

Référence: 16553129.C

Le présent document fait partie du projet
ayant fait l'objet de ma décision
d'approbation du: 27/08/2012
Le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région

Jean-Marie HALSDORF

II. Partie écrite du PAP « Rue du Village »

II.1. But et portée du règlement

Le présent règlement fixe les règles destinées à assurer un aménagement rationnel de la zone de moyenne densité, suivant la modification ponctuelle du plan d'aménagement général de la commune de Schuttrange.

Les affectations, prescriptions dimensionnelles et les règles de construction qui sont précisées dans la partie écrite du PAP, sont en complément de la partie graphique du PAP « Rue du Village ».

La zone de moyenne densité concernée par ce PAP, se situe à l'angle de la rue de la Forêt et la rue du Village, sur la commune de Schuttrange. Sur les parcelles 179/4274 et 180/3845 section A de Schuttrange, propriété de « Consorts Schummer » et « Réalisations Immobilières Claude Scuri SA » (promoteur privé). La surface du terrain est de 16.78ares.

II.2. Règles d'urbanisme du plan d'aménagement particulier

II.2.1. Zone de moyenne densité

II.2.1.a. Destination

La zone de moyenne densité comprend les parties du territoire communal réservées aux immeubles d'habitation à caractère familial, jumelés ou groupés en bande de trois unités au plus, et les édifices et aménagements servant aux besoins propres à ces secteurs et aux constructions abritant des activités compatibles avec l'habitat.

II.2.1.b. Degré d'utilisation

Le degré d'utilisation du sol pour la parcelle devra respecter les valeurs maximales pour la zone d'habitation – Rue du Village :

Lot 1 :

Coefficient d'occupation du sol

« COS » de 0.48

Coefficient maximum d'utilisation du sol

« CMU » de 1.19

Lot 2 :

Coefficient d'occupation du sol

« COS » de 0.29

Coefficient maximum d'utilisation du sol

« CMU » de 0.79

Lot 3 :

Coefficient d'occupation du sol

« COS » de 0.39

Coefficient maximum d'utilisation du sol

« CMU » de 0.79

Lot 4 :

Coefficient d'occupation du sol

« COS » de 0.29

Coefficient maximum d'utilisation du sol

« CMU » de 0.79

II.2.1.c. Terminologie

On entend par coefficient d'occupation du sol « COS », le rapport entre la surface d'emprise au sol de la construction implantée et la surface totale du terrain à bâtrir net.

On entend par maximum d'utilisation du sol « CMU », le rapport entre la surface construite brute de la construction et la surface totale du terrain à bâtrir net.

Le calcul du terrain à bâtrir net d'un PAP, est effectué en déduisant du terrain à bâtrir brut correspondant la surface de toutes les emprises et de tous les équipements ayant servi à sa viabilisation.

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du niveau présentant la plus grande surface. Les aménagements extérieurs en dur tels que rampes et chemins d'accès, les combles et les sous-sols non aménageables, les toitures terrasses, les surfaces non closes en rez-de-chaussée et aux étages, ainsi que les garages en sous-sols, ne sont pas pris en compte.

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre d'un bâtiment obtenue en additionnant la surface de tous les niveaux. Les combles et les surfaces non aménageables, les toitures terrasses, les surfaces non closes en rez-de-chaussée et aux étages, ainsi que les garages en sous-sols, ne sont pas pris en compte.

II.2.2. Prescriptions dimensionnelles spécifiques au PAP Rue du Village

II.2.2.a. Alignements obligatoires

Les constructions sont à planter dans les limites des surfaces constructibles prévues par le plan d'aménagement particulier.

Les traits discontinus rouges délimitent la zone constructible hors sol. Les traits discontinus bleus délimitent l'emprise du sous-sol.

Lot 1

Bâtiment à 4 appartements :

Le bâtiment reprend l'implantation de la construction existante à démolir. Seul le volume perpendiculaire au volume principal sera déplacé pour permettre d'insérer le groupe des 3 maisons unifamiliales, en respectant une distance au minimum entre les bâtiments de 6.00m. Le volume perpendiculaire au volume principal du bâtiment conservera la même distance pour le recul avant que le volume qui sera démolie, à savoir 2.26m.

La longueur du bâtiment A est de 31.87m.

Lot 2 et 3

Les maisons sont implantées dans le même sens que les maisons voisines de la rue du Village. Le recul avant est mesuré à l'extrémité gauche du lot 2 à 6.00m par rapport à la rue du village.

La longueur de la façade principale est de 2 x 7.00m = 14.00m

Lot 4

La construction s'implante de manière contigüe au bâtiment B du lot 1. Sont alignement à la rue est de 6.98m à l'extrémité gauche de la façade rue. **La largeur de la façade rue est de 7.00m.**

II.2.2.b. Saillies sur les alignements des façades

Les parties saillantes ou saillies des bâtiments comprennent les avant-toits, avant-corps, corniches, balcons, marquises.

Les corniches principales et les auvents pourront avoir une saillie de 0.70m sur l'alignement de façade. La saillie des auvents ne pourra dépasser 1.50m.

