

Administration Communale de Schuttrange

PAP « Am Leyen Bierg - Centre » / Section A de Schuttrange

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

VOLUME 2

Partie écrite
Annexes



Référence: 16417/29C

Commune de Schuttrange Localité de Schuttrange

Le présent document appartient
à ma décision de ce jour.
Luxembourg, le 4 novembre 2011
Le Ministre de l'Intérieur
et à la Grande Région

Juillet 2011

Version suite à l'avis du Ministre de l'Intérieur en date du 30 juin 2011 (Références : 16417/29C)

Jean-Marie HALSDORF



CO3 s.à r.l.
3, bd de l'Alzette
L-1124 Luxembourg

CUBUS s.à r.l.
1, rue d'Oetrange
L-5360 Schrassig

Concepts, Conseil, Communication
en urbanisme, aménagement du
territoire et environnement

Bureau d'architectes
CUBUS
Hoffmann & Zloic

tel: 26.68.41.29
fax: 26.68.41.27
mail: info@co3.lu

tel: 35.60.01
fax: 35.78.30
mail: cubus@pt.lu

Bezug nehmend auf das „Avis“ des Innenministers vom 30.06.2011 (Referenznummer: 16417/29C) wurde der vorliegende PAP „A Leyen Bierg - Centre“ in folgenden Dokumenten in Teilen angepasst:

- **Volume 1 – Rapport justificatif (11.07.2011)**
 - **Volume 2 – Partie écrite (11.07.2011)**
 - **Partie graphique (Plan n° 0813_1 Indice A – 11.07.2011)**
- Ergänzung der partie graphique um Höhenlinien;
 - Erhöhung der obligatorischen Wohneinheitenzahl, so dass mindestens 60% der Wohneinheiten in Zwei- oder Mehrfamilienhäusern untergebracht sind.

Auf die folgenden im „Avis“ geäußerten Vorschläge wurde nicht eingegangen:

- Die reglementarische Festsetzung des Lot 13 wurde beibehalten, da einerseits eine flexible Integration des Gebäudes in die Topographie notwendig ist und andererseits der Bedarf an unterschiedlichen Wohnformen gedeckt werden muss. Aufgrund der steilen Hanglage kann erst im Rahmen der Ausführungsplanung ein konkretes Bauvorhaben entwickelt werden.
- Ein Plan Directeur ist für den vorliegenden PAP nicht notwendig. Der Begriff des „Schéma Directeur“, der in Kapitel 5 verwendet wird, kann beibehalten werden. Er entspricht jedoch nicht dem Rechtsbegriff des „Schéma Directeur“ nach neuer Gesetzeslage (N° 6023 - Projet de loi portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain).

Bearbeiter:

Uta Truffner - urbaniste diplômé

Marc Hillesheim – ingénieur diplômé

SOMMAIRE

1	PAP - PARTIE ECRITE	1
1.1	Composition du dossier	1
1.2	Champs d'application	2
1.3	Organisation spatiale	3
1.4	Règles d'urbanisme	4
1.4.1	Mode d'utilisation du sol	4
1.4.2	Degré d'utilisation du sol	5
1.4.3	Prescriptions architecturales / Dispositions générales	8
1.4.4	Tableaux Récapitulatifs	11
2	ANNEXES	13
2.1	Situation Générale	14
2.2	Extrait cadastral original et listing des propriétés	15
2.3	Extrait PAG (Modification ponctuelle), partie graphique	17
2.4	Extrait PAG (Modification ponctuelle), partie Écrite	18
2.5	Documentation photographique	20
2.6	Certificat OAI	21

1 PAP - PARTIE ECRITE

1.1 COMPOSITION DU DOSSIER

Le présent projet d'aménagement particulier est composé des textes et plans suivants :

Textes :

Volume 1 : Rapport justificatif - PAP « Am Leyen Bierg – Centre » (à caractère explicatif)

