue, placettes, stationnements, trottoirs : 820,00 m² (14,98%),
 - o espaces verts et aire de jeux : 528,00 m² (9,64 %),
- domaine privé : 4 127,00 m² (75,38%).

2. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

2.1 Emplacements de stationnement privé (extérieurs/intérieurs)

Chaque unité d'habitation doit avoir au minimum deux places de stationnement dont au moins une place à l'intérieur de la construction destinée au séjour prolongé ou de la dépendance pour garage. La construction d'un carport en mitoyenneté est autorisée uniquement dans les zones définies dans le PAP (cf. partie graphique).

La surface d'emprise au sol et la surface construite brute des carports (projetés par la partie graphique et ceux réalisés à la place d'un garage) ne sont pas comptabilisées dans les surfaces maximales par lot telles que données par la partie graphique ni prises en compte dans le calcul du COS et du CMU.

Les emplacements de stationnement à l'intérieur des constructions destinées au séjour prolongé seront uniquement au rez-de-chaussée (niveau I).

2.2 Type et disposition des constructions (hors sol/sous-sol)

2.2.1 Type des constructions

Les constructions destinées au séjour prolongé (traits rouges sur la partie graphique relative) sont autorisées à des fins d'habitation. Y sont interdites toutes activités commerciales, artisanales, socio-éducatives (crèches) et de culte à l'exception des professions libérales, accessoires à un logement et compatibles avec l'habitat.

Les types des constructions utilisées sont des maisons isolées et des maisons jumelées.

Les constructions en dépendance (traits bleus et traits bruns sur la partie graphique relative) sont destinées à la réalisation de garages ou carports. La construction ne peut en aucun cas servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelles.

D'autres dépendances telles que des abris de jardin sont autorisées suivant les prescriptions du Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la Commune de Schiffflange.

2.2.2 Hauteur de socle

Le niveau du rez-de-chaussée est à fixer à au moins +0,20 m par rapport au niveau pris à l'axe de la voirie desservante afin de faciliter les raccordements au réseau d'égouttage.

2.3 Nombre de niveaux (hors et sous-sol) et hauteur

2.3.1 Constructions destinées au séjour prolongé

Le nombre de niveaux maximal des constructions destinées au séjour prolongé est donné par la partie graphique relative.

Afin de limiter les déblais et remblais, les demi-niveaux sont autorisés.

La hauteur à l'acrotère des constructions destinées au séjour prolongé est mesurée :

- à partir de la cote +0.00 prise à l'intersection entre l'axe de la rue desservant la construction (au niveau le plus haut) et l'axe à la limite latérale de la surface constructible situé face à ce niveau de la voirie le plus haut.

Le gabarit de construction est généré ainsi en gardant cette hauteur d'acrotère sur toute la largeur de la surface constructible.

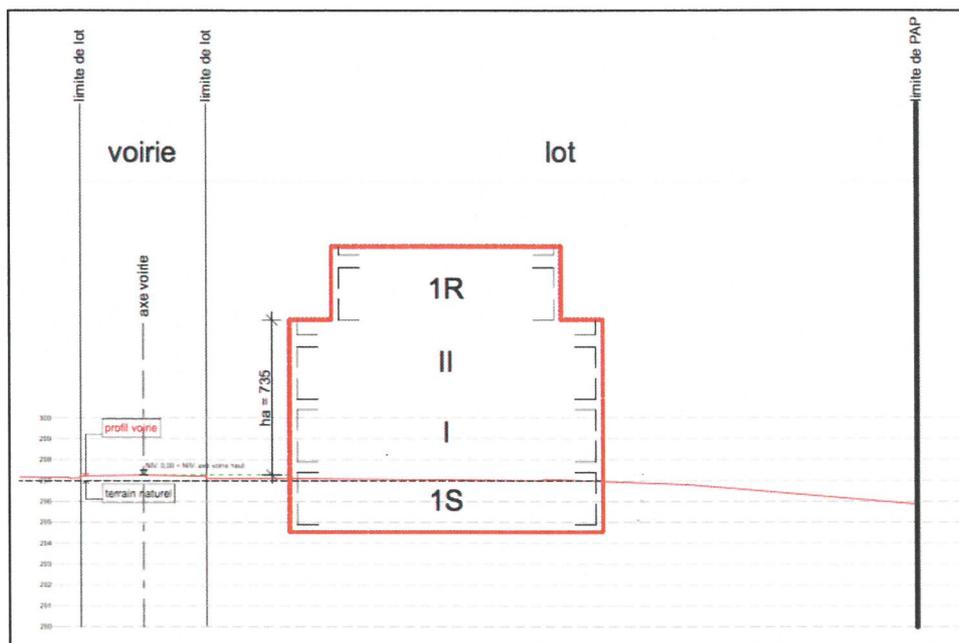


Image 1 : Croquis explicatif pour la définition de la hauteur à l'acrotère

Pour les lots 06 et 11, la hauteur des constructions est définie selon le schéma ci-dessous :



