

1. Portée du règlement

Le présent règlement porte sur la modification des gabarits des maisons en bandes des lots 1 à 3, sur l'espace public ainsi que sur la contenance des parcelles.

Son application se fera sans préjudice d'autre lois et règlements en vigueur.

La présente partie écrite est complémentaire et indissociable de la partie graphique du PAP (plan n° 081002-1/100p).

2. Affectation

Le PAP autorise la construction de deux maisons jumelées et de trois maisons en bande.

La surface totale du PAP s'élève à 23,51 ares, dont 1,93 ares appartiennent au domaine public.

La surface privée à céder au domaine public est de 3,90 ares (16,59%).

La maison du lot 4 devra faire une reprise en sous-œuvre pour la construction du lot 5 si celui-ci est construit en premier.

3. La hauteur des constructions principales

Pour les lots 1 à 3, les hauteurs sont mesurées à partir de la côte d'altitude « 251,40 m ».

Pour les lots 4 et 5, les hauteurs sont mesurées à partir de la côte d'altitude « 252,40 m ».

4. Combles

Les greniers ne peuvent pas être aménagés.

5. Emplacements de stationnement

Chaque lot doit disposer de minimum de :

- Deux emplacements de stationnement, dont au moins un sous forme de garage ;

Les garages sont à aménager au rez-de-chaussée des habitations.

6. Toitures et façades

La toiture d'une construction principale a au moins deux versants. La toiture qui a au moins un versant et une partie plate peut être acceptée à condition que la partie plate n'excède pas un tiers de la surface du dernier étage plein. La pente de la toiture principale doit se situer entre 30 et 42 degrés. La saillie de la corniche à entre 0,10 mètre et 0,30 mètre. La corniche peut être interrompue sur un tiers de la largeur de la façade.

Les toitures des constructions secondaires des lots 4 et 5 sont aménagées en toitures plates.



Pour les lots 1 à 3, la corniche et le faîte des maisons accolées (en bande) doivent présenter les mêmes hauteurs, c'est-à-dire que la corniche et le faîte doivent être continus.

Les matériaux et couleurs traditionnels de la région sont de rigueur, c'est-à-dire les façades d'une construction principale sont à réaliser en crépi. Tous les revêtements de façade brillants (métaux, verre, matières plastiques) et de couleur vive sont interdits, à l'exception de ceux des vérandas et des installations destinées à la production d'énergie renouvelable en façade et en toiture.

L'utilisation de briques ainsi que toute maçonnerie extérieure apparente dans les façades n'est admise que comme élément de structure de petites dimensions. Ces surfaces ne sont en aucun cas supérieures à 25 % de la surface totale des façades.

L'utilisation du bois apparent ne sera admise que pour 50% au maximum de la surface totale par façade. Les annexes et dépendances pourront être en bois apparent. Les maisons de type « chalets » sont interdites.

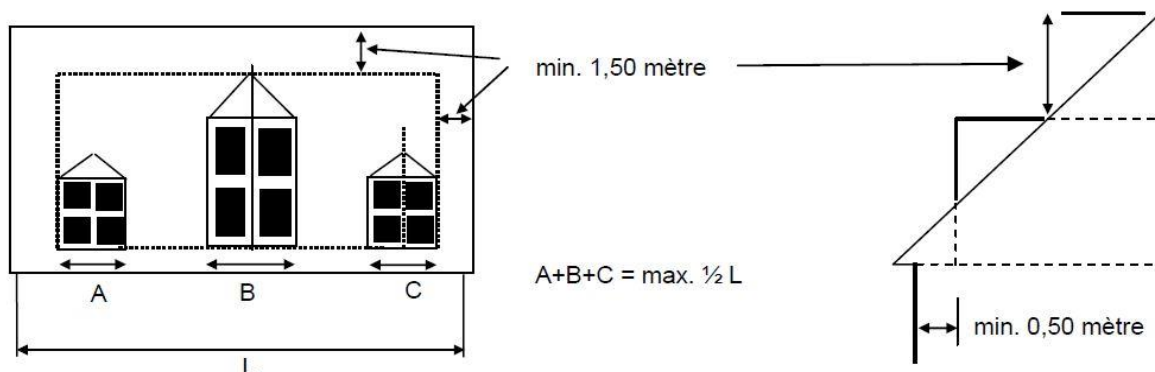
Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

Toute installation, destinée à la production d'énergie renouvelable en façade et en toiture, est soumise à une autorisation de bâtir préalable.