Volume 2 : Partie écrite PAP « Am Leyen Bierg – Centre » (à caractère réglementaire)

Plans :

Plan n° CO3_0813_01_Var V : PAP « Am Leyen Bierg – Centre » Partie graphique (à caractère réglementaire), éch. 1/500

Plan n° CO3_0813_02_Var V : PAP « Am Leyen Bierg – Centre » Concept urbanistique et paysager (à caractère indicatif)

Volume 3 – Coupes et Vues : PAP « Am Leyen Bierg – Centre » Coupes (à caractère réglementaire), éch. 1/250

Tous ce qui n'est pas réglé au niveau du présent PAP est régi par le PAG en vigueur de la Commune de Schuttrange.

1.2 CHAMPS D'APPLICATION

Le présent projet d'aménagement particulier élaboré pour l'Administration Communale de Schuttrange concerne les parcelles / parties de parcelles suivantes :

- ▶ 516/4240 – Communauté d'époux (Hilger Marie-Claire; Steinmetzer Rodolphe)
- ▶ 516/4241 – Clairodo S.à r.l.
- ▶ 516/4242 – Fiseco Sàrl (partie de parcelle)
- ▶ 516/4243 – Schuttrange, la commune
- ▶ 516/4245 – Fiseco Sàrl
- ▶ 519/4278 – Fiseco Sàrl
- ▶ 524/4247 – Fiseco Sàrl
- ▶ 524/4248 – Schuttrange, la commune
- ▶ 524/4249 – Communauté d'époux (Hilger Marie-Claire; Steinmetzer Rodolphe)
- ▶ 526/4251 – Fiseco Sàrl
- ▶ 526/4253 – Schuttrange, la commune

situées à Schuttrange, Section A de Schuttrange (cf. annexe : plan cadastral).

La surface totale, planimétrée sur base du levé topographique (Best, 1996, 2006) est de 14.566m².

Le terrain est situé à l'intérieur du périmètre d'agglomération.

Le PAG de la commune de Schuttrange date de 1984. Une première modification relative à la zone d'étude a été approuvée le 23.10.1990 par le Ministre de l'Intérieur et le 10.05.2001 par le Ministre de l'Environnement.

Une deuxième modification ponctuelle, sur laquelle se base le présent PAP, classe les terrains concernés en zone d'habitation 2 (HAB-2). Cette modification a été votée provisoirement par le Conseil Communal le 24.02.2010. L'approbation ministérielle était le 16 juin 2010.

La base de plan est constituée par un levé topographique établi par BEST (Best, 1996, 2006).

1.3 ORGANISATION SPATIALE

Répartition des surfaces : surfaces publiques / surfaces privées

SURFACE TOTALE (Surface brute)	m²	
%		
Surface totale	14.566,77	
surface privée	9.612,74	66,0 %
surface publique	4.953,03	34,0 %

Les surfaces privées et publiques sont des surfaces approximatives planimétrées sur base du levé topographique fourni par BEST. Les surfaces exactes des lots projetés (publics et privés) seront définies après finalisation des travaux d'infrastructures par un géomètre agréé.

Répartition des surfaces : surfaces publiques / surfaces privées

Le projet prévoit la cession de 4.953,03 m², soit ca. 34,0 % des terrains. Ces surfaces sont prévues pour :

- ▶ l'aménagement des infrastructures routières;
- ▶ l'aménagement de petites placettes et de liaisons piétonnes;
- ▶ le cas échéant, l'aménagement de fossés pour la gestion des eaux pluviales ;
- ▶ l'aménagement d'une zone de verdure englobant une aire de jeux et située au centre du projet d'aménagement particulier.

Le détail concernant les surfaces privées (répartition des lots, occupation du sol) est repris au niveau du tableau récapitulatif des surfaces (Chap. 1.4.4).

