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

Commune de Schuttrange

RAPPORT JUSTIFICATIF

07-05-2026

Table des matières

1. PREALABLE 2

1.1. CADRE règlementaire 2

1.2. Limite et description sommaire des fonds concernes par le PAP NQ «op dem routert » 2

1.3. Plan d'aménagement général en vigueur 3

1.3.1. Extrait de la partie graphique du PAG en vigueur 3

1.3.2. Extrait de la partie écrite du PAG en vigueur 4

2. CONCEPT DE DEVELOPPEMENT 7

2.1. Caractéristiques du site 7

2.1.1. Localisation et accessibilité 7

2.1.2. Mobilité douce 7

2.1.3. Topographie 7

2.1.4. Composition urbaine actuelle 7

2.1.5. Habitats environnementaux existants 8

2.1.6. Servitudes 9

2.2. Défis et objectifs 9

2.3. Concept urbain 9

2.4. Concept paysager 11

2.5. Concept de mobilité et d'infrastructures techniques 12

2.5.1. Concept de mobilité 12

2.5.2. Parking privatif 12

2.5.3. Gestion des accès 13

2.5.4. Concept de gestion des eaux de pluie 13

2.5.5. Gestion des déchets 14

3. EXPOSÉ DU PAP « Op dem Routert » 15

3.1. Description générale du pap 15

3.1.1. Tableaux de synthèse du PAP NQ « Op dem Routert » 15

3.1.2. Mixité des fonctions 15

3.1.3. Surfaces à céder au domaine public 16

3.2. Prescriptions dimensionnelles sommaires : hauteurs, emprises, implantations 16

3.3. Qualité des constructions 16

3.3.1. Diversité des typologies de construction 16

3.3.2. Volumétrie 16

3.3.3. Harmonie des matériaux 17

3.3.4. Aspect environnemental 17

4. ANNEXES 18

1. PREALABLE

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.

A noter que :

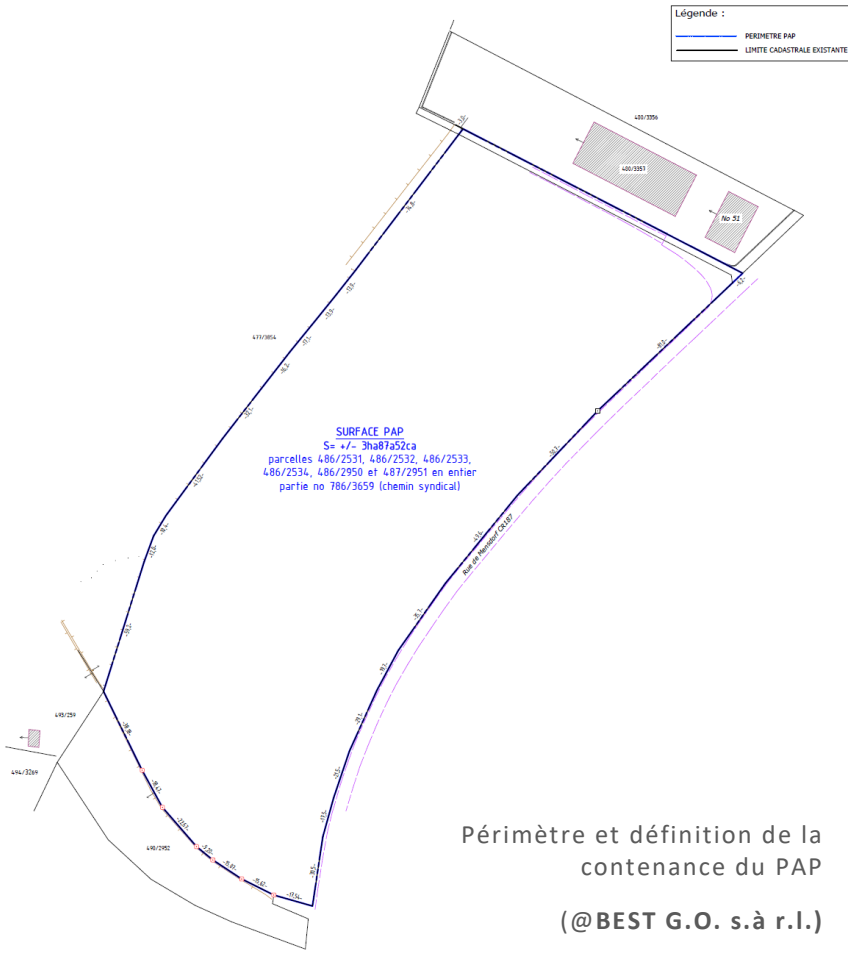
- pour tout ce qui n'est pas défini dans le présent PAP NQ (partie écrite et partie graphique), le PAG et le « Règlement sur les bâtisses » de la Commune de Schuttrange sont d'application,
- la partie graphique du présent PAP prime sur sa partie écrite (en cas de divergence entre lesdites parties),
-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

1.2. Limite et description sommaire des fonds concernes par le PAP NQ «op dem routert »

Le présent plan d'aménagement particulier nouveau quartier – PAP NQ (partie écrite et partie graphique) est établi sur les parcelles suivantes :

Commune : Schuttrange
Section : D d'Uebersyren
Numéro : 486/2950, 486/2534, 486/2533, 486/2532, 486/2531, 486/3659 et 487/2951
Propriété de : Commune de Schuttrange et Syndicat Intercommunal de dépollution des eaux résiduelles.

La superficie totale du PAP NQ est de 3ha87a52ca suivant le plan de mesurage réalisé le 22 janvier 2025 repris en annexe 1.



Périmètre et définition de la contenance du PAP

(@BEST G.O. s.à r.l.)