Les ouvertures, lucarnes, loggias ou ouvertures similaires dans la toiture en vue d'une meilleure exploitation fonctionnelle des combles sont autorisées. Ces ouvertures doivent être implantées dans la toiture de manière à s'intégrer harmonieusement dans le tissu bâti existant. Elles sont implantées avec un recul minimal de 1,50 mètre des limites latérales, des arêtes et des noues de la toiture. Cette distance peut être réduite pour les maisons en bande. Les lucarnes ont un recul minimal de 0,50 mètre sur le plan de la façade.

La somme des largeurs des ouvertures ne dépasse pas la moitié de la longueur de la façade. La largeur d'une ouverture p.ex. loggia ne dépasse pas 2,00 mètres. Les lucarnes ne peuvent contenir aucun élément de façade (c'est-à-dire uniquement le cadre et les battants de fenêtre).

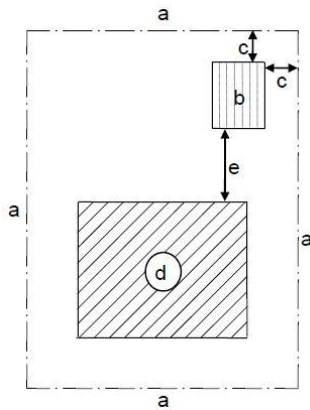
L'implantation des ouvertures est définie dans le dessin ci-après, à l'intérieur de la ligne pointillée



7. Abri de jardin et autres dépendances

Un abri de jardin ou une construction similaire, d'une surface constructible maximale de 9 m², est admis par parcelle sous réserve de ne pas dépasser les surfaces autorisées fixées dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot. L'abri de jardin ne peut être implanté dans le recul antérieur. Il doit avoir un recul d'au moins 3,00 mètres par rapport à la construction principale et d'au moins 1,00 mètre sur les limites de la parcelle ou en limite avec l'accord du voisin réciproque.

La hauteur à la corniche n'excède pas 2,20 mètres et la hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres. Les abris de jardins à toiture plate ne doivent en aucun cas excéder une hauteur totale de 2,50 mètres. Ces hauteurs sont à mesurer entre la dalle au niveau du terrain naturel et le faîtiage, respectivement la corniche.



- a) limite de propriété
- b) abri de max. 16,0 m²
- c) recul min. 1,0 mètre **9m²** les limites de la parcelle ou en limite avec l'accord du voisin
- d) construction principale
- e) recul min. 3,0 mètres

Le revêtement des abris de jardin est réalisé en bois ou en crépi, avec un aspect propre et soigné, qui s'intègre harmonieusement au paysage.

En plus d'un abri de jardin, sont autorisées:

- une petite serre - érigée sans fin commerciale et professionnelle - à condition qu'elle soit édifiée à plus de 1,00 mètre des limites de la parcelle et de 3,00 mètres au moins de la construction principale, que sa surface n'ait pas plus de 10 m², que sa hauteur ne dépasse pas 2,70 mètres ;
- une volière, un chenil, à condition qu'ils soient édifiés à plus de 1,00 mètre des propriétés voisines, que ses/leurs dimensions n'excèdent pas 4,00 mètres de longueur, 2,00 mètres de largeur et 2,00 mètres de hauteur ;
- une piscine non couverte ou avec une couverture amovible, dont la hauteur totale ne dépasse pas 3,50 mètres, dont la construction ainsi que les remblais et déblais s'intègrent harmonieusement dans le terrain naturel et respectent un recul latéral et postérieur de 3,00 mètres au moins.

Les abris de jardin ou autres dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation, à l'exercice d'une activité professionnelle ou au stationnement de voitures. La forme de la toiture est libre,

toutefois l'aménagement d'une terrasse est interdit. L'utilisation des dépendances comme abris pour animaux domestiques est soumise à l'autorisation du bourgmestre. Ces dépendances doivent avoir les dimensions minimales qui respecte l'espace vital pour l'espèce animale respective, mais ne doivent pas servir ni à l'exploitation agricole, ni à un élevage d'animaux pour des besoins professionnels, ni ne dépasser les besoins de la famille qui habitent sur la même parcelle.

