

**PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER QUARTIER EXISTANT
(PAP-QE)**

COMMUNE DE SCHUTTRANGE

« MODIFICATION PAP-QE ZAE MINSBECH II ET III » À MUNSBACH

Argumentaire et présentation des modifications

Février 2026

Maître d'ouvrage

Administration communale de Schuttrange

2, place de l'Église
L-5367 Schuttrange
Tel. : 35 01 13 – 1
www.schuttrange.lu



Bureau d'études

LSC360

4, Rue Albert Simon | L-5315 Contern
B.P. 102 | L-5302 Sandweiler
Tél. : (+352) 26 390 -1



N° de référence du projet : LSC-20230140

Référence rapport : LSC-20230140-URB-RAP-Mopo-PAP-QE-Argumentaire-20260203

Modifications du rapport

-	Version initiale	03/07/2024
01	Adaptation suivant retour AC	10/11/2025
02	Adaptation liste espèces suite retour AC	26/11/2025
03	Intégration connexion cyclo-piétonne	03/12/2025
04	Adaptation des sous-sol	14/01/2026
05	Adaptation du lot 4	03/02/2026

TABLE DES MATIERES

1.	INTRODUCTION	5
2.	CADRE RÉGLEMENTAIRE ET CONTEXTE EXISTANT	6
2.1.	Délimitation du périmètre d'action	6
2.2.	Contexte bâti existant	7
2.3.	Situation légale	10
3.	PRINCIPES D'INTÉGRATION	25
3.1.	Approche.....	25
3.2.	Comparaison du PAP maintenu en vigueur et du PAP QE.....	25
3.3.	Critères obsolètes à abandonner.....	28
3.4.	Identification des points de non-conformité.....	29
3.5.	Situation projetée – modification demandée	31
4.	ADAPTATION DE LA PARTIE ÉCRITE	32
5.	PLAN DE REPÉRAGE DU PAP-QE	38
6.	PARTIE GRAPHIQUE DU PAP-QE	39
	ANNEXES	47
	Liste des figures	48

1. INTRODUCTION

La commune de Schuttrange dispose d'un plan d'aménagement particulier – quartier existant (PAP-QE). Il a été approuvé par la ministre de l'Intérieur en date du 6 février 2020 et modifié à plusieurs occasions par la suite. Le présent dossier induit l'établissement d'une modification ponctuelle de ce dernier.

Cette modification du PAP-QE de la commune de Schuttrange a pour objectif d'intégrer dans le PAP Quartier existant le PAP Nouveau Quartier « MUNS01 PAP Syrdall – Gewerbegebiet II-III + Grünplan ». Actuellement cette zone est presque entièrement construite. Ponctuellement, certaines parcelles pourraient encore être mises en œuvre. Toutefois, le PAP maintenu en vigueur est assez ancien (approbation le 05.04.1995 et modification le 11.06.1999) et est devenu obsolète.

Au-delà d'une simple intégration, le projet consiste à :

- Conserver les règles importantes développées dans le PAP maintenu en vigueur et toujours intéressantes pour les zones concernées ;
- Développer une partie graphique portant sur les zones [ECO-c1] et [SPEC-h] de la zone d'activités économiques de Munsbach ;
- Remettre le cadre légal aux standards actuels, à savoir le rendre clair et compréhensible pour tous.

Les modifications portent donc sur l'élaboration d'une partie graphique spécifique à la zone concernée, sur la modification de quelques articles de la partie écrite du PAP-QE.

Le présent document constitue l'argumentaire justifiant l'initiative au sens de l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 relative à l'aménagement communal et au développement urbain.

Ce document identifie les modifications apportées aux différents articles. Il est complémentaire à la version coordonnée qui est produite sur cette base.

2. CADRE REGLEMENTAIRE ET CONTEXTE EXISTANT

2.1. Délimitation du périmètre d'action

Le périmètre concerné par la présente demande de modification correspond au périmètre d'un PAP approuvé. Celui-ci présente la particularité d'être scindé en deux parties par l'autoroute A1.

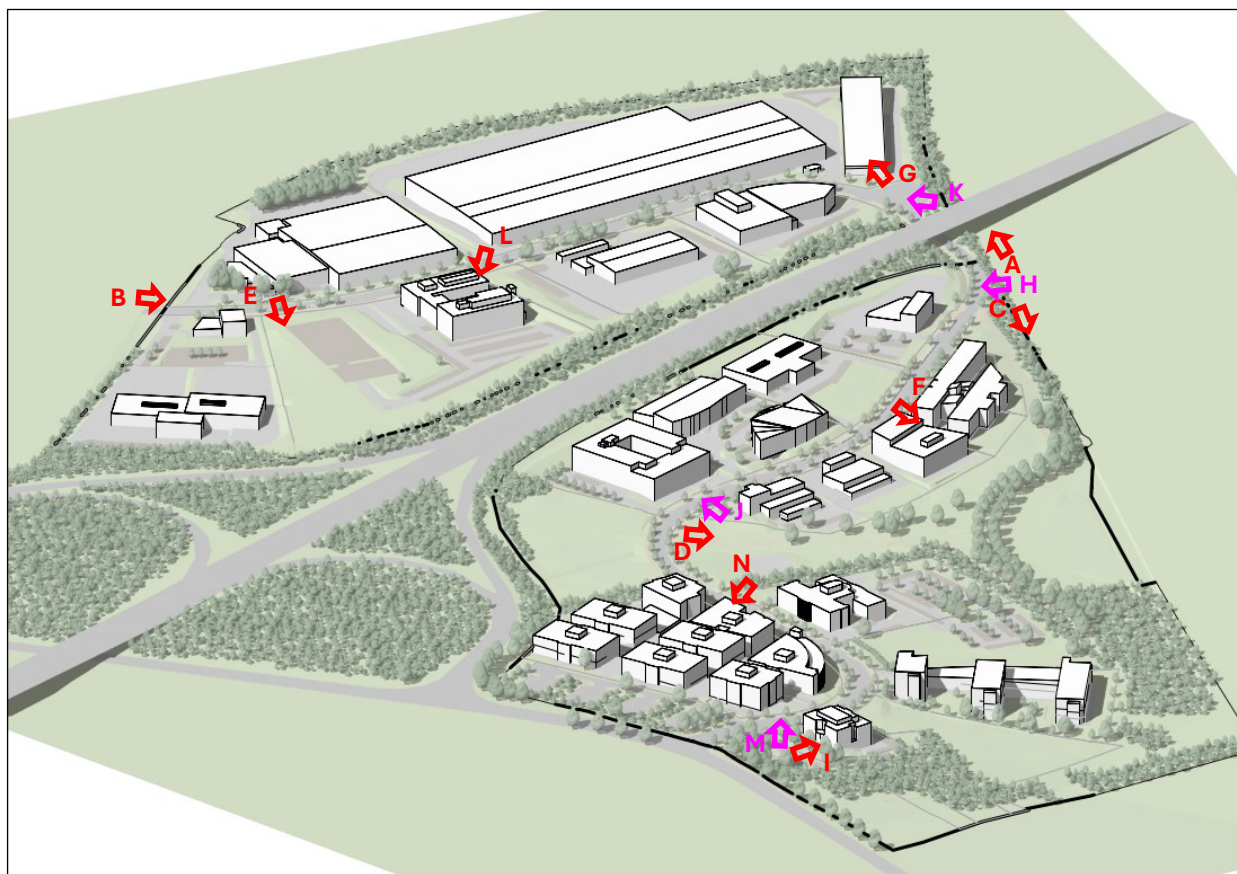
Figure 1 : Localisation du périmètre sur lequel porte la modification du PAP-QE



Source : geoportail.lu

2.2. Contexte bâti existant

Figure 2 : Représentation en 3 dimensions de la zone d'activités de Munsbach avec indication des endroits de prise de vue



Source : LSC360 2024

Globalement, l'ensemble de la zone d'activités économiques de Munsbach est structuré de la façon suivante :

- Deux parties (Nord et Sud) sont séparée par l'autoroute A1. Depuis l'espace public, l'autoroute n'est que très peu perceptible visuellement. C'est seulement au niveau de la connexion entre les deux parties que la rue Gabriel Lippmann passe en-dessous d'un pont (voir Figure 3). Aux autres endroits, les deux parties sont bordées en périphérie par une bande verte jouant un effet isolant (voir Figure 5). La structure verte a un effet masquant. Il est moins perceptible au niveau de la transition avec la zone d'activités de Niederaanven, contigüe au Nord-Ouest mais le caractère plus vert de la zone de Munsbach est directement perceptible (voir Figure 4).
- La partie Sud est séparée en deux parties distinctes par une large coulée verte (voir Figure 6) ;
- La structure verte périphérique pénètre dans chaque parcelle, dans l'esprit du plan vert associé au PAP maintenu en vigueur (voir Figure 21 et Figure 7) ;
- L'axe principal, la rue Gabriel Lippmann, n'est pas rectiligne. Son tracé montre de longues courbes et est planté d'arbres environ tous les 12 m. Ce caractère vert se retrouve donc également en voirie.
- L'implantation des bâtiments joue avec le relief.
- Du stationnement est présent des deux cotés en voirie et sous la forme de poches à l'entrée dans la zone 1.

Figure 3 : Vue A - Vers l'autoroute depuis la rue Gabriel Lippmann



Figure 4 : Vue B - Transition entre Niederanven et Munsbach



Figure 5 : Vue C - sur l'entrée de la coulée verte périphérique Sud



Figure 6 : Vue D - sur la coulée verte centrale



Figure 7 : Vue E - sur une structure verte entre deux bâtiments



Figure 8 : Vue f - sur l'avant d'un bâtiment et l'espace rue



Au sein de cette structure, les bâtiments sont généralement bien intégrés. Le scellement nécessaire pour l'activité est présent mais l'ensemble donne une impression d'être assez vert. Par rapport à l'ensemble, les éléments suivants se démarquent :

- Seul le hangar logistique de la société Wallenborn (voir Figure 9) présente une emprise largement plus importante que celle des autres bâtiments ;
- La majorité des activités se passe à l'intérieur des bâtiments. Hormis le stationnement et les camions sur les sites logistiques de Wallenborn, la partie visible de l'activité concerne le stockage de nacelles et chariots élévateurs chez Baulift (voir Figure 10) et les camions en cours de réparation au garage Scania.

Figure 9 : Vue G - Site logistique de l'entreprise Wallenborn



Figure 10 : Vue H - Site de l'entreprise Baulift



Figure 11 : Vue i - Immeuble de bureaux



Figure 12 : Vue J - Legere Hôtel



Figure 13 : Vue K-Moutarderie de Luxembourg



Figure 14 : Vue L - Siege de Luxair



Figure 15 : Vue M - immeuble de bureaux



Figure 16 : Vue n - Immeuble de bureaux



Dans une zone d'activités économiques, les caractéristiques urbanistiques dépendent principalement des besoins. La zone d'activités de Munsbach n'y fait pas exception. Concrètement, cela se marque dans le fonctionnement général des sites en question, l'emprise des bâtiments ainsi que dans les ouvertures en façade. Les constantes observées sur l'ensemble de la zone sont les suivantes :

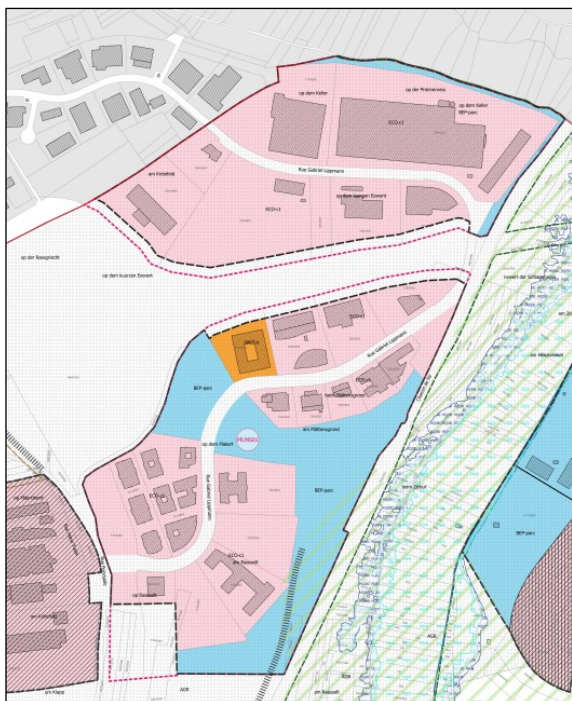
- L'implantation est fonction des lignes directrices du PAP pour l'orientation et des besoins propres à l'activité ;
- Les bâtiments présentent en général 3 à 4 niveaux. L'un de ces niveaux est parfois semi-enterré ou en retrait dans la partie supérieur du bâtiment ;

- Les bâtiments sont tous ponctués d'une toiture plate. Une vue aérienne permet de constater qu'elles sont toutes végétalisées mais cette particularité n'est pas perceptible depuis la voirie ;
- Les tonalités des façades qui sont blanches, beiges ou grises. Même quand la façade est parée d'éléments métalliques, ceux-ci ne sont pas brillants ;
- Les abords des bâtiments ne sont pas complètement scellés, une dimension verte est présente.

2.3. Situation légale

2.3.1. PAG

Figure 17 : Extrait de la partie graphique du PAG à hauteur de la ZAE Munsbach



Source : Commune de Schuttrange, 2024

Les zones du PAG concernées sont au nombre de 4 :

- La zone d'activités économiques communales de type 1 [ECO-C1] pour la plupart du périmètre (en rose sur la Figure 17) ;
- La zone spéciale hôtelière [SPEC-h], sur une parcelle abritant un hôtel (en orange sur la Figure 17) ;
- La zone de bâtiments et d'équipements publics parc [BEP-parc] (en bleu sur la Figure 17) ;
- La zone agricole [AGR] (en blanc sur la Figure 17).

Les extraits de la partie écrite du PAG sont repris ci-après pour chacune de ces zones.

Par ailleurs, d'autres éléments figurent également sur la partie graphique du PAG. C'est le cas d'un couloir pour projet de mobilité douce, d'une zone de bruit et d'une zone de protection Natura 2000.

Figure 18: Extraits de la partie écrite du PAG

Art. 11 Zones d'activités économiques communales type 1 [ECO-c1]

Les zones d'activités économiques communales type 1 sont réservées aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique, des activités de prestations de services commerciaux, ainsi qu'aux équipements collectifs techniques.