ANNEXE 1 :

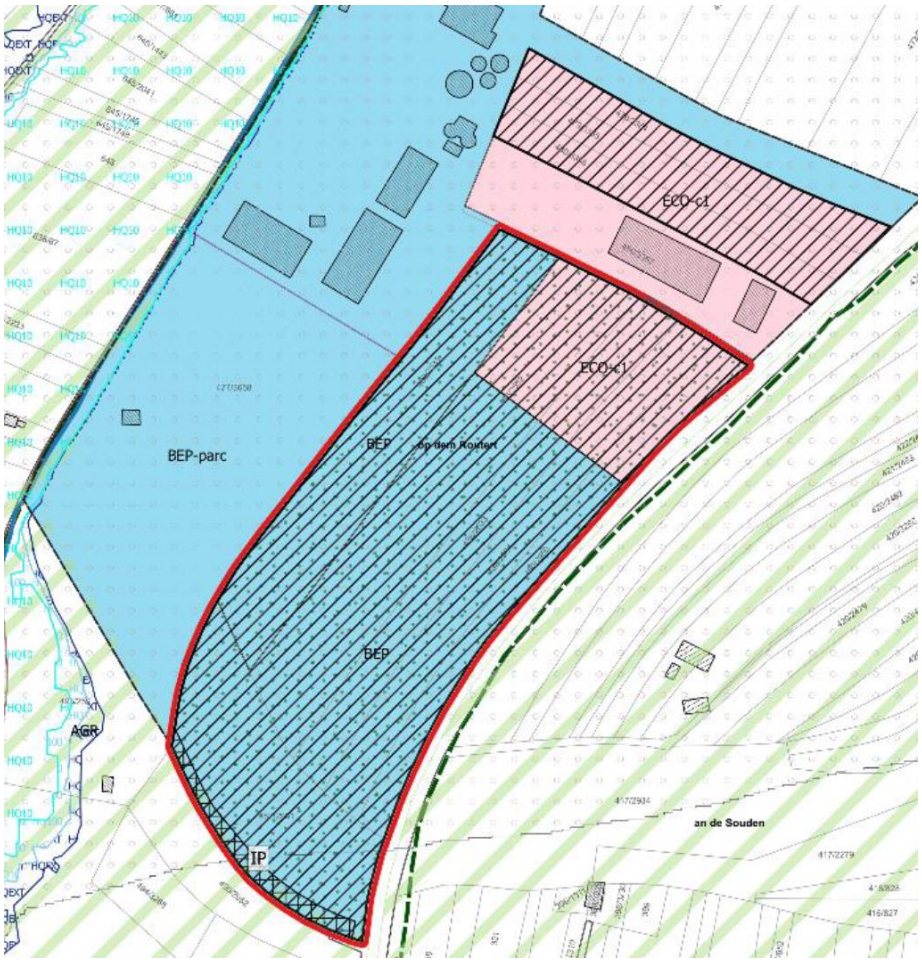
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL et LEVES OFFICIELS
EXTRAIT DU GEOPORTAIL

1.3. Plan d'aménagement général en vigueur

1.3.1. EXTRAIT DE LA PARTIE GRAPHIQUE DU PAG EN vigueur

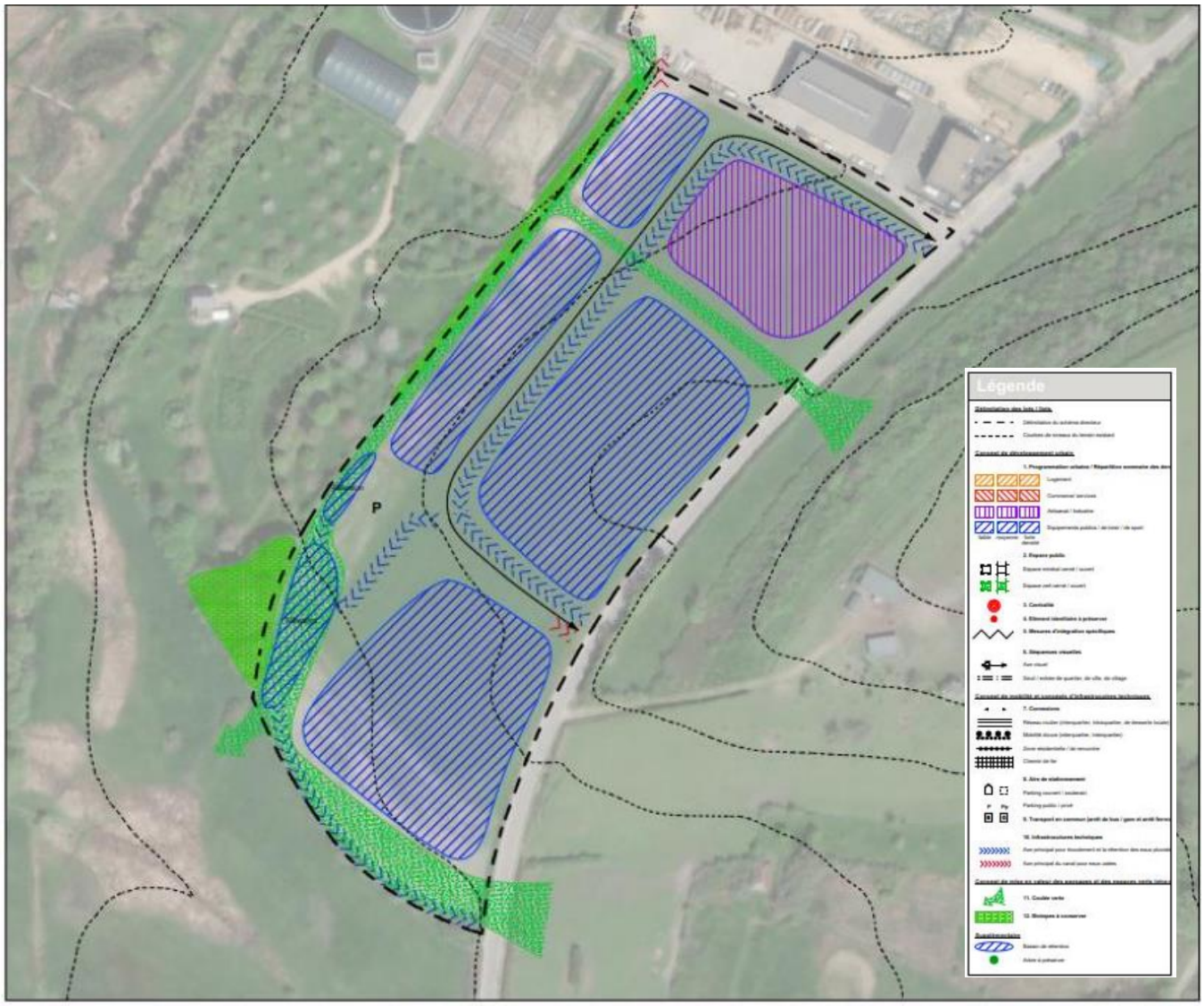
Dans le cadre de la Modification Ponctuelle du PAG en cours de procédure, le site couvert par le présent projet s'est vu inscrit dans :