Image 2 : Croquis explicatif pour la définition de la hauteur à l'acrotère du lot 06 et du lot 11

2.3.2 Dépendances

Le nombre de niveaux des dépendances pour stationnement (trait bleus pour garage et traits bruns pour carport sur la partie graphique) est limité à un niveau (I). La hauteur maximum à l'acrotère de ces dépendances est de 3,00 m hors sol, mesurée depuis la façade antérieure du garage/carport par rapport au terrain fini.

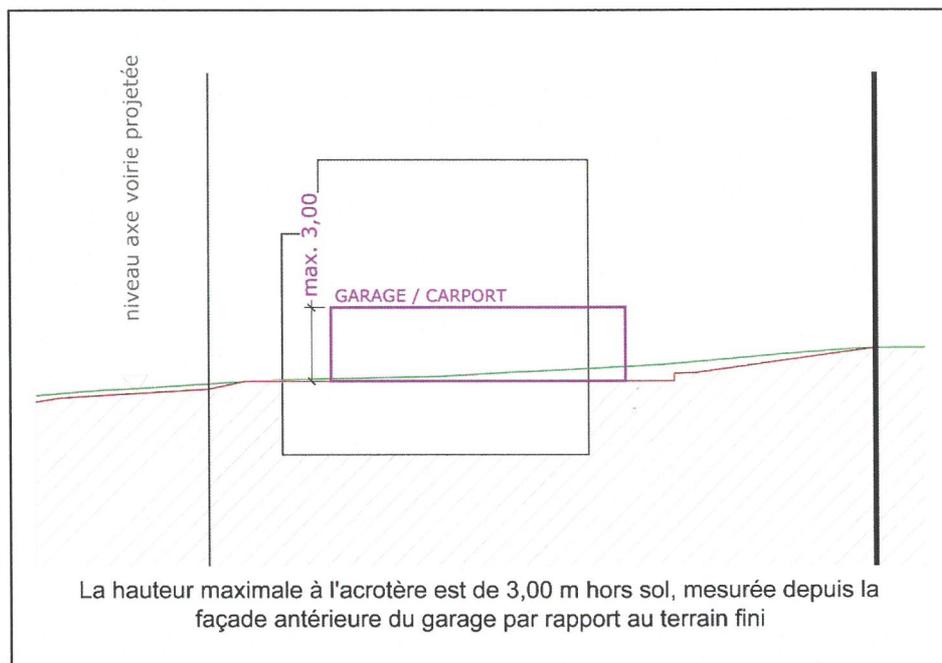


Image 3 : Croquis explicatif pour la définition de la hauteur à l'acrotère des garages/carport

Concernant les abris de jardin, il y a lieu de se référer au Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la Commune de Schiffflange. L'abri de jardin doit être réalisé en toiture plate et accuser une hauteur maximale à l'acrotère de 3,00 m hors tout.

Tous les lots, à l'exception du lot 01, peuvent avoir un abri de jardin.

Dans le cas où les abris de jardins sont réalisés en construction légère, la surface d'emprise au sol et la surface constructible brute ne sont pas comptabilisées dans les surfaces maximales par lot telles que données par la partie graphique ni prises en compte dans le calcul du COS et du CMU.

2.4 Formes, pentes et orientation des toitures

Les toitures-terrasses peuvent être remplacées par des toitures plates non exploitables.

Suivant les indications de la partie graphique relative, les toitures plates sont à aménager d'une couverture végétale sur au moins 80% de la surface concernée.

2.5 Dimensions des aménagements extérieurs (remblais/déblais)

Les surfaces scellées seront à réduire au minimum et seront exécutées de façon à permettre un maximum de perméabilité.

Les aménagements des terrasses sont autorisés dans les espaces verts privés sous respect des surfaces maximales de scellement du sol renseignées par la partie graphique.

Les *Rasengitter* et les terrasses en bois et en matières composites sont considérées comme des surfaces perméables.

Sur les lots privés, seuls les accès carrossables aux garages et carports tels qu'indiqués sur la partie graphique relative ainsi que les emplacements de

stationnement extérieurs et les murs de soutènement peuvent être réalisés en matériaux imperméables.

Toutes les autres surfaces privées extérieures telles qu'accès piétons, terrasses non couvertes, hors espace vert privé, doivent être réalisées en matériaux perméables.