Y sont admis des activités de commerce de détail, limitées à 2.000 m² de surface construite brute par immeuble bâti, ainsi que des activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux limitées à 3.500 m² de surface construite brute par immeuble bâti. Le stockage de marchandises ou de matériaux n'est autorisé que complémentairement à l'activité principale.

Y sont admis des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée. Sont également admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière.

Dans la zone d'activité « Uebersyren » seules les activités artisanales y sont admis.

Art. 10 Zone de bâtiments et d'équipements publics type parc [BEP-parc]

Les zones de bâtiments et d'équipements publics type parc sont destinées aux espaces verts aménagés dans un souci d'esthétique paysagère. Ces espaces ont pour but la sauvegarde et la protection des sites, ainsi que la création d'îlots de verdure et de parcs publics. Sont admis les constructions d'utilité publique, comme notamment les aires de jeux et mobiliers associés, les blocs sanitaires, ainsi que les bâtiments de restauration adaptés au site.

Art. 14 Zone spéciale hôtelière [SPEC-h]

La zone spéciale hôtelière est destinée aux installations touristiques et des services en relation directe avec la destination principale de la zone. Y sont admis des logements de service directement liés aux activités y autorisées.

Art. 17 Emplacements de stationnement

- (1) Le nombre minimal et maximal d'emplacements de stationnement est défini en fonction du mode d'utilisation du sol et en fonction de la desserte par les transports publics.

Les autorisations de bâtir pour les nouvelles constructions, les reconstructions, les changements de destination et les transformations augmentant la surface d'utilisation de plus de 25 m², ne sont délivrées que si le nombre requis d'emplacements de stationnement est prévu sur la propriété intéressée.

Les emplacements et le calcul de leur nombre doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation.

Sauf exception autorisée par le Bourgmestre, notamment dans le cas d'emplacements regroupés, les places de stationnement doivent être aménagées sur le même bien-fonds que la construction à laquelle elles se rapportent. Les emplacements de stationnement obligatoires réalisés pour une destination projetée précise, sont liés de manière indissociable à cette dernière. Notamment les places de stationnement obligatoires liées à un logement ne peuvent être vendues séparément.

Lorsque des emplacements de stationnement obligatoires ont été supprimés, le propriétaire est tenu de les remplacer. Les emplacements de stationnement ne peuvent être pris en compte que pour une seule et même construction.

- (2) Sont à considérer comme minimum pour les emplacements pour voitures :

- deux (2) emplacements pour les maisons unifamiliales ;
- un (1) emplacement par logement dont la surface brute est inférieure ou égale à 42 m², un et demi (1,5) emplacements pour les logements dont la surface brute est supérieure à 42 m² et inférieure ou égale à 60 m², deux (2) emplacements pour les logements dont la surface brute est supérieure à 60 m² pour les maisons plurifamiliales ;
- un (1) emplacement par logement intégré ;
- un (1) emplacement par tranche de 80 m² de surface construite brute pour les bureaux, services administratifs, commerces, cafés et restaurants ;
- un (1) emplacement par tranche de 80 m² de surface ou par tranche de 4 salariés pour les établissements artisanaux ;
- un (1) emplacement par tranche de 5 lits pour les constructions hôtelières et similaires ;

- un (1) emplacement par salle de classe pour les écoles.

Les établissements commerciaux et artisanaux doivent prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs véhicules utilitaires et leurs visiteurs et clients.

Art. 18 La zone verte

La zone verte comporte:

- la zone agricole;
- la zone forestière;
- la zone de parc public;
- la zone de verdure.

Seules sont autorisées des constructions telles que définies à l'article 6 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Art. 21 Zones de servitudes couloirs et espaces réservés »

Les servitudes « couloirs et espaces réservés » se rapportent à des fonds réservés soit aux projets d'infrastructures de circulation ou de canalisation, soit à l'écoulement et à la rétention des eaux pluviales.

Les couloirs et espaces réservés doivent être gardés libres de toute construction jusqu'à la réalisation des travaux visés au premier alinéa. L'emprise définitive des infrastructures est définie dans le cadre du projet d'exécution.

Dès que les travaux visés au premier alinéa ont été entamés de manière significative, les prescriptions fixées à l'alinéa 2 ne produisent plus d'effets.

Art. 24 Zones de bruit

Les zones de bruit comprennent toutes les parties du territoire communal affectées par des nuisances phoniques importantes résultant du trafic aérien, routier ou ferroviaire ainsi que d'activités économiques.

Dans les zones de bruit toute nouvelle construction doit être équipée d'une isolation acoustique contre les bruits extérieurs, notamment par un vitrage isolant. Les règles applicables sont définies au « règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites » de la commune de Schuttrange.

Dans le cas de l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier, celui-ci doit prévoir les mesures à prévoir pour la protection contre le bruit ainsi que les surfaces nécessaires à leur réalisation, notamment des écrans ou des murs antibruit, et un agencement adéquat des immeubles pour empêcher la propagation du bruit.

Art. 28 Plans d'aménagement particuliers en vigueur

Les plans d'aménagement particuliers (PAP) mentionnés ci-dessous et marqués à titre indicatif dans la partie graphique conservent leur validité. La mise en valeur des terrains concernés se fait selon les dispositions du plan d'aménagement particulier (PAP) en vigueur correspondant.

Pour tout ce qui n'est pas réglementé dans les parties graphique et écrite du PAP approuvé, les prescriptions du plan d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE) de la zone correspondante sont d'application. En cas de contradiction entre les dispositions de la partie écrite de ces PAP et de la partie écrite du « quartier existant », les dispositions de la partie écrite des PAP approuvés priment.

Sont visés par la présente disposition les PAP suivants :

Numéro	Nom	Référence	Date d'approbation	Surface [ha]
MUNS01	PAP "Sydrall - Gewerbegebiet II-III + Grünplan"	10282	1999-06-11	33.98

Source : Commune de Schuttrange, 2024

2.3.2. PAP maintenu en vigueur

Le PAP « MUNS01 Syrdall – Gewerbegebiet II + III + Grünplan » a été approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 5 avril 1995. Ce PAP a ensuite fait l'objet d'une modification qui a été approuvée le 11.06.1999 par le ministre de l'Intérieur.

Partie graphique

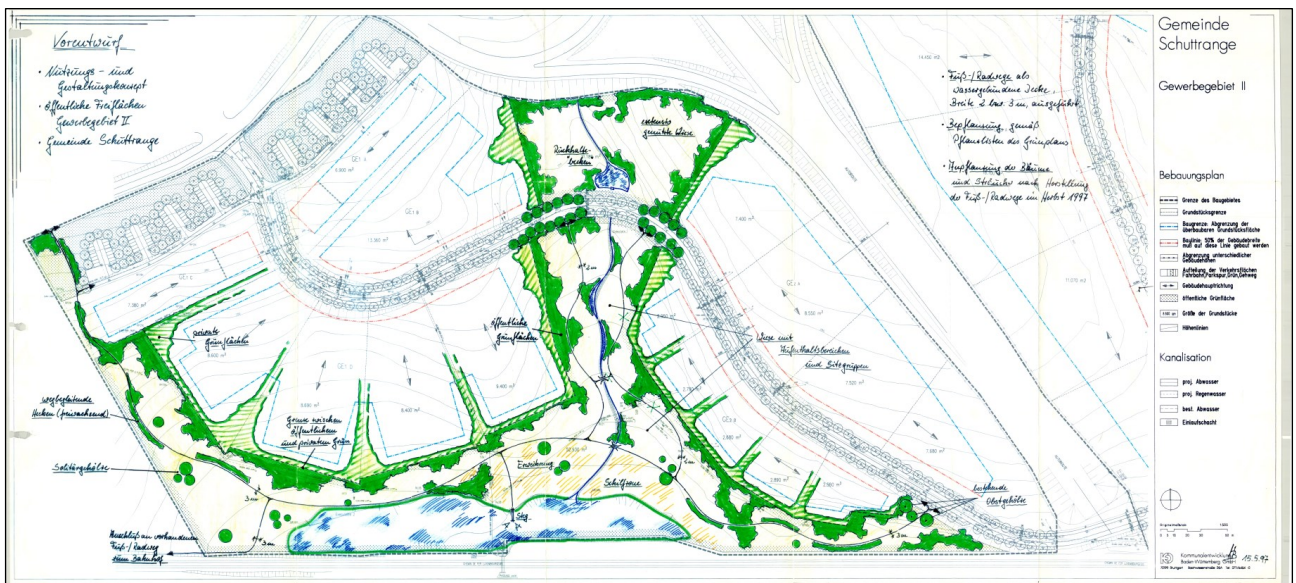
Figure 19 : Partie graphique du PAP Maintenu en vigueur pour la zone Nord (« Gewerbegebiet II »)



Source : Commune de Schuttrange, 2024

[illegible]

Figure 21 : Plan des espaces verts associé au PAP



14/49

Figure 22 : Représentation schématique des zones



Sur la partie graphique, le PAP maintenu en vigueur distingue 3 zones pour lesquelles les prescriptions de la partie écrite sont différentes. Concrètement, la majorité des prescriptions concernent les 3 zones. Les zones diffèrent pour ce qui concerne :

- Les affectations ;
- Les emprises au sol ;
- Les hauteurs.

Partie écrite

Figure 23 : partie écrite du PAP maintenu en vigueur

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Gewerbegebiet GE1 (s. Plan)

1.1.1 Gewerbebetriebe wie Tankstellen, Einkaufszentren und Handelsbetriebe, sowie Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude.
Der Gemeinderat kann eine bauliche Verbindung zwischen den Baufenstern des Gebietes GE1a und GE1B genehmigen im Falle wo dieses ganze Grundstück von einem einzigen Eigentümer erworben wird, ohne dass jedoch die Bestimmung dieser Zone abgeändert werden kann.
Im Gebiet GE1a müssen die Einzelhandelsbetriebe zur Westseite orientiert werden.

1.1.2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber welche in die Gebäude integriert sind.

1.1.3 Es sind nur Betriebe zugelassen, die die wasserschutzrechtlichen Bestimmungen erfüllen, entsprechend dem angrenzenden Naturschutzgebiet.

1.1.4 Bereiche und Anlagen zur Lagerung wassergefährdender Stoffe bedürfen einer wasserschutzrechtlichen Genehmigung entsprechend den Auflagen des Wasserschutzes.

1.2 Gewerbegebiet GE2.

Im Gewerbegebiet GE2 sind zugelassen:
Gewerbebetriebe wie Handwerksbetriebe, Handelsbetriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und die Anlagen entsprechend Ziff. 1.1, Abs. 1.1.2, 1.1.3, 1.1.4.

- 1.3 Gewerbegebiet GE3.
Im Gewerbegebiet GE3 sind zugelassen:
Gewerbebetriebe wie Geschäfts-, Büro- und
Verwaltungsgebäude, Handelsbetriebe, sowie Anlagen
entsprechend Ziff. 1.1, Abs. 1.1.2, 1.1.3, 1.1.4.
- 1.4 Mass der baulichen Nutzung.
Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil.
- 1.4.1 Grundflächenzahl (GRZ)
die Grundflächenzahl gibt an, wieviel m² überbaute
Fläche je m² Grundstücksfläche überbaut werden können.
- 1.4.1.1 Für GE1 und GE2 gilt die Grundflächenzahl (GRZ) = 0,5.
- 1.4.1.2 Für GE3 gilt die Grundflächenzahl (GRZ) = 0,6.
- 1.4.2 Grünflächenanteil.
Es wird festgelegt, dass mindestens 25 % der
Grundstücksfläche unversiegelt bleiben und entsprechend
dem Grünplan anzulegen und zu bepflanzen sind. Diese
Flächen können mit Tiefgaragen unterbaut werden. Diese
Tiefgaragen müssen eine Erdüberdeckung von mindestens
0,60 m aufweisen.
- 1.4.3 Höhe der baulichen Anlagen.
Die Gebäudehöhe bis zur Traufe darf maximal 12 m
betragen. Diese Höhe kann auf den, im beiliegendem
Bebauungsplan in der südlichen Ecke des Gebietes GE1a
und der nördlichen Ecke des Gebietes GE1e ausgewiesenen
Flächen, auf 15 Meter erhöht werden. Die Traufhöhe (TH)
ist die Höhe zwischen dem gewachsenen Gelände und der
Oberkante Attika. (s. Schnitt). Entsprechend der
Geländeneigung sind die Gebäude abzustufen. Im
Bauantrag ist das bestehende und geplante Gelände
entlang der Baufluchten einschliesslich des Anschlusses
an die öffentliche Verkehrsfläche darzustellen.
- 1.4.4. Um jederzeit der Feuerwehr und den Rettungsdiensten die
Zufahrt zu den Gebäuden zu ermöglichen muss ein
befestigter Weg von mindestens 3 Meter Breite entlang
der Gebäude angelegt werden.
- 1.5 Stellung der baulichen Anlagen:
Die im zeichnerischen Teil eingetragenen
Hauptgebäudeorientierungen sind zwingend einzuhalten.
- 1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen.
Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der
überbaubaren Flächen zulässig. Sie müssen von den
seitlichen Grundstücksgrenzen mindestens 4 m Abstand
einhalten.
Stellplätze für PKW's sind mit Rasengittersteinen oder
Rasenpflaster auszuführen.
Als offene oder überdachte Stellplätze oder Garagen sind
nachzuweisen:
- Gewerbe- und Handwerksbetriebe:
je 2 Beschäftigte - 1 Stellplatz
- Büro- und Verwaltungsgebäude:
je 2 Beschäftigte - 1 Stellplatz
- Verkaufsstätten:
je 30 m² Verkaufsnutzfläche - 1 Stellplatz.
- 1.7 Zufahrten zu den Grundstücken.
Pro Grundstück sind max. 2 Zufahrten mit je 5 m Breite
zulässig. Die Herstellung der Zufahrten und ihre Kosten
sind im Kaufvertrag geregelt.

