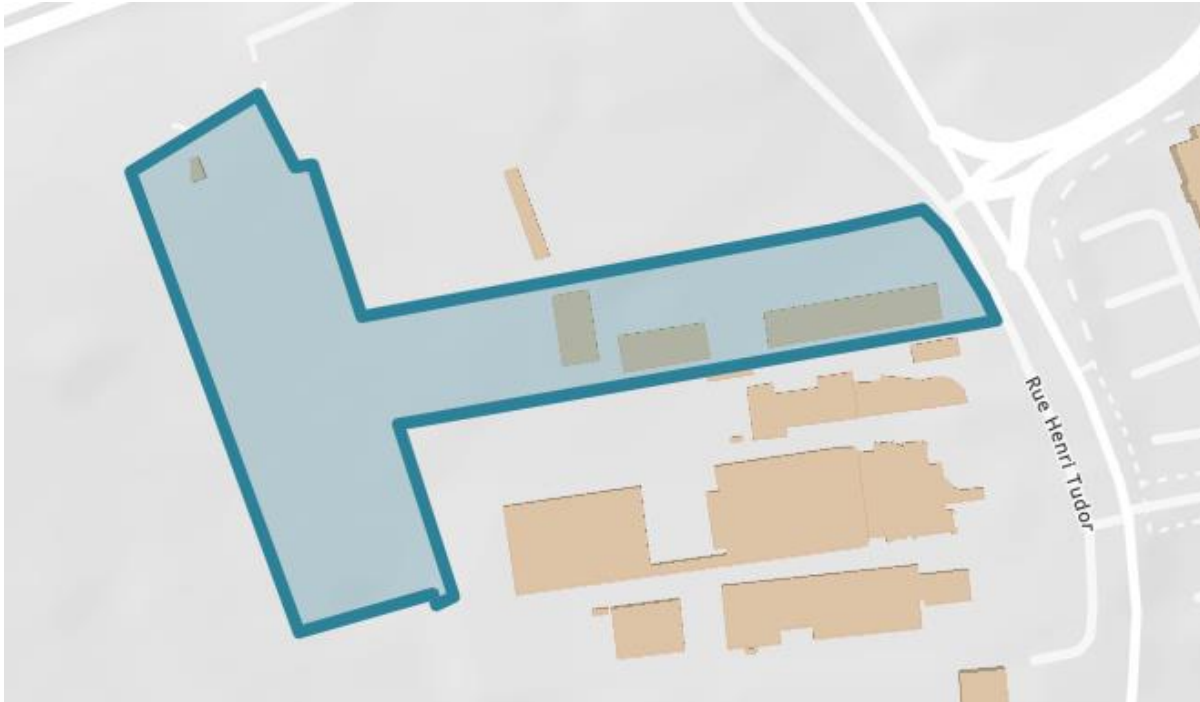


PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER »

« ZAE Minsbech Nord-Ouest » à Minsbech



PARTIE ECRITE – PARTIE GRAPHIQUE

Commanditaire**Oberweis S.A.**

1, rue Guillaume Kroll
 L-1882 Luxembourg
 Tél. : +352 40 31 40 – 1
 E-mail : info@oberweis.lu
 Internet : www.oberweis.lu

OBERWEIS
 L U X E M B O U R G

Mandataire**Luxplan S.A. Ingénieurs conseils**

4, rue Albert Simon
 L – 5315 Contern
 Tél : + 352 26 39 0 – 1
 Fax : + 352 30 56 09



Internet : www.luxplan.lu

N° de référence du projet : 20210609-LP

Référence rapport : 20210609_C214_-_PE.docx

Rapport rédigé par :	Jimmy REINERT Dipl. Ing Raumplanung und Raumordnung	Juillet 2022
Rapport vérifié par :	Caroline DROUARD Dipl. Ing Génie des Systèmes Urbains	Juillet 2022

Modifications du rapport

<i>Indice</i>	<i>Modifications</i>	<i>Date</i>
-	Version initiale	29.07.2022
A	Adaptations suite remarques du service technique de Schuttrange	14.10.2022
B	Avis de la Cellule d'Évaluation (réf. :19528/29C)	24.11.2022



TABLE DES MATIERES

ART. 1	REGIME DE PROPRIETE INITIAL	11
ART. 2	REGIME DE PROPRIETE ISSU DU PAP	12
2.1	Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public	12
2.2	Découpage des îlots	12
2.3	Fusion des îlots, parties d'îlot, parcelles ou lots	12
ART. 3	MODE D'UTILISATION DU SOL.....	13
3.1	Pour l'ensemble des lots et îlots constructibles.....	13
3.2	Le nombre d'unités de logement par immeuble bâti	13
ART. 4	STATIONNEMENT ET ACCES	14
4.1	Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions	14
4.2	Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation	14
4.3	Rampes d'accès pour les Personnes à Mobilité Réduite.....	15
ART. 5	TYPES DES CONSTRUCTIONS	16
5.1	Dépendances.....	16
ART. 6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL	17
6.1	Règle générale.....	17
6.2	Distances à observer entre les constructions	17
6.3	Éléments en saillie.....	17
ART. 7	NIVEAUX ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	18
7.1	Niveau de référence 0.00.....	18
7.2	Niveau hors sol et sous-sol.....	18
7.3	Rez-de-chaussée	18
ART. 8	TOITURES.....	19
8.1	Formes des toitures	19
ART. 9	ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	19
9.1	Généralités	19
9.2	Couleurs et emploi des matériaux en façade.....	19
9.3	Couleurs et emploi des matériaux en toiture	19
9.4	Éléments techniques en façade et en toiture	20
9.5	Enseignes	20
ART. 10	AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES	21
10.1	Prescriptions relatives à la zone d' « espace vert privé »	21
10.2	Prescriptions relatives à la zone d' « espace extérieur pouvant être scellé »	21
10.3	Modelage de terrain	22
ART. 11	MESURE POUR LA PROTECTION CONTRE LE BRUIT.....	23
ART. 12	SERVITUDE DE PASSAGE	24



