

COMMUNE

Commune de Schuttrange

PROJET

**Modification ponctuelle (MoPo) du
Plan d'aménagement particulier
« In der Acht » à Schuttrange**

N°

14 14

DOCUMENT

Rapport justificatif

DATE

17.12.2018

MAITRE D'OUVRAGE

**Eifel-Haus Luxembourg S.A.
10, Avenue de la Faïencerie
L-1510 Luxembourg**



PLANIFICATION

**Christian Bauer & Associés Architectes
107, rue de Hollerich
L-1741 Luxembourg**



**Maja Devetak Landschaftsarchitektur
9, Weescheed
L-9809 Hosingen**



TABLE DES MATIÈRES

1.INTRODUCTION ET CONTEXTE.....	3
1.1 Localisation du projet.....	3
1.2 Délimitation du périmètre et situation foncière initiale du PAP.....	3
2. PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL.....	5
2.1. Partie graphique.....	5
2.2. Partie écrite du PAG.....	6
3. PROGRAMME-DIRECTEUR	7
Source : Programme-directeur IVL.....	7
4. PARTIE URBANISTIQUE	8
4.1. Insertion urbaine	8
4.2. Concept d'utilisation	8
4.3. Circulation / Parking	9
4.4. Plans et coupes d'illustration	10
4.5. Informations sur le milieu environnemental	11
FICHE DE SYNTHESE	

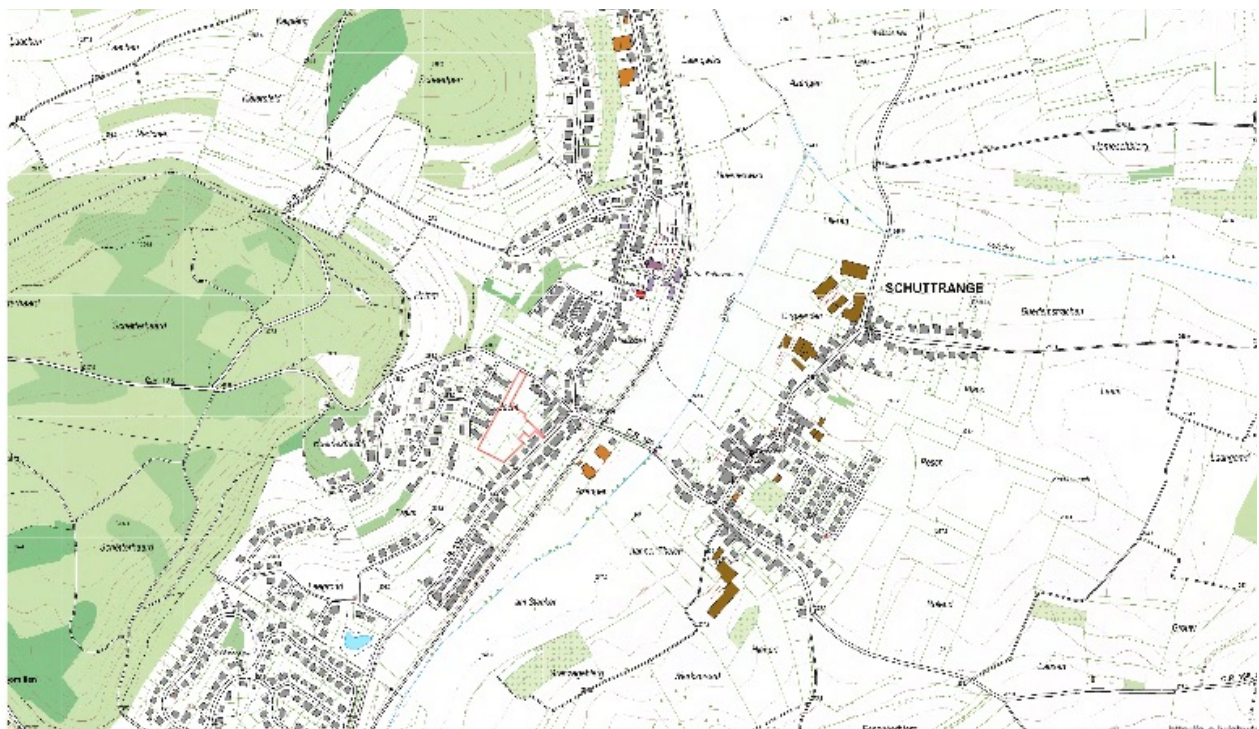
1. INTRODUCTION ET CONTEXTE

(RGD Art. 1(1))

