

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER

PAP NQ
« IN DER ACHT NORD »
COMMUNE DE SCHUTTRANGE

PARTIE ECRITE

20.06.2025

PARTIE ECRITE

PAP NOUVEAU QUARTIER « IN DER ACHT NORD » - COMMUNE DE SCHUTTRANGE

Commune :

Administration communale de SCHUTTRANGE

2 place de l'église, L-5367 Schuttrange

Parcelles :

N° cadastral

46/4886

46/3886

46/4888

46/4711

46/4712

46/4713

48/3835 (part)

56/4891

inscrite au cadastre de la commune de Schuttrange dans la section A de Schuttrange

Auteur de projet :

LARUADE architecte et urbaniste

24 rue Jean-François Boch L-1244 Luxembourg

Maître de l'ouvrage :

FELINO s.a

6 rue de Neuhaeusgen L-5368 Schuttrange

Bureau d'Ingénieurs Conseils :

ICONE S.à r.l.

42, rue Tony Dutreux | L-1429 Luxembourg

Bureau de coordination :

PROgroup s.a

11 rue de l'Industrie L -8399 Windhof

TABLE DES MATIERES

GENERALITES	5
1 PORTEE JURIDIQUE	5
2 CLASSEMENT SELON PAG.....	5
3 FONDS À CÉDER À LA COMMUNE	5
AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE.....	5
4 MODE D'UTILISATION DU SOL	5
5 DÉPENDANCES DÉDIÉES AUX CARPORTS	5
6 DÉPENDANCES DÉDIÉES AUX ABRIS DE JARDIN	6
7 SAILLIES PAR RAPPORT AUX FAÇADES	6
7.1 Avant-corps.....	6
7.2 Eléments pare-vues	7
7.3 Pergolas	7
7.4 Auvents.....	7
7.5 Cours anglaises	7
8 NOMBRE DE NIVEAUX HORS-SOL ET SOUS-SOL.....	7
9 HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS	7
10 TOITURES	7
10.1 Forme des toitures	7
10.2 Ouverture en toiture	8
11 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT	8
12 ACCES AUX CONSTRUCTIONS	8
12.1 Accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement et aux carports	8
12.2 Accès piétonniers aux maisons.....	8
13 AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES	8
13.1 Espace extérieur pouvant être scellé	8
13.2 Espace pouvant être dédié au stationnement	8
13.3 Espaces verts privés.....	8
13.3.1 Haies	8
13.3.2 Arbres	9
14 CLOTURES	9
14.1 Type des clôtures.....	9
14.2 Hauteur des clôtures	9
15 SUPERSTRUCTURES ET INSTALLATIONS TECHNIQUES	9
16 EVACUATION DES EAUX PLUVIALES	9

PARTIE ECRITE

PAP NOUVEAU QUARTIER « IN DER ACHT NORD » - COMMUNE DE SCHUTTRANGE

17	EVACUATION DES EAUX USEES.....	9
18	PERFORMANCE ENERGETIQUE.....	10
19	SERVITUDES	10
19.1	Servitude de passage.....	10
19.2	Servitude de passage en tréfonds pour canalisations eaux usées et eaux pluviales	10
19.3	Servitude de type urbanistique	10

GENERALITES

1 PORTEE JURIDIQUE

Le cadre réglementaire pour le présent plan d'aménagement particulier nouveau quartier (PAP NQ) intitulé «In der Acht Nord » est le suivant :

- La loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- Le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.

Pour tout ce qui n'est pas défini dans le présent PAP NQ «In der Acht Nord » (partie écrite et partie graphique), le PAG et le « règlement sur les bâtisses » de la Commune de Schuttrange sont d'application.

2 CLASSEMENT SELON PAG

Pour le présent PAP-NQ, la partie graphique du PAG actuellement en vigueur fournit les renseignements suivants :

Zone de fond : **zone d'habitation 1 (HAB-1)**

Zones superposées : **Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »**

Les coefficients de degré d'utilisation du sol sont les suivants :

Coefficient d'occupation du sol (COS) maximal de **0,75** ;

Coefficient d'utilisation du sol (CUS) maximal de **0,60** ;

Coefficient de scellement (CSS) maximal de **0,85** ;

Densité de logements (DL) maximale **25**.

AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

3 FONDS À CÉDER À LA COMMUNE

Le PAP NQ « In der Acht Nord » ne prévoit aucune cession au domaine public.

AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

4 MODE D'UTILISATION DU SOL

Le mode d'utilisation du sol sur les fonds couverts par le présent PAP NQ est repris dans le Plan d'Aménagement Général en vigueur pour la zone d'habitation 1.

5 DÉPENDANCES DÉDIÉES AUX CARPORTS

Pour les lots **01, 02, 03 et 04**, la construction d'un carport est obligatoire.

Le carport est à implanter dans les limites des surfaces constructibles pour dépendances dédiées aux carport (CP) et doit respecter les conditions suivantes :

- Avoir une surface maximale de 25,00m²

- Avoir une hauteur hors-tout de maximum 3,20 m, mesurées à partir du niveau du terrain remodelé.
- Lorsque deux carports sont accolés, ils doivent obligatoirement présenter des hauteurs d'acrotères identiques et continues.
- Des toitures plates sont imposées sur les carports. Celles-ci doivent être végétalisées.

Pour le lot **09**, la construction d'un carport est autorisée dans les limites des surfaces constructibles pour dépendances dédiées aux abris de jardin et aux carports (AJ-CP), sous les conditions suivantes :

- Avoir une surface maximale de 60,00m²
- Avoir une hauteur hors-tout de maximum 3,20 m, mesurées à partir du niveau du terrain remodelé.

6 DÉPENDANCES DÉDIÉES AUX ABRIS DE JARDIN

Les maisons en bande (lots **01, 02, 03 et 04**) et les jardins (lots **07, 08 et 09**) peuvent bénéficier d'un abri de jardin.

Les abris de jardin sont réalisés obligatoirement en construction légère.

Pour les lots **01, 02, 03 et 04**, la construction d'abris de jardins est permise sous les conditions suivantes :

- Avoir une surface maximale de 12,00m², sous condition que la surface constructible brute indiquée, par lot dans les tableaux de « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » présents dans la partie graphique du PAP NQ ne soit pas dépassée.
- Les abris de jardins doivent obligatoirement être implantés en limite mitoyenne de propriété dans l'espace de la terrasse arrière.
- Avoir une hauteur hors-tout de maximum 3,20 m, mesurées à partir du niveau du terrain remodelé.

Pour le lot **07 et le lot 08**, la construction d'un abri de jardin est autorisée sous les conditions suivantes :

- Avoir une surface maximale de 15,00m²
- Accuser un recul de minimum 1,00m par rapport aux limites parcellaires.
- Avoir une hauteur hors-tout de maximum 3,20 m, mesurées à partir du niveau du terrain remodelé.
- Être implantés en dehors de la zone "servitude de type urbanistique" telle que représentée dans la partie graphique et définie à l'**article 19.3 Servitude de type urbanistique** de la présente partie écrite.

Pour le lot **09**, la construction d'un abri de jardin est autorisée dans les limites des surfaces constructibles pour dépendances dédiées aux abris de jardin et aux carports (AJ-CP), sous les conditions suivantes :

- que la surface constructible brute indiquée, par lot dans les tableaux de « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » présents dans la partie graphique du PAP NQ ne soit pas dépassée.
- Être obligatoirement intégré au carport dans la même enveloppe architecturale.
- Avoir une hauteur hors-tout de maximum 3,20 m, mesurées à partir du niveau du terrain remodelé.

7 SAILLIES PAR RAPPORT AUX FAÇADES

7.1 Avant-corps

Pour les maisons en bande (lots **01, 02 03 et 04**) la construction d'avant-corps est autorisée sous condition que la surface constructible brute indiquée, par lot dans les tableaux de « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » présents dans la partie graphique du PAP NQ ne soit pas dépassée.