12.1	Servitude de passage pour accès [A].....	24
12.2	Servitude de passage pour projets routiers [R]	24
12.3	Servitude pour canalisations [C]	24
12.4	Servitude de transition à la zone non-constructible.....	24
ART. 13	LES SURFACES DESTINÉES À RECEVOIR DES PLANTATIONS.....	25
ART. 14	FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION ET DESTINES A ETRE CEDES AU DOMAINE PUBLIC	26
14.1	Voie de circulation motorisée	26
14.2	Espace pouvant être dédié au stationnement	26
14.3	Chemins piétons et placette	26
14.4	Espace vert public	26
14.5	Gestion de l'eau de pluie	27
ART. 15	DISPOSITIONS EXECUTOIRES.....	28
15.1	Réseaux d'approvisionnement.....	28
15.2	Encoches pour armoires de concessionnaires et candélabres.....	28



PARTIE GRAPHIQUE

Les points suivants sont traités dans la partie graphique du PAP :

- la délimitation et la contenance des lots projetés,
- le degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé,
- la surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée,
- les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions,
- le nombre de niveaux hors-sol et sous-sol,
- les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère,
- le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol,
- les formes, pentes, et orientations des toitures,
- les fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public.



PARTIE ECRITE

Les points non réglés par le présent Plan d'Aménagement Particulier (PAP) sont soumis à la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG) et au Règlement sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites (RBVS) en vigueur au moment de la demande d'autorisation de construire.

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable du plan N° 20210609-LP-U001 qui constitue la partie graphique. En cas de divergence :

- la partie graphique prime sur la partie écrite,
- la vue en plan prime sur la vue en coupe.

La présente partie écrite contient des figures destinées à illustrer les prescriptions afférentes. En cas de discordance entre une figure et le texte, seul le texte a valeur réglementaire.



TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

ART. 1 **REGIME DE PROPRIETE INITIAL**

Avant cession pour la viabilité du PAP en application de l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent PAP est établi sur les parcelles suivantes :

Parcelles – Commune de de Schuttrange Section B de Münsbach	Contenance	Propriétaire
parcelles entières <ul style="list-style-type: none"> • 895/3984 • 916/80 • 916/81 • 917/3055 	02ha 41 ares 29 ca	DACQUOIS S.A.
parcelle entière <ul style="list-style-type: none"> • 919/4442 	38 a 91 ca	Financier S.A.

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale de 02ha 80 a 20 ca. Les surfaces proviennent uniquement de fonds privés : (soit 100,00 % de la surface totale).

Servent de fond de plan à la partie graphique :

- le plan de délimitation du PAP, référence 2021121SCHU du 20 février 2023, élaboré par le bureau de géomètres officiels TERRA G.O.,
- le levé topographique, référence 20212614_LP_T001 du 13 janvier 2021, élaboré par le bureau d'études LUXPLAN S.A.



ART. 2 REGIME DE PROPRIETE ISSU DU PAP

2.1 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public

La surface totale des fonds nécessaires à la viabilisation du projet, et destinés à être cédés au domaine public communal, est d'environ 5 090 m² (soit 18,17 % de la surface totale).

2.2 Découpage des îlots

Tout îlot peut être découpé en plusieurs lot/parcelles, ultérieurement à l'approbation du présent PAP, sans que ceci n'engendre une modification de ce dernier. La surface du nouveau lot/parcelle ne peut être inférieure à 30 % (trente pour cent) de la surface initiale de l'îlot.

Chaque nouvelle parcelle créée doit obligatoirement disposer d'un accès direct depuis la voirie publique. Pour des raisons urbanistiques ou techniques, cet accès peut être mutualisé pour plusieurs parcelles. L'accès est alors grevé d'une servitude de passage permettant de définir les droits de passage.

La somme des degrés d'utilisation du sol (emprise au sol, surface construite brute, scellement du sol) des parcelles ainsi créées ne peut être supérieure au degré d'utilisation du sol de l'îlot. La répartition desdites surfaces maximales est calculée au prorata de la surface des différentes parcelles obtenues par rapport à l'îlot concerné.

Tout découpage d'îlot se fera sans préjudice des prescriptions applicables aux surfaces, marges de reculement et niveaux définis par la partie réglementaire.