Les balcons pourront avoir une surface égale au dixième de la surface de la façade afférente. **La saillie des balcons ne pourra dépasser 1.50m.**

Les corps avancés et les loggias ne pourront dépasser une saillie de 1.00m, et ne pourront couvrir qu'un tiers de la surface de la façade.

II.2.2.c. Hauteur des constructions

Lot 1

La hauteur des constructions est prise respectivement pour le bâtiment A **par rapport à l'axe de la rue du Village et à l'axe du bâtiment A** et pour le bâtiment B **par rapport à l'axe de la rue du Village et à l'axe du bâtiment B.**

Bâtiment :

La hauteur de l'acrotère est de 7.30m par rapport au niveau de référence.

La hauteur de la corniche est de 6.50m par rapport au niveau de référence.

La hauteur de faîte est de 9.80m par rapport au niveau de référence.

Lot 2, 3 et 4

La hauteur des constructions est prise respectivement **par rapport à l'axe de la du village et à l'axe du bâtiment.**

La hauteur de l'acrotère est de 8.00m par rapport au niveau de référence.

La hauteur de la corniche est de 7.50m par rapport au niveau de référence.

La hauteur de faîte est de 10.00m par rapport au niveau de référence.

II.2.2.d toitures

Les toitures seront à 2 pentes. Respectivement 37.00° pour le bâtiment A du lot 1, 30.00° pour le bâtiment B du lot 1 et pour le lot 2.

Selon l'article 8-d, les toitures plates ne sont pas autorisées. **Néanmoins des toitures plates seront utilisées pour des éléments architecturaux comme des avant-corps ou pour des situations permettant de réduire l'impact visuel d'une toiture à 2 pentes.**

II.2.2.e. Hauteur des niveaux

Sont considérés comme niveaux pleins les étages situés du rez-de-chaussée au niveau de la corniche. **La hauteur libre minimum d'un étage plein est de 2.50m**, hauteur libre entre plancher fini et le plafond.

Les locaux utilitaires auront une hauteur sous plafond d'au moins 2.20m. Les rez-de-chaussée destinés à un usage commercial devront avoir une hauteur libre de 3.20m sous-plafond.

Le niveau du rez-de-chaussée est au maximum à 1.20m au dessus du niveau de référence, c'est-à-dire maximum 1.20m au dessus du niveau à l'axe de la route et à l'axe du terrain.

Dans les secteurs où il existe un dénivellement entre la route et le terrain naturel de plus de 2.00m, **le niveau du rez-de-chaussée correspond à la cote d'altitude moyenne du terrain naturel** mesuré au milieu de la façade de la construction ou dépasse cette cote de 0.50m au maximum.

II.2.2.f. Nombre d'étages

2 étages pleins, y compris le rez-de-chaussée sont autorisés.

1 étage en sous-sols est autorisé, accueillant les parkings, caves, buanderies, locaux techniques et local poubelles.

II.2.2.g. Accès parkings en sous-sol

Lot 1

L'accès carrossable au sous-sol du bâtiment se fait par l'espace entre le bâtiment et le groupes de maisons sur la rue du Village. La **largeur d'accès à cet espace est de 6.00m**.

Lot 2, 3 et 4

L'accès carrossable au sous-sol se fait par la rue du Village, au niveau rue.

II.2.2.h. Nombre de places de parkings

Le nombre de places de parking est fixé à **2 emplacements par logements**.

II.3. Tableau récapitulatif des prescriptions dimensionnelles

<u>Type de prescription</u>	<u>Zone de moyenne densité - PAG</u>	<u>Lot 1</u>	<u>Lot 2, 3, 4</u>
Coefficient d'occupation du sol		COS 0.48	COS 0.29, 0.39, 0.29
Coefficient maximum d'utilisation du sol		CMU 1.19	CMU 0.79
a) Marge de recullement minimum à l'avant	6.00m	Marges existantes conservées	6.00m
b) Profondeur constructible	14.00m	Dimensions existantes conservées	14.00m
c) Recul latéral	3.00m	Recul existant conservé 6.00m	3.00m
d) Largeur de la façade rue		31.87m	7.00m
<u>Saillies sur les alignements de façade</u>			
a) Saillie corniche	0.70m	0.70m	0.70m
b) Saillie maximum des auvents	1.50m	1.50m	1.50m
c) Saillie maximum des balcons	1.50m	1.50m	1.50m
d) Saillie maximum des avant-corps	1.00m	1.00m	1.00m
<u>Hauteur des constructions</u>			
e) Hauteur maximale à l'acrotère ¹	---	7.30m	8.00m
f) Hauteur maximale à la corniche ¹	7.50m	6.50m	7.50m
g) Hauteur maximale au faîte ¹	---	9.80m	10.00m
<u>Nombre d'étages</u>			
h) Sous-sol	---	1 sous-sol	1 sous-sol
i) Hors-sol	3 niveaux pleins	2 niveaux pleins	2 niveaux pleins

¹ Pour les secteurs indiqués dans l'Art.27b), la hauteur de la corniche est mesurée dès le terrain naturel dans sa configuration d'origine, au milieu de la façade sise sur l'alignement