- Zone soumise à PAP ;
- Zone d'activité économique ;
- Zone de bâtiments et équipements publics ;
- Zone de bruit ;
- Servitude d'intérêt paysager (IP) ;
- Habitat d'espèces art 21 (à titre indicatif).



Extrait de la partie graphique du PAG (périmètre rouge : PAPNQ « op dem Routert »)

Par ailleurs, le Schéma directeur repris ci-après a été établit en vue d'orienter le présent PAP NQ.



Extrait du Schéma directeur « op dem Routert »

1.3.2. EXTRAIT DE LA PARTIE ÉCRITE DU PAG EN VIGUEUR

Est ici d'application principalement les articles suivants de la partie écrite du PAG datant du 12 septembre 2024.

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

« Les zones de bâtiments et d'équipements publics sont réservées aux constructions et aménagements d'utilité publique et sont destinées à satisfaire des besoins collectifs. Seuls des logements de service ainsi que les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite, les internats, les logements pour étudiants, les logements locatifs sociaux et les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale y sont admis. »

Art. 11. Zone d'activité économique communale 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. 17. Emplacements de stationnement pour voitures

« (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.
[…]
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.
[…]
(2) Sont à considérer comme minimum pour les emplacements pour voitures :
[…]
· 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;
[…]
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. 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 équipées 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. 25 Les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur. Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveaux quartiers ».

Art. 27 Informations complémentaires sur base de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles

« Sont représentés dans la partie graphique du plan d'aménagement général à titre indicatif et non exhaustif :

· Habitats d'espèce protégée et/ou habitats essentiels (article 17/21)
Les habitats d'espèces protégées et/ou habitats essentiels potentiels, tels qu'identifiés dans la cartographie de l'évaluation des incidences environnementales, en application des articles 17 et/ou 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.
La fidélité, l'exactitude, l'actualité, la fiabilité et l'intégralité des informations relatives à ces habitats doivent être confirmées, à charge du porteur de projet, chaque fois qu'un projet d'aménagement et/ou de construction porte sur les terrains concernés par la présence d'un ou plusieurs de ces habitats. »

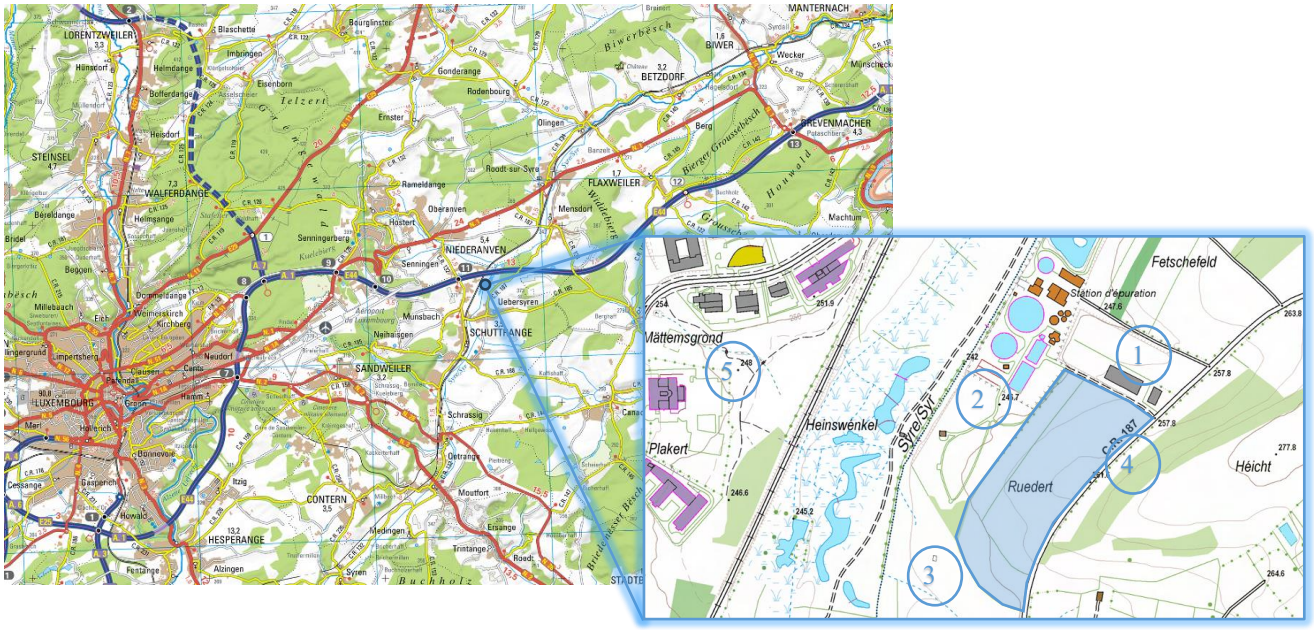
2. CONCEPT DE DEVELOPPEMENT

2.1. Caractéristiques du site

2.1.1. LOCALISATION ET ACCESSIBILITÉ

Ce site est situé entre une activité économique œuvrant dans le domaine de la construction (1), la station d'épuration du SIDEST à l'Ouest (2), un espace agricole au Sud et le CR 187 (3), rue Mensdorf à l'Est (4).

