

PARTIE ECRITE PAP NQ

Commune Schifflange
Section A de Schifflange
Parcelles 280/10098, 280/11174, 280/11175, 280/11176, 280/11177,
280/11178, 280/11179, 280/11180, 473/10911, domaine public communal

Maîtres de l'ouvrage Approbations

Costantini Promotion S.à.r.l. 56A, Cité op Soltgen L-3862 SCHIFFLANGE	
Administration Communale de Schifflange Avenue de la Libération L-3801 SCHIFFLANGE	

Conception E. urbain s. à r. l
6, rue Mathias Weistroffer
L-1898 Kockelscheuer
Tél. 26 36 20 02
Email info@urbain.lu

Date 30/06/2017

Règlement basé sur la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communale modifiée du 13 décembre 1988.

Table des matières

1	AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE	4
1.1	Mode d'utilisation du sol	4
1.2	Degré d'utilisation du sol (emprise au sol / surface scellée)	4
1.3	Emplacements de stationnement privé (extérieurs / intérieurs)	9
1.4	Reculs	9
1.5	Type et disposition des constructions (hors sol / sous-sol)	9
1.5.1	Type des constructions	9
1.5.2	Surfaces constructibles	9
1.5.3	Alignements obligatoires	9
1.5.4	Hauteur de socle	9
1.6	Nombre de niveaux (hors sol et sous-sol)	10
1.6.1	Constructions principales	10
1.6.2	Constructions des dépendances	10
1.7	Hauteurs des constructions (hc+hf/ha)	11
1.8	Nombre de logements par immeuble	13
1.9	Formes pentes et orientation des toitures	13
1.10	Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnements	13
1.11	Surfaces destinées à recevoir des plantations	13
1.12	Dimensions des aménagements extérieurs (remblais / déblais)	14
1.13	Constructions et éléments naturels à conserver et ou à démolir	14
1.14	L'aménagement des dépendances (garages)	14
1.15	Matériaux de constructions	14
1.15.1	Façades	14
1.15.2	Résistance acoustique	14
1.16	Consommation d'énergie	14
1.17	Servitude CFL	15
2	AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC	15
2.1	Cession	15
2.2	Remblais / Déblais	15
2.3	Réseaux app. eaux usées	15
2.4	Espaces verts et plantations	15
2.5	Emplacements de stationnement public	15

3	LOGEMENTS A COUTS MODERES	16
3.1	Le pacte logement	16
4	REMARQUES	16
4.1	Surface aménageable/ surface non-aménageable	16
4.2	Pollution des sols.....	16
4.2.1	<i>Zone sans contamination</i>	<i>16</i>
4.2.2	<i>Zone à contamination peu profonde</i>	<i>16</i>
4.2.3	<i>Zone à contamination profonde.....</i>	<i>16</i>
4.3	Développement durable.....	17
4.3.1	<i>Toitures</i>	<i>17</i>
4.3.2	<i>Menuiseries extérieures</i>	<i>17</i>
4.3.3	<i>Collecte eaux pluviales</i>	<i>17</i>
4.3.4	<i>Vitrage</i>	<i>17</i>
4.3.5	<i>Murs extérieurs</i>	<i>17</i>
4.3.6	<i>Plantations.....</i>	<i>18</i>
4.3.7	<i>Murs, haies et clôtures.....</i>	<i>18</i>

1 AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

1.1 Mode d'utilisation du sol

Le plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» précise le mode d'utilisation du sol admissible dans la zone ou partie de zone, telle que définie par le plan d'aménagement général, et peut définir une mixité minimale, maximale ou fixe. (Mémorial A-N°159 du 29juillet 2011)

Le lotissement *Op Soltgen* sera exclusivement une zone d'habitation constituée de maisons unifamiliales isolées, jumelées ou en bande. Il est situé dans la zone d'habitation I (HAB-1).

1.2 Degré d'utilisation du sol (emprise au sol / surface scellée)

Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut.

Coefficient d'occupation su sol [COS]

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

Coefficient de scellement du sol [CSS]

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

Densité de logement [DL]

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut.

Les définitions de la terminologie utilisée dans le tableau ci-dessous sont reprises à l'Annexe II du Mémorial A-N°159 du 29juillet 2011.

PAP Opsoltgen					
COS	moyenne	0,4	CMU	moyenne	0,8

La représentation graphique reprend uniquement la fenêtre à l'intérieur de laquelle la construction principale peut être implantée. La surface maximale au sol par lot est reprise dans les tableaux ci-dessous, à savoir que les dépendances sont également à compléter dans cette surface.