1.8	Leitungsrechte. Die, im zeichnerischen Teil mit "lr" bezeichneten Flächen sind zugunsten der Gemeinde mit Leitungsrechten zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen zu belasten.
2.0	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.
2.1	Äussere Gestaltung.
2.1.1	Grossflächige, stark reflektierende Materialien oder Anstriche sind nicht zulässig.
2.1.2	Dem Bauantrag ist eine Baubeschreibung über Material und Farbgebung beizufügen. Falls die Farbgebung zu grell bzw. nicht mit dem Standort vereinbart werden kann, kann die Genehmigung verweigert werden.
2.1.3	Grössere, geschlossene Fassadenflächen (ab 50 m ²) sind mit Rankgewächsen zu begrünen.
2.2	Dachform, Dachgestaltung.
2.2.1	Es sind Dachneigungen zugelassen von 0 - 12°.
2.2.2	Die Dächer sind vollflächig, extensiv zu bepflanzen (und zu unterhalten).
2.2.3	Dachverglasungen, Sheds oder Oberlichter sind von Ziff. 2.2.1 ausgenommen.
2.3	Werbeanlagen.
2.3.1	Werbeanlagen sind Bestandteil des Bauantrages und müssen in Zeichnung und Materialangaben detailliert dargestellt werden.
2.3.2	Werbeanlagen sind nicht zulässig in: Öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sowie an Gebäuden oberhalb der Brüstungskante des 1. Obergeschosses bzw. über 5 m Höhe über Oberkante Strasse. Bei einer Schrifthöhe über 80 cm Höhe sind nur Einzelbuchstaben zugelassen.
2.4	Fernkommunikationsanlagen. Parabol-Richtfunk oder andere Sende- und Empfangsanlagen sind nur auf den Dächern der Gebäude erlaubt.
2.5	Transformatoren Transformatoren müssen in die Gebäude integriert werden.
2.5	Einfriedungen. Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune bis max. 1,80 m Höhe zulässig. Diese Zäune müssen in Hecken eingepflanzt werden. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist für Einfriedungen ein Abstand von mindestens 6 m einzuhalten.
3.0	Boden, Wasser, Grünbereiche.
3.1	Genehmigungspflicht von Aufschüttungen und Abgrabungen.

3.1.1	Aufschüttungen und Abgrabungen zur freien Landschaft mit Höhendifferenzen > 1,0 m zum gewachsenen oder natürlichen Gelände sind genehmigungspflichtig. Geländeänderungen sind in jedem Fall entsprechend dem natürlichen Geländeverlauf zu modellieren (keine Böschungen).
3.1.2	Höhendifferenzen bis zu 1,0 m können als Böschungen im Verhältnis 3:1 oder mit Trockenmauern ausgeglichen werden.
3.1.3	Die Grasnarbe ist vor Baubeginn mit der Humusschicht abzutragen und zur Wiederverwendung zwischenzulagern. Sie ist auf dem Grundstück wieder einzubringen.
3.2	Grundwasser und Bodenschutz.
3.2.1	Die Lagerung und sonstige Handhabung wassergefährdender Stoffe oder anderer Umweltgifte ist genehmigungspflichtig. Gefährliche Stoffe wie Gas oder Säure müssen unter Verschluss gehalten werden. Sicherheitsvorkehrungen und Auflagen sind im Einzelfall mit der zuständigen Behörde zu klären, bzw. nach den anerkannten Regeln der Technik zu planen und auszuführen.
3.2.2	Wird bei Baumassnahmen in das Grundwasser oder wasserführende Schichten eingegriffen, so ist dies der zuständigen Behörde anzuzeigen.
3.2.3	Die Vegetation Bäume, Sträucher, Grasland, sind bei den Bauarbeiten zu schonen. Geschützte Bestände dürfen nicht beeinträchtigt werden.
3.3	Oberflächenwasser. Wasser von Dachflächen ist in Rasenmulden auf dem Grundstück zu versickern oder über einen Sammelgraben der Schilfkläranlage bzw. dem Teich zuzuführen.
3.4	Abwasser. Abwässer sind an die Kanalisation anzuschliessen.
3.5	Landschaftsgrün.
3.5.1	Am Rand des Gewerbegebietes werden ausserhalb der wertvollen, kartierten Biotope hainartige Baumpflanzungen aus heimischen Gehölzen und Hecken gepflanzt. In gleicher Art und Weise sind die Böschungen entlang der CR 132 und der Autoroute mit Sichtschutzpflanzungen zu versehen.
3.5.2	Zwischen den Gewerbegebieten GE1 und GE2 liegt eine Grünstreifen. In ihr wird das Dachflächenwasser gesammelt und zur Schilfkläranlage geleitet. Randbereiche können zu einer öffentlich nutzbaren Grünanlage im Gewerbegebiet gestaltet werden.
3.5.3	Die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Pflanzangebote sind entsprechend den Empfehlungen und Richtwerten des Grünplanes auszuführen.

Source : Commune de Schuttrange, 2024

Dans le tableau suivant, les prescriptions sont reprises de manières comparative et synthétique suivant les trois zones.

Tableau 1 : Tableau comparatif synthétique des prescriptions du PAP maintenu en vigueur

	Critère	Zone 1	Zone 2	Zone 3
1. Dispositions urbanistiques	Affectations	Établissements commerciaux et immeubles de bureaux et administratifs.		
		+ stations-services	+ entreprises artisanales	-
	Logement intégré	Autorisé pour le personnel de garde, intégré à l'immeuble		
	Eau	Renvoi aux autorisations nécessaires liées à la gestion de l'eau (ex : stockage de substances dangereuses et proximité de la Vallée de la Syre)		
	Emprise au sol	0,5		0,6
	Part de l'espace vert	Au moins 25 % de la propriété doit être non scellé Garages souterrains doivent avoir une couverture de terre d'au moins 0,60 m.		
	Hauteurs	12 m		
		Exceptions à 15 m indiqués sur partie graphique	-	-
	Accès secours	Chemin pavé d'au moins 3 m le long du bâtiment		
	Implantation	Respect des orientations indiquées sur la partie graphique (alignement obligatoire sur 50 %, orientation, ...)		
	Stationnement et garages	• Que dans les zones construites • Respect d'un recul latéral de 4 m • En dalle gazon • 1 place par 2 salariés ou par 30 m² de surface de vente utilisable		
	Entrée des propriétés	Maximum 2 allées de 5 m de large par propriété		
	Servitude	Sur la partie graphique « 1R » : Servitude pour le réseau d'égouttage		
2. Dispositions des constructions	Conception extérieure (façades)	• Peintures ou matériaux réfléchissants pas autorisés • Les grandes surfaces fermées de façades (+ de 50 m²) doivent être végétalisées		
	Toiture (forme, pente, matériaux)	• Les pentes de toiture sont comprises entre 0 et 12° (sauf toits en verre, sheds ou puits de lumière). • Les toitures sont complètement végétalisées, de manière extensive.		
	Systèmes publicitaires	Non autorisés dans les espaces verts et de circulation ainsi que sur les bâtiments au-dessus du premier étage et à plus de 5 mètres au-dessus du niveau de la rue.		

	Systèmes de communication	Les installations techniques d'émission et de réception doivent être intégrées dans la toiture des bâtiments
	Transformateurs	Les transformateurs doivent être intégrés dans les bâtiments.
	Clôtures	• Maximum de 1,80 m de haut, dans les limites arrière et latérales. • Doivent être plantées sous la forme de haies. • Respect d'une distance d'au moins 6 m par rapport aux zones de circulation publiques.
3. Sol, Eau et espaces verts	Modification du relief	• Déblais et remblais de plus de 1,00 m par rapport au terrain naturel sont soumis à autorisation. Les modifications sont à faire en rapport avec le terrain naturel (pas de talus). • Jusqu'à 1 mètre : la différence peut être rattrapée avec des talus « 3 : 1 » ou avec des murs en pierre sèche. • La partie supérieure du sol (herbe + couche d'humus) doit être stockée et réutilisée sur place.
	Eau souterraine et protection du sol	• Le stockage ou la manipulation de substances dangereuses est soumis à la législation en vigueur. • Les travaux dans les zones protégées (aquifères, nappes phréatiques, ...) doivent être signalés à l'autorité compétente. • La végétation, les arbres, les buissons et prairies doivent être protégés pendant les travaux de construction. Les structures protégées ne doivent pas être altérées.
	Eaux de surface	Les eaux doivent s'infiltrer sur la propriété ou dans un fossé menant au filtre à roseaux ou à l'étang.
	Égouttage	Les eaux usées sont à raccorder au réseau d'égouttage.
	Espaces verts	• En bordure de la zone d'activités économiques des arbres et des haies d'espèces indigènes sont plantées. • Les talus le long du CR132 et de l'Autoroute doivent être plantés avec des écrans végétaux. • Une coupure verte entre les zones 1 et 2 recueille les eaux de toiture et les amène au filtre à roseaux. • Les plantations doivent suivre les directives du plan vert.

Source : Commune de Schuttrange, 2024

En conclusion, les zones se démarquent entre elles au niveau des affectations, des hauteurs et de l'emprise au sol. Pour le reste, les prescriptions sont identiques.

2.3.3. PAP QE

Plan de repérage

Le périmètre du PAP approuvé est repris sur le plan de repérage du PAP QE de la commune de Schuttrange comme « MUNS01 ». Comme le prévoit le PAG en vigueur, les prescriptions du PAP-QE sont d'application pour tout ce qui n'est pas réglementé dans les PAP maintenu en vigueur.

Figure 24 : Extrait du plan de repérage du PAP QE en vigueur (Munsbach partie Nord) à hauteur de la ZAE de Munsbach



Source : AC Schuttrange 2024

Figure 25 : Extrait du plan de repérage du PAP QE en vigueur (Munsbach partie Nord-Ouest) à hauteur de la ZAE de Munsbach



Sur ces plans, le périmètre du PAP « MUNS01 » sont répartis en trois zones qui correspondent à celles du PAG :

- La zone d'activités économiques communales de type 1 [ECO-C1] pour la plupart du périmètre ;
- La zone spéciale hôtelière [SPEC-h], sur une parcelle abritant un hôtel ;
- La zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP-parc].

En ce qui concerne les terrains situés en zone agricole, ils ne sont pas repris dans le PAP-QE.

Partie écrite

Figure 26 : Extraits de la partie écrite du PAP-QE

Art. 3 La protection et les modifications des constructions existantes

Les constructions, aménagements et affectations d'immeubles existants non conformes au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement bénéficient d'un droit acquis. Des travaux mineurs de conservation et d'entretien sont autorisés. En cas de destruction involontaire à la suite d'un incendie ou due à un cas de force majeure, la reconstruction de l'immeuble en raison des dimensions maximales dont elle faisait preuve avant l'évènement, est autorisée.

En cas d'assainissements énergétiques, les reculs peuvent être réduits de l'épaisseur nécessaire.

Toutes les modifications apportées aux constructions et aux exploitations existantes (réalisation d'annexes, de dépendances, nouvelles ouvertures, changement du mode d'affectation ou démolition) doivent être conformes aux dispositions présentes dans la partie écrite et graphique du présent « PAP QE ».

Art. 29 Les règles applicables à la zone de bâtiments et d'équipements publics BEP-parc

a) Recul des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net

Un recul de minimum 3,00 m est à respecter par rapport aux limites de la parcelle pour tous types de constructions.

b) Type et implantation des constructions hors-sol et en sous-sol (profondeur de construction – alignement de façade – bande de construction)

Les affectations autorisées sont définies dans le PAG.

Un seul abri de jardin est autorisé par parcelle dont la surface d'emprise au sol ne peut dépasser 12,00 m².

Les constructions sont implantées de manière isolée, jumelée ou en bande. La bande de construction, les profondeurs et les largeurs de construction sont définies par déduction des reculs.

c) Nombre de niveaux hors sol et en sous-sol des constructions abritant une ou plusieurs pièces destinées au séjour prolongé de personnes

Le nombre maximum de niveaux pleins est de 1. Les niveaux en sous-sol ne sont pas autorisés.

d) Hauteur de construction maximale pour les constructions

La hauteur hors-tout d'une construction est de maximum 3,50 m par rapport au terrain aménagé.

e) Nombre d'unités de logement

Les unités de logement sont interdites.

f) Emplacements de stationnement

La partie écrite du PAG règle le nombre des emplacements de stationnement à fournir.

Les emplacements de stationnement se situent à l'extérieur.

Chapitre VI Les règles applicables aux zones d'activités économiques communales type 1 (ECO-c1)

Art. 31 Les règles applicables aux zones d'activités économiques communales type 1

La zone Eco-c1 est une zone entièrement couverte par une zone superposée « PAP approuvé »

a) Recul des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net

Le recul avant, respectivement les reculs sur un alignement de voie publique, est de minimum 8,00 m.

Le recul arrière est de minimum 10,00 m.

Le recul latéral est de minimum 7,00 m.

b) Type et implantation des constructions hors sol et en sous-sol (profondeur de construction – alignement de façade – bande de construction)

Sont autorisées toutes les affectations décrites au PAG.

Les constructions sont implantées de manière isolée, jumelée ou en bande.

La bande de construction, la profondeur et la largeur de construction sont définies par déduction des reculs.

c) Nombre de niveaux hors sol des constructions principales abritant une ou plusieurs pièces destinées au séjour prolongé de personnes

Le nombre de niveaux est de maximum 3 niveaux.

d) Hauteur de construction maximale pour les constructions

La hauteur maximale de toute construction ne doit pas excéder 15,00 m à partir du terrain naturel.

e) Nombre d'unité de logement

Le PAG définit un logement de service admissible.

f) Emplacements de stationnement

La partie écrite du PAG règle le nombre des emplacements de stationnement à fournir.

Les emplacements de stationnement se situent à l'intérieur ou à l'extérieur.

Ils ne peuvent pas se situer dans le recul arrière et le recul latéral.

Chapitre IX Les règles applicables à la zone spéciale hôtelière (SPEC-h)

Art. 34 Les règles applicables à la zone spéciale hôtelière

La zone spéciale hôtelière est une zone entièrement recouverte par une zone superposée « PAP approuvés »

Recul des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net, type et implantation des constructions hors sol et en sous-sol (profondeur de construction – alignement de façade – bande de construction), nombre de niveaux hors sol des constructions principales abritant une ou plusieurs pièces destinées au séjour prolongé de personnes, hauteur de construction maximale pour les constructions, emplacements de stationnement- nombre d'unités de logement

Les règles sont identiques à la zone ECO c1

Art. 35 Servitude « PAP approuvés »

Les zones de servitudes « PAP approuvés » couvre les PAP ayant été approuvés avant l'entrée en vigueur du présent règlement et qui ne sont pas rendus caduques par l'entrée en vigueur du présent PAP QE.

Elles sont reprises à titre indicatif dans la partie graphique du présent PAP QE.