2.3 Fusion des îlots, parties d'îlot, parcelles ou lots

Plusieurs îlots, parties d'îlot, lots ou parcelles peuvent être fusionnés en une seule parcelle ultérieurement à l'approbation du présent PAP, sans que ceci n'engendre une modification. Le degré d'utilisation du sol des îlots, parties d'îlot, lots ou parcelles fusionnés est alors à considérer de manière cumulative.

Toute fusion d'îlot ou parties d'îlots se fera sans préjudice des prescriptions applicables aux surfaces, marges de reculement et niveaux définis par la partie réglementaire.



TITRE II AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

ART. 3 MODE D'UTILISATION DU SOL

3.1 Pour l'ensemble des lots et ilots constructibles

Le présent PAP est destiné à l'aménagement et au développement de la zone d'activités « Minsbech Z.I. » à Munsbach. Les activités autorisées sont les suivantes :

- activités industrielles légères,
- activités de commerce de gros,
- activités de transport ou de logistique,
- activités de prestations de services commerciaux
- équipements collectifs techniques
- activités de commerce de détail, limitées à 2 000 m² de surface construite brute par immeuble bâti,
- activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux limités à 3 500 m² de surface construite brute par immeuble bâti,
- stockage de marchandises ou de matériaux uniquement en complément à l'activité principale,
- établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée,
- 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.

3.2 Le nombre d'unités de logement par immeuble bâti

Un logement de service par entreprise est admis à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière ou d'un immeuble bâti.

Les logements de service sont à intégrer dans le corps même des constructions.



ART. 4 STATIONNEMENT ET ACCES

4.1 Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions

4.1.1 EMBLEMENTS DE STATIONNEMENT

Sont à considérer comme minimum pour les emplacements pour voitures à prévoir sur le domaine privé :

- 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
- 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

4.1.2 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES POUR LE STATIONNEMENT DES PERSONNES A MOBILITE REDUITE

Un emplacement par tranche de trente emplacements privés doit être accessible aux Personnes à Mobilité Réduite et aux dimensions suivantes : trois mètres cinquante centimètres (3,50 m) de largeur par cinq mètres (5 m) de longueur pour un emplacement en bataille. Ce ratio est à vérifier par îlot, lot ou parcelle.

L'ensemble des emplacements réservés sont localisés à proximité de l'entrée du bâtiment ou de l'ascenseur. Une signalétique adaptée est mise en place (panneau, logo, marquage au sol). Tous les emplacements doivent être reliés aux halls des bâtiments par un cheminement praticable.

4.1.3 LOCALISATION DES EMBLEMENTS DE STATIONNEMENT

Si, pour des raisons techniques ou architecturales, les emplacements ne peuvent pas se trouver sur le même fonds que la construction, ils doivent se situer sur un fonds privé dans le périmètre du PAP. Dans ce cas, le propriétaire de la construction doit pouvoir démontrer qu'il est soit propriétaire desdits emplacements, soit locataire pour un terme d'au moins dix ans, de ces emplacements.

Les emplacements de stationnement peuvent être aménagés dans les niveaux pleins, en sous-sol, dans l'espace extérieur pouvant être scellé ou encore dans l'espace pouvant être dédié au stationnement.

4.1.4 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES POUR LE STATIONNEMENT POUR VELOS

Un nombre de places de stationnement pour vélos correspondant à l'utilisation doit être déterminé et prévu dans le cadre de l'autorisation de construire.

Les emplacements pour le stationnement des vélos peuvent être situés devant un emplacement de stationnement ayant pour dimensions minimales 5 m par 2,50 m, dans le cas où des fixations murales sont prévues. Si, pour des raisons techniques ou architecturales, les emplacements ne peuvent pas se trouver sur le même fonds que la construction, ils peuvent se situer sur un fonds privé dans le périmètre du PAP ou sur le domaine public communal.

4.2 Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation

Les accès carrossables doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique. Les accès doivent être aménagés afin que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les cheminements piétonniers. Ils



sont à aménager dans la bande d'espace extérieur pouvant être scellé (voir article correspondant) ou à l'intérieur des constructions (rampes d'accès aux niveaux en sous-sol).

L'accès carrossable au lot 1 se fera par la rue Henri Tudor. Les lots 2 et 3 seront desservis par une voie intérieure ou par le lot 1 si la voie intérieure n'est pas encore réalisée au début des travaux.

Pour les lots 2 et 3, l'accès aux emplacements de stationnement prévus dans les limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines se fait depuis la voie desservante, via une rampe d'accès. Cette rampe d'accès peut prendre place dans les limites de surface constructible pour constructions destinées au séjour prolongé et pour constructions souterraines.

4.3 Rampes d'accès pour les Personnes à Mobilité Réduite

Si le niveau du rez-de-chaussée de la construction hors sol n'est pas le même que celui de la voirie desservante, un accès pour les Personnes à Mobilité Réduite peut être prévu. Ses caractéristiques sont conformes aux prescriptions du règlement grand-ducal modifié du 23 novembre 2001 portant exécution des articles 1 et 2 de la loi du 29 mars 2001 portant sur l'accessibilité des lieux ouverts au public.



