

M. Robert Smit

10, Sentier de l'Eglise à L-5370 Schuttrange

PAP - Plan d'aménagement particulier – « Nouveau Quartier »

«Sentier de l'Eglise» à Schuttrange

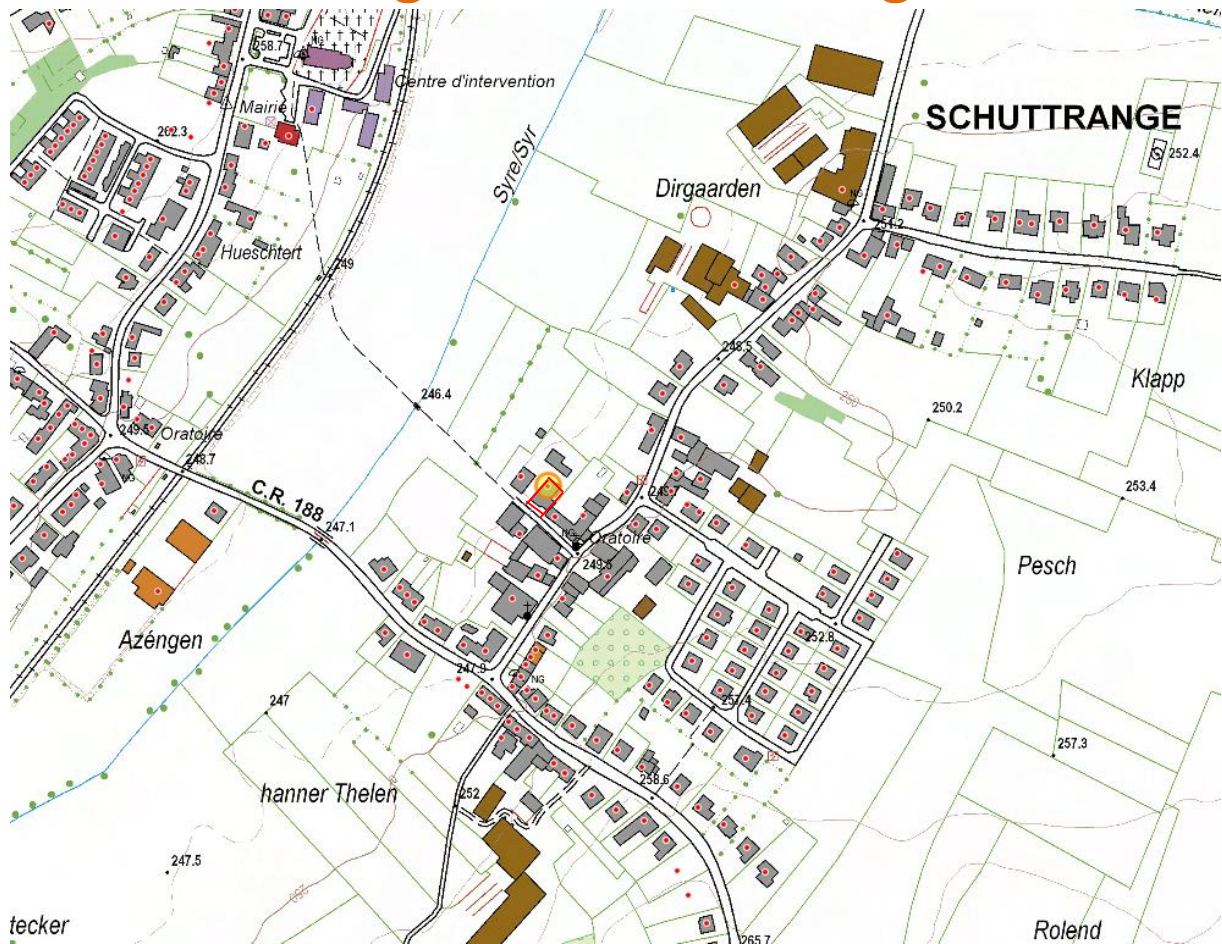


Table des matières

1. PARTIE GRAPHIQUE	4
2. PARTIE ÉCRITE	6
2.1 INTRODUCTION	6
2.2 DÉLIMITATION ET CONTENANCE DE LA PARCELLE	6
2.3 MODE D’UTILISATION DE SOL ADMISSIBLE	7
2.4 DEGRÉ D’UTILISATION DU SOL CONCERNANT L’AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ	7
2.4.1 POUR LE LOT OU LA PARCELLE, RÈGLEMENT CONCERNANT	7
2.4.2 PRESCRIPTIONS COMPLÉMENTAIRES DU PAP	9
2.4.3 ZONES OÙ LES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DOIVENT RÉPONDRE, PAR RAPPORT À L’ESTHÉTIQUE, À LA COULEUR ET À L’EMPLOI DES MATÉRIAUX, À DES CONDITIONS DÉTERMINÉES AFIN DE GARANTIR UN DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX DE L’ENSEMBLE DU QUARTIER	11
2.5 FONDS NÉCESSAIRES À LA VIABILISATION DU PROJET	11
2.5.1 FONDS NÉCESSAIRES À LA VIABILISATION DU PROJET	11
2.5.2 FONDS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS AU DOMAINE PUBLIC	11
2.5.3 GESTION DE L’EAU DE PLUIE ET DES EAUX USÉES	11
3. ANNEXES	12
3.1 DOCUMENTS FOURNIS PAR L’ADMINISTRATION DU CADASTRE ET DE LA TOPOGRAPHIE	12
3.2 ANNEXES CONCERNANT LA SITUATION DE DROIT- COMMUNE DE SCHUTTRANGE	12
3.3 CERTIFICAT OAI	12
3.4 PLAN DE MESURAGE TOPOGRAPHIQUE	12
3.5 PLANS COMPLÉMENTAIRES	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
3.6 DONNÉES STRUCTURANTES RELATIVES AU PAP « NOUVEAU QUARTIER »	12
3.6.1 CALCUL DE BASE	12

La présente partie écrite du projet d’aménagement particulier a été élaborée conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l’aménagement communal et le développement urbain,
- au règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu d’un plan d’aménagement particulier « nouveau quartier » et du plan d’aménagement général d’une commune (RGD).