1.1 Localisation du projet

Ce rapport justificatif est élaboré dans le contexte du projet d'aménagement particulier, au lieu-dit "In der Acht", commune de Schuttrange. Le projet se situe entre la Rue principale (CR 132) et la Rue de Neuhaeusgen.

Figure 1 : localisation du PAP « In der Acht » à Schuttrange



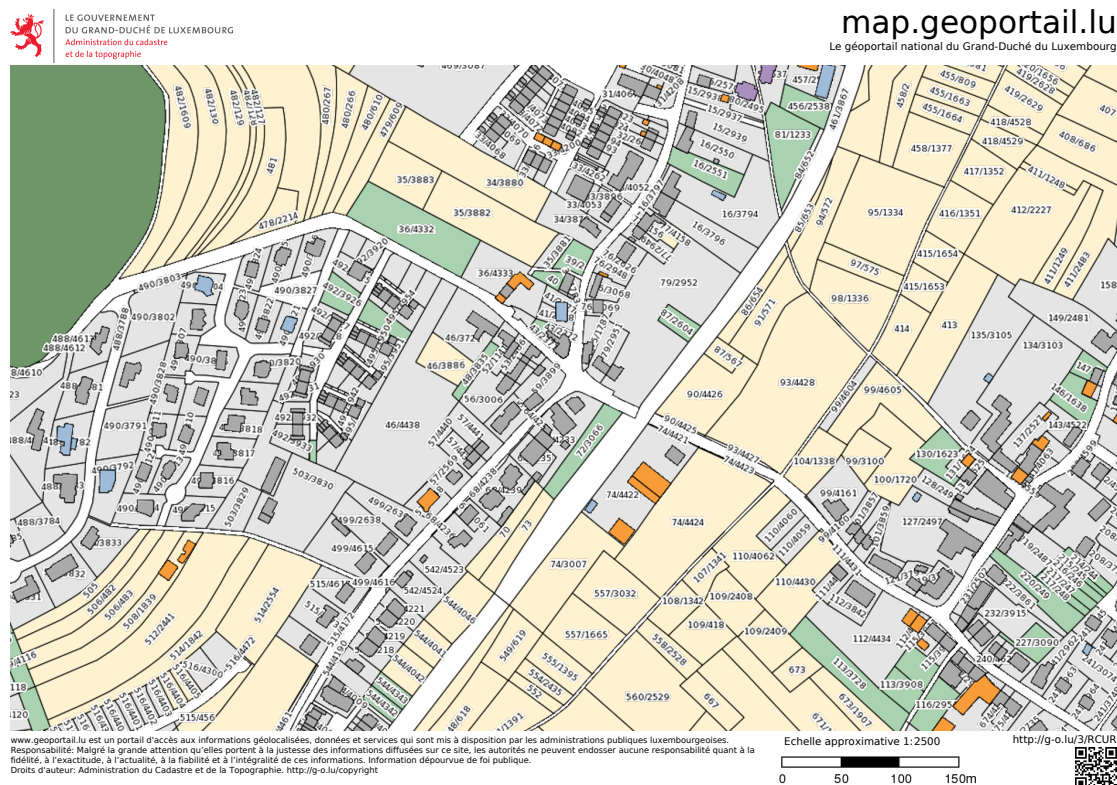
Source : geoportail.lu, octobre 2015

1.2 Délimitation du périmètre et situation foncière initiale du PAP

Le domaine d'application du PAP « In der Acht » couvre une surface d'environ 0,9754 ha dans le secteur "HAB-2-r2011" de l'adaptation ponctuelle de PAG de la commune de Schuttrange.

Le PAP couvre les parcelles cadastrales 46/4438, 57/4439 (partiellement), 57/4440, 57/4441 (partiellement).

