PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER
NOUVEAU QUARTIER
« Op dem Routert »

Commune de Schuttrange

PARTIE ECRITE

Objet :

Commune :
Commune de Schuttrange
2, Place de l'Eglise
L-5367 Schuttrange

Date :
27/02/2026

Parcelles :
486/2950, 486/2534, 486/2533, 486/2532, 846/2531, 486/3659 et 487/2951
Commune de Schuttrange section D d'Uebersyren

Auteur de projet :

Philipp E.A. Carnol
91 Route du Vin
L-5481Wormeldange
Urbaniste OAI : UP/1250

SWECO
11, rue de l'Industrie
L-8399 Ecoparc Windhof

1 GENERALITES 3
1.1 Cadre règlementaire 3
2 DEFINITIONS RELATIVES AUX MODES D'UTILISATION DU SOL, A L'OCCUPATION DU SOL ET A LA MIXITE DES FONCTIONS 4
2.1 Définitions relatives au mode d'utilisation du sol 4
2.2 Degré de mixité des fonctions 4
2.3 Dispositions relatives aux indications complémentaires spécifiques au présent PAP 4
3 AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE 5
3.1 Degré d'utilisation du sol 5
3.2 Division des ILOTS 5
3.3 Surface scellée 5
3.4 Gabarit des constructions 6
3.4.1 Règles générales 6
3.4.2 Surface d'emprise au sol 6
3.4.3 Surface construite brute 6
3.4.4 Alignement et recul des constructions 7
3.4.5 Elément de raccordement entre constructions 7
3.4.6 Niveau de référence des constructions 7
3.4.7 Nombre de niveaux 7
3.4.8 Hauteur des constructions 7
3.5 Urbanisme 7
3.5.1 Nombre d'unités de logement par construction 7
3.5.2 Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol 7
3.5.3 Toitures 7
3.6 Accessibilité et emplacements de stationnement 8
3.6.1 Emplacements de stationnement pour voitures 8
3.6.2 Emplacements pour deux roues 8
3.6.3 Accès carrossables relatifs aux îlots 8
3.7 Aménagement des espaces extérieurs 8
3.7.1 Espace privé non construit 8
3.7.2 Espaces verts privés pouvant être scellé (Surface pouvant être scellée jusqu'à 40%) 8
3.7.3 Remblais et déblais 9
3.7.4 Gestion des eaux pluviales 9
3.7.5 Infrastructure technique 9
4 AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC 10

1 GENERALITES

1.1 Cadre règlementaire

Le cadre réglementaire pour le présent plan d'aménagement particulier (PAP) est le suivant :

- la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'Aménagement communal et le développement urbain,
- le règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », portant exécution du Plan d'Aménagement Général de Sanem (en application de l'article 6 al3 du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif (…) du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »),
- le règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « Nouveau Quartier » (en application de l'article 5 (2) al3 du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu (…) du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »),
- le Plan d'Aménagement Général de la Commune de Schuttrange en vigueur.

Il est à noter que :

- pour tout ce qui n'est pas défini dans le présent PAP NQ (partie écrite et partie graphique), le PAG et le « Règlement sur les bâtisses » de la Commune de Schuttrange sont d'application ;
- la présente partie écrite précise la partie graphique du PAP NQ ;
- l'application de ce cadre se fait sans préjudice d'autres lois et règlement en vigueur.

2 DEFINITIONS RELATIVES AUX MODES D'UTILISATION DU SOL, A L'OCCUPATION DU SOL ET A LA MIXITE DES FONCTIONS

2.1 Définitions relatives au mode d'utilisation du sol

Le PAP « Op dem Routert » couvre des fonds classés au PAG en vigueur en **Zone de bâtiments et d'équipements publics** et en **Zone ECO-c1.**

Dans le cadre de ce PAP NQ :

- la zone de bâtiments et d'équipements publics est réservées aux constructions et aménagements d'utilité publique et sont destinées à satisfaire des besoins collectifs.
- La zones d'activités économiques communales type 1 est réservée aux activités artisanales de petites envergures ainsi qu'aux équipements collectifs techniques.

2.2 Degré de mixité des fonctions

Dans le cadre du présent PAP NQ, seules les activités suivantes sont autorisées au sein de la zone d'activités économiques communales type 1 :

- les activités artisanales de petite envergue,
- les activités de commerce de détail, limitées à 250 m2 de surface construite brute par immeuble bâti, ainsi que des activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux limitées à 250 m2 de surface construite brute par immeuble bâti,
- le stockage de marchandises ou de matériaux n'est autorisé que complémentairement à l'activité principale,
- des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée,
- un logement de service, par activité, à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière.