Pour les constructions jumelées, la réalisation d'une coupure visuelle mitoyenne (mur, paroi en bois) sur toute la profondeur entre les terrasses non-couvertes est admise. La hauteur de la coupure visuelle est comprise entre minimum 1,80 m et maximum 2,20 m.

Les déblais et remblais de hauteur 1,00 m sont autorisés sur les parcelles privées afin d'aménager les terrasses et accès à la parcelle.

La hauteur des murets et murs de soutènement, érigés entre terrains privés, est de maximum 1,00 m. Ils peuvent être surmontés d'éléments légers tels que clôtures et haies. La hauteur cumulée de l'ensemble ne peut pas être supérieure à 1,80 m.

Les murs de soutènement dont la hauteur dépasse 0,50 m doivent prévoir une sécurité antichute formée par une haie avec clôture intégrée.

Les faces supérieures de ces murs ne pourront dépasser que de 0,50 m maximum par rapport au terrain projeté.

Tout travail de déblai ou de remblai éventuel peut s'accompagner de structures de soutènement (murs, talus).

Les murs et murets peuvent être construits en béton, en blocs recouverts de crépis, en pierres sèches ou en gabions.

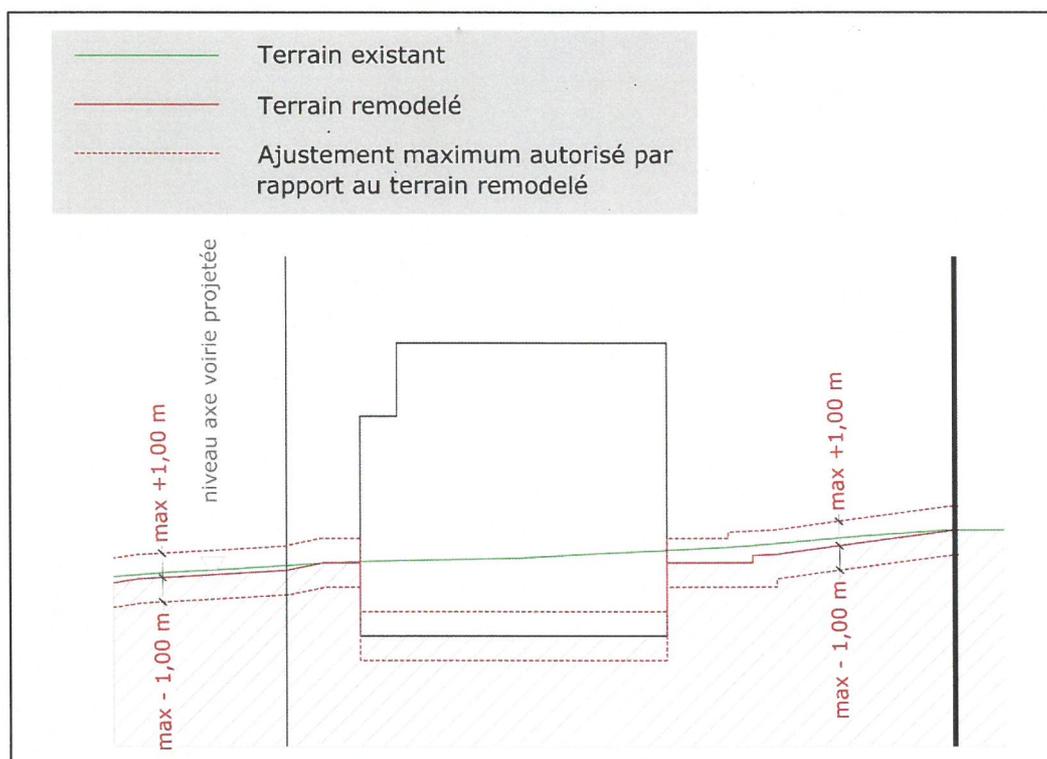


Image 3 : Croquis explicatif pour les ajustements autorisés par rapport au terrain remodelé

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

2.6 Matériaux de construction

2.6.1 Façades

Pour tous les lots, toutes les façades à rue devront être revêtues d'un matériau similaire (nature et teinte) afin de garantir une certaine homogénéité de l'ensemble.

Le matériau de base est le crépi, le béton, le métal, le bois et le bardage inerte. Un matériau additionnel à choisir parmi les matériaux de base est autorisé et peut s'étendre sur maximum 30% de la façade concernée.

Il est autorisé maximum trois couleurs différentes pour l'ensemble de la construction avec une application d'au maximum deux des trois couleurs par façade.

L'emploi des couleurs criardes n'est pas autorisé ni pour les façades ni pour les châssis.

Les couleurs et les matériaux sont à indiquer sur la demande d'autorisation de bâtir.