LOT		surface du lot	
surface d'emprise au sol en m2 min.	surface d'emprise au sol en m2 max.	surface constructible brute m2 min.	surface constructible brute m2 max.
surface de scellement du sol m2 max.	type, disposition et nombre des constructions	type et nombre de logement min.	type et nombre de logement max.
type de toiture	hauteur des constructions max.	nombre de niveaux min.	nombre de niveaux max.

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER
Op Soltgen à Schifflange
Commune de Schifflange

PARTIE ECRITE PAP NQ

LOT 01			2,75
80,00	100,50	160,00	256,50
172,50	1-mb	1-u	1-u
tp	ha=7,35	II	II+1R

LOT 13			2,56
90,00	111,81	180,00	278,23
192,23	1-mb	1-u	1-u
tp	ha=7,35	II	II+1R

LOT 02			2,75
80,00	100,50	160,00	256,50
172,50	1-mb	1-u	1-u
tp	ha=7,35	II	II+1R

LOT 14			2,52
80,00	100,50	160,00	256,50
172,50	1-mb	1-u	1-u
tp	ha=7,35	II	II+1R

LOT 03			2,75
80,00	100,50	160,00	256,50
172,50	1-mb	1-u	1-u
tp	ha=7,35	II	II+1R

LOT 15			2,52
80,00	100,50	160,00	256,50
172,50	1-mb	1-u	1-u
tp	ha=7,35	II	II+1R

LOT 04			2,75
80,00	100,50	160,00	256,50
172,50	1-mb	1-u	1-u
tp	ha=7,35	II	II+1R

LOT 16			2,52
80,00	100,50	160,00	256,50
172,50	1-mb	1-u	1-u
tp	ha=7,35	II	II+1R

LOT 05			2,78
90,00	114,50	180,00	293,50
170,00	1-mb	1-u	1-u
tp	ha=7,35	II	II+1R+1S

LOT 17			2,52
80,00	100,50	160,00	256,50
172,50	1-mb	1-u	1-u
tp	ha=7,35	II	II+1R

LOT 06			2,78
90,00	114,50	180,00	293,50
170,00	1-mb	1-u	1-u
tp	ha=7,35	II	II+1R+1S

LOT 18			2,52
80,00	100,50	160,00	256,50
172,50	1-mb	1-u	1-u
tp	ha=7,35	II	II+1R

LOT 07			2,78
90,00	114,50	180,00	293,50
170,00	1-mb	1-u	1-u
tp	ha=7,35	II	II+1R+1S

LOT 19			2,52
80,00	100,50	160,00	256,50
172,50	1-mb	1-u	1-u
tp	ha=7,35	II	II+1R

LOT 08			3,97
90,00	114,50	180,00	293,50
170,00	1-mb	1-u	1-u
tp	ha=7,35	II	II+1R+1S

LOT 20			3,15
80,00	100,50	160,00	256,50
172,50	1-mb	1-u	1-u
tp	ha=7,35	II	II+1R

LOT 09			2,51
90,00	114,50	180,00	293,50
170,00	1-mb	1-u	1-u
tp	ha=7,35	II	II+1R+1S

LOT 21			3,15
80,00	100,50	160,00	256,50
172,50	1-mb	1-u	1-u
tp	ha=7,35	II	II+1R

LOT 10			2,51
90,00	114,50	180,00	293,50
170,00	1-mb	1-u	1-u
tp	ha=7,35	II	II+1R+1S

LOT 22			2,52
80,00	100,50	160,00	256,50
172,50	1-mb	1-u	1-u
tp	ha=7,35	II	II+1R

LOT 11			2,51
90,00	114,50	180,00	293,50
170,00	1-mb	1-u	1-u
tp	ha=7,35	II	II+1R+1S

LOT 23			3,69
80,00	100,50	160,00	256,50
172,50	1-mb	1-u	1-u
tp	ha=7,35	II	II+1R

LOT 12			3,99
90,00	114,50	180,00	293,50
170,00	1-mb	1-u	1-u
tp	ha=7,35	II	II+1R+1S

LOT 24			8,17
80,00	114,50	160,00	290,50
209,00	1-mb	1-u	1-u
tp	ha=7,35	II	II+1R+1S

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER
Op Soltgen à Schifflange
Commune de Schifflange

PARTIE ECRITE PAP NQ

LOT 25				4,93
80,00	110,00	160,00	290,50	
209,00	1-mb	1-u	1-u	
tp	ha=7,35	II	II+1R+1S	