Les terrains de tennis sont interdits en principe dans les zones d'habitation.

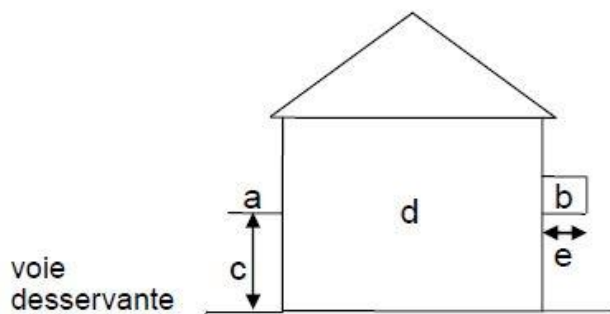
8. Saillie sur les façades

Les parties saillantes ou saillies des bâtiments comprennent les escaliers extérieurs et rampes ainsi que les avant-toits, corniches, balcons, auvents, marquises, enseignes publicitaires et éclairages.

Un balcon est une plate-forme en saillie sur la façade d'un bâtiment et qui communique avec les appartements par une ou plusieurs ouvertures, baies ou fenêtres (source : dictionnaire « le Petit Robert »).

Les saillies définies ci-dessus peuvent être autorisées sous les conditions suivantes :

- a) les escaliers extérieurs, rampes et balcons peuvent avoir une saillie maximale de 1,20 mètres ;
- b) les saillies des corniches sont comprises entre 0,10 et 0,30 mètres ;
- c) les auvents et avant-toits peuvent avoir une saillie de 1,00 mètre ;
- d) Les balcons qui font saillie sur le domaine public et/ou à l'étage en retrait sont interdits.



- a) avant-toit, enseigne, etc...
- b) balcon
- c) hauteur min : 3,0 mètres
- d) construction principale
- e) profondeur max : 1,20 mètres

e) Les enseignes et les installations assimilables comme les panneaux publicitaires ne peuvent pas dépasser 0,5 m² et ne doivent pas empiéter sur le domaine public.

9. Jardin privé et travaux de déblai et remblai

Les propriétaires des lots 3 à 5 doivent impérativement planter et maintenir une haie vive d'essences indigènes dans la zone indiquée "servitude écologique" dans la partie graphique du PAP. Les plantations doivent être plantées au plus tard un an après la construction de la maison.

Les marges de reculement imposées doivent être aménagées en jardin d'agrément et/ou potager et/ou verger, à l'exception des chemins d'accès nécessaires et les dépendances (voir art .8). Les accès des constructions, les cours et les terrasses, peuvent être exécutés en dur et de préférence par un matériel perméable. Les emplacements pour voitures sont à aménager avec un matériel perméable. En outre, les surfaces exécutées en dur (béton, béton asphaltique, dallage, etc.) sont à réduire au minimum.

Les installations de panneaux solaires, avec un recul d'au moins 1,00 mètre des limites de la parcelle et d'un ou plusieurs réservoir(s) pour la collecte des eaux de pluies sont soumises à l'autorisation préalable du bourgmestre.

Les plantations, les clôtures et murets des parcelles situées aux angles de rues ne peuvent entraver la bonne visibilité.

Pour les travaux de terrassement, les niveaux projetés indiqués sur la partie graphique sont à respecter avec une précision de 0,50 m.

10. Clôtures, murs de soutènement

a) Tous les murs implantés en limite de propriété doivent être préalablement autorisés par le bourgmestre.

b) Les limites entre domaines publics et privés peuvent être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 1,00 mètre, par des haies vives ou par des grillages, dont la hauteur totale ne peut dépasser 1,50 mètre mesurée par rapport au niveau du domaine public.

c) Les limites de propriété latérales et postérieures peuvent être clôturées jusqu'à une hauteur maximale de 2,00 mètres.