Figure 2 : extrait du cadastre



Source : geoportail.lu, Administration du Cadastre et de la Topographie, Avril 2016

Figure 3 : photographie aérienne du projet



Source : geoportail.lu, Administration du Cadastre et de la Topographie, Octobre 2015

2. PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

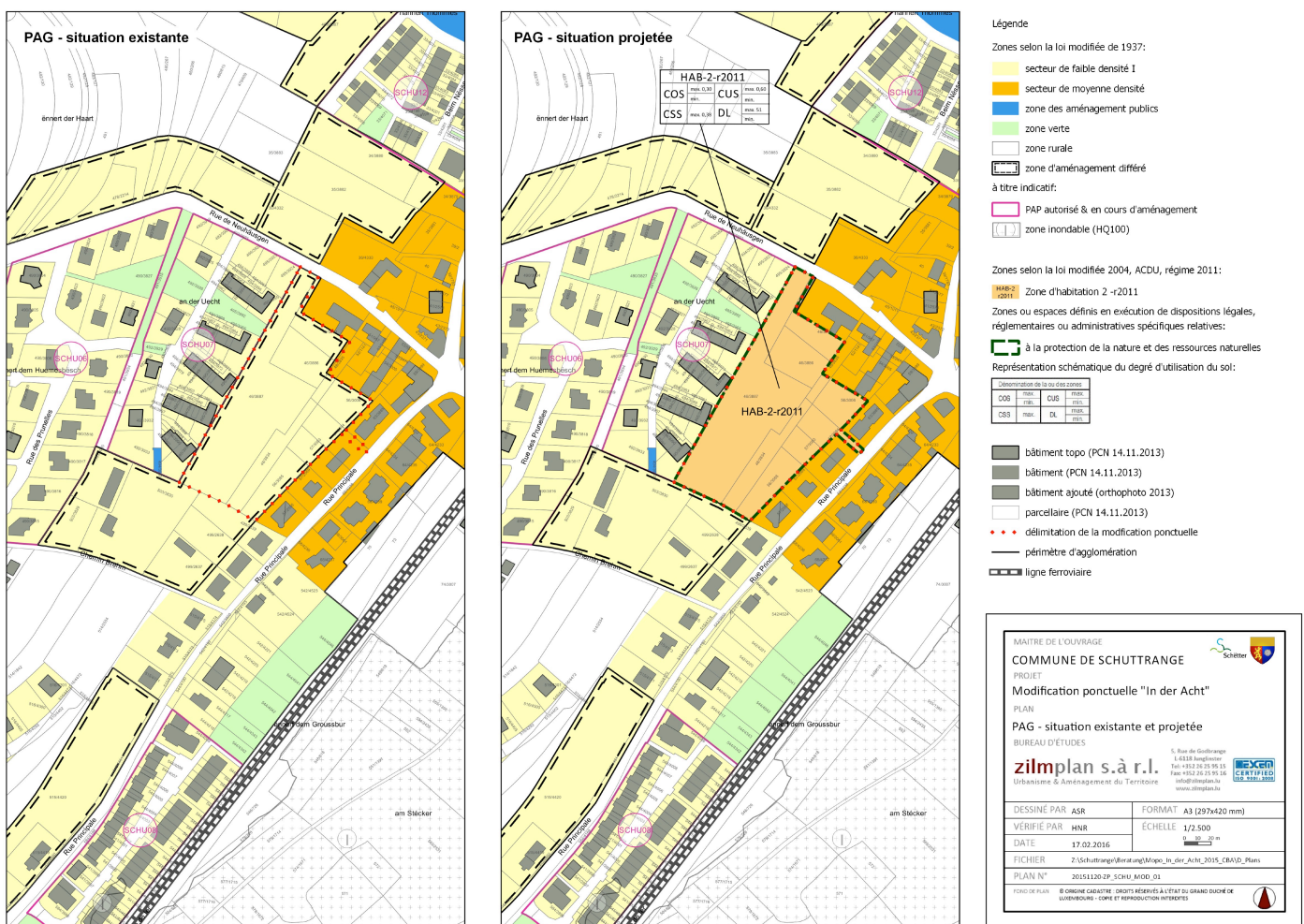
(RGD Art. 2.1)

Le PAG 37 de la commune de Schuttrange est révisé pour ce périmètre de PAP et en parallèle de celui-ci, d'après l'article de modification du PAG « Article 26 » de la « Loi ACDU 2004 (Régime 2004)

Le PAG modificatif de la commune de Schuttrange a les coefficients suivants :
COS=0.30 ; CUS=0.60 ; CSS=0.38 ; DL=51.