LOT 37				4,48
70,00	130,75	140,00	211,25	
172,75	1-mb	1-u	1-u	
tp	ha=7,35	II	II	

LOT 26				6,38
80,00	114,50	160,00	290,50	
209,00	1-mb	1-u	1-u	
tp	ha=7,35	II	II+1R+1S	

LOT 38				4,41
70,00	130,75	140,00	211,25	
172,75	1-mb	1-u	1-u	
tp	ha=7,35	II	II	

LOT 27				5,92
100,00	148,50	200,00	324,50	
227,50	1-mi	1-u	1-u	
tp	ha=7,35	II	II+1R+1S	

LOT 39				2,90
70,00	130,75	140,00	211,25	
172,75	1-mb	1-u	1-u	
tp	ha=7,35	II	II	

LOT 28				5,41
100,00	148,50	200,00	324,50	
227,50	1-mi	1-u	1-u	
tp	ha=7,35	II	II+1R+1S	

LOT 40				2,88
70,00	130,75	140,00	211,25	
172,75	1-mb	1-u	1-u	
tp	ha=7,35	II	II	

LOT 29				8,17
100,00	148,50	200,00	324,50	
227,50	1-mi	1-u	1-u	
tp	ha=7,35	II	II+1R+1S	

LOT 41				2,88
70,00	130,75	140,00	211,25	
172,75	1-mb	1-u	1-u	
tp	ha=7,35	II	II	

LOT 30				6,04
100,00	158,50	200,00	426,50	
228,75	1-mi	1-u	1-u	
tp	ha=7,35	II	II+1R+1S	

LOT 42				4,26
70,00	130,75	140,00	211,25	
172,75	1-mb	1-u	1-u	
tp	ha=7,35	II	II	

LOT 31				4,59
100,00	158,50	200,00	426,50	
228,75	1-mi	1-u	1-u	
tp	ha=7,35	II	II+1R+1S	

LOT 43				5,48
100,00	158,50	200,00	366,50	
215,50	1-mi	1-u	1-u	
tp	ha=7,35	II	II+1R+1S	

LOT 32				8,54
100,00	206,50	200,00	530,50	
276,75	1-mi	1-u	1-u	
tp	ha=7,35	II	II+1R+1S	

LOT 44				5,12
100,00	158,50	200,00	366,50	
215,50	1-mi	1-u	1-u	
tp	ha=7,35	II	II+1R+1S	

LOT 33				5,85
70,00	130,75	140,00	211,25	
172,75	1-mb	1-u	1-u	
tp	ha=7,35	II	II	

LOT 45				5,48
100,00	120,00	200,00	366,50	
235,50	1-mb	1-u	1-u	
tp	ha=7,35	II	II+1R+1S	

LOT 34				3,10
70,00	130,75	140,00	211,25	
172,75	1-mb	1-u	1-u	
tp	ha=7,35	II	II	

LOT 46				2,85
100,00	120,00	200,00	328,00	
176,00	1-mb	1-u	1-u	
tp	ha=7,35	II	II+1R+1S	

LOT 35				3,06
70,00	130,75	140,00	211,25	
172,75	1-mb	1-u	1-u	
tp	ha=7,35	II	II	

LOT 47				5,21
100,00	158,50	200,00	366,50	
235,50	1-mb	1-u	1-u	
tp	ha=7,35	II	II+1R+1S	

LOT 36				3,03
70,00	130,75	140,00	211,25	
172,75	1-mb	1-u	1-u	
tp	ha=7,35	II	II	

LOT 48				4,47
100,00	158,50	200,00	366,50	
215,50	1-mi	1-u	1-u	
tp	ha=7,35	II	II+1R+1S	

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER
Op Soltgen à Schiffflange
Commune de Schiffflange

PARTIE ECRITE PAP NQ

LOT 49			9,18
100,00	206,50	200,00	462,50
263,50	1-mi	1-u	1-u
tp	ha=7,35	II	II+1R+1S

LOT 61			6,38
90,00	148,50	180,00	335,50
214,50	1-mi	1-u	1-u
tp	ha=7,35	II	II+1R+1S

LOT 50			8,28
100,00	158,50	200,00	436,50
215,50	1-mi	1-u	1-u
tp	ha=7,35	II	II+1R+1S

LOT 62			5,00
100,00	148,50	200,00	335,50
214,50	1-mi	1-u	1-u
tp	ha=7,35	II	II+1R+1S

LOT 51			4,43
100,00	158,50	200,00	436,50
215,50	1-mi	1-u	1-u
tp	ha=7,35	II	II+1R+1S

LOT 63			6,37
100,00	148,50	200,00	335,50
214,50	1-mi	1-u	1-u
tp	ha=7,35	II	II+1R+1S