1.4 RÈGLES D'URBANISME

1.4.1 Mode d'utilisation du sol

Les terrains concernés par le présent PAP sont situés dans une zone d'habitation 2 «HAB 2» (modification du PAG approuvé le 16.06.2010 par le Ministre de l'Intérieur, cf. Annexes : extrait du PAG, partie graphique).

Le Projet de PAG tel que voté par le Conseil Communal définit le mode d'utilisation du sol comme suit (cf. Annexes : extrait du PAG, partie écrite) :

« Art. 9bis : La zone d'habitation 2 (HAB-2)

a) Les zones d'habitation 2 englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, de services d'artisanat et de loisirs, des professions libérales, des établissements socioculturels, des restaurants, des équipements de service public en relation direct avec les besoins de la zone concernée, ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

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

b) Les zones d'habitation 2 sont prioritairement destinées aux maisons d'habitation plurifamiliales et aux maisons d'habitation collective. Au moins 60% des logements doivent être réalisés dans les maisons d'habitation plurifamiliales ou collectives.

c) Le coefficient d'occupation du sol (COS) sera de 0,6, le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) sera de 1,0. Les prescriptions dimensionnelles et urbanistiques plus détaillées sont définies par les plans d'aménagement particuliers.

Les prescriptions du PAG en vigueur sont précisées comme suit :

Lot	Type de construction autorisé	nbre min d'unités de logements	nbre max d'unités de logements	nbre max d'unités pour les autres affectations autorisées
1	Maison plurifamiliale, activité de commerce, de services, de loisirs, profession libérale, établissement socioculturel, restaurant, équipement de service public	4	4	4
2	Maison unifamiliale jumelée	1	1	
3	Maison unifamiliale jumelée	1	1	
4	Maison unifamiliale jumelée	1	1	
5	Maison unifamiliale jumelée	1	1	
6	Maison unifamiliale jumelée	1	1	
7	Maison unifamiliale jumelée	1	1	
8a	Maison unifamiliale jumelée	1	1	
8b	Maison unifamiliale jumelée	1	1	
9	Maison bifamiliale jumelée	2	2	
10	Maison uni- ou bifamiliale jumelée	1	2	
11	Maison bifamiliale jumelée	2	2	
12	Maison bifamiliale jumelée	2	2	
13	Maison plurifamiliale	10	10	
14	Maison unifamiliale jumelée	1	1	
15	Maison unifamiliale jumelée	1	1	
16	Maison unifamiliale jumelée	1	1	
17	Maison unifamiliale jumelée	1	1	
Total		33	34	4

Est autorisée au maximum la construction de 34 unités de logements sur les terrains compris dans le présent PAP (ca. 1,46ha).

Le minimum d'unités de logements possibles est de 33 unités.

Le nombre de 34 logements correspond à une densité de 23,3 unités de logements par ha de surface brute, le nombre de 33 logements correspond à une densité de 22,6 unités de logements par ha de surface brute.

Au niveau du présent projet de PAP, une certaine mixité des fonctions est souhaitée. Des fonctions autres que l'habitat peuvent s'installer au niveau du lot 1.

Pour le lot 1 sont autorisée 4 unités non destinées à l'habitat, soit des activités de commerce, de services, de loisirs, des professions libérales, des établissements socioculturels, des restaurants ou des équipements de services publics.

Il sera néanmoins possible de remplacer les unités destinées à d'autres affectations que l'habitat par des unités d'habitat.

En prenant en compte le nombre minimal de logements pour le calcul du pourcentage de logements situés dans des maisons d'habitation plurifamiliales, le projet de PAP se situe à un pourcentage de 60% (20 logements en maison plurifamiliale).

En prenant en compte le nombre maximal de logements pour le calcul du pourcentage de logements situés dans des maisons d'habitation plurifamiliales, le projet de PAP se situe à un pourcentage de 65%. (22 logements en maison plurifamiliale).

