

## 2. PARTIE ÉCRITE

### 2.1 INTRODUCTION

Sur la parcelle se situe actuellement une maison unifamiliale avec garage accolé ainsi qu'un bâtiment de ferme destiné à un usage agricole.

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

### 2.2 DÉLIMITATION ET CONTENANCE DE LA PARCELLE

(RGD ART. 3(1))

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale d'environ 6ares et 84ca.

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 dans la partie graphique du PAP.



## 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 25m<sup>2</sup> 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 faite, 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**

Les exigences des espaces verts sont reprises dans la partie graphique.

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**

L'immeuble en question fait partie d'un ensemble de bâtiments affichant de grandes qualités architecturales et urbanistiques. Le centre de cette composition est marqué par un remarquable corps de logis traditionnel devancé par une belle cour finie en ancien pavé. En ce qui concerne l'articulation de l'immeuble transformé, celui-ci doit s'intégrer dans le contexte existant en respectant la hiérarchie et l'échelle du lieu. La géométrie actuelle de l'aile latérale est ainsi à sauvegarder tout en recherchant une finition sobre et contemporaine au niveau des différents éléments comme portes et fenêtres. L'utilisation de matériaux et teintes traditionnels du lieu devraient être recherchée.

**La couleur et l'emploi des matériaux**

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

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 nécessaire 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.