ART. 5 TYPES DES CONSTRUCTIONS

5.1 Dépendances

Les aménagements de type dépendance ou remise sont limités à 50 m² (cinquante mètres-carrés) par îlot. En cas de découpage d'un îlot en plusieurs lots ou parcelles, la surface maximale à dédier aux aménagements de type dépendance ou de remise sont calculés au prorata du ou des lot(s)/parcelle(s) obtenu(s). Chaque îlot doit également disposer d'un ou de plusieurs espaces prévus pour établir un tri sélectif des poubelles et l'entreposage des conteneurs.

Ces aménagements doivent respecter un recul de 2,00 m (deux mètres) sur les limites de l'îlot correspondant et une hauteur hors-tout de 4,00 m (quatre mètres) au maximum, calculée par rapport au niveau de référence défini par îlot.

Les toitures sont aménagées en toiture plate végétalisée avec une couche végétale d'au moins 0,15 m (quinze centimètres).



ART. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

6.1 Règle générale

En cas de discordance entre les reculs et les dimensions des emprises constructibles, ou en cas de différence dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie (ACT), les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles. Les cotes de recul priment sur les cotes de dimensionnement des emprises constructibles.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- à une construction dont la superficie est inférieure ou égale à douze mètres carrés (12 m²) et dont la hauteur totale est inférieure ou égale à deux mètres cinquante centimètres (2,50 m),
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Les constructions purement destinées à des installations techniques et en aucun cas destinées au séjour prolongé de personnes, ne sont pas à comptabiliser dans les surfaces (suivant définitions des emprise, surface scellée et surface constructible brute) imposées par îlot.

Les surfaces qui se trouvent dans les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé et qui ne sont pas construites avec des volumes hors sol peuvent être scellées suivant les dispositions de l'article correspondant.

6.2 Distances à observer entre les constructions

Lorsque plusieurs constructions sont autorisées dans un même îlot, lot ou parcelle, les distances à observer entre les constructions sont à régler de manière à respecter la réglementation en vigueur concernant la sécurité.

6.3 Éléments en saillie

Les saillies de type volume fermé et les saillies ancrées au sol, à l'exception des escaliers en dur et escaliers de secours en structures légères sont de maximum un mètre (1 m) et à condition de rester à cinquante centimètres (0,50 m) en retrait de la limite de l'îlot, lot ou parcelle.

Les auvents, marquises de devanture, stores, éléments de décoration et autres installations semblables doivent laisser un passage libre d'au moins deux mètres et cinquante centimètres (2,50 m) au-dessus du niveau de l'espace public. Ils peuvent avoir une saillie allant jusqu'à trois mètres (3 m), à condition de rester à cinquante centimètres (0,50 m) en retrait de la limite du lot, îlot ou parcelle.

Les façades végétalisées et structures nécessaires à leur installation peuvent être en saillie et sont à considérer comme des éléments de décoration.

Afin de limiter leur impact visuel, les unités extérieurs de climatiseurs, ventilateurs ou autres pompes à chaleur doivent être implantés en toiture et à l'intérieur du gabarit. Leur installation en façade est interdite.

Des escaliers et escaliers de secours en structures légères peuvent être bâtis avec les prescriptions suivantes :

- il doit se situer sur le lot, l'îlot ou la parcelle en lien avec le volume bâti,
- il peut se situer en dehors des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé dans une bande de largeur de trois mètres maximum (3 m) tout en restant accolé au bâtiment,
- il doit être implanté sur un espace extérieur pouvant être scellé.

Il doit être intégré à la demande d'autorisation de construire.

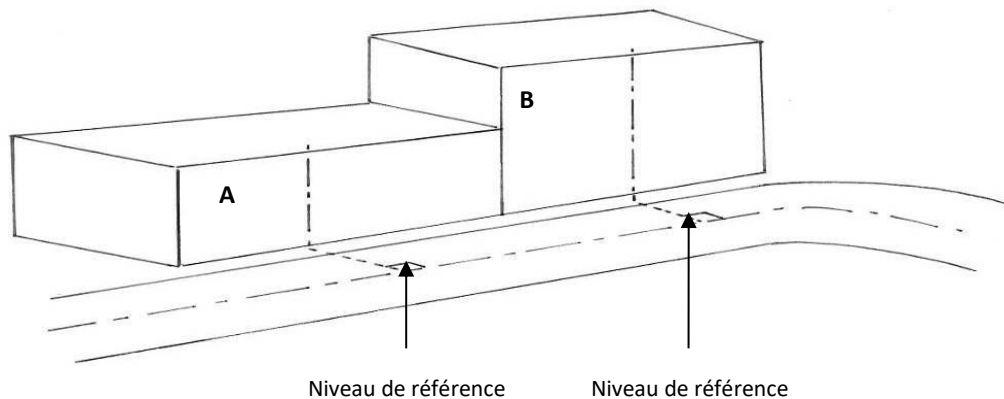


ART. 7 NIVEAUX ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

7.1 Niveau de référence 0.00

Les niveaux de référence permettant de calculer les hauteurs des constructions hors sol sont localisés dans l'axe de la façade principale, et correspondent sur cet axe à l'intersection perpendiculaire avec l'axe de la voirie desservante. Lorsque la voirie desservante ne se situe pas dans l'axe du bâtiment, il y a lieu de considérer le niveau de référence sur l'axe de la voirie desservante au point le plus proche de la limite de l'îlot, lot ou parcelle du bâtiment concerné. La partie graphique reprend plusieurs niveaux de référence sur la voirie projetée.