2.3 Dispositions relatives aux indications complémentaires spécifiques au présent PAP

En application de l'art 7 du Règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du PAP QE et du PAP NQ, les indications suivantes complèteront la légende-type reprise au sein dudit Règlement :

Surface pouvant être scellée jusqu'à 40% : La surface pouvant être scellée est destinée à servir pour les accès piétons ou carrossables, pour les espaces détente ainsi que les jeux.

Servitude de passage de type « accès carrossable » :
L'îlot D est grevé d'une servitude de passage couvrant des surfaces destinées à la réalisation d'accès/accès en commun à la parcelle sise au-delà de la limite ouest du périmètre du PAP.

3 AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

3.1 Degré d'utilisation du sol

Les valeurs maximales et minimales attribuées sont définies en partie graphique du présent PAP dans les tableaux de représentation schématique du degré d'utilisation du sol.

3.2 Division des ILOTS

La partie graphique du présent PAP prévoit l'aménagement de 4 îlots pour lesquels sont définis des surfaces maximales constructibles. Les tableaux avec la représentation schématique du degré d'utilisation du sol de chaque îlot sont insérés dans la partie graphique du PAP afin d'indiquer la délimitation et leur contenance approximative. La contenance exacte sera déterminée dans le cadre de l'exécution du PAP.

Afin de garantir la liberté nécessaire pour l'aménagement, la division des îlots en lots est autorisée. Dans ce cas, chaque nouvelle parcelle créée doit obligatoirement disposer d'un accès direct à la voirie desservante. Pour des raisons urbanistiques, ces accès peuvent être mutualisés.

La somme des surfaces maximales définies par le degré d'utilisation du sol (emprise au sol, surface construite brute, scellement du sol) des lots/parcelles ainsi créées ne peut être supérieure aux surfaces maximales définies pour l'îlot. La répartition desdites surfaces maximales est calculée au prorata de la surface des différents lots obtenus par rapport à l'îlot concerné.

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 de ce dernier. Le degré d'utilisation du sol des îlots, parties d'îlot, lots ou parcelles fusionnés est alors à considérer de manière cumulative. Pour le solde, les règles applicables à la division d'îlot sont applicables.

3.3 Surface scellée

Les tableaux reprenant le degré d'utilisation du sol, intégré à la partie graphique du présent PAP NQ, indiquent la surface scellée maximale.

En cas de division d'un îlot en plusieurs lots, la surface scellée maximum en mètre carré par lot est calculée au prorata de la surface du lot par rapport à la surface totale de l'îlot.

Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès. Pour les cas spécifiques, le scellement est considéré comme suit :

- Pour les constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour cent pour 15 centimètres d'épaisseur de couverture de terre végétale jusqu'à concurrence de 75 pour cent.
- Pour les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.
- Pour les surfaces extérieures consolidées et perméables à l'eau, la surface de sol scellée à prendre en compte est de 50 pour cent.

3.4 Gabarit des constructions

3.4.1 Règles générales

En cas de discordance entre les reculs indiqués et les dimensions des zones constructibles, ou en cas de divergence dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les limites et dimensions des emprises constructibles doivent être réexaminées en fonction des dimensions effectives des parcelles concernées. Dans ce cas, les cotes de recul prévalent sur les cotes de dimensionnement des emprises constructibles.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux installations ou dispositions suivantes :

- les installations techniques nécessaires à l'approvisionnement du site, telles que transformateurs et boîtiers techniques ;
- les luminaires ;
- les abris et installations liés aux transports en commun et à la mobilité douce ;
- les dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables ainsi qu'à la collecte des eaux pluviales, notamment les citernes enterrées ;
- les dépendances, remises et autres cabanons.

Ces installations et dispositifs ne sont pas pris en compte dans le calcul du degré d'utilisation du sol applicable à chaque îlot ou lot.

Les surfaces situées à l'intérieur des zones constructibles, destinées à des constructions non érigées en volumes hors sol et non destinées au séjour prolongé, peuvent être scellées conformément aux dispositions prévues à l'article correspondant du présent règlement.

3.4.2 Surface d'emprise au sol

La partie graphique définit la surface maximale d'emprise au sol en mètre carré par îlot (représentation du degré d'utilisation du sol). Cette surface maximale d'emprise au sol doit se situer à l'intérieur des limites de surfaces constructibles (pour les constructions destinées au séjour prolongé). Toute construction y compris les dépendances sont à implanter à l'intérieur des limites de surfaces constructibles. Sont considérés comme dépendances, les volumes accolés ou isolés, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni destiné à une activité professionnelle.

Dans le cas spécifique des éléments de raccordement entre deux constructions, ceux-ci peuvent être implantés en dehors des limites de surfaces constructibles, sous réserve du respect des prescriptions de l'article 3.4.6.