2.1. Partie graphique

Figure 4 : partie graphique du PAG



Source : Administration communale de Schuttrange

2.2. Partie écrite du PAG



Schütter

COMMUNE DE SCHUTTRANGE

Modification ponctuelle du PAG – « Schuttrange – In der Acht »

Im Bautenreglement der Gemeinde Schuttrange wird eine neue Basiszone entsprechend des *règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu d'un plan d'aménagement général d'une commune* hinzugefügt:

- die Zone d'habitation 2 (HAB-2-r2011) régime 2011

Version modifiée:

Chapitre 1. – Les zones

Art. 6 Subdivision des zones d'habitation

Les zones d'habitation se subdivisent en:

- Secteur centre
- Secteur de moyenne densité
- Secteur de faible densité I
- Zone d'habitation 2 (HAB-2) régime 2004
- **Zone d'habitation 2 (HAB-2-r2011) régime 2011**

Art. 9ter Zone d'habitation 2 – (HAB-2-r2011) régime 2011

Destination

La zone d'habitation 2 est principalement destinée aux maisons plurifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande.

Y sont également admis des maisons unifamiliales ou bifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Pour tout plan d'aménagement particulier exécutant une zone d'habitation 2, au moins la moitié des logements est de type collectif. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 80% au minimum.

Il peut être dérogé au principe des 80% si les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent.

Pour cette zone, les règles des articles 16 à 30 ne sont pas applicables.

Degré d'utilisation du sol

Les valeurs indiquées sur la partie graphique sont à respecter.