Dans le cas où une construction présente plusieurs volumes, un niveau de référence par volume peut être défini, à l'intersection perpendiculaire entre l'axe du volume et l'axe de la voirie desservante. La hauteur de chaque volume bâti est mesurée par rapport au niveau de référence correspondant.



7.2 Niveau hors sol et sous-sol

Lorsque la délimitation du niveau en sous-sol n'est pas visible sur la partie graphique, elle correspond au maximum à la délimitation des surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé. Des cours anglaises peuvent être aménagées pour les niveaux en sous-sol, en dehors de la délimitation des surfaces constructibles pour constructions souterraines.

Les niveaux en sous-sol peuvent être communs et d'un seul tenant pour plusieurs immeubles bâtis. Des pièces destinées au séjour prolongé de personnes sont autorisées dans le niveau en sous-sol. Ces surfaces sont à comptabiliser dans le calcul de la Surface Construite Brute, suivant la terminologie annexée au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

L'implantation des constructions peut suivre la pente du terrain et les décrochements entre des constructions contiguës sont autorisés. L'aménagement des niveaux à l'intérieur d'un volume bâti peut avoir des décrochements au niveau des planchers.

7.3 Rez-de-chaussée

Le rez-de-chaussée doit correspondre au minimum au niveau de référence 0.00 et au maximum à 1,00 m au-dessus de ce niveau de référence.



ART. 8 TOITURES

8.1 Formes des toitures

Les toitures plates doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- une légère pente de la toiture est autorisée, afin de faciliter l'évacuation des eaux pluviales,
- elles doivent être végétalisées de manière extensive lorsqu'elles ne sont pas couvertes par des éléments techniques. L'épaisseur de la couche végétale est de minimum 0,25 m,
- en cas de toiture-terrasse accessible, les garde-corps sont admis sur le pourtour de la terrasse, au-dessus de la hauteur fixée pour les acrotères.

Terrasses en toiture

Toutes les toitures sont réservées exclusivement à l'aménagement d'installation technique et/ou de toitures végétales et ne peuvent être aménagées en terrasses exploitables.

ART. 9 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

9.1 Généralités

Tous les matériaux utilisés doivent respecter un code couleur sobre et neutre. Les couleurs éblouissantes comme les couleurs vives ou réfléchissantes à la lumière sont interdites, de même que les matériaux brillants.

9.2 Couleurs et emploi des matériaux en façade

Pour l'ensemble des bâtiments à construire sur le site couvert par le présent PAP, les matériaux préconisés pour les façades sont le verre, l'acier, le bois, les bardages de qualité, les maçonneries apparentes en briques, pierres naturelles, les crépis, les éléments préfabriqués en acier ou en béton de structures diverses. Les façades peuvent également être végétalisées

Chaque bâtiment doit présenter en façades un couvert végétalisé pour au moins trente pourcent (30%) de la surface totale cumulée de ses façades, sauf en cas d'impossibilité pour des raisons d'ordre techniques, de sécurité ou d'hygiène dument justifiée. Les installations végétalisées doivent bénéficier d'un ensoleillement suffisant et doivent être entretenues par des moyens économes en eau. Les plantes et gazons synthétiques sont interdits.

Toutes les façades sont à traiter avec le même soin.

Les différents matériaux sont à indiquer dans le dossier de demande d'autorisation de construire.

9.3 Couleurs et emploi des matériaux en toiture

Les lucarnes à toit plat peuvent être couvertes par du zinc.



9.4 Éléments techniques en façade et en toiture

Les caissons de climatisation, de ventilation, cage d'escalier, tête d'ascenseur et pompes à chaleur peuvent être aménagés sur les toitures plates. Ils doivent être placés de manière ordonnée et accessible à tous travaux de maintenance et de réparation.

Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions et se situer à l'intérieur des limites de surface constructibles pour constructions destinés au séjour prolongé. Les panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques sont autorisés sur tous les types de toitures et sur l'entièreté de leur surface. Sur les toitures plates, ils doivent accuser un recul de minimum 1,00 m par rapport à l'acrotère.

Les souches de cheminées et de ventilation sont autorisées sur les toitures et doivent être composées d'acier inox.

9.5 Enseignes

Les enseignes et installations assimilables comme les panneaux publicitaires et les appareils d'éclairage sont obligatoirement adossés à la façade et intégrés à l'architecture de la façade. Les tubes néon ainsi que les enseignes clignotantes sont interdits. Une enseigne ou installation assimilable au maximum est autorisée par immeuble bâti.

Un seul totem d'une hauteur de maximum cinq mètres (5 m) est admis par entrée ouverte au public.