Ils ne peuvent pas dépasser une saillie de 1,00 m et ils ne peuvent couvrir qu'un tiers de la surface de la façade concernée.

7.2 Eléments pare-vues

Les éléments pare-vues peuvent dépasser les limites des surfaces constructibles.

La hauteur maximale des éléments pare vues est fixée à 2,20m.

L'élément pare vue est autorisé uniquement à l'arrière de la construction et a obligatoirement une longueur identique à la profondeur de la terrasse à laquelle il se rapporte.

7.3 Pergolas

Les pergolas peuvent dépasser les limites constructibles.

La hauteur maximale des pergolas est de 2,50m toutes finitions comprises.

La pergola est autorisée uniquement à l'arrière de la construction et a obligatoirement une longueur identique à la profondeur de la terrasse à laquelle elle se rapporte.

7.4 Auvents

Les auvents peuvent dépasser les limites des surfaces constructibles,

Ils sont autorisés uniquement au-dessus des accès principaux, leur profondeur ne peut être supérieure à 1,00m par rapport au plan de façade.

7.5 Cours anglaises

Les cours anglaises peuvent dépasser les limites des surfaces constructibles,

Elles doivent respecter un recul de 2,00m par rapport aux limites de parcelles latérales.

L'ouverture autorisée pour les cours anglaises doit avoir une profondeur maximum de 1,00 m.

8 NOMBRE DE NIVEAUX HORS-SOL ET SOUS-SOL

Les tableaux de « représentation schématique du degré d'utilisation du sol », présents dans la partie graphique du PAP NQ, reprennent les nombres de niveaux hors-sol et sous-sol réalisables sur chaque lot.

9 HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Les tableaux de « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » présents dans la partie graphique du PAP NQ définissent les hauteurs maximales de corniche (hc) et de faitage (hf) des constructions réalisables sur chaque lot.

10 TOITURES

10.1 Forme des toitures

Les tableaux de « représentation schématique du degré d'utilisation du sol », présents dans la partie graphique du PAP NQ, reprennent la forme, l'inclinaison et l'orientation des toitures réalisables sur chaque lot.

Pour les lots **01, 02, 03** et **04**, des toitures plates sont autorisés en partie arrière sous condition que la surface plate ne dépasse pas une profondeur de 2,00m.

10.2 Ouverture en toiture

Des ouvertures en toiture de type lucarne ou fenêtre rampante (type « Velux ») sont autorisées. Les ouvertures en toiture devront assurer une intégration harmonieuse dans le toit.

Les ouvertures en toiture doivent :

- être implantées à au moins 0,75m en recul sur l'alignement de la façade et à au moins 1,00m de recul sur les limites latérales.
- observer un recul entre elles d'au moins 1,20m.
- Avoir une hauteur, mesurée depuis le plan extérieur de la toiture, inférieure ou égale à 1,50m

La somme des longueurs des ouvertures en toiture ne peut pas dépasser la moitié de la longueur de la façade.

11 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

Le nombre des emplacements de stationnement par lot est fixé par le PAG en vigueur pour la zone concernée au moment du dépôt des autorisations de bâtir.

12 ACCES AUX CONSTRUCTIONS

12.1 Accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement et aux carports

La localisation des accès carrossables aux constructions est reprise dans la partie graphique.

12.2 Accès piétonniers aux maisons

Le positionnement exact de l'accès piéton aux maisons est précisé lors de la mise en œuvre du projet.

13 AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES

13.1 Espace extérieur pouvant être scellé

Les espaces extérieurs pouvant être scellés sont représentés dans la partie graphique du PAP NQ.

13.2 Espace pouvant être dédié au stationnement

Dans les surfaces reprises en tant que « espace pouvant être dédié au stationnement » dans la partie graphique, en dehors de la surface dédiée au carport 20% de la surface restante doit être végétalisée (gazon, gazon renforcé, dalle gazon, plantations...)