Dans le cas où les prescriptions de ces PAP approuvés entrent en contradiction avec les prescriptions du présent PAP QE, les prescriptions des PAP approuvés font foi et priment sur le présent document, y compris sur la zone superposée « servitude spéciale de sauvegarde et de protection secteur protégé d'intérêt communal ».

Dans le cas où les règles ne sont pas définies par les « PAP approuvés » les règles applicables sont les règles des zones de base du PAP QE.

Source : Commune de Schuttrange, 2024

Dans le cadre de cette modification, l'article 3 évoquant un droit acquis est important car il protège les constructions existantes d'une éventuelle non-conformité.

3. PRINCIPES D'INTEGRATION

3.1. Approche

L'objectif général est de simplifier et de clarifier le cadre légal actuel. Le PAP maintenu en vigueur aborde différentes thématiques qui sont, dans le cadre légal actuel, réglées par d'autres documents (PAG, PAP-QE, RBVS) ou législations (Loi sur l'eau, Loi relative à la protection de la nature et des ressources naturelles, ...). Les thématiques importantes pour le cadre urbanistique de la zone seront intégrés dans le PAP-QE tandis que les points traités ailleurs vont être supprimés sauf s'ils sont plus restrictifs dans le PAP et qu'il y a lieu d'être plus restrictif. C'est par exemple le cas des accès au domaine public. Normalement, cette thématique est traitée dans le RBVS qui est plus ouvert et permissif.

Les sections précédentes sont destinées à montrer comment les prescriptions du PAP maintenu en vigueur vont être soit :

- Abandonnées car obsolètes ou réglées par ailleurs ;
- Intégrées telles qu'elles sont dans le PAP-QE ;
- Intégrées tout en étant adaptées dans le PAP-QE pour faire face aux réalités actuelles ou aux spécificités du terrain.

3.2. Comparaison du PAP maintenu en vigueur et du PAP QE

En zone [BEP-parc]

La zone [BEP-parc] n'existait pas à l'époque de l'élaboration du PAP maintenu en vigueur. Toutefois, dans la partie Sud (zones 1 et 2), les contours de la zone [BEP-parc] correspondent en grande partie à la zone de plantation reprise sur le plan vert.

Dans le PAP maintenu en vigueur, les prescriptions les plus proches de la zone [BEP-parc] sont celles présentes dans le point « 3. Sol, eau et espaces verts » (voir point « 2.3.2 PAP maintenu en vigueur » du présent rapport). Par ailleurs, ces prescriptions sont essentiellement axées sur l'aménagement initial de cet espace. Par exemple :

- Les plantations doivent suivre les directives du plan vert ;
- Les talus le long du CR132 et de l'Autoroute doivent être plantés avec des écrans végétaux ;
- ...

Également, des dispositions qui aujourd'hui sont réglées par d'autres législations qu'un plan d'aménagement particulier figurent dans le PAP maintenu en vigueur. C'est le cas par exemple :

- Des modifications de relief qui sont traitées dans le RBVS ;
- Des structures protégées qui traitées par la loi sur la protection de la nature et des ressources naturelles ;
- De la gestion des eaux qui est réglementée dans la loi relative à l'eau.

Pour toutes ces raisons et principalement à cause du fait que le PAP-QE prévoit des dispositions relatives aux constructions sur la zone, la comparaison entre le PAP maintenu en vigueur et le PAP-QE n'a pas beaucoup de sens. De plus, la partie écrite du PAG est assez restrictive et ne prévoit que des constructions d'utilité publique dans cette zone. Or, la zone est publique et son enjeu est relativement limité puisque son développement est cadré dans la partie écrite du PAP-QE (voir point « 2.3.3 PAP QE »).

Dès lors, il est envisagé de ne pas modifier le PAP-QE au niveau de la zone [BEP-parc]. La partie écrite resterait telle qu'elle est et les prescriptions du PAP maintenu en vigueur correspondant à son aménagement seraient abandonnées.

En zone [SPEC-h]

Le PAP maintenu en vigueur est antérieur au PAG. Il prévoyait des affectations légèrement différentes selon les 3 zones mais il ne faisait pas la distinction entre un hôtel et les autres affectations. Celle-ci est arrivée par la suite alors que l'hôtel était déjà implanté à cet endroit. Il n'y a donc pas de dispositions spécifiques pour cette zone dans le PAP maintenu en vigueur.

Dans le PAP-QE, la zone ne dispose pas non plus de prescriptions spécifiques. Il est d'ailleurs fait mention d'un « PAP approuvé » et il y est indiqué que les règles sont identiques à la zone [ECO-c1]. Dans les faits, la zone [SPEC-h] existe car la zone [ECO-c1] n'est pas compatible avec un hôtel.

En zone [ECO-c1]

La zone [ECO-c1] est celle qui se rapproche le plus des points 1 et 2 du PAP maintenu en vigueur. Dans un premier temps, pour procéder à la comparaison entre le PAP maintenu en vigueur et le PAP QE, ce sont les critères légaux définis à l'article 1 « Contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » du 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 » qui ont été pris en compte dans un premier temps.

Tableau 2 : Comparaison du PAP maintenu en vigueur et du PAP-QE sur la zone [ECO-c1] sur base du contenu de base du PAP-QE

Critère PAP-QE	PAP maintenu en vigueur	PAP-QE
Recul des constructions	Pas de recul spécifique en dehors de la partie graphique qui prévoit des fenêtres constructibles	- Avant : minimum 8,00 m - Arrière : minimum 10 m - Latéral : Minimum 7,00 m - Bande de construction déduite des reculs
Type et implantation des constructions hors-sol et sous-sol	- Pas de typologies, juste des affectations - COS par zone - Alignement obligatoire sur au moins 50 % - Direction principale du bâtiment	Isolée, jumelée ou en bande
Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol des constructions	/	- Maximum 3 niveaux hors-sol - Rien de précisé concernant le sous-sol
Hauteur des constructions	- Hauteur maximale de 12 m (+exception à 15m) - En rapport avec le terrain naturel	Maximum 15 m à partir du terrain naturel
Nombre d' unités de logement	Pour le personnel de garde, intégré à l'immeuble	Un logement de service admissible
Emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions	- Que dans les zones construites - Recul latéral de 4 m - En dalle gazon - 1 emplacement par 2 salariés ou par 30 m² de surface de vente	- Renvoi au PAG - Pas dans le recul arrière et le recul latéral

Source : LSC360 2024

Ensuite, ces critères n'étaient pas suffisants car le PAP maintenu en vigueur aborde plus de thématiques que le PAP-QE. Les points abordés ont alors été classés suivant les autres critères définis à l'article 2 du Règlement Grand-Ducal précité. Ces critères sont ceux du PAP-NQ mais ils peuvent également être fixés par le PAP-QE.

Tableau 3 : Comparaison du PAP maintenu en vigueur et du PAP-QE sur la zone [ECO-c1] sur base du contenu du PAP-NQ pouvant être repris dans le contenu du PAP-QE

Autres critères pour NQ	PAP en vigueur	PAP-QE [ECO-c1]
SCB, emprise au sol, surface pouvant être scellée et espaces verts privés	- COS à 0,5 et 0,6 - 25% de la propriété doit être non scellé	/
Limite des surfaces constructibles et reculs	Sur la partie graphique	Déduite des reculs de la PE
Forme des toitures	- Pente entre 0 et 12° - Complètement végétalisées de manière extensive	/
Modelage du terrain	Différence de 1,00 m par rapport au terrain naturel	/
Distances entre les constructions	/	/
Typologies et mixité de logements	/	/
Aménagement des espaces extérieurs privés	- Suivre les directives du plan vert - Garages souterrains : couverture végétale $\geq 0,60$ m	/
Servitudes	/	/
Accès	Maximum 2 accès de 5 m de large par propriété	/
Constructions/éléments naturels à conserver	Ne pas altérer les structures naturelles protégées.	/
Murs et clôtures	- Max 1,80 m de haut (pour limites arrière et latérales) - Plantées sous la forme de haies - ≥ 6 m par rapport aux zones de circulation publique	/
Couleur et emploi des matériaux	- Peintures/matériaux réfléchissants pas autorisés - Grandes surfaces fermées de façades (+ de 50 m²) doivent être végétalisées	/

Source : LSC360 2024

En zone agricole [AGR]

Au Sud-Ouest, le PAP englobe des terrains qui sont affectés en zone agricole au PAG. Au PAP maintenu en vigueur, ces terrains étaient planifiés en une zone de parkings et en une zone constructible. Sur le plan de repérage du PAP-QE, la zone concernée est située en dehors du périmètre du PAP-QE. Au PAG, les constructions possibles dans la zone verte, dont la zone agricole fait partie, sont celles définies à l'article 6 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Par conséquent, dans cette zone les développements correspondant au PAP maintenu en vigueur ne sont plus possibles.

3.3. Critères obsolètes à abandonner

Les points suivants tirés des prescriptions du PAP ne seront pas repris dans le PAP-QE. Ils sont classés dans le tableau ci-après. La numérotation fait référence à la numérotation utilisée dans les prescriptions du PAP maintenu en vigueur (voir Figure 23).

Tableau 4 : Points non transposé dans le PAP-QE et éléments de motivation

N°	Thématique	Commentaire
1.1.1 1.2 1.3	Affectations	Les affectations reprises dans le PAP maintenu en vigueur peuvent être en contradiction avec le PAG. Or, le rôle du PAG est justement de d'arrêter les utilisations du sol par zone (voir article 5 de la loi concernant l'Aménagement Communal et le Développement Urbain). Cette thématique est laissée au PAG et n'est pas reprise dans le PAP-QE.
1.1.2	Logements de service	Cette thématique est traitée dans le PAG. Il y sera fait renvoi dans le PAP-QE.
1.1.3 1.1.4	Protection des eaux	Il s'agit d'une législation annexe. Ce point est retiré du PAP-QE mais il n'exonère en rien le propriétaire et l'exploitants de leurs obligations.
1.4.2	Couverture de l'espace vert	L'obligation de recouvrir les garages souterrains d'une couverture de terre d'au moins 0,60 m part d'une bonne intention. Toutefois, dans la pratique, la partie supérieure d'un garage souterrain pourrait aussi être utilisé comme aire de circulation ou de manœuvre. C'est pour cette raison que la prescription est abandonnée.
1.4.4	Accès des pompiers et véhicules de secours	Des normes existent. Il n'est pas nécessaire d'en édicter des supplémentaires. Cette prescription est abandonnée.
1.6	Stationnement	Le ratio d'emplacement de stationnement à prévoir par affectation n'est pas repris. Il est renvoyé au PAG.
1.8	Servitudes	Les servitudes pour le passage et l'entretien des canalisations d'approvisionnement en eau et d'égouttage ont normalement

		été transposées dans les actes de vente des terrains. Aussi, l'article 27 du RBVS traite de l'implantation des constructions par rapport aux conduites souterraines. Cette prescription est abandonnée.
2.3	Dispositifs publicitaires	Le RBVS traite des dispositifs publicitaires. La prescription n'est pas reprise dans le PAP-QE.
2.6	Clôtures	Les clôtures sont réglementées dans le RBVS à l'article 29. Cette prescription est donc abandonnée.
3.1 3.1.1 3.1.2 3.1.3	Déblais et remblais	Le RBVS traite des travaux de soutènement, de remblai et de déblai dans son article 28. La prescription n'est donc pas intégrée au PAP-QE.
3.2 3.2.1 3.2.2	Protection des eaux souterraines et des sols	Les articles concernés n'ont pas de portée urbanistique et concernent des législations annexes. Les prescriptions ne sont donc pas intégrées au PAP-QE.
3.2.3	Protection de la végétation	La végétation existante ne risque plus d'être altérée par le chantier lié aux infrastructures. Aussi, une évaluation spécifique est prévue pour les zones proches d'une zone Natura2000. Il n'est donc pas nécessaire de conserver cette prescription dans le PAP-QE.
3.4	Eaux usées	Il est évident que les eaux usées doivent être raccordées au système d'égouts.
3.5	Paysage vert	Les plantations envisagées le sont sur base du plan vert et principalement dans le domaine public.

3.4. Identification des points de non-conformité

3.4.1. Droit-acquis

Comme le précise l'article 3 « La protection et les modifications des constructions existantes » du PAP-QE de la commune de Schuttrange, « *les constructions, aménagements et affectations d'immeubles existants non conformes au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement bénéficient d'un droit acquis.* »

La section suivante ne prétend pas identifier tous les éléments de non-conformité mais a pour objectif de ressortir les principaux.

3.4.2. Non-conformité au PAG

La zone d'activités économiques de Munsbach est principalement reprise en zone [ECO-c1] au PAG. Le PAP maintenu en vigueur prévoyait des affectations au niveau des différentes sous-zones. Mais ces affectations ne sont pas entièrement conformes au PAG. Là où la non-conformité est constatée ce sont les surfaces limites par immeuble bâti pour les services commerciaux. En effet, la limite de 3.500 m² de surface construite brute par immeuble bâti pour les activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux est dépassée sur plusieurs bâtiments du PAP. Or cette limite est tirée du PAG qui reprend lui-même la définition tirée du règlement

grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune. Dans ce cas, il n'est pas possible d'intégrer une disposition spécifique dans le PAP-QE puisque l'article 25 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain précise que « *le plan d'aménagement particulier précise et exécute les dispositions réglementaires du plan d'aménagement général concernant une zone ou partie de zone.* »

Par ailleurs, une partie du PAP maintenu en vigueur empiète sur la zone verte du PAG. C'est le cas de la zone agricole située à l'arrière des lots 8 à 11, 18, 19, 20 et 24 et du lot 3. Pour rester conforme au PAG, le plan de réarpage et la partie graphique se limitent aux zones urbanisables.

