

3.1. PARTIE ECRITE

3.1.1. Règles d'urbanisme en vigueur

Dans le PAG en vigueur, le terrain sur lequel le projet est envisagé est classé en **zone d'habitation mixte**. Les prescriptions dimensionnelles concernant cette zone sont reprises dans le tableau ci-après.

Pour mémoire, depuis l'entrée en vigueur de la loi modifiée du 19 juillet 2004, **tout PAP exécute le PAG** de la commune, et, pour cette raison, **doit être conforme à celui-ci** en tout point.

3.1.2. Concordance par rapport au règlement des bâtisses en vigueur

ARTICLE	Zone mixte (PAG en vigueur)	PAP Maisons en bande Useldange
DEFINITION DU SECTEUR		
Art.4a)	Les zones mixtes sont constituées par les parties du territoire de la commune destinées à grouper des habitations, des entreprises commerciales, artisanales et agricoles ainsi que des constructions servant à abriter les activités qui sont le complément naturel des habitations.	3 groupes d'habitations en bande de chaque fois 3 unités avec jardin privé.
PROFONDEUR DES BATIMENTS ¹⁷		
Art.4b)	Les constructions seront implantées dans une bande de 18m de profondeur parallèle à l'alignement des rues et distante en principe de 6m de ce dernier ; par alignement on comprend l'arête postérieure du trottoir existant ou projeté. Au-delà de la bande des 18m, aucune construction ne sera admise.	Les constructions sont implantées dans une bande de 18m de profondeur parallèle à l'alignement des rues.
	<i>Des reculs, hors saillies, de 5m par rapport à l'alignement des rues sont à respecter (administration des Ponts et Chaussées).</i>	<i>Reculs / alignement de la rue : min. 5m</i>
	<i>Pour les lots 7 à 9, sont à respecter (administration communale):</i> - un recul avant $\geq 4m$ pour les façades des bâtiments - un recul avant $\geq 5m$ pour les garages incorporés dans les bâtiments (et emplacements extérieurs)	<i>Reculs / alignement de la rue pour les lots 7 à 9 : - min. 4m pour les façades des bâtiments - min. 5m pour les garages incorporés dans les bâtiments et emplacements extérieurs</i>
		<i>(cf. plan E071180-03 « Règles d'urbanisme »)</i>

¹⁷ La **profondeur des bâtiments** est mesurée entre façades frontales opposées, sur le plan du niveau de plus grande surface, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des balcons (fermés latéralement ou non) et autres installations semblables. (Art. 18)

PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES

Art.4c) Le nombre maximum de niveaux pleins¹⁸ s'élève à 2.

1 niveau plein (R)

+ 1 niveau comble aménagé

+ 1 niveau sous-sol – partiellement habitable pour les lots 4 à 9 (cf. Art. 23a).

Les hauteurs à la corniche¹⁹ maximales admissibles sont : - pour 2 niveaux : 7m

hauteur corniche :

- côté antérieur, mesurée par rapport à la rue existante / projetée :

lots 1 à 3 : **max. 7m**

lots 4 à 9 : **max. 5m**

- côté postérieur, mesurée par rapport à terrain naturel / aménagé :

lots 1 à 3 : **max. 4,3m**

lots 4 à 9 : **max. 6m**

(cf. justification paragraphe 2.3.1)

(cf. plan E071180- 04 et 05 « Coupes schématiques »)

Art.21g) La saillie des corniches est de 0,75m au maximum

Saillies corniche max. 0,75m

Art.21f) Sur l'ensemble du territoire communal, à l'intérieur des zones à bâtir et indépendamment des distances à observer par rapport aux axes des routes, les corps avancés et les loggias ne pourront pas dépasser l'alignement de 1m ; ils ne pourront couvrir qu'un tiers de la surface de la façade. Leur recul sur la limite latérale sera au moins égal à la valeur de leur saillie, sauf convention entre voisins.

Les corps avancés et les loggias ne pourront pas dépasser l'alignement de 1m ; ils ne pourront couvrir qu'un tiers de la surface de la façade.

RECU DES CONSTRUCTIONS²⁰

Art.4d) Le recul des constructions sur la limite postérieure de la parcelle sera égal ou supérieur à une fois et demie leur hauteur, mais au moins de 8m.

Recul sur limite postérieure : 1,5H avec 8m min.

Le recul sur la limite latérale sera :
pour maisons groupées en bande : 5m

Recul sur limite latérale : 5m min.