NB : l’abréviation RGD suivie d’un numéro d’article fait référence à l’article correspondant du règlement grand-ducal précité.

Les points non réglés par le présent Plan d’Aménagement Particulier (PAP) sont soumis à la partie écrite du Plan d’Aménagement Général (PAG) et au règlement sur les bâtisses en vigueur.

1. PARTIE GRAPHIQUE

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable du plan de référence

n°1615-A1-40-0000 A, qui constitue la partie graphique.

La parcelle 134/xxxx LOT 1 contenant 6a 84ca, concernée par le présent PAP, est inscrite dans le PAG de la commune de Schuttrange Section A de Schuttrange :

- Zones secteur centre

La partie graphique du PAP respecte et indique les délimitations entre les différentes zones du PAG.

2. PARTIE ÉCRITE

2.1 INTRODUCTION

Sur le terrain de Monsieur Robert Smit se situe actuellement une maison unifamiliale avec garage accolé ainsi qu'un bâtiment de ferme destiné à un usage agricole.

L bâtiment de ferme devient un immeuble d'habitations. Selon l'article 30 du règlement des bâtisses de la Commune de Schuttrange, ce changement d'exploitation demande l'établissement d'un PAP.

Art.30 bis

Dans tous les secteurs d'habitation, le changement d'affectation ou la reconstruction d'immeuble existants est possible sans respecter les marges de reculement et les longueurs de façade maximum, sous réserve des conditions suivantes :

- *Que l'immeuble existant soit réalisé en dur (murs porteurs d'une épaisseur minimale de 24 cm) ;*
- *Que le bâtiment reconstruit n'entrave par la vue au niveau de la sécurité de la circulation ;*
- *Que l'intégration architecturale et urbanistique du nouveau bâtiment soit garantie*

Le volume du nouveau bâtiment ne pourra dépasser celui d l'immeuble existant.