Ces dispositifs ne peuvent en aucun cas gêner la visibilité des automobilistes.



ART. 10 AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES

10.1 Prescriptions relatives à la zone d' « espace vert privé »

Les espaces verts privés, tels que repris dans la partie graphique du présent PAP, sont principalement destinés à être végétalisés. Des cheminements piétons peuvent y être aménagés mais doivent être réalisés avec des matériaux perméables.

Toute construction y est interdite, excepté :

- des aménagements et infrastructures techniques ayant pour but la rétention des eaux de surface, y compris les raccordements, représentés ou non dans la partie graphique,
- des accès pour services d'incendie et communaux,
- toute autre construction légère, élément technique ou mobilier urbain en rapport direct avec la destination de la zone,
- des emplacements de stationnement pour vélo.

Des plantations sont autorisées et doivent être d'essences indigènes. Les potagers sont autorisés.

Leur fonction principale d'espace d'agrément doit être maintenue en les aménageant en en tant que tel.

10.2 Prescriptions relatives à la zone d' « espace extérieur pouvant être scellé »

Le principe d'aménagement de l'espace extérieur pouvant être scellé doit se fonder sur la volonté de conserver à cet espace son caractère ouvert. Cette surface peut être aménagée en surface minérale non perméable. Y sont autorisés :

- des murets de maximum 0,80 m de hauteur,
- des accès piétons, terrasses, emplacements de stationnement et accès carrossables en matériaux de teinte neutre, en rapport avec les teintes du bâtiment et/ou du trottoir les jouxtant.

Les surfaces qui se trouvent dans l'espace extérieur pouvant être scellé et qui ne sont pas scellées sont à traiter comme des espaces verts privés.

Accès piétons

Les accès piétons menant aux constructions doivent être accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Aire de stationnement

Les espaces de stationnements et emplacements de stationnements aménagés dans l'espace pouvant être scellé doivent présenter des caractéristiques écologiques. Dans cet ordre d'idée, les prescriptions suivantes sont à respecter :

- Les emplacements de stationnements sont aménagés majoritairement avec des revêtements perméables ;
- Pour chaque tranche entamée de 4 emplacements de stationnement, un arbre de haute-tige doit être planté sur le lot. Son emplacement exact est à préciser dans le projet d'exécution ;



- Les limites extérieures des aires de stationnements sont à habiller par des plantations ou des haies. Ces plantations ne doivent pas entraver la sécurité. Une aire stationnement est ensemble groupé d'au moins 4 emplacements en bataille ou épis.

10.3 Modelage de terrain

Les courbes de niveaux projetées peuvent être exécutées avec une tolérance de plus ou moins 1,00 m (un mètre). Les niveaux des aménagements finis seront fixés définitivement dans le cadre des autorisations de construire.



ART. 11 MESURE POUR LA PROTECTION CONTRE LE BRUIT

Les nouvelles constructions destinées aux services administratifs doivent présenter une isolation acoustique $D_{2m,n,T,w}$ minimale de 42 dB (Décibel) entre les espaces extérieurs et l'intérieur des pièces destinées au séjour prolongé de personnes, portes et fenêtres fermées. Une aération contrôlée insonorisée doit y être mise en oeuvre. Les fenêtres doivent avoir un niveau d'isolation R_w (indice d'affaiblissement pondéré) minimal de 42 dB et un niveau d'isolation $R_w + C_{tr}$ (facteur correctif à appliquer à l'indice R_w en présence de bruit de trafic) minimal de 35 dB(A).

L'isolation acoustique $D_{2m,n,T,w}$ est définie comme suit : $D_{2m,nT} = D_{2m} + 10 \log T/T_0$

- « D_{2m} » constitue la différence entre le niveau de pression acoustique à l'extérieur à une distance de 2,00 m de la façade et le niveau sonore moyen à long terme pondéré à l'intérieur de la pièce destinée au séjour prolongé de personnes.
- « T » constitue le temps de réverbération du son à l'intérieur d'une pièce.
- « T_0 » constitue le temps de réverbération de référence à l'intérieur d'une pièce, fixé à 0,5 secondes.



TITRE III DISPOSITIONS PARTICULIERES

ART. 12 SERVITUDE DE PASSAGE

12.1 Servitude de passage pour accès [A]

Afin de garantir l'accès d'un lot privé à travers un autre lot privé, pour les accès aux parkings en sous-sol, ainsi que pour les collectes des déchets et les raccordements aux réseaux publics depuis le domaine public, une servitude de passage est représentée sur la partie graphique.

L'assiette de la servitude peut (avec l'accord de la majorité des propriétaires concernés) être adaptée lors de l'autorisation de construire, si la vocation initiale reste inchangée. La servitude donne droit à l'accès et aux lots respectifs et de leurs ayants-droits ainsi que des services publics. Elle s'exerce à pied, à vélo, respectivement toute autre méthode de déplacement de la mobilité douce, en voiture ainsi qu'en véhicules pour les services publics. Cette servitude est marquée d'une surimpression [A] sur la partie graphique.