De l'autre côté du ruisseau de la Syre se trouve le parc d'activités Syrdall (5), au-delà d'une ligne de chemin de fer.



Contexte

2.1.2. MOBILITÉ DOUCE

Bus : L'arrêt le plus proche se situe au centre du village de Uebersyren, distant d'environ 700 mèters du présent PAP NQ. Il dessert les lignes 325 (LUX, Kirchberg - Contern - Schuttrange - LUX, Kirchberg), 327 (LUX, Kirchberg - Schuttrange - Contern - LUX, Kirchberg), B10 (Neuhaeusgen - Canach - Grevenmacher (cs)), D05 (Geesseknäppchen - Neihaischen (cs)) et E06 (Limpertsberg - Neihaischen (cs)).

Train : la gare de train de Munsbach et est localisée à environ 1,4km.

Réseau cyclable : le Chemin Repris 187 longeant la limite ouest du périmètre fait partie du réseau d'itinéraires cyclables régionaux. Néanmoins, cette voirie ne comprend pas un aménagement spécifique.

2.1.3. TOPOGRAPHIE

Le site présente en son sein un léger sommet situé le long du Chemin Repris dont question ci-avant. A partir de ce sommet, il accuse une pente régulière de 5 à 9 % en toutes directions.

2.1.4. COMPOSITION URBAINE ACTUELLE

Le site n'a fait l'objet d'aucune forme d'urbanisation et est actuellement composé de terrains utilisés pour l'agriculture. Il est séparé du village d'Uebersyren de plus de 300 mètres.

Au nord, en dehors du périmètre, on retrouve les constructions d'une activité économique. Elle se présente sous la forme d'un bâtiment administratif, sis le long du domaine public et de volumes plus industriels, en second rang.

A l'Ouest du périmètre, l'on retrouve les infrastructures et constructions de la station d'épuration gérée par le syndicat intercommunale SIDEST.

2.1.5. HABITATS ENVIRONNEMENTAUX EXISTANTS

La zone de modification est située dans un environnement entouré de zones de protection nationales et surtout internationales. Elle est directement limitrophe, au sud, du site Natura 2000 de protection des oiseaux *« Vallée de la Syre de Moutfort à Roodt/Syre (LU0002006) »*, ainsi qu'à l'est du site Natura 2000 de protection des oiseaux *« Région de Schuttrange, Canach, Lenningen et Gostingen (LU0002018) »*. En outre, le site national protégé *« ZH51 Schlammwiss-Brill »* se situe à environ 130 mètres à l'ouest de la zone concernée.

Aucun biotope actuellement connu n'est présent au sein du périmètre.

2.1.6. SERVITUDES

Le périmètre ne se situe ni dans une zone à risque d'inondation ni dans une zone de protection des captages d'eau potable. Il est toutefois ponctuellement concerné par un risque de fortes précipitations, limité à sa frange nord.

Selon la cartographie de la *zone d'observation archéologique (ZOA)* établie par l'*Institut national de recherches archéologiques (INRA)*, conformément à la *loi relative au patrimoine culturel et à la mise en place du principe de l'archéologie préventive* du 25 février 2022, le périmètre de modification se situe dans une sous-zone, ce qui signifie qu'aucune donnée archéologique n'est actuellement disponible pour ce secteur.
Dans le cadre du développement du présent site, l'INRA (Institut national de recherche archéologique) a été contacté pour émettre un avis concernant d'éventuelles vestiges archéologiques sur le site. Suite à cette demande, des sondages de diagnostic archéologique ont été demandés par l'INRA. Suite à l'évaluation des résultats de cette opération, l'INRA a indiqué dans son avis du 15 décembre 2025 qu'aucune opération archéologique supplémentaire n'était nécessaire.

2.2. Défis et objectifs

Les défis et objectifs suivants ont été posés dans le cadre de la constitution des parties écrite et graphique du PAP :

- intégrer ce quartier spécifique dans les lignes de force du paysage,
- garantir la pérennité, les qualités et la flexibilité du quartier,
- prendre en compte l'ensemble des interfaces actuelles et à venir,
- assurer une gestion sécurisée des flux vis-à-vis du Chemin Repris,
- renforcement du maillage écologique local,
- favoriser la conception d'une architecture durable et respectueuse de l'environnement s'inspirant des préceptes de l'économie circulaire.