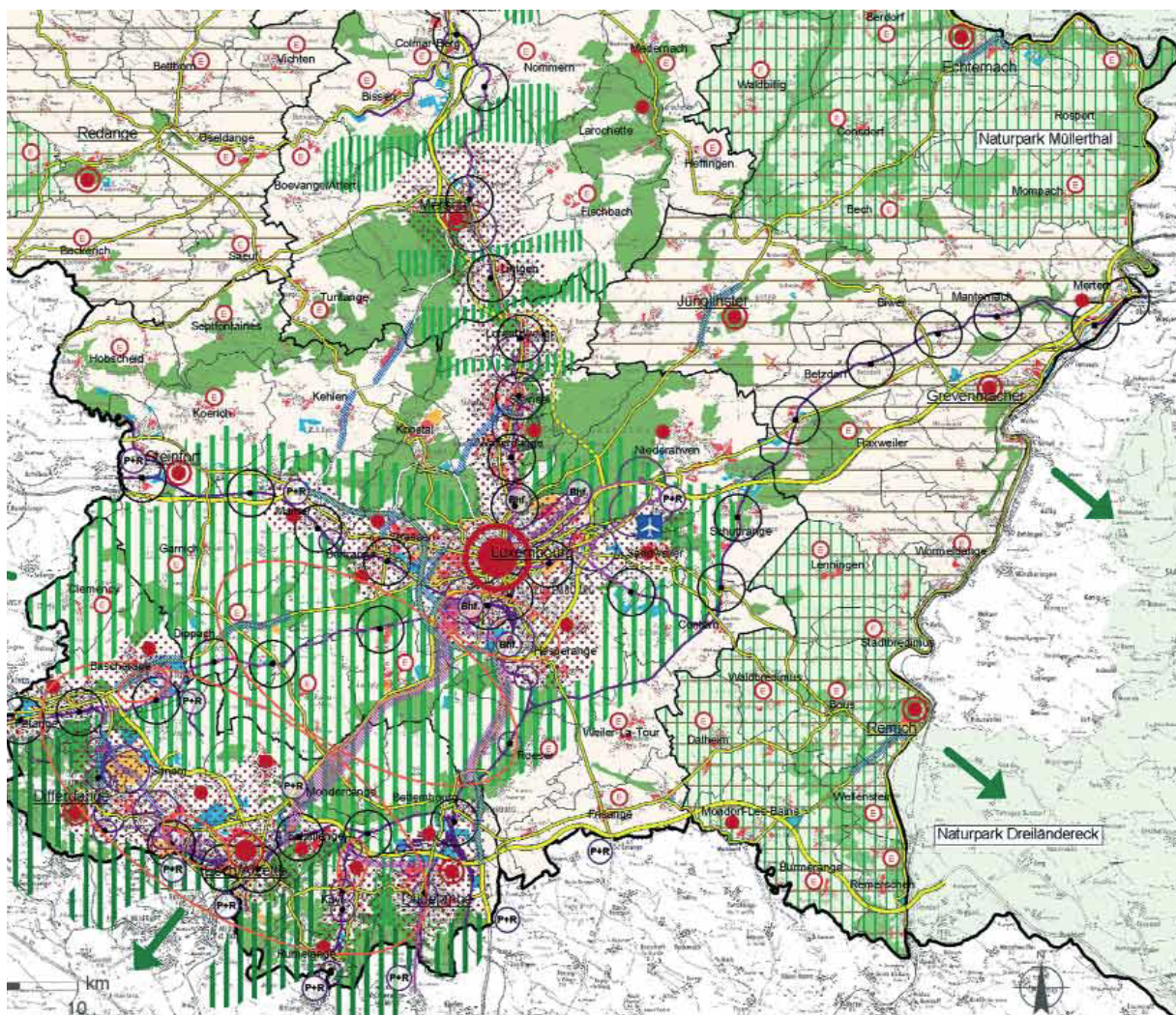
3. PROGRAMME-DIRECTEUR

Le PAP répond aux objectifs du Programme-directeur IVL:

- Augmentation de la densité du bâti et développement intérieur des localités
- Rapprochement entre développement résidentiel et transports en commun
- Nouvelle urbanité
- Durabilité

Il prévoit une construction dense aux abords du centre ville et répond à la volonté politique du Programme-directeur de densifier les villes. La densification urbaine permet de limiter l'étalement urbain, très consommateur d'espace. Elle s'inscrit dans une logique de développement durable et de préservation du territoire.

Figure 5 : Programme-directeur IVL



Source : Programme-directeur IVL

4. PARTIE URBANISTIQUE

(RGD Art. 2.2)

4.1. Insertion urbaine

Idée de concept urbanistique:

Deux champs de construction comme groupes d'habitations compacts dans un espace vert commun.

Le caractère innovant des logements est inspiré et déterminé par les facteurs suivants:

- La densité de logements est justifiée par les besoins démographiques. Le concept du projet est fondé sur les résultats d'une étude auprès des habitants par la commune, et se base avant tout, sur une volonté de mixité démographique en intégrant des logements pensés pour « personnes âgées ».
- Compacité des volumes en faveur des espaces verts, utilisables à titre privé et semi-public (toléré).
- Diversité des formes d'habitation / typologies d'habitation, comme réponse aux besoins de la commune d'après l'étude auprès des habitants.
- Méthode de constructions modulaires, pour acquérir une flexibilité dans les typologies, permettant ainsi la mixité des occupants.

Le concept fort est celui d'espace vert libre dans lequel viennent s'inscrire les habitations. La circulation et les interconnexions au niveau des accès au terrain s'adaptent à ce concept. Les chemins piétonniers existants sont connectés ou prolongés et de nouveaux chemins nord-sud / est-ouest sont proposés aux abords des habitations et à travers tout le « parc ». La compacité de la structure architecturale permet aussi la création de jardins privés. Ils s'inscrivent en supplément et surtout en cohérence avec l'espace vert commun. Des accords juridiques sur base privée sont nécessaires quant aux droits d'usage commun et aux devoirs d'entretien des différents espaces (« parc » semi-public).