12.2 Servitude de passage pour projets routiers [R]

L'espace public entre les îlots deux et trois est soumis à une servitude projets routiers destinée à garantir qu'un projet d'infrastructure du plan directeur sectoriel « Transport » puisse être réalisé dans une phase ultérieure de construction. Cette servitude est marquée d'une surimpression [R] sur la partie graphique.

12.3 Servitude pour canalisations [C]

L'îlot 1 est greffé d'une servitude pour canalisations destinée à garantir que les îlots deux et trois peuvent être raccordés aux canalisations d'eaux pluviales et d'eaux usées existantes. Cette servitude est marquée d'une surimpression [C] sur la partie graphique.

12.4 Servitude de transition à la zone non-constructible.

La servitude de transition à la zone non-constructible vise à garantir le recul des nouveaux aménagements par rapport aux plantations existantes, situées hors-PAP côté ouest et sud. Elle a une profondeur de 1.50m. Le terrain naturel est à conserver au niveau de la servitude, le remodelage et le scellement du sol y sont interdits. Seules les clôtures avec des fondations ponctuelles sont autorisées au niveau de la servitude.



ART. 13 LES SURFACES DESTINÉES À RECEVOIR DES PLANTATIONS

L'ensemble des prescriptions de cet article s'applique tant aux espaces verts publics qu'aux espaces verts privés. Les plantations ligneuses d'essence feuillue de préférence régionales, ou d'Europe continentale ou d'Europe centrale, adaptées aux conditions locales doivent être majoritaires. D'autres essences feuillues ou persistantes non invasives, adaptées aux conditions locales et favorables à la biodiversité peuvent être plantées si les contraintes du site ou le projet l'exigent.

Les plantations suivantes sont à prévoir :

- dans les surfaces non scellées, des plantes ligneuses et/ou herbacées régionales ou européennes,
- dans les surfaces scellées, des plantes ligneuses et herbacées adaptées aux conditions urbaines,
- sur les toitures végétales, des plantes ligneuses et/ou herbacées régionales ou européennes de taille réduite et adaptés à la sécheresse.

Le choix des plantations doit être adapté au contexte, au mode de gestion et à l'espace disponible.

Par arbre, les prescriptions suivantes sont à appliquer :

- un volume de substrat ou de terre arable de minimum six mètres cubes (6 m³) par arbre,
- ou une surface perméable de minimum quatre mètres carrés (4 m²).



TITRE IV AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

ART. 14 FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION ET DESTINES A ETRE CEDES AU DOMAINE PUBLIC

Les fonds destinés à être cédés au domaine public correspondent :

- aux voies de circulation motorisée (voirie avec trottoirs),
- aux trottoirs et chemins piétons,
- aux emplacements de stationnement public,
- aux espaces verts publics de rétention des eaux pluviales et d'agrément.

14.1 Voie de circulation motorisée

Les valeurs reprises sur la partie graphique en tant que niveaux projetés peuvent être adaptées dans le cadre du dossier d'exécution, avec une marge de plus ou moins cinquante centimètres (50 cm) par rapport au niveau indiqué. Les hauteurs des constructions sont à mesurer par rapport au niveau de voirie réalisé.

Cette partie de la voirie qui représente l'accès au PAP par la Rue Henri Tudor est à couvrir d'un revêtement adéquat et cohérent avec le revêtement existant ou celui prévu dans le cadre de la réfection de la rue existante. Les détails sont à préciser dans la convention d'exécution.

14.2 Espace pouvant être dédié au stationnement

Les emplacements de stationnement publics sont à réaliser en matériaux perméables.

14.3 Chemins piétons et placette

Les trottoirs longeant la voie de circulation motorisée sont à revêtir du même matériau que celui prévu par le projet de réfection de la rue. Les détails sont à préciser dans la convention d'exécution.

14.4 Espace vert public

Dans les espaces verts publics, les aménagements suivants sont autorisés :

- chemins piétons, pistes cyclables, passerelles, escaliers,
- aménagements ponctuels d'espaces sportifs et récréatifs,
- mobilier urbain et éclairage public,
- infrastructures et aménagements techniques et paysagers liés à l'assainissement, y compris les raccordements, représentés ou non dans la partie graphique,
- tout réseau d'approvisionnement,
- tout autre construction légère ou technique en rapport direct avec la destination de la zone.

Les Espaces Verts Publics peuvent comporter des chemins piétons ou escaliers d'une largeur maximale de deux mètres et cinquante centimètres (2,50 m), supplémentaires à ceux figurant sur la partie graphique du PAP. Ils sont alors à définir dans le cadre du dossier d'exécution du PAP.

Les détails techniques d'exécution des bassins de rétention sont à déterminer lors de la convention d'exécution.



14.5 Gestion de l'eau de pluie

Le PAP prévoit la mise en œuvre d'un réseau séparatif (eaux usées et eaux pluviales). Sa localisation et son agencement peuvent être adaptés dans le cadre du dossier d'exécution, tout en respectant les principes suivants :

- l'eau de pluie recueillie par les surfaces imperméabilisées du site est collectée par un système de collecte séparatif de celui des eaux usées et déversée dans le cours d'eau adjacent au PAP,
- les rigoles ouvertes sont réalisées sur la voirie et correspondent à un léger renforcement réalisé en pavés,
- l'aménagement devra respecter les conditions fixées par l'Administration de la Gestion de l'Eau.