LOT 52			6,61
100,00	158,50	200,00	366,50
215,50	1-mi	1-u	1-u
tp	ha=7,35	II	II+1R+1S

LOT 64			4,26
80,00	116,00	160,00	303,00
198,00	1-mb	1-u	1-u
tp	ha=7,35	II	II+1R+1S

LOT 53			5,12
100,00	158,50	200,00	366,50
217,21	1-mi	1-u	1-u
tp	ha=7,35	II	II+1R+1S

LOT 65			3,19
80,00	116,00	160,00	303,00
198,00	1-mb	1-u	1-u
tp	ha=7,35	II	II+1R+1S

LOT 54			4,44
100,00	158,50	200,00	366,50
211,00	1-mi	1-u	1-u
tp	ha=7,35	II	II+1R+1S

LOT 66			4,59
90,00	116,00	180,00	303,00
198,00	1-mb	1-u	1-u
tp	ha=7,35	II	II+1R+1S

LOT 55			3,40
80,00	120,00	160,00	334,00
176,00	1-mb	1-u	1-u
tp	ha=7,35	II	II+1R+1S

LOT 67			0,37
28,00	28,00	28,00	28,00
36,66	oc		
tp	ha=3,00	I	I

LOT 56			2,48
80,00	126,00	160,00	334,00
176,00	1-mb	1-u	1-u
tp	ha=7,35	II	II+1R+1S

LOT 68			0,37
28,00	28,00	28,00	28,00
36,66	oc		
tp	ha=3,00	I	I

LOT 57			3,41
80,00	126,00	160,00	334,00
176,00	1-mb	1-u	1-u
tp	ha=7,35	II	II+1R+1S

LOT 69			0,37
28,00	28,00	28,00	28,00
36,66	oc		
tp	ha=3,00	I	I

LOT 58			4,51
100,00	165,91	200,00	384,32
213,80	1-mi	1-u	1-u
tp	ha=7,35	II	II+1R+1S

LOT 70			0,37
28,00	28,00	28,00	28,00
36,66	oc		
tp	ha=3,00	I	I

LOT 59			5,08
90,00	158,50	180,00	366,50
211,50	1-mj	1-u	1-u
tp	ha=7,35	II	II+1R+1S

LOT 71			0,37
28,00	28,00	28,00	28,00
36,66	oc		
tp	ha=3,00	I	I

LOT 60			5,08
90,00	158,50	180,00	366,50
211,50	1-mj	1-u	1-u
tp	ha=7,35	II	II+1R+1S

LOT 72			0,46
28,00	28,00	28,00	28,00
45,86	oc		
tp	ha=3,00	I	I

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER
Op Soltgen à Schiffflange
Commune de Schiffflange

PARTIE ECRITE PAP NQ

LOT 73		0,46	
28,00	28,00	28,00	28,00
45,86	oc		
tp	ha=3,00		

LOT 74		0,46	
28,00	28,00	28,00	28,00
45,86	oc		
tp	ha=3,00		

LOT 75		0,46	
28,00	28,00	28,00	28,00
45,86	oc		
tp	ha=3,00		

LOT 76		0,46	
28,00	28,00	28,00	28,00
45,86	oc		
tp	ha=3,00		

LOT 77		0,33	
28,00	28,00	28,00	28,00
32,79	oc		
tp	ha=3,00		

LOT 78		0,33	
28,00	28,00	28,00	28,00
32,79	oc		
tp	ha=3,00		

LOT 79		0,33	
28,00	28,00	28,00	28,00
32,79	oc		
tp	ha=3,00		

LOT 80		0,33	
28,00	28,00	28,00	28,00
32,79	oc		
tp	ha=3,00		

LOT 81		0,33	
28,00	28,00	28,00	28,00
32,79	oc		
tp	ha=3,00		

1.3 Emplacements de stationnement privé (extérieurs / intérieurs)

Chaque unité d'habitation doit avoir au minimum 2 places de stationnement dont au moins 1 place à l'intérieur de la construction ou de la dépendance. La construction d'un carport en mitoyenneté est autorisée uniquement dans les zones définies dans le PAP (voir partie graphique).

1.4 Reculs

Les reculs, retraits et profondeurs des zones de constructions à respecter correspondent à la cote indiquée sur les documents graphiques.

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

1.5.1 Type des constructions

Les types des constructions utilisés sont des maisons isolées, maisons jumelées et en bande.

1.5.2 Surfaces constructibles

La surface constructible reprise sur la partie graphique du PAP reprend la surface à l'intérieur de laquelle la construction peut avoir lieu.
Voir partie graphique.