Le remodelage nécessaire du terrain est réalisé par récupération des masses de terre dégagées lors du creusement.

4.2. Concept d'utilisation

Le concept d'utilisation propose trois formes d'habitation distinctes :

- Champ de construction A : Habiter en conformité à l'âge
Le fait d'habiter dans un lieu commun, conforme à tous âges, dans un type d'habitation à plusieurs étages, avec des unités de logement de différentes tailles et des espaces communs et des locaux optionnels pour des offres de services.
- Champ de construction B - C - D : Habitations individuelles en bande continue de typologies différentes

Ce champ de construction est caractérisé par 2 types de maisons individuelles :

Elément B – « la maison compacte »

5 maisons compactes mitoyennes à 2 niveaux plus 1 retrait.

Elément C – « la maison compacte »

5 maisons compactes mitoyennes à 2 niveaux plus 1 retrait.

Elément D – « la maison à patio »

4 habitations individuelles implantées en bande continue à 2 niveaux en forme de L avec patio.

Les bâtiments reçoivent des sous-sols individuels.

4.3. Circulation / Parking

L'accès par véhicule motorisé se fait par le nord de la parcelle par une voie qui traverse tout le « haut du terrain ». Les îlots d'habitations individuelles B-C-D sont accessibles à pied par des voies semi-piétonnes, aménagées pour une accessibilité éventuelle des secours. Divers chemins piétons traversent le terrain afin de desservir les différentes habitations et de connecter « le parc » au tissu urbain existant (lotissements voisins et centre de village). Quelques stationnements privés, publics et visiteurs se situent le long de part et d'autre de l'accès motorisé à l'entrée nord du terrain. Les places de parking privées se prolongent sous une pergola le long de la route en bordure nord de la propriété et sont entrecoupées d'emplacements de services (types déchets, livraisons, ou emplacements vélos...), ainsi que par une rampe d'accès au parking sous-terrain privé. Celui-ci se situe sous l'élément A d'habitations multi-générationnelles. En plus d'abriter ces différents services, la pergola permet une transition et une inter-intégration des différentes hauteurs des éléments d'habitations.