¹⁸ Sont considérés comme **niveaux pleins** les étages situés entre et y compris le niveau du rez-de-chaussée et le niveau de la corniche, dont les vides d'étages sont 2,40m ou plus. Le vide d'étage est la hauteur libre entre le plancher et le plafond. Les étages mansardés, les étages aménagés dans les combles et en retrait sont considérés comme niveaux pleins s'ils contiennent un ou plusieurs logements indépendants. Les locaux destinés au séjour prolongé de personnes devront avoir une **hauteur sous plafond** d'au moins 2,50m ; [...]. Les locaux aménagés dans les combles devront avoir la hauteur imposée sur au moins deux tiers de leur surface. (Art. 20)

¹⁹ La **hauteur à la corniche** est mesurée pour toutes les façades dès le niveau de l'axe de la voie publique ou privée, au milieu de la façade sise sur l'alignement. Lorsque la cote d'altitude n'est pas la même sur toute la longueur des façades, la corniche la plus élevée est déterminante. (Art. 19)

²⁰ Le **recul des constructions** sur les limites de propriété est mesuré dès le nu de la façade, compte non tenu de terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des balcons et autres installations semblables. (Art. 13) Lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à la limite de propriété, le recul des constructions est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à la limite. Au point le plus rapproché, le recul des constructions ne peut pas être diminué de plus d'un mètre. (Art. 14)

SURFACE BATIE

- Art.4e) La surface bâtie aura un minimum admissible de 70m². Le rapport maximum entre la surface bâtie et la surface totale de la parcelle sera de 35%. Un **COS de 0,35** doit être respecté. (cf. plan E071180-03 « Règles d'urbanisme »)

PLACES DE STATIONNEMENT ET GARAGES

- Art.26a) Le Bourgmestre fixe le nombre de places privées de stationnement ou de garages pour voitures [...] 2 emplacements privés minimum par logement (1 intérieur et 1 min. à ciel ouvert – accès au garage non compris)
- Art.26b) Sont à considérer comme suffisants :
- un emplacement par logement + 6 emplacements publics.

TOITURES, SUPERSTRUCTURES ET LUCARNES

- Art.39 Sauf dérogation accordée par le Bourgmestre, les toitures en pente sont obligatoires sur l'ensemble du territoire communal. Toiture à double versant avec une inclinaison de **45° maximum**
- Art.40 A l'exception des souches de cheminée et de ventilation, toutes les superstructures des constructions [...] devront se trouver à l'intérieur d'un gabarit de 45° sur la ligne de rive de la corniche. Les lucarnes devront se trouver dans le gabarit le cas échéant. (cf. plans E071180-04 et 05 « Coupes schématiques »)

MURS DE SOUTÈNEMENT

- Art.42 Les murs de soutènement et terrasses aménagées devant les constructions implantées sur les terrains en pente, ne peuvent dépasser une hauteur de 1m, le long de la voie publique. Limites fixées sur le règlement des bâtisses à respecter.

BATIMENTS ACCOLES

- Art.16 Si les conditions énumérées ci-après sont respectées, le Bourgmestre peut autoriser dans les zones d'habitation des bâtiments accolés les uns aux autres, situés sur la même parcelle ou sur plusieurs propriétés.
- A – L'ensemble des bâtiments doit être constitué d'entités séparées tant par leur distribution intérieure que par leur configuration architecturale. Il est toutefois admissible que certaines locaux ou installations de service soient organisés en commun (garage collectif, entrée, ascenseur, chauffage)
- B – Pour la détermination des surfaces de parcelles minimales admissibles, de la hauteur des constructions et du nombre admissible de niveaux, chacun des bâtiments est considéré séparément.
- Toutes les constructions sont des habitations unifamiliales indépendantes les unes des autres
- Pour la détermination des surfaces de parcelles minimales admissibles, de la hauteur des constructions et du nombre admissible de niveaux, chacun des bâtiments est considéré séparément.

ALIGNEMENTS, DISTANCES A OBSERVER, SAILLIES

- Art.21d) Pour toute construction longeant les routes nationales et les chemins repris par l'Etat, les propriétaires doivent se munir d'une permission de voirie en due forme délivrée par le Ministre des Travaux Publics, conformément à la loi du 13.1.1843, modifiée par la loi du 22.2.1958 sur les contraventions de grande voirie.
[texte non complet]
- La demande de permission de voirie est en cours, parallèlement à l'élaboration du présent PAP.*