d) La hauteur maximale des murs de clôture à établir sur la ligne séparatrice entre deux constructions jumelées ou groupées - entre cours ou terrasse - derrière la façade postérieure des constructions est fixée à 2,00 mètres au maximum. Cette hauteur peut être dépassée avec l'accord réciproque du voisin. La longueur du mur séparatrice ne peut excéder 4,00 mètres.

e) Pour des raisons d'hygiène et/ou de sécurité de la circulation, le bourgmestre peut ordonner le clôturage de parcelles construites ou non construites, situées en bordure des voies publiques et en définir la nature.

f) Les murs de soutènement et les aménagements extérieurs en pente sont soumis à une autorisation du bourgmestre et peuvent faire l'objet de prescriptions destinées à assurer leur intégration au paysage et à les doter d'une certaine esthétique.

g) Les clôtures et murets des parcelles situées aux angles de rues ne peuvent entraver la bonne visibilité.

11. Surface consolidée

Sur les lots privés, les surfaces définies en tant qu'« espace extérieur pouvant être scellé », peuvent être aménagées en accès piéton, allée de garage, emplacement de stationnement, terrasse, escalier. La largeur de l'espace pouvant être scellée de l'accès garage est de 4,00 mètres au maximum, en limite de voirie.

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou ilot

LOT / ILOT		surface de l'lot / de l'ilot [ares]	
min.	max.	min.	max.
surface d'emprise au sol [m ²]		surface constructible brute [m ²]	
min.	max.	min.	max.
surface de scellement du sol [m ²]		type et nombre de logements	
min.	max.	min.	max.
type de toiture		nombre de niveaux	
min.	max.	min.	max.
type, disposition et nombre des constructions		hauteur des constructions [m]	
min.	max.	min.	max.

Délimitation du PAP et des zones du PAG

- délimitation du PAP
- délimitation des différentes zones du PAG

Courbes de niveau

- terrain existant
- terrain remodelé

Nombre de niveaux

- I, II, III, ... nombre de niveaux pleins
- +1,2,...R nombre d'étages en retrait
- +1,2,...C nombre de niveaux sous combles
- +1,2,...S nombre de niveaux en sous-sol

Hauteur des constructions

- hc-x hauteur à la corniche de x mètres
- ha-x hauteur à l'acrotère de x mètres
- hf-x hauteur au faîte de x mètres

Types, dispositions et nombre des constructions

- oc constructions en ordre contigu
- onc constructions en ordre non contigu
- x-mi x maisons isolées
- x-mj x maisons jumelées
- x-mb x maisons en bande

Types et nombres de logements

- x-u x logements de type unifamilial
- x-b x logements de type bifamilial
- x-c x logements de type collectif

Formes de toiture

- tp toiture plate
- tx (y%-z%) toiture à x versants, degré d'inclinaison
- orientation du faîte

Gabarit des immeubles (plan / coupes)

- alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé
- limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé
- alignement obligatoire pour dépendances
- limites de surfaces constructibles pour dépendances
- limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines
- limites de surfaces constructibles pour avant-corps

Délimitation des lots / ilots

- lot projeté
- ilot projeté
- terrains cédés au domaine public communal

Degré de mixité des fonctions

- pourcentage minimal en surface construite brute à dédier au logement par construction
- pourcentage minimal et maximal en surface construite brute de logement par construction
- pourcentage obligatoire en surface construite brute de logement par construction

Espaces extérieurs privés et publics

- Evp espace vert privé
- Evp espace vert public
- ADJ aire de jeux ouverte au public
- espace extérieur pouvant être scellé
- voie de circulation motorisée
- espace pouvant être dédié au stationnement
- chemin piéton / piste cyclable / zone piétonne
- voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre

Plantations et murets

- arbre à moyenne ou haute tige projeté / arbre à moyenne ou haute tige à conserver
- haie projetée / haie à conserver
- muret projeté / muret à conserver