1.4.2 Degré d'utilisation du sol

a). Coefficient d'occupation du sol – COS:

Le coefficient maximum d'occupation du sol est fixé à 0,5 pour le lot 1 et à 0,4 pour les lots 2 à 17.

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la construction implantée ou de la somme des surfaces d'emprise au sol des constructions implantées et la surface d'un terrain à bâtir net.

Dans le cas des bâtiments accolés (maisons jumelées) chacun des bâtiments est considéré séparément.

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du niveau présentant la plus grande surface hors œuvre.

Le terrain à bâtir net correspond à la surface totale du lot privé y inclus espaces de verdure privés et zones non aedificandi.

Le COS donne une valeur maximale qui peut être restreinte par d'autres prescriptions réglementaires, telle que la surface maximale constructible définie au niveau de la partie graphique du présent PAP (cf. tableau récapitulatif des surfaces).

b). Coefficient maximum d'utilisation du sol - CMU:

Le coefficient maximum d'occupation du sol est fixé à 1,0 pour le lot 1, à 0,9 pour le lot 13 et à 0,8 pour les lots 2 à 17.

On entend par coefficient maximum d'utilisation du sol le rapport entre la surface construite brute de la construction projetée ou la somme des surfaces brutes projetées et la surface totale du terrain à bâtir net.

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre d'un bâtiment obtenue en additionnant la surface de tous les niveaux. Les combles et les surfaces non aménageables, les toitures-terrasses, les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons etc.) ainsi que les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface brute construite.

Le terrain à bâtir net correspond à la surface totale du lot privé y inclus espaces de verdure privés et zones non aedificandi.

Dans le cas des bâtiments accolés (maisons jumelées) chacun des bâtiments est considéré séparément.

Le CMU est une valeur maximale qui peut être restreinte par d'autres prescriptions réglementaires, telle que la hauteur à la corniche et le nombre maximal de niveaux pleins.

c). Niveaux

Le nombre maximum de niveaux pleins est défini par lot au niveau de la partie graphique du présent PAP (plan n° CO3_0813_01_Var V).

Pour les lots 1 et 13 sont autorisés 3 niveaux pleins au maximum.

Pour les lots 2 à 12 et pour les lots 14 à 17 sont autorisées 2 niveaux pleins au maximum.

Sont considérés comme niveaux pleins :

- ▶ les niveaux, dont le plafond dépasse en moyenne le niveau du terrain aménagé de 1,50 m (moyenne arithmétique de la hauteur du plafond par rapport au terrain aménagé et mesuré au niveau des 4 coins de la construction), la hauteur libre sous plafond étant égale ou supérieure à 2,50m,
- ▶ les étages en retrait qui occupent 80% ou plus de la surface de l'étage situé directement en-dessous de l'étage en retrait,
- ▶ Tout autre niveau, dont la hauteur libre sous plafond est égale ou supérieure à 2,50 m.

Les locaux destinés au séjour prolongé de personnes auront une hauteur libre sous plafond (hauteur finie) égale ou supérieure à 2,50 mètres.

Les locaux destinés à un usage commercial auront une hauteur libre sous plafond égale ou supérieure 3 m.

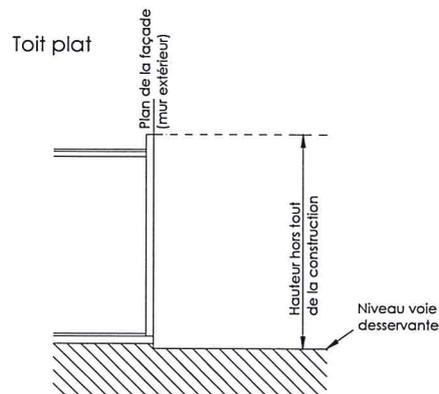
Les locaux utilitaires (toilettes, débarras) auront une hauteur libre sous plafond égale ou supérieure à 2,20 m.

d). Hauteur des constructions :