13.3 Espaces verts privés

Les surfaces reprises en tant que « espaces verts privés » dans la partie graphique, peuvent être partiellement scellées pour peu que la surface scellée définie par lot dans le tableau de « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » ne soit pas dépassée.

13.3.1 Haies

Des haies taillées peuvent être implantées sur les espaces extérieurs privé du PAP NQ.

En bordure du domaine public communal :

- Les pieds des haies doivent obligatoirement se situer à minimum 0,50m des limites de parcelles
- Les haies ne peuvent contenir ni des conifères, ni des plantes à ronces et épines, ni des plantes produisant des substances toxiques et/ou psychotropes.

13.3.2 Arbres

Les arbustes seront plantés avec un recul d'au moins 1,00 m par rapport aux limites de la parcelle. Pour les arbres et arbustes de plus de 2,00 m, ce recul s'élève à 2,00 m au minimum.

14 CLOTURES

14.1 Type des clôtures

Les clôtures entre parcelles privatives et domaine public ne peuvent pas être implantées en mitoyenneté. Les clôtures doivent obligatoirement être réalisées sous forme de clôtures végétales. Elles peuvent être combinées avec des murets et/ou des murs de soutènement. Des grillages, peuvent être intégrés aux clôtures végétales.

14.2 Hauteur des clôtures

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain le plus bas dans l'axe médian de la clôture. Les hauteurs des murets ou murs sont limitées à maximum 0,50 m.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à maximum 1,80 m sauf dans la marge de reculement entre l'alignement de façade et l'alignement de voirie des lots 01, 02, 03 et 04 où leur hauteur est limitée à maximum 1,00 m.

15 SUPERSTRUCTURES ET INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les superstructures et installations techniques ne sont pas admises sur les carports et les façades avant.

16 EVACUATION DES EAUX PLUVIALES

La partie graphique reprend de manière sommaire la localisation des infrastructures techniques dédiées à l'évacuation des eaux pluviales.

Tous les lots doivent être raccordés au réseau d'évacuation existant. L'évacuation doit être prévue en système séparatif.

17 EVACUATION DES EAUX USEES

La partie graphique reprend de manière sommaire la localisation des infrastructures techniques dédiées à l'évacuation des eaux usées.

Tous les lots doivent être raccordés au réseau d'évacuation existant. L'évacuation doit être prévue en système séparatif.

18 PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les bâtiments respecteront la réglementation en vigueur au moment du dépôt des autorisations de bâtir. Pour chaque autorisation de bâtir, devront être identifiés, localisés et dimensionnés les dispositifs de production énergétiques propres à chaque construction. L'installation de collecteurs solaires et / ou photovoltaïques en toiture est obligatoire.

19 SERVITUDES

19.1 Servitude de passage

Le lot **05** est frappé d'une servitude de passage pour permettre l'accès au lot **06, 07** et au parking en sous-sol des constructions à venir sur la parcelle voisine.

Ce lot est aménagé comme rampe d'accès carrossable.

L'aménagement de la rampe, l'entretien et les conditions d'accès doivent être adaptés à l'usage prévu. Les niveaux et les détails de sa réalisation seront précisés lors du dépôt des autorisations de bâtir.

Cette servitude est à mentionner dans la convention de mise en œuvre.

19.2 Servitude de passage en tréfonds pour canalisations eaux usées et eaux pluviales

Les lots **06** et **07** sont frappés d'une servitude de passage en tréfonds telle que représentée dans la partie graphique du présent PAP NQ.

Cette servitude assure le passage de canalisations :

- Eaux pluviales provenant des lots **01, 02, 03, 04** et **05**
- Et eaux usées provenant des lots **01, 02, 03, 04**.

La bande de terrain d'une largeur de 1,00m peut contenir des plantations dont les racines ne pourront pas s'étendre au-delà de 0,80m de profondeur.

19.3 Servitude de type urbanistique

Les constructions (type abris de jardins, pergolas, auvent...) nécessitant une structure au sol solide et non amovible (fondations) sont à exclure de la zone de servitude de type urbanistique telle que reprise dans la partie graphique du présent PAP NQ.