2.3. Concept urbain

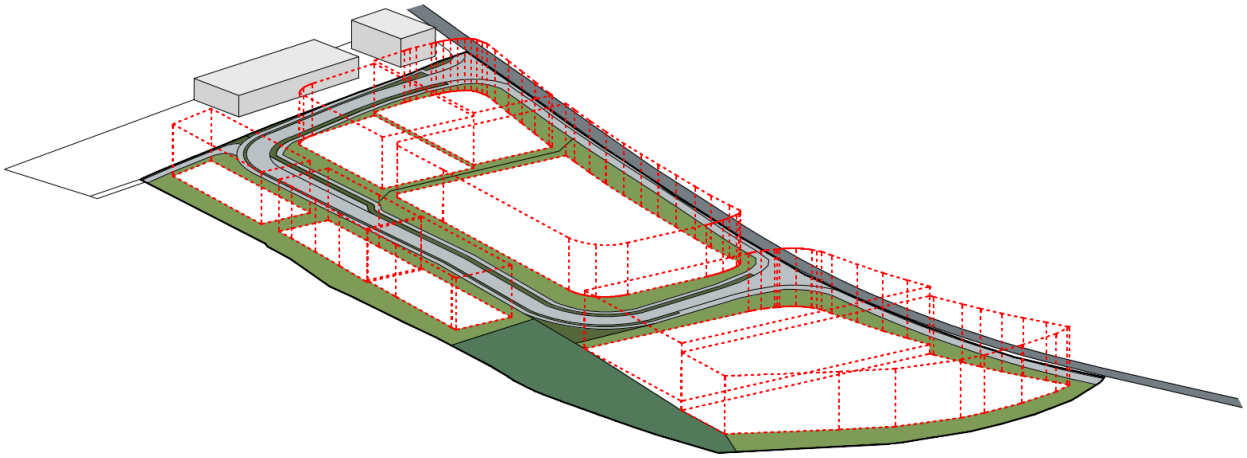
L'urbanisation du site prévoit l'implantation de volumes bâtis tels que des halls techniques, des équipements sportifs ou encore des bâtiments destinés à accueillir des petites et moyennes entreprises. Ces fonctions nécessitent des emprises foncières importantes et engendrent une certaine intensité d'usage, en particulier en matière de flux logistiques et de gestion des accès. Dès lors, l'approche urbanistique retenue vise à conjuguer ces exigences fonctionnelles avec une intégration harmonieuse dans le paysage, tout en posant les fondements d'un cadre bâti structuré, lisible et de qualité.

L'organisation spatiale repose sur un principe d'implantation raisonnée des constructions, en cohérence avec la topographie du site. L'orientation des bâtiments suivra les courbes de niveau naturelles afin de limiter les mouvements de terre, de préserver les équilibres écologiques du sol et de minimiser l'impact visuel sur le grand paysage. Une gestion maîtrisée des déblais et remblais accompagnera cette logique, dans une optique d'efficience technique et environnementale.

Le gabarit des constructions sera encadré de manière à éviter toute rupture d'échelle brutale, en veillant à la proportionnalité entre les volumes bâtis et les espaces publics ou paysagers adjacents. Les toitures plates seront privilégiées afin de réduire l'effet de masse des bâtiments, de permettre l'accueil éventuel de fonctions annexes (équipements techniques, toits verts ou panneaux photovoltaïques), et de renforcer la cohérence morphologique de l'ensemble.

Par ailleurs, l'architecture des façades devra contribuer à l'intégration harmonieuse des bâtiments dans leur environnement par le choix de matériaux durables, de teintes sobres et d'un rythme de façades soigné. L'échelle humaine des interventions sera recherchée, notamment par le traitement des rez-de-chaussée et la diversification des percées visuelles, afin d'éviter tout effet d'enclavement ou d'uniformisation excessive.

Projection spatiale globale (2025)

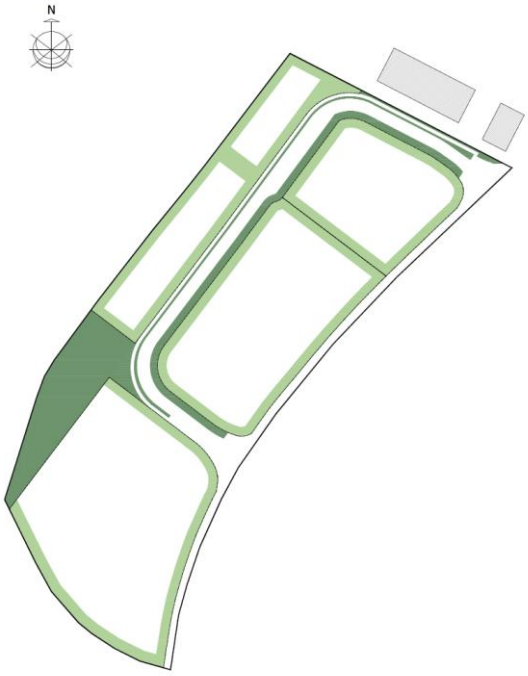


Vue axonométrique illustrant la volumétrie capable

Enfin, les aménagements urbains prendront appui sur une trame viaire hiérarchisée, permettant une desserte efficace des différentes entités fonctionnelles tout en assurant la sécurité et le confort des différents usagers. Cette trame sera complétée par des espaces publics généreux et qualitatifs, intégrant des dispositifs paysagers, des zones d'infiltration des eaux pluviales, et des cheminements piétons continus, afin de soutenir l'ambition d'un quartier fonctionnel, résilient et propice aux usages quotidiens.

2.4. Concept paysager

L'aménagement paysager du site constitue un volet fondamental de la démarche urbanistique globale. Il s'inscrit dans une logique d'équilibre entre les exigences fonctionnelles liées aux activités économiques, la qualité du cadre de vie pour l'ensemble des usagers, et les impératifs de résilience environnementale. L'organisation générale repose sur un espace-rue structurant, conçu pour absorber le trafic de poids lourds tout en affirmant une véritable qualité d'usage. Bien que cet axe soit dimensionné selon des contraintes logistiques, il sera traité comme un espace de vie à part entière, fondé sur le principe d'une séparation des flux afin de garantir la sécurité des usagers les plus vulnérables.



Espaces verts publics et privés

Cet aménagement intègrera du mobilier urbain, une palette végétale diversifiée, ainsi que des dispositifs de gestion naturelle des eaux pluviales, tels que des fossés paysagers, des noues et des bassins de rétention végétalisés. Loin d'être uniquement fonctionnels, ces éléments participeront à l'ambiance générale du site, en assurant à la fois la performance hydraulique et la qualité paysagère.