4.4. Plans et coupes d'illustration

Figure 6 : Axonométrie réglementaire

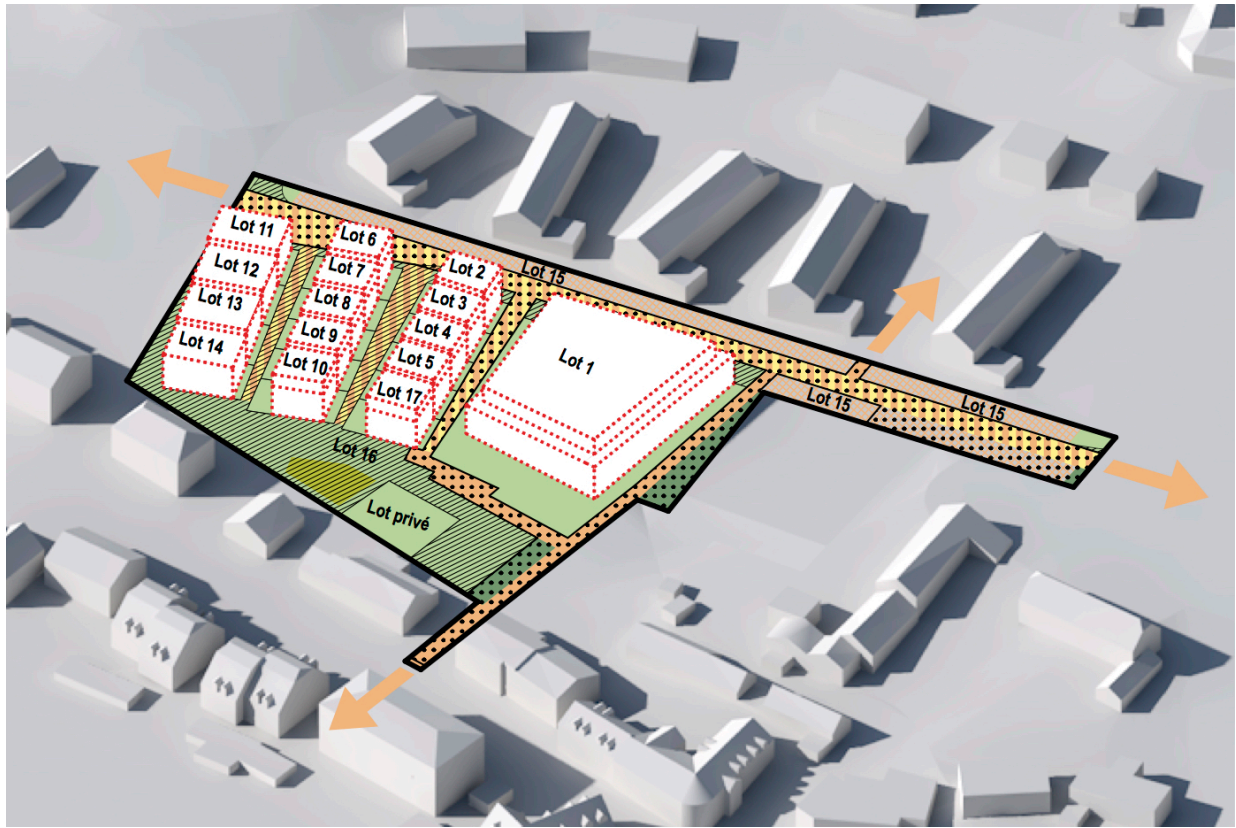
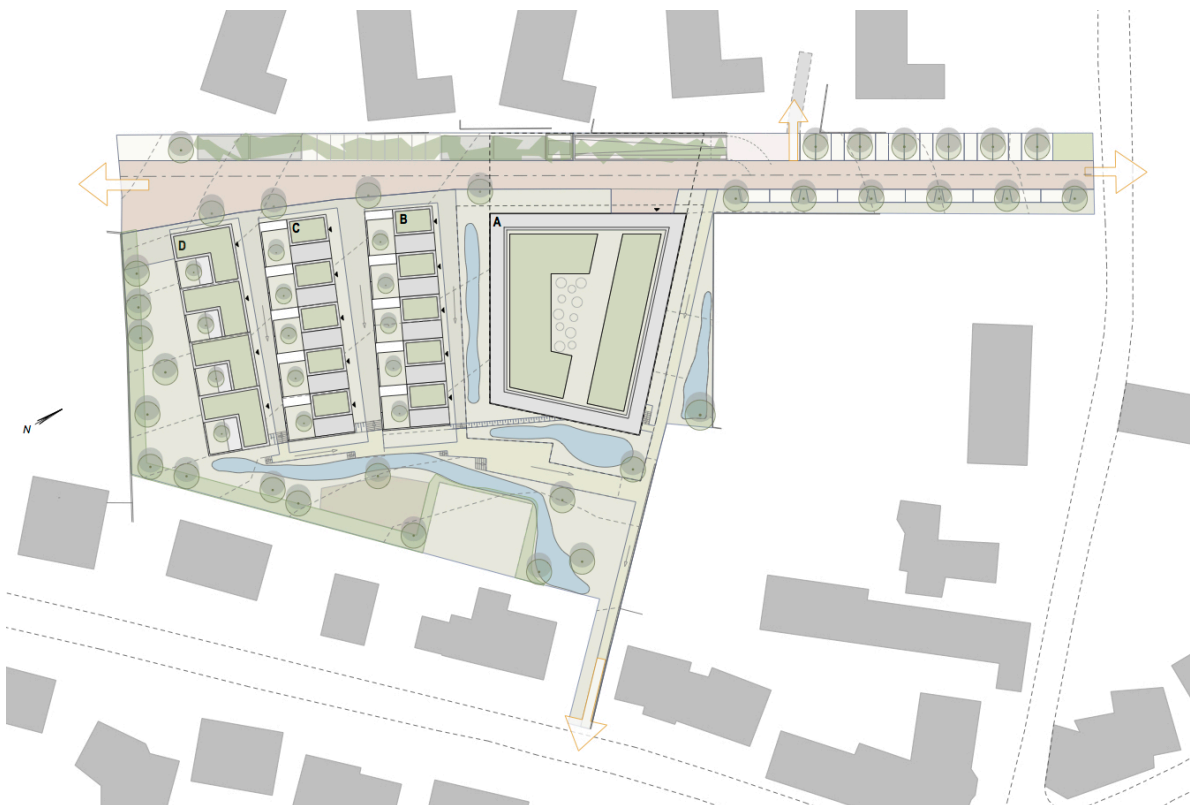
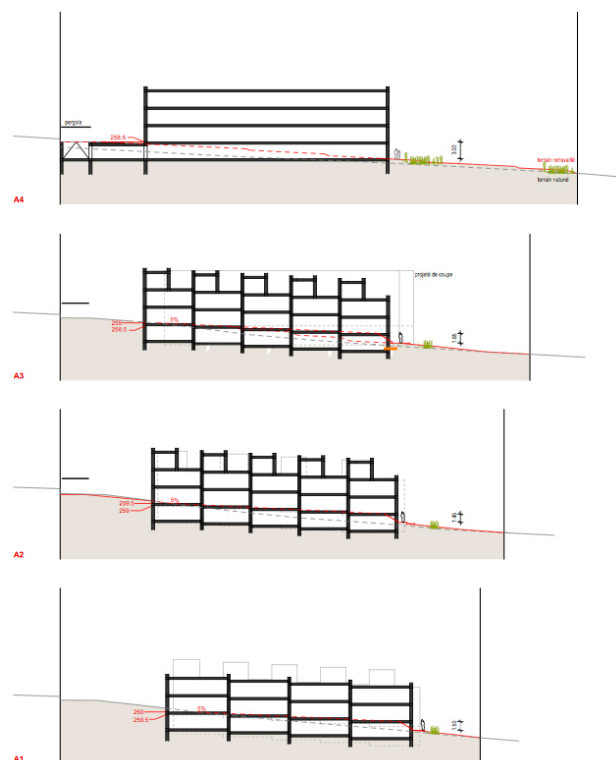