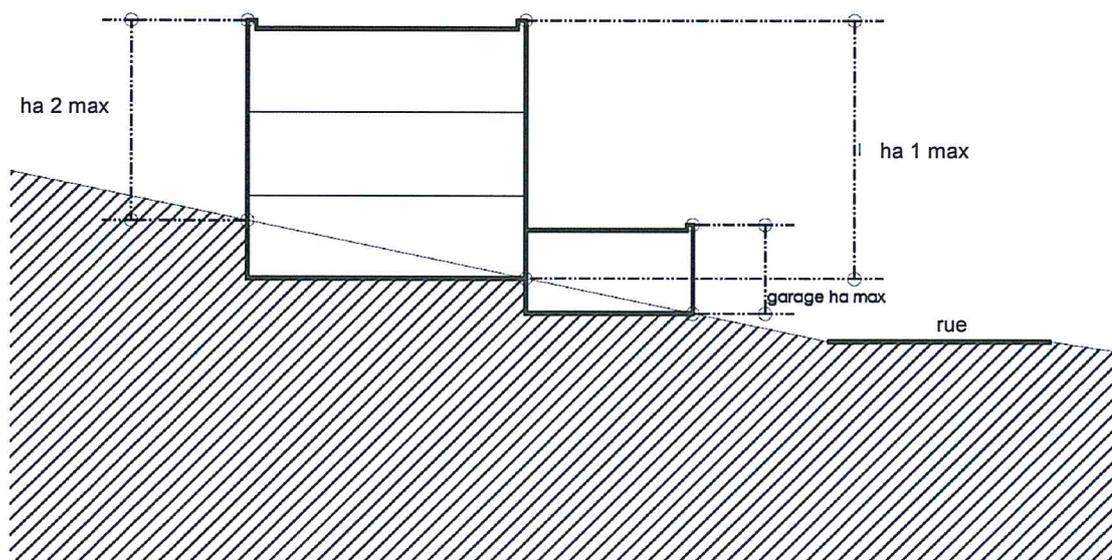
Au niveau du présent PAP, seuls sont autorisés les toits plats.

La hauteur des toits plats est définie par la hauteur à l'acrotère.

Si la hauteur à l'acrotère n'est pas constante sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus élevée sera prise en compte.



Les hauteurs maximales des constructions sont mesurées en milieu de la façade sur rue (ha 1) et en milieu de la façade opposée (ha 2), à partir du terrain naturel dans configuration d'origine.



La partie graphique du présent PAP (volume 3) définit les hauteurs maximales admissibles par lot. Les hauteurs à l'acrotère des constructions jumelées se situeront à un écart maximal de 1m. Elles sont mesurées pour chaque unité de construction dans l'axe de la construction en fonction des prescriptions définies ci-haut.

e). Surface maximale constructible pour constructions principales

La surface maximale constructible pour constructions principales est délimitée au niveau de la partie graphique du PAP.

f). Surface maximale constructible pour volumes secondaires

La surface maximale constructible pour volumes secondaires est délimitée au niveau de la partie graphique du PAP.

g). Surface maximale constructible pour saillies

La surface maximale constructible pour saillies est délimitée au niveau de la partie graphique du PAP.

h). Surface maximale constructible pour dépendances

La surface maximale constructible pour dépendances est délimitée au niveau de la partie graphique du PAP.

i). Alignement et reculs des constructions :

Les alignements et reculs des constructions sont fixés au niveau de la partie graphique du présent PAP.

L'alignement des constructions est soit fixé par un alignement obligatoire, soit se situe à l'intérieur de la surface maximale constructible.

En cas de définition d'un alignement obligatoire, celui-ci définit l'alignement principal de la construction. L'alignement obligatoire est à respecter sur 80% de sa longueur.

Les reculs des constructions (non définis par un alignement obligatoire) sont cotés sur la partie graphique du présent PAP (plan n° CO3_0813_01_Var V). Ils sont mesurés perpendiculairement à la limite de parcelle au milieu de la façade.