Cependant une dérogation, en ce qui concerne la hauteur minimum requise, peut être accordée afin de pouvoir respecter les vides d'étage, sous réserve de respecter les hauteurs maximales à la corniche.

S'il y a changement d'affectation ou s'il y a création de plus de deux logements, un PAP devra être établi.

De ce même cadre résulte une division du terrain de façon à ce que le PAP se réfère tant au terrain possédant anciennement le bâtiment de ferme comme au futur terrain qui détiendra la maison unifamiliale.

2.2 DÉLIMITATION ET CONTENANCE DE LA PARCELLE

(RGD ART. 3(1))

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale de 6ares et 84ca pour LOT 1 constitué de d'une seule parcelle de la commune de Schuttrange, Section A de Schuttrange.

La délimitation et la contenance de la parcelle est exprimée sur l'extrait cadastral et sur le tableau parcellaire produit par les services de l'administration du cadastre et de la topographie (ACT).

Servent de fond de plan à la partie graphique du présent PAP :

- l'extrait du plan cadastral « Origine : Administration du cadastre et de la topographie »
- le plan de levé topographique n°(ind) : 11314-01 du 07/06/2016 « Origine : Bureau des Géomètres Officiels GEOCAD »

La délimitation et la contenance de la parcelle 134/xxxx est exprimée.

2.3 MODE D'UTILISATION DE SOL ADMISSIBLE

(RGD ART. 3 (2))

La zone du présent PAP est destinée au changement d'utilisation du bâtiment de ferme, qui est destiné à un usage agricole, à :

- Lot A1 : Maison isolée 1 (une) unité sur la parcelle 134/xxxx
-
- 1 unité de logement maximum.

2.4 DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ

(RGD ART. 3 (3))

2.4.1 POUR LE LOT OU LA PARCELLE, RÈGLEMENT CONCERNANT

- A. La surface construite brute, la surface d'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et l'espace vert privé

Surface constructible brute

La surface constructible brute (SCB) maximale pour la présente parcelle est fixée dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot, dans la partie graphique.

Surface d'emprise au sol

La surface d'emprise au sol maximale des bâtiments à construire sur la présente parcelle est fixée dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot, dans la partie graphique.

Surface pouvant être scellée

La surface pouvant être scellée est fixée dans la case correspondante à la « surface de scellement du sol » dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot, dans la partie graphique.

L'espace vert pouvant être scellé à l'arrière du bâtiment, représenté dans la partie graphique sert à prévoir les terrasses. Le maximum de surface scellée à prévoir pour les terrasses et accès au bâtiment prévu pour la maison isolée est défini dans la partie graphique (plan N°1615-A1-40-0000). Les parties restantes sont à aménager sous forme d'espace vert privé.

Espace vert privé

Le PAP fixe pour le lot A1 un espace vert de 22.2% de la surface totale de la parcelle afin de garantir une bonne intégration du PAP au paysage et des espaces verts privés de qualité.

- B. Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions

Au minimum 25m² de stationnement sont obligatoires.

Nombre d'emplacements de stationnement privé pour personne à mobilité réduite

Les emplacements pour personne à mobilité réduite ne sont pas obligatoires.

Taille minimale des emplacements de stationnement pour voiture

La taille minimale d'un emplacement de stationnement pour voiture est de 5,00m X 2,50m.

C. Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions

Les reculs avant, postérieurs et latéraux ainsi que les distances entre les constructions sont reprises sur le plan n° 1615-A1-40-0000 A.

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

Le nombre de niveaux pleins hors sol et en sous-sol sont fixés dans la partie graphique.

Le nombre de niveaux en retrait est fixé dans la partie graphique.

E. Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère

Les hauteurs de la construction principale et des dépendances sont fixées dans la partie graphique du PAP.