1.5.3 Alignements obligatoires

Les constructions doivent s'étendre sur l'entièreté du tracé de l'alignement obligatoire.
Voir partie graphique.

1.5.4 Hauteur de socle

Il est fortement conseillé et préférable de fixer le niveau du rez-de-chaussée à +0,2 m par rapport au niveau pris à l'axe de la voirie desservante afin de faciliter les raccordements au réseau d'égouttage.

1.6 Nombre de niveaux (hors sol et sous-sol)

1.6.1 Constructions principales

Le nombre de niveaux maximal est défini comme suit :

Pour les lots 01 à 04 et 13 à 23 :

le nombre de niveaux maximal est de un niveau plein en rez-de-chaussée, de un niveau plein en étage, un niveau en retrait (II+1R).

Pour les lots 05 à 12, 24 à 32 et 43 à 66 :

le nombre de niveaux maximal est de un niveau plein en rez-de-chaussée, de un niveau plein en étage, un niveau en retrait et un niveau en sous sol (II+1R+1S).

Pour les lots 33 à 42 :

le nombre de niveaux maximal est de un niveau plein en rez-de-chaussée, de un niveau plein en étage (II).

Le niveau 0.00 sera déterminé par l'intersection de l'axe situé sur la limite de la surface constructible tel que repris à l'article 1.7 et à l'axe de la rue desservant la construction future.

Afin de limiter les déblais et remblais, il est conseillé et autorisé de faire des demi-niveaux.

Voir partie graphique.

1.6.2 Constructions des dépendances

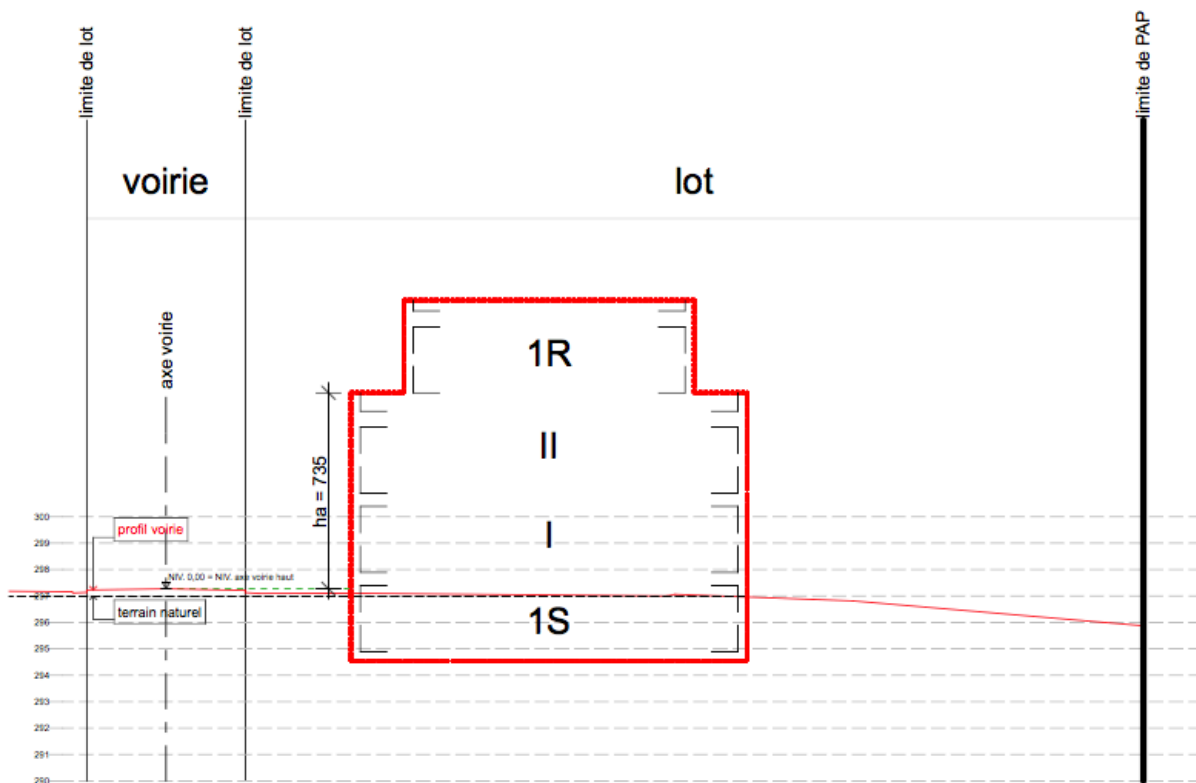
Le nombre de niveaux est de un niveau (I). La hauteur maximum de ces constructions est de 3 m.