Pour l'interprétation de ces cotes, on distingue 2 cas différents :

les cotes égales ou inférieures à 3m (cf. cotes plan n° CO3_0813_01_Var V) :

- les reculs cotés sur la partie graphique du présent PAP qui sont égaux ou inférieurs à 3m sont à considérer en tant que valeurs minimales à respecter sans tolérance.

les cotes supérieurs à 3m (cf. cotes plan n° CO3_0813_01_Var V) :

- les reculs cotés sur la partie graphique du présent PAP qui sont supérieurs à 3m sont à considérer en tant que valeurs minimales à respecter avec une tolérance de 10%, sans pour autant être inférieur à 3m.

En cas de variation de dimension du terrain entre la représentation graphique et la réalité, les marges de reculement telles que fixées sur la partie graphique du présent PAP et telles que définies ci-avant sont à respecter en priorité, diminuant éventuellement la surface maximale constructible.

1.4.3 Prescriptions architecturales / Dispositions générales

a). Toitures :

Seuls sont autorisés les toits plats végétalisés.

La partie graphique du présent PAP (volume 3) rajoute des précisions relatives à des retraits obligatoires. Les retraits pourront être aménagés en toiture terrasse.

L'installation de capteurs solaires est autorisée.

b). Façades / Matériaux et couleurs

Les façades principales des constructions projetées présenteront une unité architecturale, tant au niveau de leur répartition qu'au niveau des matériaux et teintes utilisés.

Les constructions jumelées présenteront une harmonie d'ensemble du point de vue des volumes (pente de la toiture, hauteurs), des ouvertures (rythme entre les pleins et les vides) ainsi que des matériaux et des couleurs.

Une liste des teintes et matériaux utilisés sera à joindre à la demande d'autorisation de bâtir.

c). Volumes secondaires

Les volumes secondaires font partie des surfaces habitables et se situeront en prolongation des constructions principales.

Pour les volumes secondaires un seul niveau est autorisé. Le volume secondaire sera en continuité avec le plein pied côté jardin.

Les volumes secondaires sont autorisés, soit à l'intérieur de la surface maximale constructible pour constructions principales, soit à l'intérieur de la surface maximale constructible pour volumes secondaires.

d). Saillies sur les alignements de façade

Les saillies de construction sont constituées par les parties saillantes sur les alignements des façades.

Les escaliers, socles et seuils (soit les aménagements au sol) ne sont pas considérés comme saillies.

Les saillies sont autorisées, à condition de se situer à l'intérieur de la surface maximale constructible pour constructions principales.

e). Dépendances

Les dépendances sont constituées par les garages ou car-ports. Elles ne pourront servir à d'autres fins.

La partie graphique du présent PAP définit une surface maximale constructible pour dépendances. Elle précise encore des surfaces où seule l'implantation d'un carport est possible.

Pour les dépendances seules sont autorisées les toits plats, sous forme de toiture terrasse ou toiture végétalisée.

Les hauteurs maximales admissibles sont définies sur la partie graphique du présent PAP (cf. volume 3).

Les hauteurs de dépendances jumelées se situeront à un écart maximal de 1,00m.

f). Abris de jardin

Des abris de jardin d'une surface inférieure ou égale à 16 m² et d'une hauteur hors tout inférieure ou égale à 3 m sont autorisés dans l'espace vert privé sous condition de garder un recul de 1,90 m sur les limites de parcelles.

Seuls sont autorisés les toits plats.

Les abris de jardin ne pourront en aucun cas servir à l'habitation ni à l'installation d'un garage ou d'un atelier. Elles seront réservées essentiellement à l'entreposage de bois ou de matériel de jardinage.

g). Emplacements de stationnement

Par unité de logement, 2 emplacements de stationnement, dont obligatoirement un garage, sont à réaliser. Au niveau du lot 13 (maison plurifamiliale), tous les emplacements de stationnement sont à réaliser dans un garage commun.