Hauteur hors tout

Les hauteurs de la construction et le dépassement de la corniche par rapport au mur, pour le lot A1, correspondent au gabarit du bâtiment existant. (Voir la partie graphique du PAP et le plan de levé topographique pour les hauteurs de corniches (AG) et les hauteurs de faîtière (AF)).

Pour la construction principale, à l'exception des souches de cheminée et de ventilation, toutes les superstructures des constructions, notamment les cabanons d'ascenseur et les équipements de conditionnement d'air, doivent se trouver à l'intérieur du gabarit défini dans la partie graphique du PAP.

F. Le nombre d'unités de logement par construction

Le nombre maximal d'unités de logement par construction admis est fixé à un (1) pour le lot A1.

G. Le type et la disposition des constructions hors-sol et sous-sol

Type disposition

Le type et disposition de construction admise est la maison isolée (mi).

Le nombre maximal des constructions est repris sur la partie graphique n° 1615-A1-40-0000 A

Disposition des constructions hors sol et en sous-sol

Ces principes sont repris dans la partie graphique n° 1615-A1-40-0000 A

Servitude de type urbanistique

Une zone de servitude pour la parcelle 134/3103 se situe sur la parcelle 134/xxxx se référer à la partie graphique du PAP.

Profondeur des constructions, définition de la façade principale

Les profondeurs de construction obligatoire, pour le lot A1, correspondent aux mesures du bâtiment existant voir la partie graphique du PAP.

Hauteur libre sous plafond

Les locaux destinés au séjour prolongé de personnes auront une hauteur libre sous plafond d'au moins deux mètres et cinquante centimètres (2,50m).

Les locaux utilitaires destinés au séjour temporaire de personnes, les niveaux en sous-sol, caves, greniers et garages devront avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins deux mètres et vingt centimètres (2,20m).

Hauteur du socle

La hauteur du socle n'est pas fixée dans le présent PAP.

Avant-corps

Les avant-corps ne sont pas permis selon du PAG en vigueur.

2.4.2 PRESCRIPTIONS COMPLÉMENTAIRES DU PAP

A. Les formes, pentes et orientations des toitures

Les toitures pour le lot A1 reprennent le gabarit du bâtiment existant.

- lot A1 : triple versants (t3) et double versant (t2), voir les indications des pentes dans la partie graphique du PAP

L'installation de panneaux solaires thermiques et velux sont admis selon la disposition du PAG en vigueur. Les panneaux photovoltaïques et l'aménagement de lucarne ne sont pas admis.

B. Les surfaces destinées à recevoir des plantations

Afin de garantir une bonne intégration du PAP au paysage et des espaces verts privés de qualité, les principes suivants sont à respecter :

- conserver au maximum les structures vertes existantes ayant une valeur écologique intéressante ;
- renforcer les structures vertes existantes par des plantations indigènes adaptées au site ;
- entretenir régulièrement les surfaces vertes.

C. Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées

Les dimensions des aménagements extérieurs

Les dimensions sont reprises sur le tableau des surfaces (annexes du présent PAP).

Remblais et déblais de terre

Les remblais et les déblais sont réduits au minimum. Les niveaux existants des limites de la parcelle sont à conserver.

Clôture

La hauteur de la clôture ne pourra pas dépasser un mètre et vingt (1,20m) de la voirie public.

Murs de soutènement

Les murs de soutènement sont acceptés au besoin du PAP.

La hauteur visible du mur de soutènement ne doit pas dépasser un mètre et vingt (max 1,20m) au-dessus du niveau du terrain aménagé. La hauteur du mur de soutènement doit dépasser la côte du terrain le plus élevé au maximum de 0,10m.

Murets

Des murets d'une hauteur maximale de cinquante centimètres (50 cm) au-dessus de la voie desservant sont autorisés sur les limites de la parcelle.

Surfaces consolidées

Toutes les surfaces aménagées doivent être exécutées sur les surfaces consolidées indiqué dans la partie graphique.

D. Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir.