En cas de division d'un îlot en plusieurs lots :

- la surface maximale d'emprise au sol en mètre carré par lot est calculée au prorata de la surface du lot par rapport à la surface totale de l'îlot;
- la surface maximale d'emprise au sol doit se situer à l'intérieur des limites de surfaces constructibles, tout en respectant les reculs sur les limites de parcelle tels que défini dans l'article 3.4.4).

3.4.3 Surface construite brute

La partie graphique définit la surface maximale construite brute en mètre carré par îlot constructible (représentation du degré d'utilisation du sol). En cas de division d'un îlot en plusieurs lots la surface maximale construite brute en mètre carré par lot est calculée au prorata de la surface du lot par rapport à la surface totale de l'îlot.

3.4.4 Alignement et recul des constructions

Toute construction doit se situer à l'intérieur des limites de surfaces constructibles. Les constructions sont érigées en ordre contigu ou non. Les reculs sur les limites latérales sont représentés dans la partie graphique du présent PAP NQ.

Le recul des constructions est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse), perpendiculairement à la limite du lot.

3.4.5 Elément de raccordement entre constructions

Les éléments de raccordement entre constructions (hors sol et en sous-sol) sont autorisés à l'intérieur des limites de surfaces constructibles (pour les constructions destinées au séjour prolongé).
La largeur maximale de l'élément de raccordement est limitée à 6,00 mètres.

3.4.6 Niveau de référence des constructions

Les niveaux de référence sont renseignés au sein de la partie graphique du PAP. Ce niveau de référence doit être respecter, pour la définition du rez-de-chaussée, avec une marge de tolérance de plus ou moins 1 mètres. Toutes les hauteurs sont mesurées par rapport à ce niveau de référence dans le cadre de la demande d'autorisation de bâtir.

3.4.7 Nombre de niveaux

Le nombre maximum de niveaux est fixé par lot sur la partie graphique du PAP.

3.4.8 Hauteur des constructions

La hauteur maximale hors tout est mesurée à partir du niveau de référence de l'ilot tel que renseigné explicitement dans la partie graphique.
La hauteur maximale hors tout, installations techniques et éléments de desserte interne non compris, est fixée par îlot sur la partie graphique du PAP. Les éléments de desserte interne (circulation verticale) peuvent dépasser la hauteur maximale autorisée de 3,50 mètres au maximum, sous respect des conditions suivantes :

- la surface maximale autorisée est de 20 pour cent de la surface du dernier étage ;
- la distance minimale par rapport au plan de la façade du dernier étage est de 3,00 mètres.

Les éléments techniques spécifiques ne sont pas pris en compte pour le respect de ces deux principes.

La hauteur maximale hors tout des dépendances est fixée à 4,00 mètres.

3.5 Urbanisme

3.5.1 Nombre d'unités de logement par construction

Un logement de service peut être prévu au sein des îlots, lots ou parcelles.

3.5.2 Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol

En dehors des édicules publics, les constructions hors sol sont à implanter dans les limites de surfaces constructibles.
Plusieurs constructions hors sol, sises sur le même îlot, peuvent être desservies par une seule construction souterraine.

3.5.3 Toitures

Les toitures sont plates ou à versant d'une pente légère de max 20°.

Par ailleurs, elles devront respecter les prescrits suivants :

- Les toitures plates des volumes implantés au sein d'un même parcelle cadastrale, devront obligatoirement être végétalisées sur minimum 50% de leur surface avec une couverture végétale d'une épaisseur minimum de 15 centimètres. La profondeur de cette couverture sera adaptée afin de permettre une installation durable de la végétation qui sera programmée.
- De manière générale, chaque projet soumis à autoisation de batir devra présenter une proposition de toiture végétalisée de minimum 25%.
- Les éléments en toiture, tels que les coupoles et les sheds, sont autorisés, à condition qu'ils s'inscrivent dans le gabarit maximal autorisé.

3.6 Accessibilité et emplacements de stationnement

3.6.1 Emplacements de stationnement pour voitures

Les dispositions du PAG relatives à la question du stationnement sont d'application.

3.6.2 Emplacements pour deux roues

Les dispositions du PAG et du Règlement sur les bâtisses, les voiries publiques et les sites (RBVS) relatives à la question du stationnement sont d'application.

3.6.3 Accès carrossables relatifs aux îlots

Les stationnements en sous-sol devront avoir des accès aisés et permanents à partir de la voirie publique tout en respectant les règles suivantes :

- Les dispositifs de type monte-voitures sont autorisés dès lors qu'ils sont intégrés au volume bâti.
- Les pentes des accès aux sous-sols ne pourront pas dépasser une déclivité de 15%.
- Les accès carrossables privatifs à partir ou vers le Chemin Repris sont interdits.
- Le nombre d'accès aux niveaux en sous-sol est limité à 2 (deux) par îlot.