Figure 7 : Plan masse



- Cheminements piétons quadrillant l'espace vert commun pour se connecter aux tissus urbain et naturel existants.
- Intégration des parcelles avoisinantes dans une future phase de développement à établir par un plan directeur. L'étude de raccordement des eaux usées et pluviales intègre cette future évolution en prenant en comptes les terrains au nord est et sud ouest dans son analyse.
- Espace vert commun multifonctionnel servant à la fois à l'agrément du lotissement, à la maîtrise des eaux pluviales (collecte, prétraitement, infiltration) et à la biodiversité.
- Rue d'accès est un espace mixte de rencontre aménagé comme zone d'agrément résidentielle favorisant le confort des piétons.

Figure 8 : Coupe transversale



4.5. Informations sur le milieu environnemental

Tous les services se trouvent dans les alentours proches. La gare CFL de Munsbach est à 1000m environ et la commune de Schuttrange à 500m. Les lignes de bus sont accessibles directement depuis la Rue principale (environ à 70m).

Figure 9 : Milieu environnemental



4.6. Mode d'utilisation du sol : entretien

L'entretien des lots 15 et 16 est assuré par la copropriété. La partie de 80 cm de la chaussée au dessus du parking sous-terrain demeure publique et son entretien est assuré par la commune, le parking sous-terrain est privé, son entretien est assuré par le privé.

4.7. Evacuation des eaux superficielles

Le terrain à aménager représente une surface tributaire d'environ 0,97 ha présentant actuellement un taux d'imperméabilisation d'environ 10%. Le taux d'imperméabilisation futur est estimé à 49%. Le terrain naturel redessiné accueille sur le lot 16 de copropriété une succession de bassins de rétention peu profonds, afin de réguler les eaux en cas de forte pluie.

4.8. Etude hydraulique

Le volume de rétention nécessaire pour le PAP 'In der Acht' s'élève à 132 m^3 pour un débit de fuite de 10.72 l/s. Volume de rétention à mettre à disposition pour entre-stocker le débit écrêté est déterminé selon la norme allemande ATV DVWK A117.

Calcul en annexe.