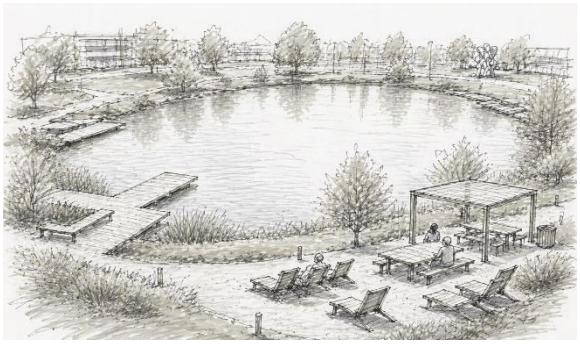


Illustration exemplative d'espace de repos

Des espaces verts généreux et fonctionnels accompagneront les cheminements, en particulier dans la partie Sud-Ouest du périmètre, où le paysage s'ouvrira pour former une transition douce vers des zones dédiées à la circulation piétonne et à la détente. Ces séquences végétales offriront des respirations visuelles, renforceront la lisibilité des espaces publics et favoriseront la biodiversité.

Le concept paysager s'appuie également sur une trame écologique structurante, matérialisée par cinq corridors traversant le site. Trois d'entre eux sont orientés selon un axe Sud-Est / Nord-Ouest, tandis que les deux autres suivent un axe Nord-Est / Sud-Ouest. Ces éléments de maillage jouent un rôle essentiel dans la connexion écologique du territoire, en assurant la continuité entre les écosystèmes présents de part et d'autre du périmètre d'aménagement. Ce dispositif respect donc les ligne directrice du schéma directeur réalisé pour cette zone soumise à PAP NQ.

Leur traitement s'appuiera sur des essences ligneuses régionales, une gestion extensive des sols, et une perméabilisation maximale des surfaces. Outre leur rôle écologique, ces corridors paysagers contribuent à :

- l'intégration harmonieuse de ce quartier spécifique dans son environnement naturel et bâti ;
- la gestion durable, visible et pédagogique des eaux pluviales par infiltration et ralentissement des flux ;
- la création d'un cadre de vie qualitatif, résilient face aux effets du changement climatique, et adapté aux usages quotidiens.

Ce réseau paysager, à la fois technique, fonctionnel et esthétique, sera déployé sur l'ensemble du domaine public et privé. Il constituera une ossature verte lisible et fédératrice, porteuse de sens et de cohérence, au service de l'identité du quartier.

2.5. Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

2.5.1. CONCEPT DE MOBILITÉ

Le site sera desservi par une voirie à double sens, organisée en boucle selon une configuration en « fer à cheval », permettant une connexion efficace en deux points distincts au Chemin Repris. Cette disposition garantit à la fois une fluidité de circulation interne au site et une bonne accessibilité depuis le réseau viaire existant, tout en offrant des conditions optimales de desserte pour les véhicules légers et lourds.
En complément des éléments déjà décrits au chapitre 2.4relatif au concept paysager, cette infrastructure intègre plusieurs dispositifs spécifiques destinés à répondre aux exigences fonctionnelles du programme :

- Un espace dédié au stationnement temporaire des poids lourds, permettant d'organiser de manière maîtrisée les temps d'attente ou de chargement/déchargement, sans nuire à la fluidité générale du trafic ni à la qualité des abords immédiats ;
- Un arrêt de bus positionné entre les îlots B et C ;
- Un linéaire aménagé le long du Chemin Repris, conçu pour accueillir en toute sécurité le réseau cyclable mentionné au chapitre 2.1.2. Cette infrastructure rejoint la volonté communale de promouvoir la mobilité douce entre les zones d'activités et les pôles d'habitation.

Coupe type CR187

Ces aménagements participent à une organisation fonctionnelle, sécurisée et qualitative des circulations, en cohérence avec les principes de mobilité durable et d'aménagement paysager définis à l'échelle du projet.

ANNEXE 3 : Administration des Ponts et Chaussées

2.5.2. PARKING PRIVATIF

a) Stationnement pour voitures

Le concept de stationnement retenu dans le cadre du présent PAP repose sur une organisation différenciée entre stationnement privé et public, répondant aux besoins des utilisateurs, des visiteurs ainsi qu'aux exigences réglementaires.

Par ailleurs, l'implantation des fonctions publiques de part et d'autre de la voirie de desserte permet d'optimiser et de mutualiser les besoins en stationnement, lesquels pourront être accueillis en surface ou au sein d'une structure légère à plusieurs niveaux.

Par ailleurs, des emplacements dédiés aux visiteurs (stationnement "invité") seront aménagés sous forme de stationnement public accessible, situé en périphérie des îlots ou à proximité des accès principaux, garantissant leur facilité d'usage.

Enfin, des emplacements spécifiques pour les personnes à mobilité réduite (PMR) ainsi que pour les véhicules électriques seront intégrés conformément aux normes en vigueur, dans une logique d'accessibilité universelle et de transition énergétique.

b) Stationnement pour deux-roues

Le projet accorde une attention particulière à la mobilité douce, en particulier à l'usage quotidien du vélo. À cette fin, il est prévu de mettre en place des locaux vélos sécurisés et facilement accessibles, implantés :

- soit au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol des bâtiments,
- soit à l'extérieur, sous forme d'abris couverts intégrés dans le traitement paysager des îlots.

Ces équipements seront réalisés dans les limites de chaque îlot, garantissant une répartition cohérente et une proximité d'usage. Le dimensionnement de ces espaces tiendra compte des besoins induits par les objectifs de promotion des mobilités actives définis à l'échelle du quartier.

2.5.3. GESTION DES ACCÈS

a) Accès carrossables relatifs aux accès pompiers, emplacements de stationnement, au parking sous-terrain et aux voies de circulation

Un accès carrossable devra permettre l'accessibilité aux pompiers en toute sécurité pour intervenir au sein de la parcelle.

Les garages ou parkings sous-terrain devront avoir des accès aisés et permanents sur la voirie tenant compte des impératifs de sécurité de la circulation.