Servitudes

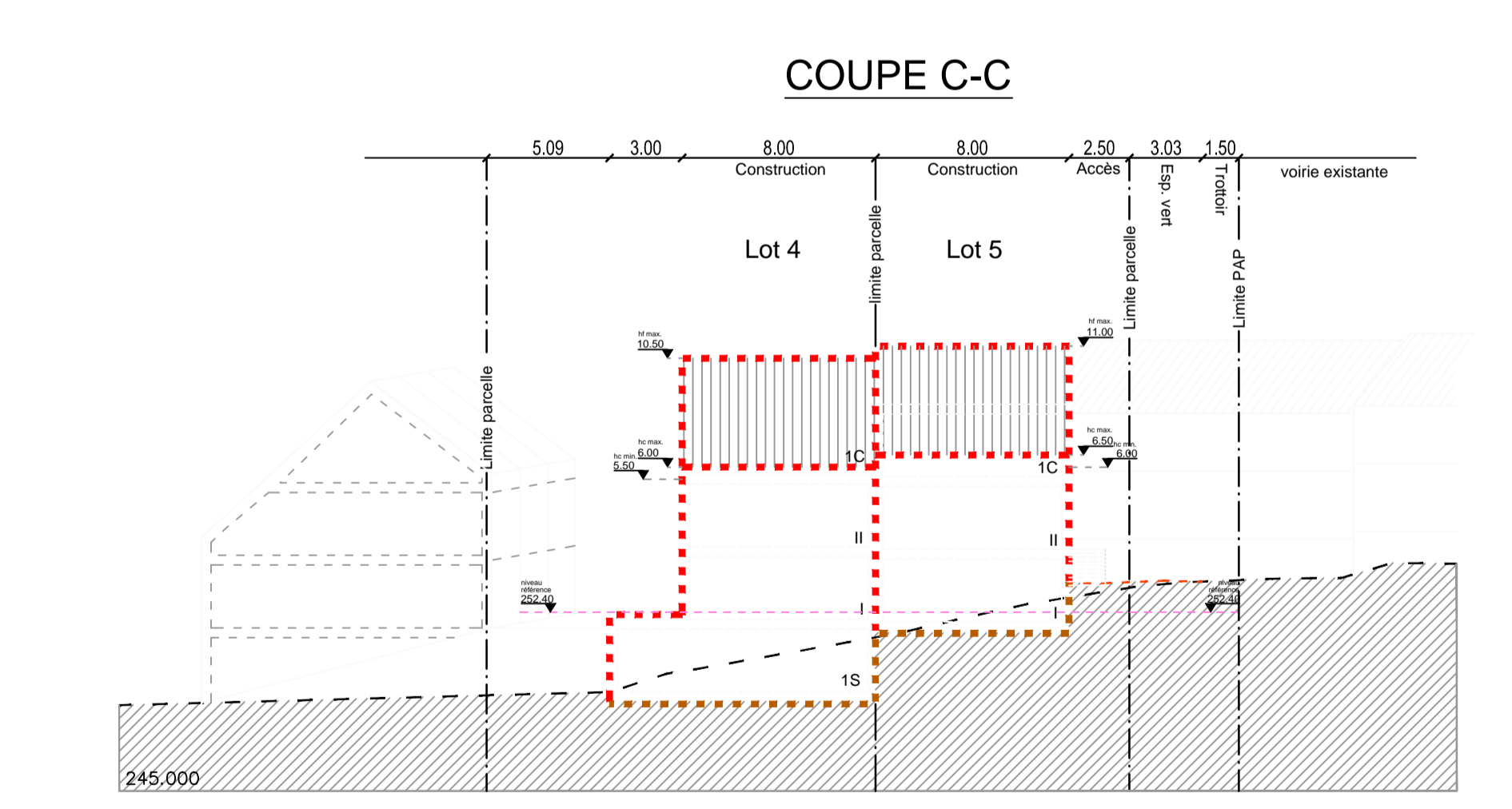
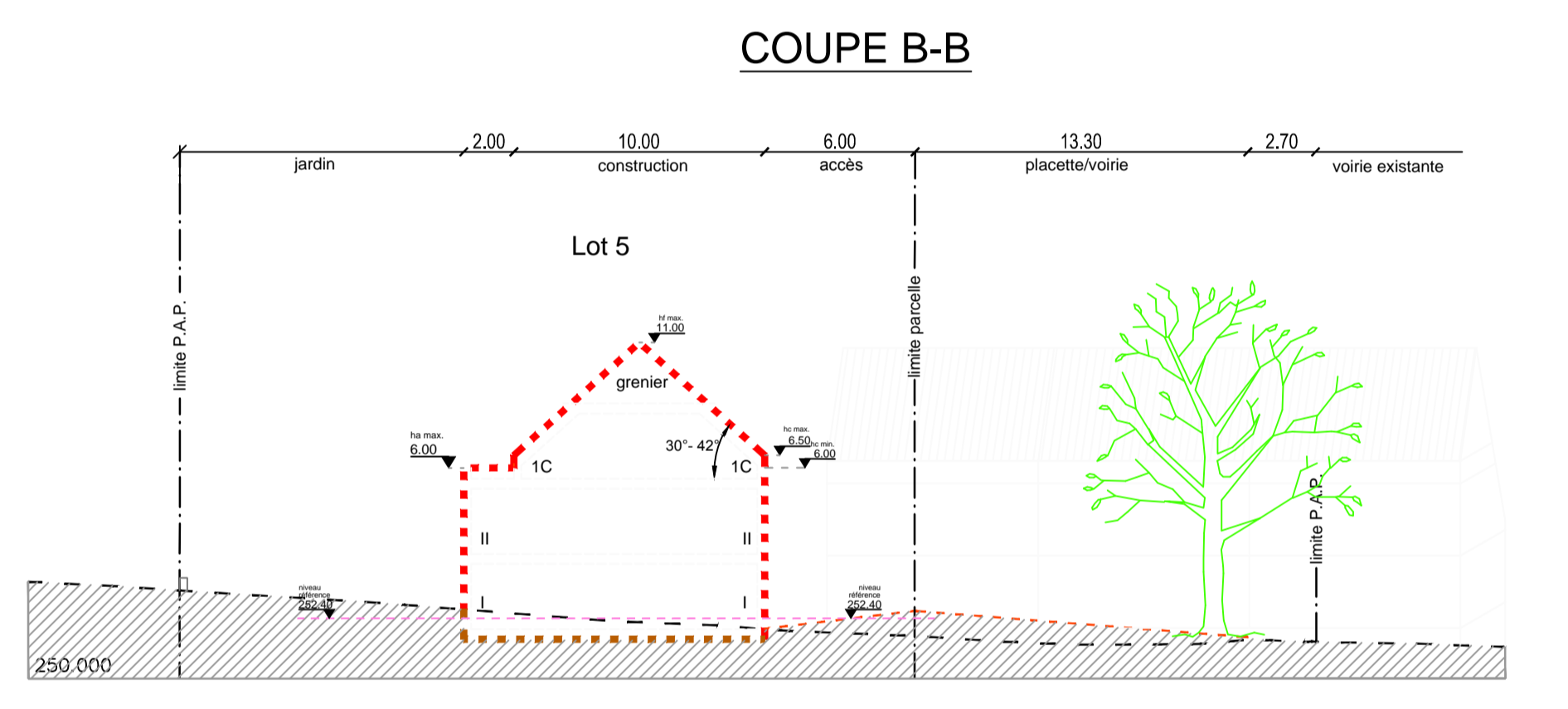
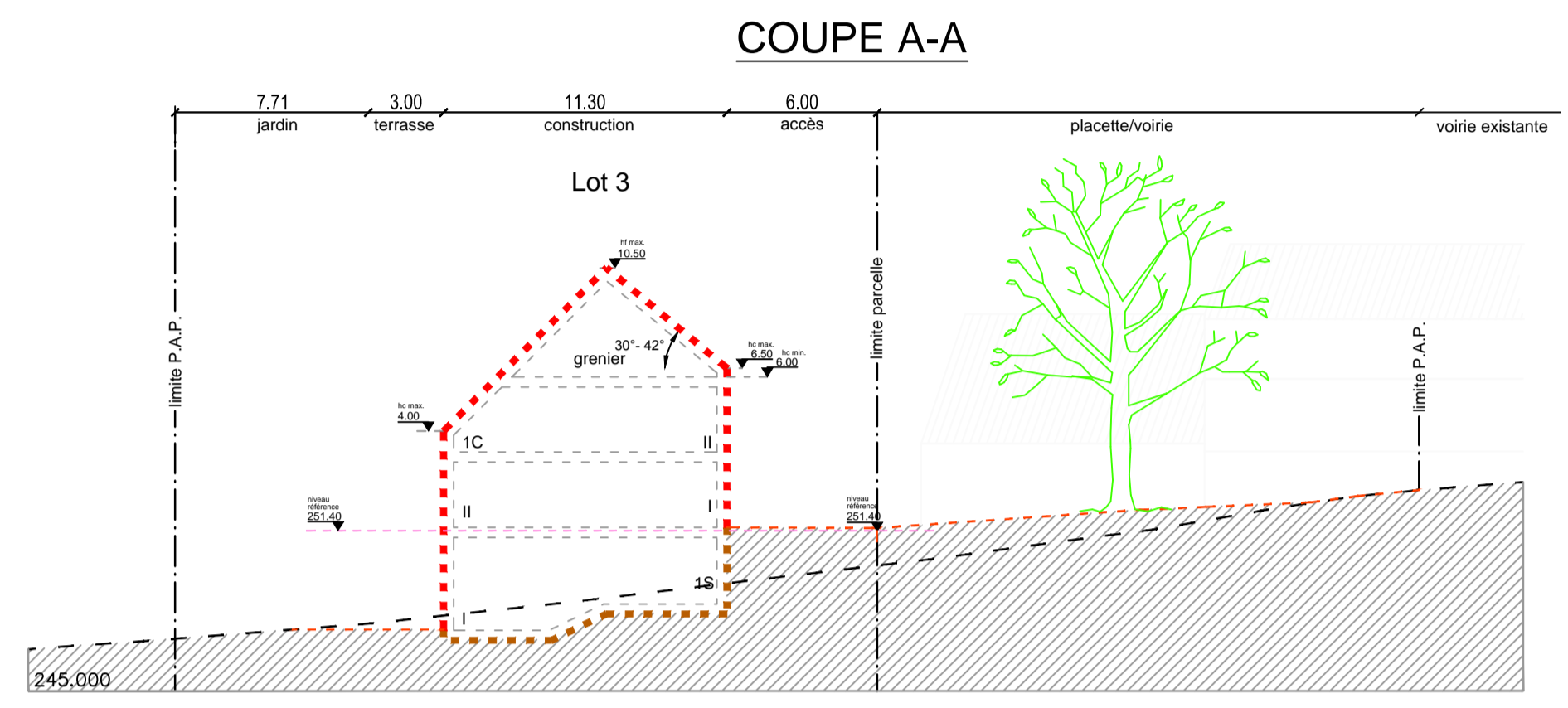
- servitude de type urbanistique
- servitude écologique
- servitude de passage
- élément bâti ou naturel à sauvegarder