3.4.3. Non-conformité à la zone [ECO-c1] du PAP-QE

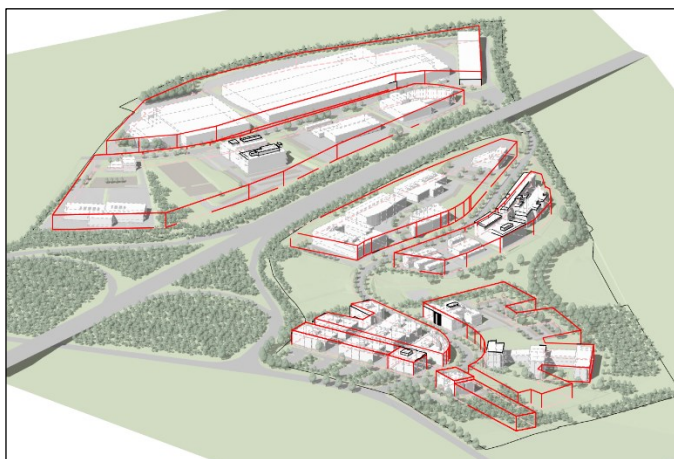
En situation existante, le PAP-QE ne s'applique que dans le cas où les règles ne sont pas définies par le PAP maintenu en vigueur (voir article 35 du PAP-QE). Il n'y a donc pas de cas pour lesquelles une non-conformité au PAP-QE est rencontrée. En revanche, si le PAP maintenu en vigueur devait être abrogé et que les règles de la zone [ECO-c1] venait à s'appliquer, plusieurs éléments de non-conformité viendraient à apparaître. Il n'est pas possible ni même pertinent de les lister tous mais les principaux seraient :

- Les reculs ne seraient pas respectés partout.
- Le nombre de niveaux hors-sol est fixé à 3. Or, la plupart des bâtiments disposent de 4 niveaux hors-sol ;
- Les emplacements de stationnement ne peuvent pas se situer dans le recul arrière et le recul latéral. Pourtant, ce n'est pas interdit dans le PAP maintenu en vigueur et les exemples sont nombreux.

Ces quelques exemples montrent que la zone [ECO-c1] du PAP-QE ne pourrait pas s'appliquer sans modifications ou adaptations.

3.4.4. Non-conformité au PAP maintenu en vigueur

Figure 27 : Application des prescriptions dimensionnelles du PAP maintenu en vigueur sur la simulation en 3 dimensions



Source : LSC360, 2025

Sans mettre en évidence ces éléments de non-conformité, il est apparu que certains bâtiments existants n'étaient pas conformes au PAP maintenu en vigueur. Cela se remarque principalement à deux niveaux :

- L'implantation :
 - Certains bâtiments qui débordent légèrement des fenêtres constructibles (limite de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé) ;
 - L'alignement obligatoire sur 50 % prévu sur la partie graphique n'est que peu ou pas respecté.
- Les hauteurs : certains bâtiments semblent déborder du gabarit théorique déterminé en fonction du relief du terrain naturel.

3.5. Situation projetée – modification demandée

Pour résumer, il ressort des sections précédentes que :

- Les prescriptions de la zone [BEP-parc] sont suffisantes pour encadrer les espaces verts publics issus du PAP maintenu en vigueur ;
- Les prescriptions de la zone [SPEC-h] devraient être adaptées en cas d'abrogation du PAP maintenu en vigueur ;
- Les prescriptions d'application pour la zone [ECO-c1] ne sont pas suffisantes pour encadrer le développement d'un point de vue urbanistique comme le faisait le PAP maintenu en vigueur (ex : COS et pourcentage maximum de surfaces scellées) ;
- Certaines règles ou prescriptions peuvent être abandonnées car elles sont obsolètes ou réglées par un autre document ou une autre législation ;
- Les constructions existantes disposent d'un droit acquis via l'article 3 du PAP-QE mais certains éléments de non-conformité ont pu être identifiés, notamment avec les prescriptions de la zone [ECO-c1] du PAP-QE qui devrait être adaptée ou modifiée.

Compte tenu de ces éléments, les modifications du PAP-QE portent sur :

- La modification des prescriptions de la zone spéciale hôtelière [SPEC-h] ;
- La création d'une nouvelle zone d'activités économiques spécifiques : la zone ECO-c1 Minsbech [ECO-c1-Min] ;
- La création d'une partie graphique pour les zones reprises en zone [SPEC-h] et [ECO-c1-Min] ;
- Les modifications associées à l'intégration d'une partie graphique dans les généralités du début du document.

En outre, à l'entrée Sud-Ouest du périmètre depuis la rue Principale (CR132), les poches de stationnement actuelles sont remplacées sur la partie graphique par un lot délimitant une limite de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé. Ce lot est destiné à accueillir du parking en silo de type Parkhaus. Il devrait permettre de résoudre une partie des problèmes causés par le stationnement sauvage en voirie.

Figure 28 : Avant-projet de piste cyclable sur le lot 4



Source : Commune de Schuttrange, 2025

Enfin, la commune a planifié une connexion cyclo-piétonne sur le lot n°4. Afin de permettre son aménagement de ne pas compromettre le projet ou une éventuelle modification ultérieure en cours de planification, la partie graphique intègre une servitude de passage plus large que ce qui serait nécessaire. La partie écrite précise que cette servitude perd son caractère contraignant sur le solde de la parcelle à partir du moment où la connexion est mise en œuvre.

4. ADAPTATION DE LA PARTIE ECRITE

Les articles qui ont été modifiés dans le cadre de la présentation modification du PAP-QE sont repris ci-après. Par ailleurs, l'intégration d'un nouvel article 33 a pour effet de modifier la numération des anciens articles 33 et suivants.

Art. 2 Composition du PAP QE	
Version initiale du PAP-QE	Version modifiée du PAP-QE
Le « PAP QE » se constitue d'une partie écrite et d'une partie graphique composée de 10 plans dressés sur base d'un fond de plan cadastral numérisé : Un plan d'ensemble à l'échelle 1 : 10 000 Il renseigne sur la situation des plans de localités au niveau du territoire de la commune : - 20160512-ZP_SCHU_PAP_QE_01 : Plan d'ensemble PAP-QE Neuf plans de localités à l'échelle 1 : 1000 - 20160512-ZP_SCHU_PAP_QE_02 : Localité de Munsbach - Partie Nord - 20160512-ZP_SCHU_PAP_QE_03 : Localité de Munsbach - Partie Nord-Ouest - 20160512-ZP_SCHU_PAP_QE_04 : Localité de Munsbach - Partie Centre - 20160512-ZP_SCHU_PAP_QE_05 : Localité d'Uebersyren - Partie Est - 20160512-ZP_SCHU_PAP_QE_06 : Localité de Schuttrange - Partie centre - 20160512-ZP_SCHU_PAP_QE_07 : Localité de Schuttrange village - Partie Centre Est - 20160512-ZP_SCHU_PAP_QE_08 : Localité de Schuttrange - Partie Sud - 20160512-ZP_SCHU_PAP_QE_09 : Localité de Schrassig - Partie Sud - 20160512-ZP_SCHU_PAP_QE_10 : Localité de Neuhaeusgen - Partie Ouest	Le « PAP QE » se est constituée d'une partie écrite et d'une partie graphique composée de 10 plans de repérage dressés sur base d'un fond de plan cadastral numérisé : Un plan d'ensemble à l'échelle 1 : 10 000 : Il renseigne sur la situation des plans de localités au niveau du territoire de la commune : LSC-20140509160512-URB-PLAN- ZP_SCHU_PAP_QE_01 : Plan d'ensemble PAP-QE Neuf plans de localités à l'échelle 1 : 1000 - LSC-20140509160512-URB-PLAN-ZP _SCHU_PAP_QE_02 : Localité de Munsbach - Partie Nord - LSC-20140509160512-URB-PLAN-ZP _SCHU_PAP_QE_03 : Localité de Munsbach - Partie Nord-Ouest - LSC-20140509160512-URB-PLAN-ZP _SCHU_PAP_QE_04 : Localité de Munsbach - Partie Centre - LSC-20140509160512-URB-PLAN-ZP _SCHU_PAP_QE_05 : Localité d'Uebersyren - Partie Est - LSC-20140509160512-URB-PLAN-ZP _SCHU_PAP_QE_06 : Localité de Schuttrange - Partie centre - LSC-20140509160512-URB-PLAN-ZP _SCHU_PAP_QE_07 : Localité de Schuttrange village - Partie Centre Est - LSC-20140509160512-URB-PLAN-ZP _SCHU_PAP_QE_08 : Localité de Schuttrange - Partie Sud - LSC-20140509160512-URB-PLAN-ZP _SCHU_PAP_QE_09 : Localité de Schrassig - Partie Sud - LSC-20140509160512-URB-PLAN-ZP _SCHU_PAP_QE_10 : Localité de Neuhaeusgen - Partie Ouest

	Il comprend également une partie graphique d'application sur les zones [ECO-c1-Min] et [SPEC-h] couvrant la zone d'activités économiques Syrdall à Munsbach.
--	--

Art. 35 36 Les règles applicables à la zone spéciale hôtelière	
Version initiale du PAP-QE	Version modifiée du PAP-QE
La zone spéciale hôtelière est une zone entièrement recouverte par une zone superposée « PAP approuvés » Recul des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net, type et implantation des constructions hors sol et en sous-sol (profondeur de construction – alignement de façade – bande de construction), nombre de niveaux hors sol des constructions principales abritant une ou plusieurs pièces destinées au séjour prolongé de personnes, hauteur de construction maximale pour les constructions, emplacements de stationnement- nombre d'unités de logement Les règles sont identiques à la zone ECO c1	La zone spéciale hôtelière est couverte par une partie graphique. une zone entièrement recouverte par une zone superposée « PAP approuvés » Recul des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net, type et implantation des constructions hors sol et en sous-sol (profondeur de construction – alignement de façade – bande de construction), nombre de niveaux hors sol des constructions principales abritant une ou plusieurs pièces destinées au séjour prolongé de personnes, hauteur de construction maximale pour les constructions, emplacements de stationnement- nombre d'unités de logement Les règles sont identiques à la zone ECO c1 Les règles de la partie écrite pour la zone [SPEC-h] sont identiques à celles de la zone [ECO-c1-Min].

Nouvel article

Art. 33 Les règles applicables à la zone d'activités économiques Minsbech [ECO-c1-Min]
La zone [ECO-c1-Min] est entièrement couverte par une partie graphique. Les prescriptions édictées ci-après sont complémentaires. a) Recul des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net Les reculs applicables par rapport aux limites de parcelles sont illustrés sur la partie graphique. Lorsque deux limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé sont jointives, un bâtiment implanté en ordre isolé doit respecter un recul latéral de 7 m. Lorsque deux ou plusieurs constructions sont érigées sur un même lot, de manière isolée, elles présentent un recul entre elles de minimum 11,00 m. b) Type et implantation des constructions hors sol et en sous-sol (profondeur de construction – alignement de façade – bande de construction) Les constructions sont implantées de manière isolée, jumelée ou en bande.

Des liaisons structurelles peuvent être prévues entre les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé des lots 1 et 2.

Plusieurs lots contigus peuvent être fusionnés en une parcelle plus grande. Le degré d'utilisation du sol est alors à considérer de manière cumulative et à répartir sur l'ensemble de la parcelle créée par la fusion. A l'inverse, un lot peut être divisé en plusieurs lots pour autant que les accès au domaine public soient assurés.

Les transformateurs doivent être intégrés dans les bâtiments.

c) Nombre de niveaux hors sol des constructions principales abritant une ou plusieurs pièces destinées au séjour prolongé de personnes

Le nombre de niveaux hors-sol est de maximum 4 niveaux.

Le nombre de niveaux en sous-sol est de maximum 2 niveaux. Le sous-sol correspond à la limite de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé.

d) Hauteur de construction maximale pour les constructions

La hauteur maximale de toute construction ne doit pas excéder 16,00 m à partir du terrain naturel.

Les installations techniques et superstructures en toiture peuvent dépasser cette limite de maximum 4 m de haut. Toutefois, elles doivent :

- respecter un recul de 3 m par rapport à la façade du dernier niveau plein ;
- se limiter à un maximum de 10 % de l'emprise du dernier niveau plein.

e) Nombre d'unité de logement

Le PAG définit un logement de service admissible.

f) Emplacements de stationnement

La partie écrite du PAG règle le nombre d'emplacements de stationnement à fournir.

Le lot A est destiné à la réalisation d'un silo de parking de type « Parkhaus » et d'un espace pouvant être dédié au stationnement.

Les emplacements sont à implanter soit à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, soit à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines. Sur le lot A, ils peuvent également être implantés dans l'espace pouvant être dédié au stationnement.

Les emplacements de stationnement au niveau du sol sont aménagés en surface semi-perméable sauf lorsque des raisons de stabilité ou d'accessibilité (emplacement réservé aux personnes à mobilité réduite par exemple) ne le permettent pas.

Les emplacements de stationnement doivent respecter un recul minimum de 4,00 m par rapport aux limites du terrain. Ils sont interdits dans la zone d'espace vert privé.

g) Aménagement des espaces extérieurs privés

• Général

Au moins 25 % du lot doit être non scellé et être aménagé en espace vert. Des parkings souterrains peuvent être comptabilisés dans les 25 % pour autant qu'ils disposent d'une couverture de terre végétale d'au moins 0,60 m.

• Espace vert privé

La zone d'espace vert privé reprise sur la partie graphique vise à garantir l'intégration des bâtiments dans le paysage. Elle est principalement destinée à la plantation d'espèces

végétales mais peut être équipée de chemins piétonniers ou de connexions cyclo-piétonnes ainsi que de dispositifs liés à la gestion des eaux de surface.

A l'exception des surfaces pouvant être scellées ou du tracé de la connexion cyclo-piétonne prévue sur le lot 4, l'espace vert privé doit pouvoir garantir l'infiltration des eaux, les matériaux utilisés dans cette zone sont perméables.

Lorsque les implantations de deux parcelles jointives sont isolées, une haie doit être plantée dans les deux mètres de la limite de parcelle dans le recul latéral sauf pour le lot 4 concerné par la connexion cyclo-piétonne.

- Espace extérieur pouvant être scellé

L'espace extérieur pouvant être scellé repris sur la partie graphique est destiné aux accès carrossables, aux accès et cheminements piétons, aux aires de manœuvre, de stationnement et quais de déchargement.

Le solde non construit des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé peut également être aménagé sous la forme d'un espace extérieur pouvant être scellé.

- Espace vert privé complété d'un espace extérieur pouvant être scellé

Sur la partie graphique, entre la voie desservante et les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, une hachure verte et grise représente la combinaison d'un espace vert privé avec un espace extérieur pouvant être scellé. Cette zone est destinée à implanter les différents accès aux bâtiments. L'implantation de ces accès est flexible mais le solde de la zone qui n'est pas utilisée pour ces accès doit être aménagé sous la forme d'un espace vert privé.

Une connexion cyclo-piétonne peut traverser cette zone.

- Chemin piéton / piste cyclable / zone piétonne

La zone reprise sur le lot A est destinée à assurer la circulation des modes actifs le long de la voirie entre le bâtiment destiné à la réalisation d'un silo de parking et le reste de la zone d'activités.