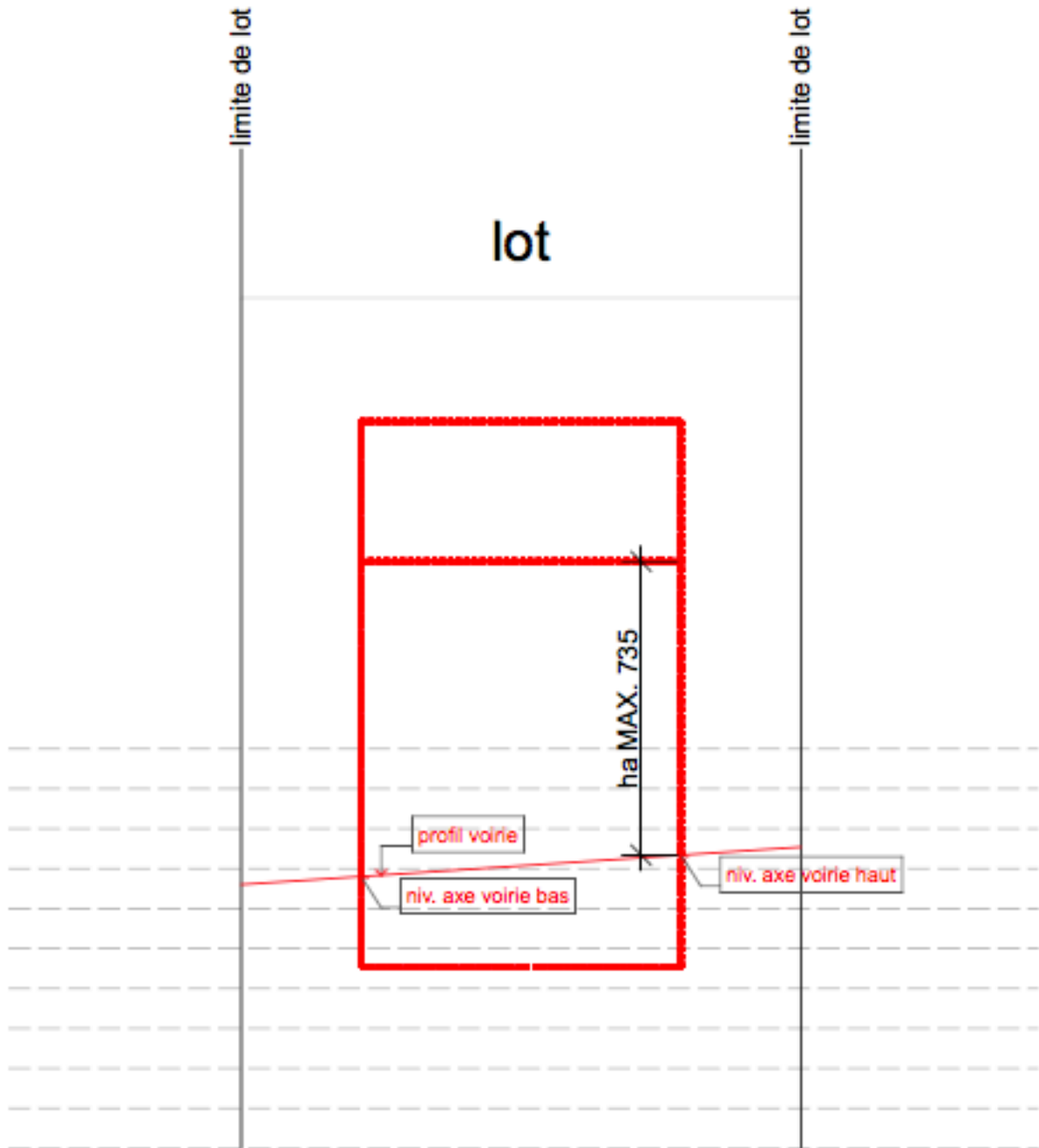
Concernant les abris de jardin, se référer au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la commune de Schiffflange.