Un accès carrossable est à prévoir pour permettre l'accès à une aire de livraison. Les pentes d'accès aux parcelles ne pourront pas dépasser une déclivité de 15%.

Aucun n'accès carrossable depuis le Chemin Repris ne pourra être aménagé.

Actuellement, un chemin permet l'accès accessoire vers le site de la station d'épuration implantée en limite nord-ouest du périmètre. Aussi, au vu de la reconfiguration de ce chemin, l'ilot D pourra intégrer un ou plusieurs assurant cet accès.

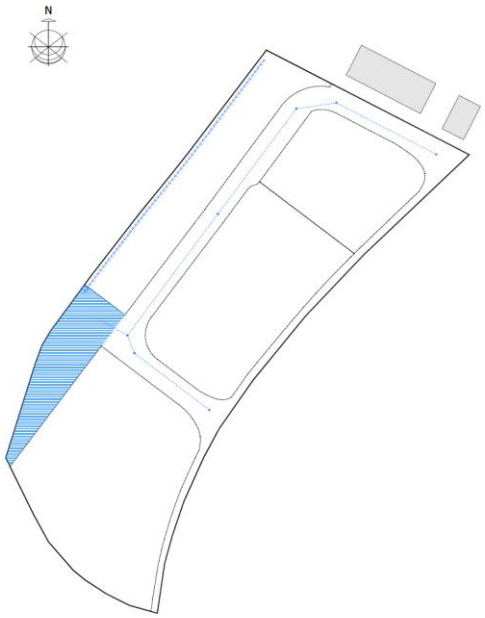
b) Accès piétonnier aux bâtiments

L'accès piéton devra être garanti, de manière continue et sécurisée, depuis le domaine public jusqu'aux différentes entités d'activités situées sur le domaine privé. Ces cheminements devront être clairement identifiables, lisibles et aménagés de manière à garantir la cohabitation harmonieuse avec les autres flux de circulation.

Une attention particulière sera portée à l'accessibilité des rez-de-chaussée pour l'ensemble des usagers, et notamment pour les personnes à mobilité réduite (PMR). À ce titre, l'accès aux bâtiments depuis les cheminements piétons devra être conçu conformément aux prescriptions réglementaires en matière d'accessibilité universelle. Ces dispositifs devront être intégrés de manière fluide et cohérente dans le paysage urbain, sans créer de discontinuité ou de rupture d'usage, afin de garantir une expérience urbaine inclusive et fonctionnelle pour tous.

2.5.4. CONCEPT DE GESTION DES EAUX DE PLUIE

Le dispositif de gestion des eaux pluviales à l'échelle du périmètre repose sur un maillage convergeant vers un exutoire unique : ruisseau de la Syre, après un séjour régulé dans un bassin de rétention aménagé dans la partie sud-ouest du site.



Concept de gestion des eaux pluviales

ANNEXE 2 : DOSSIER de DEMANDE d'accord de principe AGE

2.5.5. GESTION DES DÉCHETS

Les poubelles doivent être entreposées à l'intérieur d'une construction spécifique ou dans des locaux adaptés à cette destination et dimensionnés en fonction du nombre et de la taille des récipients du système de tri et de collecte en vigueur au moment de la demande de l'autorisation de construire. En cas de stockage extérieur, elles devront être intégrée dans un dispositif permettant d'intégrer leur perception à partir du domaine mais aussi afin d'empêcher leur perception dans le paysage de manière plus globale.

3. EXPOSÉ DU PAP « Op dem Routert »

3.1. Description générale du pap

ANNEXE 4 : ILLUSTRATION DU PAP – PLAN

3.1.1. TABLEAUX DE SYNTHÈSE DU PAP NQ « OP DEM ROUTERT »

	Données générales :	
Zone du PAP	Surface constructible pour construction principale (m^2)	13750
	Surface constructible pour construction souterraine (m^2)	13750
	Espace vert privé (m^2)	6827,01
	Espace vert public (m^2)	3760,15
	Espace extérieur pouvant être scellé (m^2)	21900
	Voie de circulation motorisé (m^2)	3193,77
	Espace pouvant être dédié au stationnement (m^2)	159,44
	Chemin piéton (m^2)	2556,94
Surimpression du PAP	Surface pouvant être scellé jusqu'à 40% (m^2)	2901
	Rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales	2496,14
	Servitude de passage	921,56
	Surface cédée (m^2)	9510
	Surface cédée (%)	24,54
Indicateurs	Surface du PAP (m^2)	38752
	Surface du lot/domaine privé (m^2)	29242
	Surface du domaine public	9510
	Nombre de Niveaux max.	3
	Emprise hors sol suivant COS (m^2)	19375,92
	Emprise hors sol suivant Partie graphique	13750
	Surface de scellement au sol suivant Partie graphique (m^2)	21900
	Surface constructible brute max suivant CUS (m^2)	29063,88
	Surface constructible brute max suivant Partie graphique (m2)	28500
	Nombre de logements (min/max)	-
	COS	0,50
	CUS	0,75
	CSS	0,75
	DL	-

Tableau de synthèse

ANNEXE 5 : « Annexe I - Tableau récapitulatif »

ANNEXE 6 : Fiche données structurantes

3.1.2. MIXITÉ DES FONCTIONS

Les degrés de mixité sont indiqués dans la partie graphique du présent PAP.

3.1.3. SURFACES À CÉDER AU DOMAINE PUBLIC

Tel que représenté dans la partie graphique du présent PAP NQ, la surface à céder est de 24,54% pour la réalisation :

- des voiries,
- des cheminements et trottoirs dédiés à la mobilité douce,
- des espaces verts publics d'agrément,
- des canalisations et autres ouvrages techniques nécessaires à la viabilisation du site.