Une connexion cyclo-piétonne peut être aménagée sur le lot 4, dans l'espace réservé pour une servitude de passage.

- Servitude de passage

Une servitude de passage est représentée sur le lot 4. Elle est destinée à l'aménagement d'une connexion cyclo-piétonne. Lorsque la connexion est mise en œuvre ou qu'une délibération du Conseil communal décide de son inutilité, le solde non utilisé de la servitude perd son caractère contraignant et peut être utilisé comme prévu par les autres dispositions du PAP-QE.

- Servitude de plantation

Sauf exception pour la liaison cyclo-piétonne prévue sur le lot n°4, la végétation existante dans la zone de servitude de plantation ne doit pas être altérée. En cas d'impossibilité liée à des impératifs de chantier, la végétation doit être replantée comme décrit ci-dessous.

Les principes d'aménagement de la servitude de plantation pour les limites de parcelles donnant vers la zone [BEP-parc] sont :

- Des haies à trois rangées doivent être plantées avec un espacement de 1 mètre entre les plants.

- Dans la rangée centrale, des arbres doivent être plantés tous les 20 mètres.
- Les espèces appropriées sont reprises dans la liste ci-après.

Les principes d'aménagement de la servitude de plantation pour les limites de parcelles donnant sur un autre lot repris dans la partie graphique sont :

- Des haies d'au moins deux rangées doivent être plantées avec un espacement de 1 mètre entre les plants.
- Dans la rangée la plus proche de la limite, des arbres doivent également être plantés tous les 40 mètres environ.

Les espèces appropriées sont listées ci-après.

Liste des espèces appropriées dans la servitude de plantation			
Arbustes		Arbres	
Nom français	Nom latin	Nom français	Nom latin
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	Hêtre commun	<i>Fagus sylvatica</i>
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>
Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>	Chêne rouvre	<i>Quercus petraea</i>
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	Erable champêtre	<i>Acer Campestre</i>
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>	Erable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Noisetier commun	<i>Coryllus avellana</i>	Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>
Aubépine monogyne	<i>Craetagus monogyna</i>	Pommier domestique	<i>Malus domestica</i>
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	Poirier commun	<i>Pyrus communis</i>
Eglantier	<i>Rosa canina</i>	Prunier	<i>Prunus domestica</i>
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	Tilleul à grandes feuilles	<i>Tilia platyphyllos</i>
		Merisier	<i>Prunus avium</i>

h) Toitures

Les toitures doivent être végétalisées et à l'exception des ouvertures vitrées.

Les installations techniques peuvent être implantées en toiture.

Les pentes de toiture reprise dans la partie graphique ne sont pas applicables aux ouvertures en toiture (vitrages de toit, puits de lumière, ...).

i) Couleur et emploi des matériaux

Les peintures ou matériaux réfléchissants ne sont pas autorisés.

Les grandes surfaces fermées des façades (+ de 50 m²) doivent être végétalisées à un minimum de 50 %.

j) **Accès carrossable**

Un maximum de 2 accès carrossables au domaine public par lot est autorisé.

Les accès carrossables au domaine public ont un maximum de 5 m de largeur.

Les bâtiments doivent se conformer aux normes d'accès aux services de secours. Un chemin d'accès tout autour des bâtiments doit être aménagé.

En toute cohérence avec les objectifs de la modification annoncés dans les sections précédentes, le plan de repérage a été adapté de la façon suivante :

- Modification de la zone [ECO-c1] en [ECO-c1-Min] au niveau de la zone d'activités économiques de Munsbach couverte par le PAP approuvé MUNS01 ;
- Suppression du PAP approuvé MUNS01 ;
- Intégration d'un périmètre d'application de la partie graphique.

Légende

- Delimitation de la modification
- Delimitation du PAP et des zones du PAG:
 - Delimitation des différentes zones du PAG
 - Delimitation de la densité dans les différentes zones
 - Delimitation de la partie graphique du PAP-QE

Nombre de niveaux et de logements par immeuble:
 I, II, III, ... nombre de niveaux pleins
 L1, L4, L6, ... nombre de logements

A titre indicatif:
 Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »
 Zone d'aménagement différé
 PAP dûment approuvé ou en cours de procédure

Fond de plan (PCN 12.63.2018):
 Parcelle
 Bâtiment existant
 Limite communale
 Bâtiment détruit (photo aérienne 2017)
 Bâtiment ajouté (photo aérienne 2017)

N°	Nom	Surface (m²)	Surface (ha)
100001	PAP 'ZAE Minsbeek II et III - Zone A'	100000	10.00
100002	PAP 'ZAE Minsbeek II et III - Zone B'	100000	10.00
100003	PAP 'ZAE Minsbeek II et III - Zone C'	100000	10.00
100004	PAP 'ZAE Minsbeek II et III - Zone D'	100000	10.00
100005	PAP 'ZAE Minsbeek II et III - Zone E'	100000	10.00
100006	PAP 'ZAE Minsbeek II et III - Zone F'	100000	10.00
100007	PAP 'ZAE Minsbeek II et III - Zone G'	100000	10.00
100008	PAP 'ZAE Minsbeek II et III - Zone H'	100000	10.00
100009	PAP 'ZAE Minsbeek II et III - Zone I'	100000	10.00
100010	PAP 'ZAE Minsbeek II et III - Zone J'	100000	10.00
100011	PAP 'ZAE Minsbeek II et III - Zone K'	100000	10.00
100012	PAP 'ZAE Minsbeek II et III - Zone L'	100000	10.00
100013	PAP 'ZAE Minsbeek II et III - Zone M'	100000	10.00
100014	PAP 'ZAE Minsbeek II et III - Zone N'	100000	10.00
100015	PAP 'ZAE Minsbeek II et III - Zone O'	100000	10.00
100016	PAP 'ZAE Minsbeek II et III - Zone P'	100000	10.00
100017	PAP 'ZAE Minsbeek II et III - Zone Q'	100000	10.00
100018	PAP 'ZAE Minsbeek II et III - Zone R'	100000	10.00
100019	PAP 'ZAE Minsbeek II et III - Zone S'	100000	10.00
100020	PAP 'ZAE Minsbeek II et III - Zone T'	100000	10.00
100021	PAP 'ZAE Minsbeek II et III - Zone U'	100000	10.00
100022	PAP 'ZAE Minsbeek II et III - Zone V'	100000	10.00
100023	PAP 'ZAE Minsbeek II et III - Zone W'	100000	10.00
100024	PAP 'ZAE Minsbeek II et III - Zone X'	100000	10.00
100025	PAP 'ZAE Minsbeek II et III - Zone Y'	100000	10.00
100026	PAP 'ZAE Minsbeek II et III - Zone Z'	100000	10.00
100027	PAP 'ZAE Minsbeek II et III - Zone AA'	100000	10.00
100028	PAP 'ZAE Minsbeek II et III - Zone AB'	100000	10.00
100029	PAP 'ZAE Minsbeek II et III - Zone AC'	100000	10.00
100030	PAP 'ZAE Minsbeek II et III - Zone AD'	100000	10.00
100031	PAP 'ZAE Minsbeek II et III - Zone AE'	100000	10.00
100032	PAP 'ZAE Minsbeek II et III - Zone AF'	100000	10.00
100033	PAP 'ZAE Minsbeek II et III - Zone AG'	100000	10.00
100034	PAP 'ZAE Minsbeek II et III - Zone AH'	100000	10.00
100035	PAP 'ZAE Minsbeek II et III - Zone AI'	100000	10.00
100036	PAP 'ZAE Minsbeek II et III - Zone AJ'	100000	10.00
100037	PAP 'ZAE Minsbeek II et III - Zone AK'	100000	10.00
100038	PAP 'ZAE Minsbeek II et III - Zone AL'	100000	10.00
100039	PAP 'ZAE Minsbeek II et III - Zone AM'	100000	10.00
100040	PAP 'ZAE Minsbeek II et III - Zone AN'	100000	10.00
100041	PAP 'ZAE Minsbeek II et III - Zone AO'	100000	10.00
100042	PAP 'ZAE Minsbeek II et III - Zone AP'	100000	10.00
100043	PAP 'ZAE Minsbeek II et III - Zone AQ'	100000	10.00
100044	PAP 'ZAE Minsbeek II et III - Zone AR'	100000	10.00
100045	PAP 'ZAE Minsbeek II et III - Zone AS'	100000	10.00
100046	PAP 'ZAE Minsbeek II et III - Zone AT'	100000	10.00
100047	PAP 'ZAE Minsbeek II et III - Zone AU'	100000	10.00
100048	PAP 'ZAE Minsbeek II et III - Zone AV'	100000	10.00
100049	PAP 'ZAE Minsbeek II et III - Zone AW'	100000	10.00
100050	PAP 'ZAE Minsbeek II et III - Zone AX'	100000	10.00
100051	PAP 'ZAE Minsbeek II et III - Zone AY'	100000	10.00
100052	PAP 'ZAE Minsbeek II et III - Zone AZ'	100000	10.00
100053	PAP 'ZAE Minsbeek II et III - Zone BA'	100000	10.00
100054	PAP 'ZAE Minsbeek II et III - Zone BB'	100000	10.00
100055	PAP 'ZAE Minsbeek II et III - Zone BC'	100000	10.00
100056	PAP 'ZAE Minsbeek II et III - Zone BD'	100000	10.00
100057	PAP 'ZAE Minsbeek II et III - Zone BE'	100000	10.00
100058	PAP 'ZAE Minsbeek II et III - Zone BF'	100000	

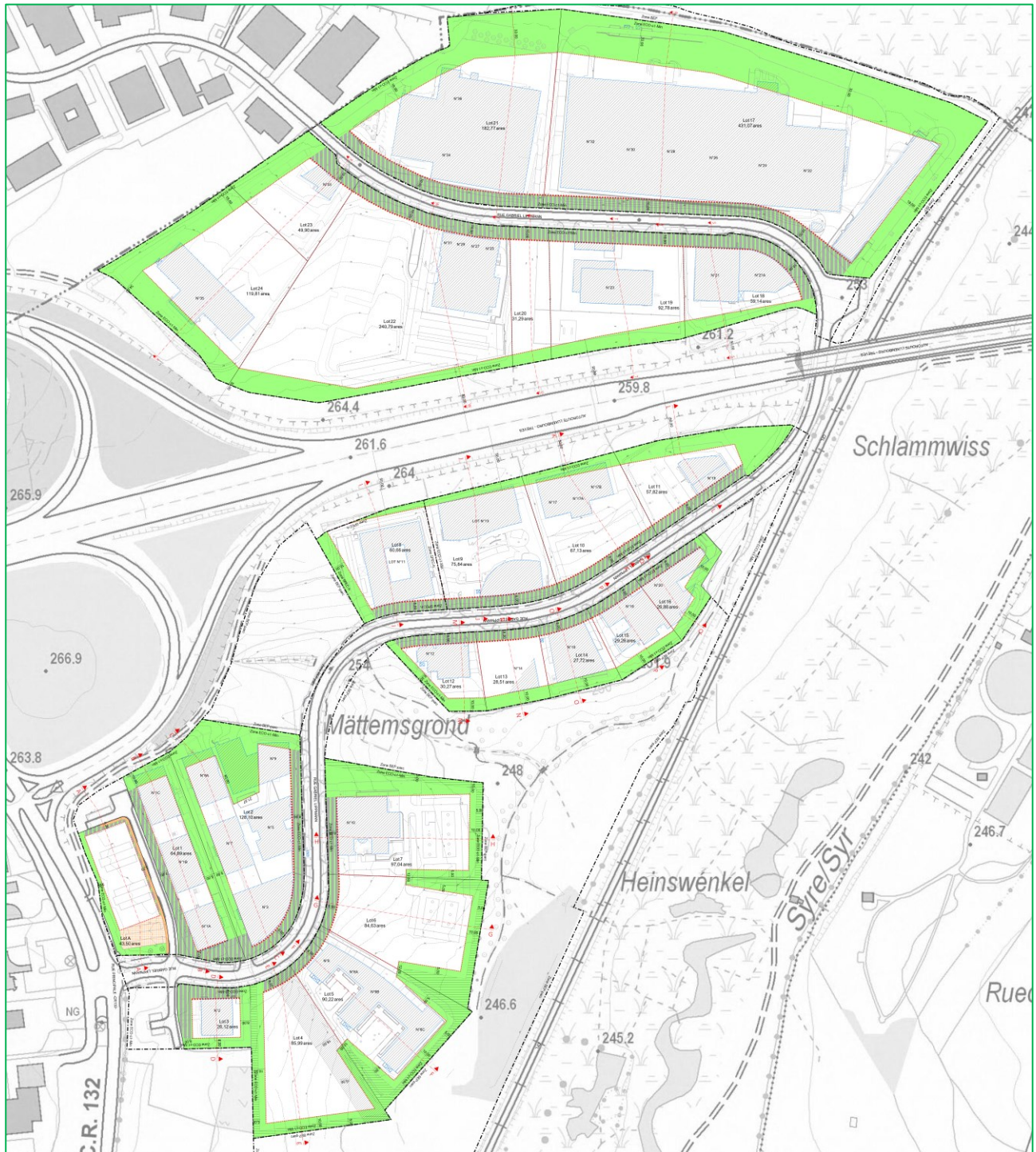
38/49

6. PARTIE GRAPHIQUE DU PAP-QE

Le PAP-QE actuel ne dispose pas d'une partie graphique mais de plans de repérage. Pour reprendre certaines orientations issues du PAP mettant en œuvre la zone d'activités, une partie graphique est produite.

La vue en plan et les coupes de la partie graphique sont reprises ci-après.

Figure 30 : Extrait de la partie graphique projetée du PAP-QE



Source : LSC360, 2026

Les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé ont été reprises le plus fidèlement possible par rapport au plan existant approuvé. Toutes les cotes de recul existantes ont été intégrées. Toutefois, il convient de préciser que c'est une version « pdf » du plan en vigueur photocopié qui a été recalée dans le logiciel de dessin. De très légères différences peuvent dès lors survenir sur les zones non cotées entre la partie graphique et le plan existant approuvé. Elles sont à attribuer à la combinaison du scan et du pliage du plan original.