Infrastructures techniques

- rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales
- canalisation pour eaux pluviales
- canalisation pour eaux usées
- fossé ouvert pour eaux pluviales

Légende complémentaire

- construction existante
- chemin agricole
- arbre existant
- haie existante
- canalisation pour eaux pluviales existante
- canalisation pour eaux usées existante
- côte de référence



Echelle: 1/250

INDICE	DESSINE	DATE	CONTROLE	MODIFICATION
p	FMO	05.02.2019	MUR	mise à jour suivant avis du ministère
o	PBU	15.10.2018	MUR	mise à jour
n	PBU	19.09.2018	MUR	modification niveaux
m	PBU	04.07.2018	MUR	modification trottoir / haie lot 5
l	ERE	05.06.2018	MUR	modification suivant réunion Commune

M.OUVRAGE : THOMAS & PIRON HOME S.A.	Dessiné par : RHO	Signature :
	Date : 12.09.2012	

PROJET : MODIFICATION DU PAP "RUE DE L'ECOLE" A SCHRONDWEILER	Contrôlé par : TLA	Signature :
	Date : 12.09.2012	

OBJET : PLAN, COUPES ET REPRESENTATION AXONOMETRIQUE	Responsable : MUR	Signature :
	Date : 12.09.2012	

Echelle : 1 : 250

BEST Bureau d'Etudes et de Services Techniques 2, rue des Sapins L-2513 Senningerberg Tél. : 349090 Fax: 349433 INGENIEURS-CONSEILS E-mail : best@best.lu	N° DU PLAN : 081002-1/100p
---	----------------------------