3.2. Prescriptions dimensionnelles sommaires : hauteurs, emprises, implantations

L'organisation spatiale et le dimensionnement volumétrique des constructions répondent à une logique d'ensemble cohérente, destinée à structurer le quartier autour d'un espace-rue lisible, à assurer une bonne articulation entre les entités bâties, et à renforcer l'ancrage paysager du site dans son environnement. Le Plan d'Aménagement Particulier (PAP) prévoit à cet effet la délimitation d'« îlots bâtis », chacun doté de prescriptions propres, adaptées à la nature des activités appelées à s'y implanter.
Ce découpage en îlots permet une répartition spatiale fonctionnelle et lisible, tout en autorisant la création d'un parcellaire diversifié et évolutif. Chaque parcelle issue de ce découpage devra disposer d'un accès direct à la voie publique ou à une voie ouverte au public. Toutefois, dans une logique de rationalisation urbaine et de réduction de l'artificialisation, la mutualisation des accès pourra être autorisée lorsqu'elle s'avère compatible avec l'usage des terrains et la bonne desserte des unités fonctionnelles.

Le périmètre du PAP se compose de quatre îlots bâtis, chacun défini par des règles dimensionnelles spécifiques. Ces prescriptions visent à éviter toute monotonie morphologique, à garantir des transitions paysagères harmonieuses et à encourager une diversité architecturale maîtrisée. L'objectif est d'encadrer le développement tout en laissant place à l'interprétation et à l'adaptation des projets futurs.
Ces principes sont déclinés dans les parties écrite et graphique du PAP au travers des éléments suivants :

- Des hauteurs maximales autorisées, spécifiques à chaque îlot, permettant de maîtriser l'impact des constructions dans le paysage, de préserver la cohérence d'ensemble du quartier et d'assurer des transitions douces entre les gabarits.
- Des emprises constructibles clairement définies, qui délimitent les zones à l'intérieur desquelles les constructions sont autorisées. Ces emprises garantissent une implantation maîtrisée du bâti, la préservation d'espaces non bâtis qualitatifs, et le respect des distances de recul par rapport aux limites publiques et voisines.

En cadrant ainsi le développement architectural et urbain par des prescriptions claires tout un certain niveau de flexibilité, le PAP garantit la qualité du cadre de vie, la lisibilité des formes urbaines et un dialogue harmonieux entre les constructions et les espaces publics.

ANNEXE 4 : ILLUSTRATION DU PAP - COUPES

3.3. Qualité des constructions

3.3.1. DIVERSITÉ DES TYPOLOGIES DE CONSTRUCTION

Un des objectifs principaux du PAG et du PAP est l'urbanisation du site par la réalisation de constructions et d'aménagements d'utilité publique afin de satisfaire des besoins collectifs.

Cependant, le présent PAP offre la possibilité l'implantation d'une offre de logements spécifique, à savoir un logement de service si cela est possible ou nécessaire.

3.3.2. VOLUMÉTRIE

La volumétrie proposée devra être strictement adaptée à l'usage et à la fonction des bâtiments. Il sera ainsi préconisé de privilégier une architecture sobre, élégante et dénuée de toute gratuité formelle, s'intégrant avec justesse dans le contexte paysager environnant.

Aucun détail superfétatoire ne devra altérer la perception d'ensemble des volumes bâtis. La composition architecturale recherchée repose sur la clarté des formes, la cohérence des proportions et l'équilibre des masses.

Les volumes pourront toutefois être animés ponctuellement par des éléments rentrants ou saillants, introduisant une rythmique maîtrisée dans le traitement des façades, tout en conservant une lecture homogène de l'ensemble bâti.

Les toitures seront conçues sous forme plate ou à pente, et feront l'objet d'un traitement paysager approprié, par le recours à une végétalisation partielle. Cette approche contribuera à la régulation climatique, à l'intégration environnementale des constructions, ainsi qu'à l'unité visuelle du quartier.

3.3.3. HARMONIE DES MATÉRIAUX

Chaque construction doit être conçue de manière à garantir une cohérence au niveau des matériaux, des couleurs et du langage architectural.
L'esthétique d'ensemble des façades doit refléter un langage contemporain.

L'esthétique des façades devra refléter une expression contemporaine, sobre et qualitative, en lien avec le contexte paysager et urbain dans lequel le quartier s'insère. Aussi, pour les façades visibles depuis l'espace public :

- Les couleurs principales utilisées sur une même façade devront être harmonieusement combinées.
- La multiplication excessive de matériaux ou de teintes est à proscrire, sauf si elle s'intègre dans une composition architecturale cohérente et lisible.
- Les teintes devront être choisies dans des gammes naturelles (blancs cassés, gris, ocres, bruns, beiges, etc.). Les couleurs vives ou criardes sont à éviter.
- Il est recommandé de recourir à des matériaux nobles, durables et de qualité, tels que : pierre naturelle, bois traité, briques, enduits minéraux ou métal patiné.

3.3.4. ASPECT ENVIRONNEMENTAL

Une architecture durable sera promue.
Cela se traduira dans le choix des matériaux utilisés pour les aménagements, constructions, tant privés que publics.

4. ANNEXES

Liste des annexes :

ANNEXE 0 : CERTIFICAT OAI

ANNEXE 1 :
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL ET LEVES OFFICIELS
EXTRAIT DU GEOPORTAIL

ANNEXE 2 : AGE
DOSSIER DE DEMANDE D'ACCORD DE PRINCIPE AGE

ANNEXE 3 : ADMINISTRATION DES PONTS ET CHAUSSEES
PV REUNION DU 13/08/2025

ANNEXE 4 : ILLUSTRATION DU PAP – PLAN ET COUPES

ANNEXE 5 : « ANNEXE I - TABLEAU RECAPITULATIF »

ANNEXE 6 : FICHE DONNEES STRUCTURANTES

ANNEXE 7 : PAP - BESCHREIBUNG