3.7 Aménagement des espaces extérieurs

3.7.1 Espace privé non construit

De manière générale, les espaces privatifs non construits seront traités afin de garantir le principe de continuité de l'espace rue, de façade à façade.

Les nouvelles plantations seront d'essences non invasives et seront conçues pour former un ensemble cohérent entre elles, créant ainsi une continuité harmonieuse :

- Les plantations se composeront d'arbres de haute tige, d'arbres en cépées, d'arbustes, de vivaces, de couvre sols et haies mixtes. Pour des raisons écologiques, les haies seront des haies mixtes sans aucune monoculture.
- Le choix des essences plantées en fonction de leur taille et de leur système racinaire doit être compatible avec les épaisseurs de terre végétale disponible.

3.7.2 Espaces verts privés pouvant être scellé (Surface pouvant être scellée jusqu'à 40%)

Le scellement autorisé est de 40%.

Toute édification y est interdite. Seuls les équipements suivants sont autorisés :

- des aménagements et infrastructures techniques ayant pour but la gestion des eaux de surface, y compris les raccordements, représentés ou non dans la partie graphique,
- des accès pour véhicules,
- des chemins piétonniers,
- toute autre construction légère d'une surface maximale de 20 m² (vingt mètres-carrés), élément technique ou mobilier urbain en rapport direct avec la destination de la zone,
- des emplacements de stationnement pour vélo (matériaux perméables).

Les espaces verts ne pourront en aucun cas être utilisés comme dépôt de matériaux.

Cette zone est à aménager selon les principes suivants :

- avoir un maximum de surfaces perméables susceptibles d'accueillir une végétation spontanée à haute valeur écologique,
- utiliser des plantations ligneuses et/ou herbacées non invasives adaptées au site ;
- proposer un aménagement qui prend en compte la topographie du site et les structures écologiques présentes.

3.7.3 **Remblais et déblais**

La partie graphique du PAP définit le modelage projeté du terrain naturel. Des écarts par rapport au modelage projeté peuvent être autorisés sous respect des conditions suivantes :

- les niveaux de référence soient respectés ;
- l'intégration des constructions dans le terrain naturel est garantie ;
- l'emprise du chemin de mobilité douce en lien avec le CR187 repris en zone de "chemin piéton / piste cyclable / zone piétonne" soit stabilisé par la création d'une banquette de minimum 1 mètre (se référer utilement aux coupes reprises dans la partie graphique du présent PAP NQ),
- les raccords aux parcelles adjacentes sont garantis.

3.7.4 **Gestion des eaux pluviales**

La gestion de l'ensemble des eaux pluviales généré par le PAP sera réalisée par un système de rétention progressive qui prendrons notamment la forme de noues pour être envoyée, in fine, dans un bassin de rétention au sud-est du périmètre.

3.7.5 **Infrastructure technique**

Les infrastructures propres au fonctionnement direct du bâtiment telles que les drainages et canalisations resteront dans le domaine privé et sur la parcelle.

4 AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

4.1 Fonds à céder à la Commune

La surface représentant les fonds à céder sont identifiés dans la partie graphique du présent PAP.

4.2 Espace Vert Public

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

- chemins piétons, pistes cyclables, passerelles, escaliers ;
- construction éphémère pour autant qu'elle ne porte pas préjudice aux aménagements mis en place ;
- aménagements ponctuels d'espaces sportifs et récréatifs ;
- mobilier urbain, dont des emplacements de stationnement pour vélo, les boxes pour le retrait de colis et éclairage public ;
- infrastructures et aménagements techniques et paysagers liés à la gestion des eaux pluviales/usées, y compris les raccordements, représentés ou non dans la partie graphique et les accès nécessaires pour leur entretien ;
- 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 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 Espaces Verts Publics sont à aménager selon les principes suivants :

- utilisation de plantations ligneuses et/ou herbacées indigènes adaptées au site ;
- prise en compte la topographie du site et les structures écologiques présentes.

4.3 Mise en œuvre et exécution du présent PAP NQ

Les dispositions de la partie écrite et de la partie graphique du présent PAP NQ concernant le domaine accessible public peuvent être ponctuellement adaptées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP NQ. Ces adaptations doivent être de moindre envergure et dûment justifiées. Les raisons invoquées doivent être d'ordre notamment juridique, fonctionnel, technique, écologique, topographique et foncier ou relever d'aspects liés à la sécurité et à l'accessibilité pour les services de secours et d'entretien.