Figure 31 : Extrait hors échelle de la coupe A-A sur le lot A



Figure 32 : Extrait hors échelle de la coupe B-B sur le lot 1

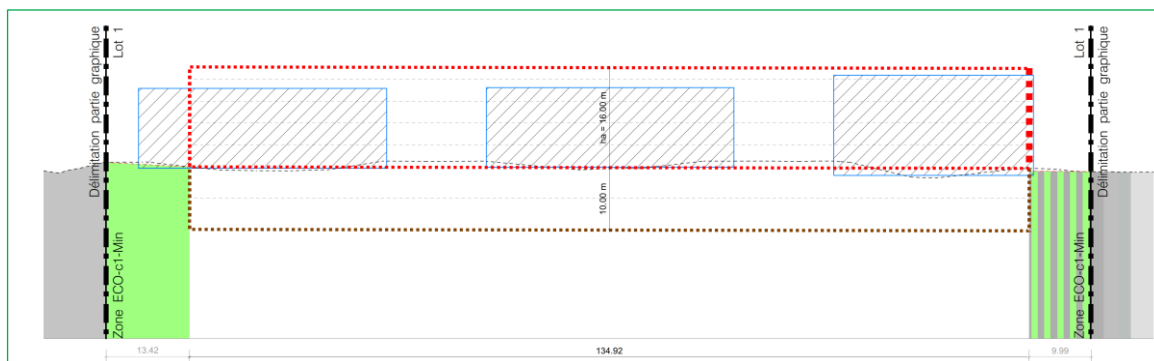


Figure 33 : Extrait hors échelle de la coupe C-C sur le lot 2

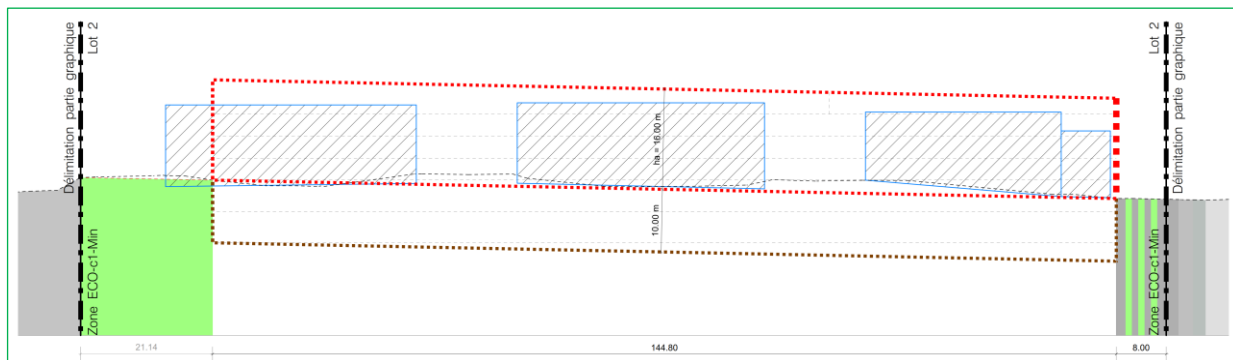


Figure 34 : Extrait hors échelle de la coupe D-D sur le lot 3

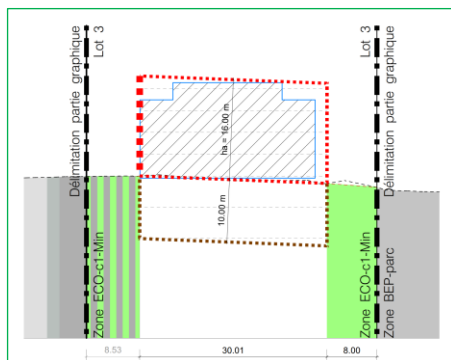


Figure 35 : Extrait hors échelle de la coupe E-E sur le lot 4

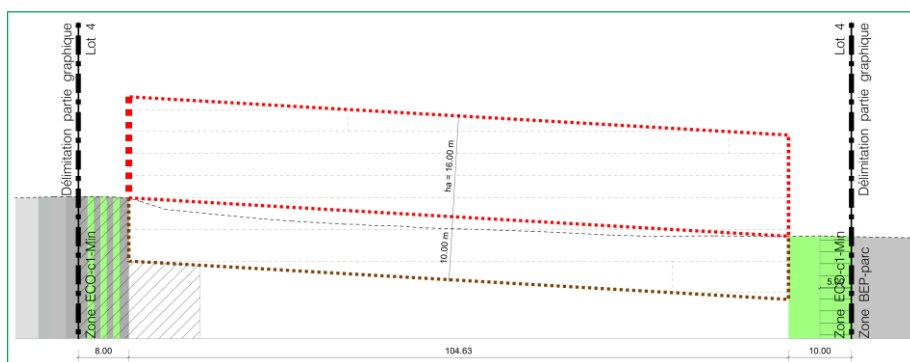


Figure 36 : Extrait hors échelle de la coupe F-F sur le lot 5

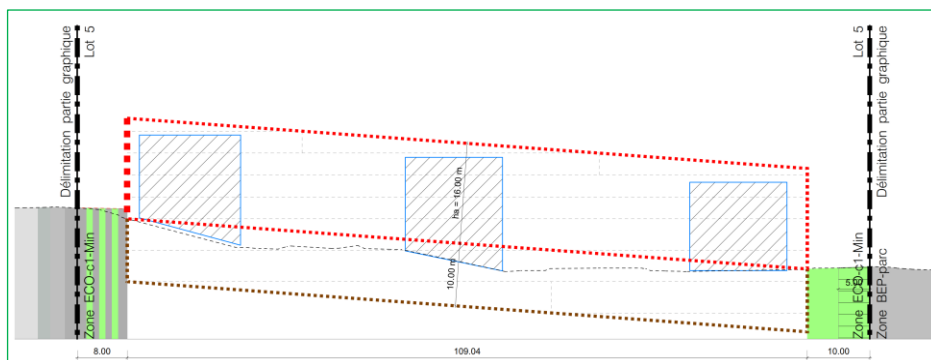


Figure 37 : Extrait hors échelle de la coupe G-G sur le lot 6

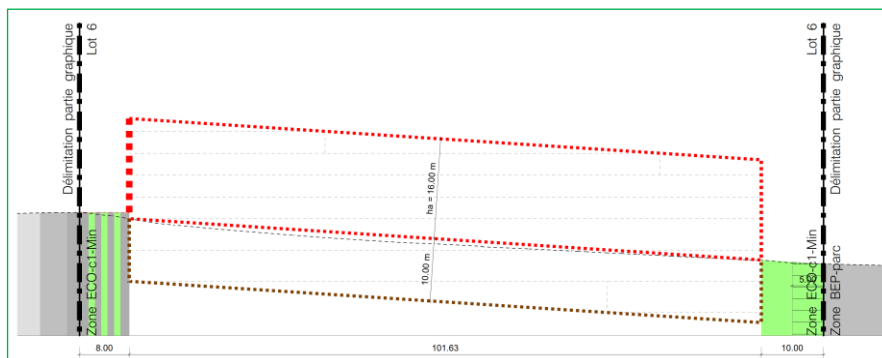


Figure 38 : Extrait hors échelle de la coupe H-H sur le lot 7

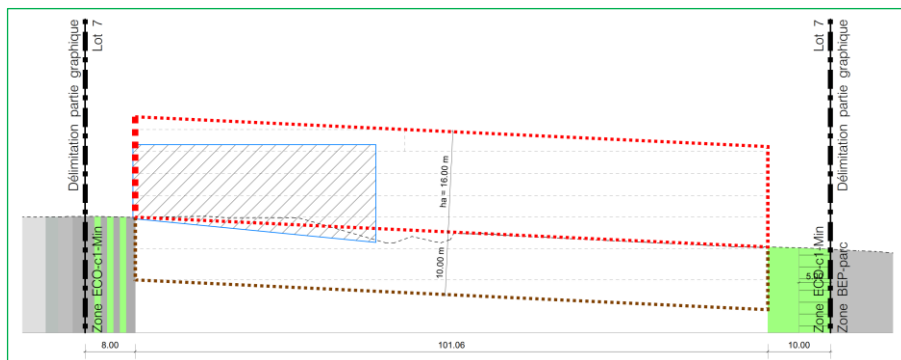


Figure 39 : Extrait hors échelle de la coupe I-I sur le lot 8

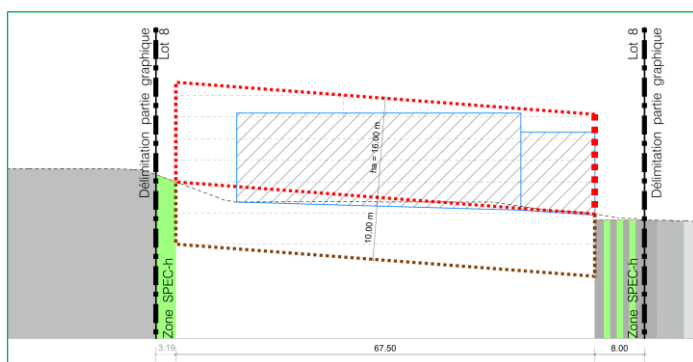


Figure 40 : Extrait hors échelle de la coupe J-J sur le lot 9

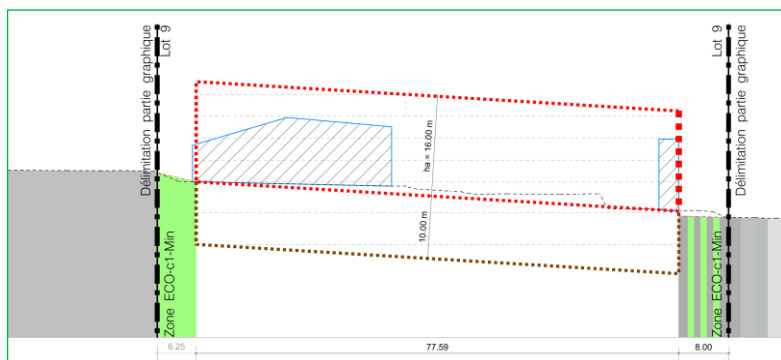


Figure 41 : Extrait hors échelle des coupes K-K sur le lot 10

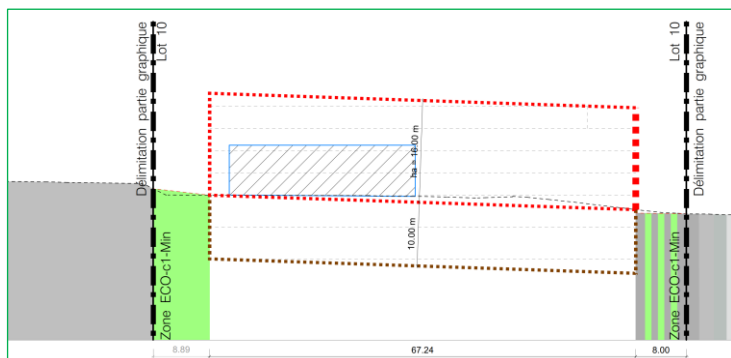


Figure 42 : Extrait hors échelle de la coupe L-L sur le lot 11

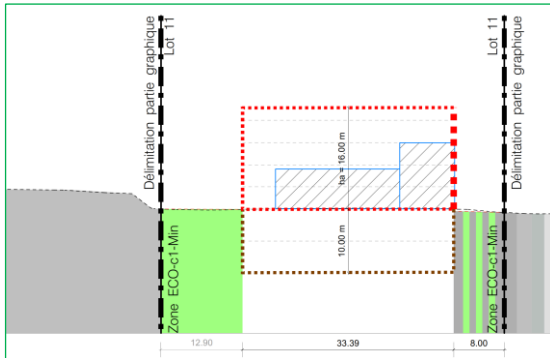


Figure 43 : Extrait hors échelle des coupes M-M sur le lot 12 (à gauche) et N-N sur le lot 13 (à droite)

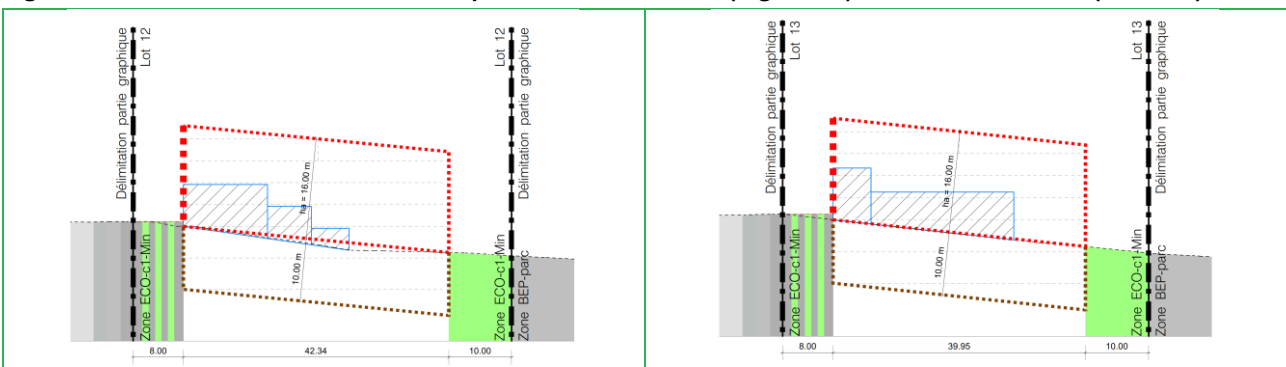


Figure 44 : Extrait hors échelle des coupes O-O sur le lot 14 (à gauche) et P-P sur le lot 15 (à droite)