En cas de plantations sur les berges et dans les bassins de rétention, les prescriptions suivantes sont à respecter :

- les plantations sont à réaliser de manière à faciliter la maintenance et l'entretien des bassins ouverts et à permettre le contrôle de la qualité de l'eau du bassin,
- l'entrée et la sortie d'eau des bassins de rétention doivent être visibles ainsi que le fond du bassin,
- le volume de rétention des bassins des eaux pluviales tel que prévu par l'autorisation au titre de la loi sur l'eau doit être garanti, indépendamment de la présence de plantes.



TITRE V DISPOSITIONS EXECUTOIRES

ART. 15 DISPOSITIONS EXECUTOIRES

Les dispositions du PAP concernant l'aménagement du domaine public peuvent être adaptées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP.

15.1 Réseaux d'approvisionnement

Les réseaux d'approvisionnement en eau potable, électricité ainsi que les réseaux de communication électronique et de radiodiffusion sont à préciser dans la convention d'exécution.

Les armoires de distribution nécessaires à la mise en place du réseau d'électricité doivent être intégrées au niveau directement accessible depuis la voirie desservante.

15.2 Encoches pour armoires de concessionnaires et candélabres

Les encoches nécessaires pour les armoires de branchement et les candélabres seront également à céder et ne sont pas reprises dans le calcul de cession ci-avant. Celui-ci est à préciser dans le dossier d'exécution.



TERMINOLOGIE

☐ Terminologie spécifique au PAP

Activités artisanales

Sont considérés comme entrant dans le champ de définition d'activités artisanales toutes personnes morales ou physiques qui exercent en tout ou en partie une activité artisanale. Y font, entre autres, partie intégrante, de manière non exhaustive l'ensemble des métiers pouvant être affiliés à la Chambre des Métiers, Liste A et B.

Activités de prestations de services commerciaux, artisanaux ou professionnels

Les activités qui sont spécifiquement exclues des surfaces de vente dans la terminologie du PAG, ne sont, dès lors, pas considérées comme des activités de prestations de services commerciaux, artisanaux ou professionnels, mais comme faisant partie intégrante de l'activité principale ou artisanale.

Immeuble bâti

On entend par immeuble bâti un volume bâti hors sol avec une adresse spécifique, indépendamment de la configuration du (ou des) niveau(x) en sous-sol.



Annexe 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 »

Acrotère

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

Alignement de voirie

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

Alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Auvent

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

Avant-corps

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

Balcon

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Bande de construction

On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

Car-port

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

Clôture

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures :

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

Comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture en pente d'un bâtiment.

Construction

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

Cote de niveau

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.



Dépendance

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

Etage en retrait

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

Faîte / Faîtage

On entend par faite ou faitage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

Hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur du socle

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Ilot

On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

Limite de surface constructible

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Logement

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

Logement de type collectif

On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

Logement intégré

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

Loggia

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.



Lot

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

Maison bi-familiale

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

Maison en bande

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

Maison jumelée

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

Maison plurifamiliale

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

Maison unifamiliale

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

Niveau naturel du terrain

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

Nombre d'étages

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

Niveau en sous-sol

Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

Niveau plein

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

Parcelle

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

Profondeur de construction

On entend par profondeur de construction soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

Recul

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

Terrasse

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.



On distingue :

- la terrasse accolée à un bâtiment ;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

Voie desservante

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle ou un lot.

Voie publique

On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.



Annexe II : Terminologie du degré d'utilisation du sol du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, tel que modifié par le règlement grand-ducal du 24 novembre 2021



ANNEXES

- ❑ **01 : Documents fournis par l'Administration du Cadastre et de la Topographie (ACT) et par les bureaux de géomètres officiels**
 - Tableau du relevé parcellaire
 - Extrait du plan cadastral, échelle 1 : 2 500
 - Extrait du plan topographique, échelle 1 : 5000
 - Plan de délimitation du PAP
- ❑ **02 : Annexes concernant la situation de droit – Commune de Schuttrange**
 - Copie (extrait) de la partie écrite du PAG en vigueur
 - Copie (extrait) de la partie graphique du plan d'aménagement général (PAG) en vigueur et sa légende
 - Copie (extrait) du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites en vigueur
 - Copie (extrait du schéma directeur et de la fiche technique
- ❑ **03 : Certificat OAI signé**
- ❑ **04 : Mandat**
- ❑ **05 : Concept d'assainissement**
 - Plan - Concept d'assainissement
 - Coupes - Concept d'assainissement
 - Demande d'accord de principe Minsbech Nord-Ouest
- ❑ **07 : Version numérique de la partie graphique**
- ❑ **08 : Version numérique du tableau récapitulative en format « xls »**
- ❑ **09 : Avis de la Cellule d'Evaluation**
 - Avis - Réf. 19528/29C du 24.11.2022
 - Synthèse des adaptations suite aux avis de la Cellule d'Evaluation - Réf. 19528/29C du 24.11.2022