3. REMARQUES

3.1 Développement durable

3.1.1 Toitures

Les toitures plates devront être végétalisées (toitures végétales extensive) sur minimum 80% de leur surface. Le choix d'espèces végétales indigènes est souhaité.

Les couvertures de toitures en zinc ne peuvent être posées que si elles sont recouvertes d'une couche protectrice organique (par exemple laquage en poudre).

L'installation de panneaux solaires est autorisée uniquement sur les constructions destinées au séjour prolongé et les dépendances destinées aux garages (traits bleus sur la partie graphique).

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) doivent être placés à une hauteur maximale de 1,00 m par rapport au niveau fini de la toiture et accuser un recul minimal de 1,00 m par rapport au plan de la façade.

Les matériaux isolants seront de préférence des matériaux écologiques.

3.1.2 Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures seront réalisées en bois ou aluminium, de teintes foncées ou naturelles, s'apparentant harmonieusement aux façades. Les menuiseries extérieures en PVC sont proscrites.

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. La protection du bois d'opère grâce à l'utilisation de bois imputrescibles ou à des mesures constructives.

3.1.3 Collecte des eaux pluviales

Les eaux pluviales seront impérativement récupérées, collectées dans une ou plusieurs cuves enterrées ou disposées en sous-sol, elles seront destinées à l'usage extérieur (arrosage, nettoyage, etc.) et pour les installations sanitaires.

3.1.4 Vitrage

Les surfaces vitrées d'une superficie dépassant 2,00 m² sont à effectuer avec un vitrage protégeant les oiseaux.

Une illumination des façades n'est admise que par des sources de lumière rayonnantes exclusivement vers le bas (réduction de la pollution lumineuse).

3.1.5 Pierres naturelles

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).

Les matériaux isolants en mousse synthétique servant à l'isolation de l'enveloppe des bâtiments doivent être gonflés sans agents halogéné. Sont proscrit les isolants du type STYROPOR/STYRODUR/PU.

3.1.6 Plantations

Les plantations projetées sont représentées sur la partie graphique. Leur positionnement est indicatif, leur nombre est cependant considéré comme minimal. Les plantations des espaces verts sont à exécuter et à entretenir suivant les règles de l'art.

Principe d'aménagement des espaces verts privés :

Les espaces verts privés sont à réaliser à la manière des espaces verts publics, en tant que surfaces engazonnées avec une disposition libre de groupes d'arbres et d'arbustes. Pour délimiter les espaces, les surfaces privées seront plantées sur leurs limites de haies taillées ou bien de rangées d'arbrisseaux hauts.

3.1.7 Murs, haies et clôtures

Pour délimiter les espaces, les surfaces privées seront plantées sur leur limites de haies taillées ou de rangées d'arbrisseaux hauts.

Tout élément implanté en limite du domaine public (mur, haie, clôture) ne peut posséder une hauteur, ou une hauteur cumulée lorsqu'il s'agit d'une combinaison de ces éléments, de maximum 0,80 m.

3.1.7.1 Haies/plates-bandes de graminées

Les essences indigènes uniquement sont autorisées. Elles pourront être renforcées en leur centre par des piquets, fils et treillis de ton foncé. Les haies situées en bordure du domaine public ne pourront déborder sur celui-ci. Toute transition entre jardinets privés et espaces publics s'effectuera par le biais de haies basses, de rangées de graminées ou d'éléments discrets de séparation, constitués de structure légère et de teinte assortie aux châssis, ou de verre.

Exemples de variétés de haie :

- *Acer campestre*
- *Carpinus betulus*
- Variétés herbes graminées par exemple :
- *Miscanthus*
- *Calamagrostis*
- *Molinia*

3.1.7.2 Murets et murs de soutènement

Les murets et murs de soutènement seront en pierre naturelle régionale ou présenteront un parement de pierres régionales (gabions, maçonnerie sèche ou traditionnelle). Les murs en béton apparent sont interdits.

Les murs de soutènement, implantés en limite de propriété peut être est de maximum 1,00 m entre terrains privés et de maximum 0,80 m entre terrain privé et domaine public. Les faces supérieures de ces murs ne pourront dépasser que de 0,50 m maximum par rapport au terrain projeté.

3.1.7.3 Clôtures

Les espaces privés peuvent être clôturés sur leurs limites, à l'exception des zones d'avant-jardins (bandes étroites entre immeubles et espaces publics). Ces zones seront plantées au minimum à 50% par des plantes couvrantes, arbrisseaux ou pelouse.

Des clôtures pourront être intégrées aux haies taillées sans en dépasser la hauteur. La hauteur maximale pour haies et clôtures s'élève à 1,80 m.