HABITATION EN CONTREBAS DU REZ-DE-CHAUSSEE

- Art.23a) L'habitation est interdite dans les sous-sols. N'est pas considéré comme tel le local dont le plancher est en contrebas de 1,50m au plus du point le plus élevé du sol extérieur aménagé et dont une face au moins est complètement dégagée.
- Art.23b) Les murs qui soutiennent le terrain seront rendus étanches et pourvus des drainages nécessaires sur leurs faces extérieures ; ils seront doublés d'une cloison avec circulation d'air ou convenablement isolés par un mode de construction équivalent.
- Habitation en contrebas du rez-de-chaussée :
cas des lots 4 à 9 : le plancher de la partie habitable est partiellement, coté arrière, en contrebas de moins de 1,50m par rapport au point le plus élevé du sol extérieur aménagé et comporte une face complètement dégagée.
- (Cf. plan E071180/04 et 05 « Coupes schématiques »)*

ACCES, FONDATIONS, SEUILS D'ENTREE

- Art.25a) Sauf en zone rurale, toute construction nouvelle autorisée sur le territoire communal doit disposer d'un accès carrossable à une voie publique ouverte à la circulation automobile. Cet accès sera dimensionné en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments desservis et aménagé de manière à éviter toute perturbation de la voie publique et assurer une visibilité suffisante de part et d'autre. Il sera notamment interdit d'aménager des accès pour véhicules aux abords des angles de rues.
[texte non complet]
- Accès carrossable à une voie publique ouverte à la circulation automobile pour chacune des constructions

PLACES DE JEUX

- Art.27 Le Bourgmestre fixe la surface des places de jeux privées en tenant compte de la situation, de l'importance et de la destination des constructions. Cette surface est au minimum de 10m² par logement.
- Surface de jardin privé > 10m² pour chaque construction

3.1.3. Prescriptions complémentaires

- Pour assurer la récupération des eaux pluviales, la commune exige l'implantation d'une citerne sur chacun des lots privés ; ses dimensions seront déterminées ultérieurement.

Pour toute prescription non définie dans le contexte du présent PAP, les règles en vigueur dans la commune sont d'application.

3.1.4. Respect des lignes directrices précisées par le plan directeur

Selon la volonté de la commune, le plan directeur „Helpersbiereg“ et „Spatzfeld“ intègre le PAP qui nous concerne. Le plan directeur, ayant été élaboré dans le but d'assurer la cohérence de plusieurs PAP, nous en respectons les prescriptions.

Article	Plan directeur	PAP Maisons en bande Useldange
3.3.3. Städtebauliches Konzept		
a)	<i>Innerhalb der Wohngebiete sind unterschiedliche Formen der Wohnnutzung sinnvoll, sowohl was die Besitzverhältnisse (Eigentums- oder Mietwohnungsbau) als auch die Dichten (Doppel- und Reihenhausstrukturen über Einzelhäuser bis hin zu Stadtvillen) anbelangt.</i>	Maisons en bande uniquement pour ce PAP mais les typologies sont mixtes autour et adaptées à la demande pour un village rural
c)	<i>Auch die Reihenhaustypen sind pro Einheit für eine Familie ausgelegt, maximal sollten drei Reihenhausteileinheiten aneinandergereiht werden.</i>	Groupes de trois maisons en bande maximum
c)	<i>Für den gesamten Geltungsbereich des „Plan Directeur“ sind weiterhin maximale Gebäudehöhen und Dachformen zu definieren, die einerseits konform zum gültigen PAG sind, andererseits die Vorgaben aufgrund der besonderen Lage in bewegtem Gelände entsprechend konkretisiert werden müssen: - Die im PAG vorgegebene maximale Traufhöhe von 8m (bei 2 Vollgeschossen) gemessen an allen Seiten im Verhältnis zur Straßenachse wird als zu hoch angesehen. Da zwei Vollgeschosse plus eventuell ausgebautem Dachgeschoß erlaubt werden sollen, werden für das komplette Plangebiet „Helpersbiereg-Spatzfeld“ maximale Traufhöhen von 7m an der Straßenseite sowie von maximal 8m an der Talseite (sofern dies nicht die Straßenseite ist) festgelegt. - Der vordere Grenzabstand, der im gültigen PAG mit „en principe 6m“ definiert ist, wird beibehalten, er soll variabel von ca. 4m-6m gehandhabt werden.</i>	<u>Gebäudehöhen:</u> - côté antérieur : lots 1 à 3 : max. 7m lots 4 à 9 : max. 5m - côté postérieur : lots 1 à 3 : max. 4,3m lots 4 à 9 : max. 6m <u>Dachformen :</u> - toiture à 2 versants avec gabarit max de 45°, saillies incluses <u>Grenzabstand :</u> - 5m ont été respectés ; dans le cas des lots 7 à 9, 5m voire 4m si saillies