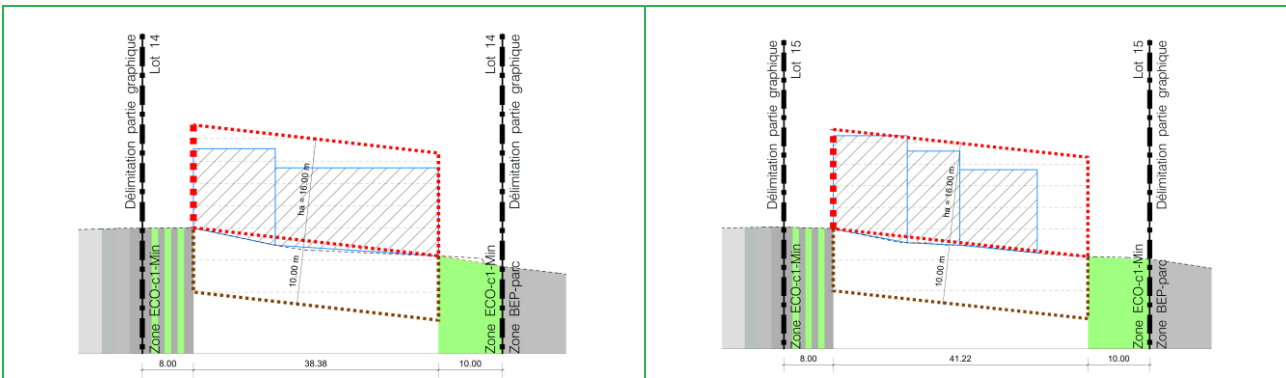


Figure 45 : Extrait hors échelle de la coupe Q-Q sur le lot 16

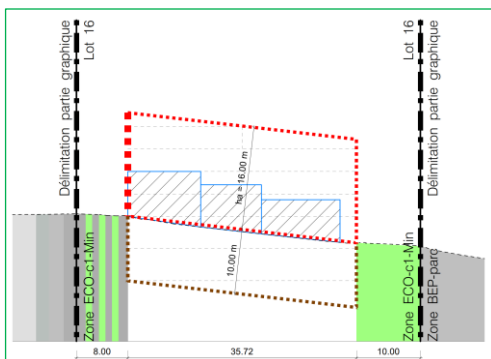


Figure 46 : Extrait hors échelle de la coupe R-R sur le lot 17

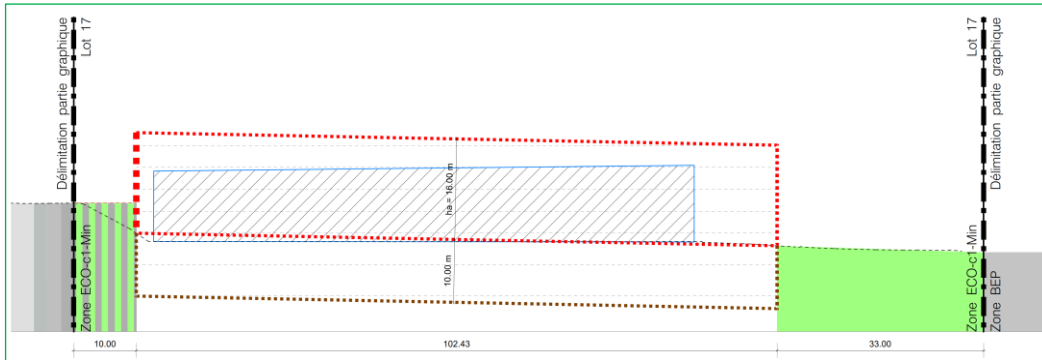


Figure 47 : Extrait hors échelle de la coupe S-S sur le lot 18

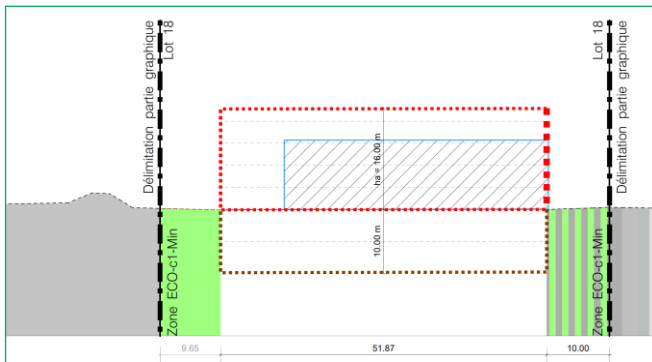


Figure 48 : Extrait hors échelle de la coupe T-T sur le lot 19

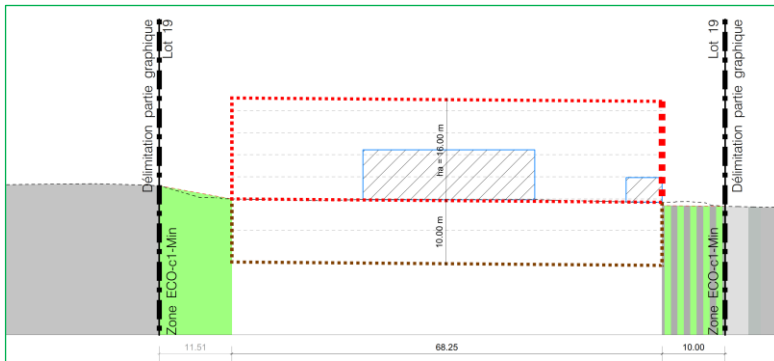


Figure 49 : Extrait hors échelle de la coupe U-U sur le lot 20

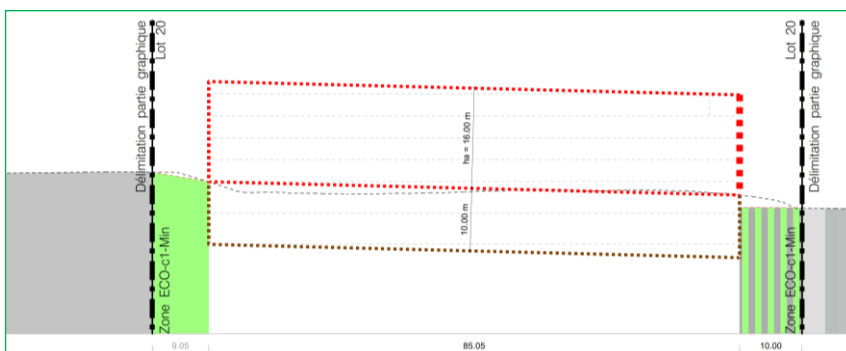


Figure 50 : Extrait hors échelle de la coupe V-V sur le lot 21

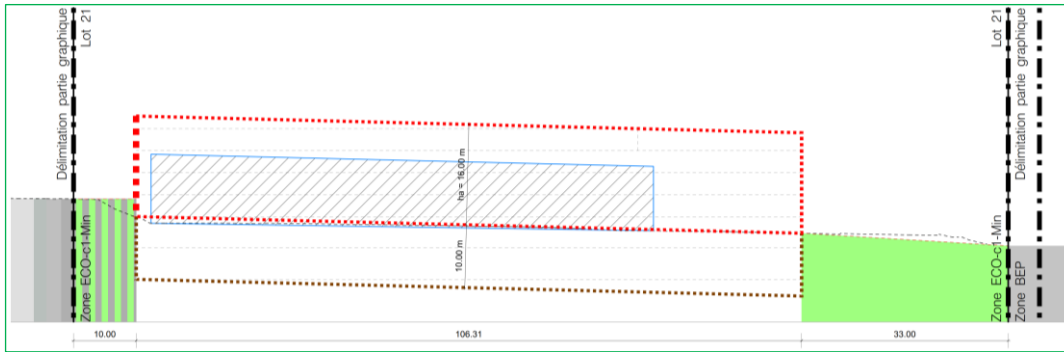


Figure 51 : Extrait hors échelle de la coupe W-W sur le lot 22

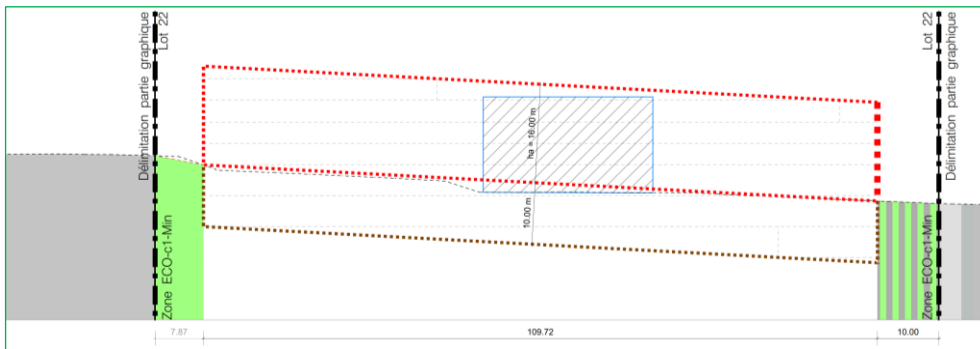
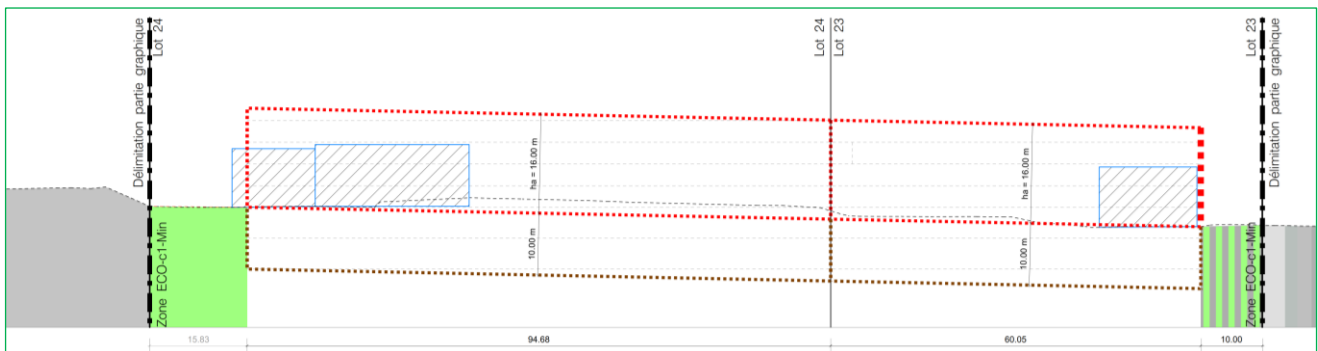


Figure 52 : Extrait hors échelle de la coupe X-X sur les lots 23 et 24



Source : LSC360, 2026

ANNEXES

- (1) Certificat OAI
- (2) Partie écrite du PAP-QE en vigueur
- (3) Plan de repérage du PAP-QE en vigueur : PR-02 Munsbach partie Nord
- (4) Plan de repérage du PAP-QE en vigueur : PR-02 Munsbach partie Nord-Ouest
- (5) Version numérique de la partie graphique

Liste des figures

Figure 1 : Localisation du périmètre sur lequel porte la modification du PAP-QE	6
Figure 2 : Représentation en 3 dimensions de la zone d'activités de Munsbach avec indication des endroits de prise de vue	7
Figure 3 : Vue A - Vers l'autoroute depuis la rue Gabriel Lippmann	8
Figure 4 : Vue B - Transition entre Niederanven et Munsbach	8
Figure 5 : Vue C - sur l'entrée de la coulée verte périphérique Sud	8
Figure 6 : Vue D - sur la coulée verte centrale.....	8
Figure 7 : Vue E - sur une structure verte entre deux bâtiments	8
Figure 8 : Vue f - sur l'avant d'un bâtiment et l'espace rue	8
Figure 9 : Vue G - Site logistique de l'entreprise Wallenborn	9
Figure 10 : Vue H - Site de l'entreprise Baulift.....	9
Figure 11 : Vue i – Immeuble de bureaux.....	9
Figure 12 : Vue J – Legere Hôtel	9
Figure 13 : Vue K–Moutarderie de Luxembourg.....	9
Figure 14 : Vue L – Siege de Luxair	9
Figure 15 : Vue M – immeuble de bureaux	9
Figure 16 : Vue n – Immeuble de bureaux.....	9
Figure 17 : Extrait de la partie graphique du PAG à hauteur de la ZAE Munsbach	10
Figure 18: Extraits de la partie écrite du PAG	10
Figure 19 : Partie graphique du PAP Maintenu en vigueur pour la zone Nord (« Gewerbegebiet II »)	13
Figure 20 : Partie graphique du PAP maintenu en vigueur pour la zone Nord (« Gewerbegebiet III »)	14
Figure 21 : Plan des espaces verts associé au PAP	14
Figure 22 : Représentation schématique des zones.....	15
Figure 23 : partie écrite du PAP maintenu en vigueur	15
Figure 24 : Extrait du plan de repérage du PAP QE en vigueur (Munsbach partie Nord) à hauteur de la ZAE de Munsbach	21
Figure 25 : Extrait du plan de repérage du PAP QE en vigueur (Munsbach partie Nord-Ouest) à hauteur de la ZAE de Munsbach.....	21
Figure 26 : Extraits de la partie écrite du PAP-QE	21
Figure 27 : Application des prescriptions dimensionnelles du PAP maintenu en vigueur sur la simulation en 3 dimensions	30
Figure 28 : Avant-projet de piste cyclable sur le lot 4	31
Figure 29 : Extrait du plan de repérage adapté.....	38
Figure 30 : Extrait de la partie graphique projetée du PAP-QE	39
Figure 31 : Extrait hors échelle de la coupe A-A sur le lot A.....	40

Figure 32 : Extrait hors échelle de la coupe B-B sur le lot 1	40
Figure 33 : Extrait hors échelle de la coupe C-C sur le lot 2	40
Figure 34 : Extrait hors échelle de la coupe D-D sur le lot 3	41
Figure 35 : Extrait hors échelle de la coupe E-E sur le lot 4	41
Figure 36 : Extrait hors échelle de la coupe F-F sur le lot 5	41
Figure 37 : Extrait hors échelle de la coupe G-G sur le lot 6	41
Figure 38 : Extrait hors échelle de la coupe H-H sur le lot 7	42
Figure 39 : Extrait hors échelle de la coupe I-I sur le lot 8	42
Figure 40 : Extrait hors échelle de la coupe J-J sur le lot 9.....	42
Figure 41 : Extrait hors échelle des coupes K-K sur le lot 10	42
Figure 42 : Extrait hors échelle de la coupe L-L sur le lot 11.....	43
Figure 43 : Extrait hors échelle des coupes M-M sur le lot 12 (à gauche) et N-N sur le lot 13 (à droite)	43
Figure 44 : Extrait hors échelle des coupes O-O sur le lot 14 (à gauche) et P-P sur le lot 15 (à droite)	43
Figure 45 : Extrait hors échelle de la coupe Q-Q sur le lot 16	43
Figure 46 : Extrait hors échelle de la coupe R-R sur le lot 17	44
Figure 47 : Extrait hors échelle de la coupe S-S sur le lot 18	44
Figure 48 : Extrait hors échelle de la coupe T-T sur le lot 19.....	44
Figure 49 : Extrait hors échelle de la coupe U-U sur le lot 20	44
Figure 50 : Extrait hors échelle de la coupe V-V sur le lot 21	45
Figure 51 : Extrait hors échelle de la coupe W-W sur le lot 22	45
Figure 52 : Extrait hors échelle de la coupe X-X sur les lots 23 et 24.....	45