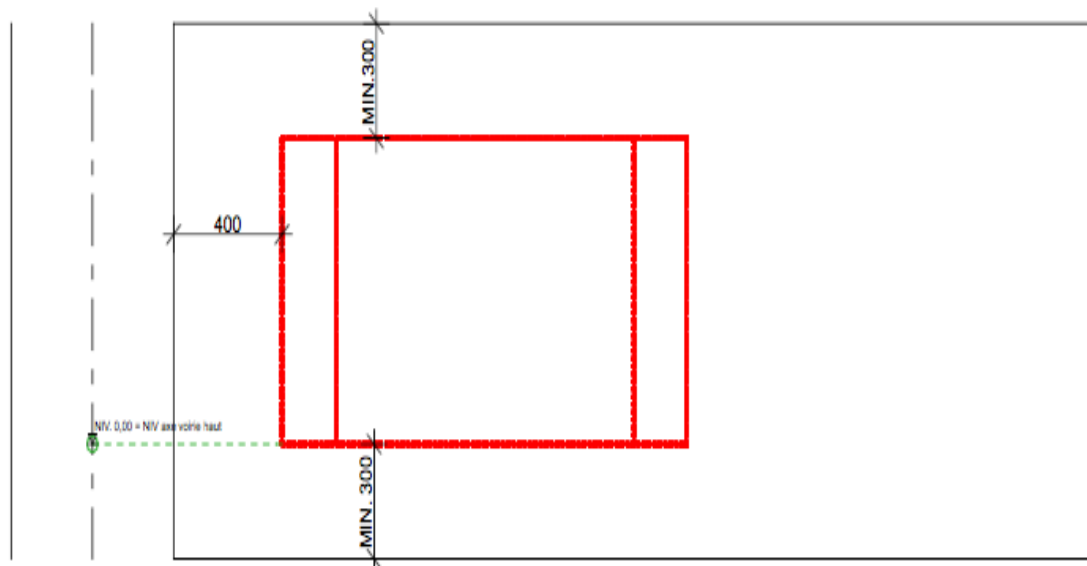
1.7 Hauteurs des constructions (hc+hf/ha)

La hauteur d'acrotère sera mesurée:

- à partir de la cote +0,00m 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 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.







1.8 Nombre de logements par immeuble

Le nombre de logements par immeuble est de 1 logement.

1.9 Formes pentes et orientation des toitures

La forme des toitures est plate et ne doit pas dépasser les gabarits maximaux définitifs dans la partie graphique.

1.10 Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnements

Les surfaces scellées seront à réduire au minimum et seront exécutées de façon à permettre un maximum de perméabilité. L'emplacement de l'accès aux garages est défini par la surface scellée sur les documents graphiques. Par surface carrossable on entend l'addition des surfaces scellées pour l'accès garage et les surfaces pouvant être dédiées au stationnement. Les emplacements de stationnement à l'intérieur du volume d'habitation seront uniquement au rez-de-chaussée (niveau I).

1.11 Surfaces destinées à recevoir des plantations

Les surfaces vertes tel que le gazon sont à préférer. Les surfaces vertes 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.

1.12 Dimensions des aménagements extérieurs (remblais / déblais)

Les aménagements des terrasses sont autorisés dans les espaces verts privés sous respect du coefficient de scellement.

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

Les déblais et remblais de hauteur 100 cm sont autorisés sur les parcelles privées afin d'aménager les terrasses et accès à la parcelle. Les murs de soutènement de maximum 100 cm sont autorisés. Les faces supérieures de ces murs ne pourront dépasser que de 50 cm maximum par rapport au terrain projeté.

1.13 Constructions et éléments naturels à conserver et ou à démolir

Voir partie graphique.

1.14 L'aménagement des dépendances (garages)

La partie graphique définit les lots pouvant accueillir des abris de jardin et/ou garages. L'implantation et les dimensions de ces dépendances sont indiquées sur la partie graphique.

1.15 Matériaux de constructions

1.15.1 Façades

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

1.15.2 Résistance acoustique

Pour les lots 33 à 49, tous éléments composants les façades orientées vers la voie de chemin de fer adjacente devront répondre aux normes en vigueur en matière de protection acoustique contre les bruits vu la proximité de ces parcelles avec cette ligne.

1.16 Consommation d'énergie

Toutes les constructions seront au moins du type A-A-A selon les normes en vigueur.

1.17 Servitude CFL

Pour les lots 33 à 50, une bande non-aedificandi de 2 m de profondeur pris depuis la limite de parcelle est effective. Un mur anti-bruit devra être érigé dans cette zone sur tout le long de la limite du lot concerné adjacente à la voie ferrée. Pour l'implantation, les dimensions et détails techniques, se référer au bureau d'ingénieurs Schroeder et Associés.

2 AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

2.1 Cession

SURFACE TOTALE	387,19 ares
SURFACE TOTALE DES LOTS	284,48 ares
CEDEE A LA COMMUNE	102,71 ares
POURCENTAGE	26,527 %

2.2 Remblais / Déblais

Les déblais et remblais devront suivre au plus près la courbe naturelle du terrain. Les déblais et les remblais sont autorisés de 100 cm en périphérie. Une tolérance de 50 cm de différence par rapport aux courbes projetées est acceptable.