Les constructions et les éléments naturels à conserver

Il existe un bâtiment sur la parcelle du lot A1 que l'on peut démolir mais en conservant le gabarit de celui-ci (voir la partie graphique n° 1615-A1-40-0000 A «volume 1»). L'annexe du bâtiment (voir la partie graphique n° 1615-A1-40-0000 A «volume 2») peut être démolie mais en conservant la moitié du gabarit en direction de la rue (voir la partie graphique n° 1615-A1-40-0000 A).

E. L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin

Dépendances

Pour la maison isolée du lot A1, une dépendance de type abris de jardin n'est pas permise dans l'espace vert privé.

2.4.3 ZONES OÙ LES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DOIVENT RÉPONDRE, PAR RAPPORT À L’ESTHÉTIQUE, À LA COULEUR ET À L’EMPLOI DES MATÉRIAUX, À DES CONDITIONS DÉTERMINÉES AFIN DE GARANTIR UN DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX DE L’ENSEMBLE DU QUARTIER

L’esthétique

Toutes les constructions du présent PAP devront utiliser des couleurs s’intégrant harmonieusement dans le quartier. Les couleurs criardes ou d’une teinte très vive sont interdites.

Un (1) matériau ou une teinte d’enduit en façade au maximum sont permis par construction ainsi qu’une teinte différente de la façade est autorisée pour l’encadrement des fenêtres et socle du bâtiment (se référer au bâtiment existant et aux constructions des alentours).

La couleur et l’emploi des matériaux

Pour les façades :

L’enduit est autorisé. Les couleurs criardes sont interdites.

L’ardoise, la pierre, le bois, les habillages métalliques ou les panneaux composites ne peuvent être utilisés.

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

Les protections solaires (ex : caisson de stores) ne peuvent être visible en façade hormis les volets abattants ou les volets coulissantes (se référer aux constructions avoisinantes).

2.5 FONDS NÉCESSAIRES À LA VIABILISATION DU PROJET

(RGD Art. 3 (4))

2.5.1 FONDS NÉCESSAIRES À LA VIABILISATION DU PROJET

La viabilisation du projet correspond aux fonds nécessaires à la réalisation de l’accès principal de la rue du sentier de l’église et aux emplacements de stationnement et aux garages. Ces fonds restent privés.

2.5.2 FONDS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS AU DOMAINE PUBLIC

(RGD Art. 3 (4))

Le PAP ne prévoit pas de fonds destinés à être cédés au domaine public.

2.5.3 GESTION DE L’EAU DE PLUIE ET DES EAUX USÉES

Actuellement, seul un réseau de canalisation pour eaux mixtes est installé au « sentier de l’église », néanmoins les eaux usées et les eaux pluviales doivent être séparées sur le terrain privé en vue d’une exécution d’un raccordement à une future canalisation.

3. ANNEXES

3.1 DOCUMENTS FOURNIS PAR L’ADMINISTRATION DU CADASTRE ET DE LA TOPOGRAPHIE

- Extrait du plan topographique, échelle 1 :5000
- Extrait du plan cadastral, échelle 1 :2500

3.2 ANNEXES CONCERNANT LA SITUATION DE DROIT- COMMUNE DE SCHUTTRANGE

- Copie (extrait) de la partie graphique du plan d’aménagement général (PAG) en vigueur et sa légende
- Copie (extrait) du règlement des bâtisses en vigueur

3.3 CERTIFICAT OAI

3.4 PLAN DE MESURAGE TOPOGRAPHIQUE

- Plan n°11314-03 du 21/02/2017 « Origine : Bureau des Géomètres Officiels GEOCAD »
- Plan de levé topographique n°(ind) : 11314-01(a) du 05/09/2016 « Origine : Bureau des Géomètres Officiels GEOCAD »

3.6 DONNÉES STRUCTURANTES RELATIVES AU PAP « NOUVEAU QUARTIER »

3.6.1 CALCUL DE BASE

- Tableau résumé coefficients, 09/02/2017
- Tableau degré d’utilisation du sol, LOT A1 09/02/2017