2.3 Réseaux app. eaux usées

Se référer aux documents du bureau Schroeder et associés.

2.4 Espaces verts et plantations

Les espaces verts publics, sont à aménager en tant que surfaces engazonnées avec une disposition libre de groupes d'arbres et d'arbustes.

2.5 Emplacements de stationnement public

Un minimum de 42 emplacements de stationnements publics est à prévoir dans le domaine public. La partie graphique définit leur implantation.

3 LOGEMENTS A COUTS MODERES

3.1 Le pacte logement

Suivant l'article 24 de la loi du 3 mars 2017 dite « Omnibus », il est obligatoire : « Pour chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, au moins 10 pour cent de la surface construite brute à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements à coût modéré... »

Le choix des terrains pour la réalisation de logements à coût modéré se porte sur les lots 33 à 42.

4 REMARQUES

4.1 Surface aménageable/ surface non-aménageable

De manière générale, les sous-sol (S) sont considérés comme des surfaces non-aménageables sauf pour les sous-sols des lots 30,31,32, 50 et 51. Le but étant de permettre aux concepteurs la réalisation plus aisée de demi-niveaux , de terrasses en relation avec le terrain naturel et de limiter les remblais.

4.2 Pollution des sols

Selon le rapport du bureau Luxcontrol, il existe 3 niveaux de contamination du sol :

4.2.1 Zone sans contamination

4.2.2 Zone à contamination peu profonde

4.2.3 Zone à contamination profonde

Les constructions projetées dans les lots présents en totalité ou en partie dans cette zone doivent posséder obligatoirement des fondations, murs de caves et dalle/radier de type étanche (caves étanches complètes).

Se référer au rapport du bureau Luxcontrol (1 Avenue des Terres Rouges, BP349 L-4004 Esch/Alzette) pour vérification des parcelles concernées. Voir en annexe.

4.3 Développement durable

4.3.1 Toitures

Les toitures plates ou toitures terrasses devront être végétalisées (toiture végétale 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 (p.ex. laquage en poudre).

Les matériaux isolants seront de préférence des matériaux écologiques.

4.3.2 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 s'opère grâce à l'utilisation de bois imputrescibles ou à des mesures constructives.

4.3.3 Collecte 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.

4.3.4 Vitrage

Les surfaces vitrées d'une superficie dépassant 2 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).

4.3.5 Murs extérieurs

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 de type STYROPOR / STYRODUR ou similaire sont proscrits. Il est recommandé d'utiliser des matériaux renouvelables.

4.3.6 Plantations

Les plantations projetées sont représentées en 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.

4.3.7 Murs, haies et clôtures

Tout mur de séparation ou de clôture (briques, parpaings, bois, panneaux de tous types, etc.) est interdit. Les murs de soutènement sont autorisés aux endroits prévus en partie graphique. Ils seront en pierre naturelle régionale ou présenteront un parement de pierres régionales (gabions, maçonnerie sèche ou traditionnelle). Leurs dimensions et emplacement sont approximatifs, la représentation d'escaliers y reste indicative.

Les clôtures seront constituées de haies (hauteur maximale de 1,80 mètre), taillées et entretenues régulièrement. 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 collectifs 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. Murs (exceptés les murs de soutènement prévus en partie graphique) et autres obstacles massifs sont interdits.

4.3.7.1 Végétation espaces privés

Principe d'aménagement :

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.

La hauteur maximale pour haies et clôtures s'élève à 1.80m.

Les zones d'avant-jardins (bandes étroites entre immeubles et espaces et voiries publics ne peuvent être clôturées. Elles seront plantées au minimum à 50% par des plantes couvrantes, arbrisseaux ou pelouse.

4.3.7.2 Haies/plates-bandes de graminées

Haies taillées avec hauteur maximale d' 1,80m avec ou sans clôture intégrée. Alternative, bandes de graminées.

Variétés haies par exemple :

Acer campestre
Carpinus betulus

Variétés herbes graminées par exemple :

Miscanthus
Calamagrostis
Molinia

4.3.7.3 Différences de niveaux et clôtures

Les différences de niveaux seront comblées soit par des talus d'une inclinaison maximale de 1:2 ou bien retenues par des murs. Les murs dont la hauteur dépasse 50 cm doivent prévoir une sécurité antichute formée par une haie avec clôture intégrée.

4.3.7.4 Matériaux murs

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

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