Les dimensions minimales d'un emplacement sont de 5,00 x 2,50 m.

Pour les maisons uni- et bifamiliales, l'emplacement des garages est défini au niveau de la partie graphique du présent PAP moyennant une surface maximale constructible pour dépendances (plan n° CO3_0813_01_Var V).

Des emplacements de stationnement supplémentaires se situeront dans le recul avant ou latéral des dépendances / constructions.

Pour les bureaux, services, administrations et commerces, 1 emplacement de stationnement est à prévoir par tranche de 30 m² de surface nette.

h). Surface minérale

Les accès aux constructions projetées sont indiqués moyennant une « surface minérale ».

Cette surface minérale est considérée en tant que surface minérale maximale et peut être remplacé par un aménagement végétal. L'aménagement d'emplacements de stationnement est autorisé au niveau de la surface minérale.

La surface minérale est à réaliser dans un matériau permettant l'infiltration des eaux de ruissellement.

i). Travaux de terrassement

La partie graphique (volume 3) montre l'intégration des constructions dans le site.

Les travaux de terrassement viseront à améliorer l'intégration des constructions dans le site.

j). Murs de soutènement

Les murs de soutènement seront soit réalisés en béton vu soit en pierre naturelle de la région.

Des plantes grimpantes participeront également à l'intégration des murs dans le paysage environnant.

k). Murs / Clôtures

Les parcelles peuvent être clôturées sur les limites mitoyennes et arrière par des treillages en bois (p.ex. châtaigner) ou par des haies vives constituées d'espèces indigènes.

Des grillages, dont la hauteur ne pourra pas dépasser 1,20m intégrés aux plantations sont autorisés.

Sur la limite avec le domaine public, la construction de murs, à l'exception de murs de soutènement est interdite.

Entre domaine privé et domaine public il n'y aura, de préférence, aucune séparation.

l). Espace vert privé

L'espace vert privé est destiné principalement aux plantations et à l'aménagement de jardins.

Sont autorisées des constructions légères, tels qu'abris de jardin, en rapport direct avec l'espace vert ainsi que des terrasses stabilisées non couvertes.

La plantation d'arbres et de haies comprenant des espèces indigènes adaptées au site est conseillée.

m). Espace vert public

L'espace vert public comprend les zones de loisirs et de récréation ainsi que les zones de transition et les couloirs verts de liaison avec le paysage naturel environnant.

Il peut également héberger des fossés (Entwässerungsgräben) ou des bassins de rétention (en dur ou en « naturel »).

Un aménagement paysager reprenant les caractéristiques locales et des espèces végétales adaptées au site est de rigueur.

Le plan n° CO3_0813_2_Var V (concept urbanistique et paysager) précise le concept paysager retenu pour l'aménagement de l'espace vert public.

n). Aires de stationnement / emplacements publics

Les aires de stationnement public sont à réaliser dans un matériau permettant l'infiltration des eaux de ruissellement.

o). Servitude de passage

La partie graphique du présent PAP (plan n° CO3_0813_01_Var V) définit une servitude de passage au niveau des lots 1 et 8a.

Cette servitude de passage concerne le réseau des eaux pluviales auquel la commune de Schuttrange se réserve un droit accès. Une convention est à établir entre la commune de Schuttrange et les futurs acquéreurs du terrain.

p). Prescriptions relatives aux maisons plurifamiliales

Les prescriptions relatives aux maisons plurifamiliales sont applicables aux constructions présentant plus de 2 unités de logements.

Orientation des appartements

Chaque appartement aura au moins 2 faces ajourées.

Caves / local de stockage

Chaque appartement possèdera une cave / local de stockage d'une surface minimale égale ou supérieure 5m².

Remise pour bicyclettes /poussettes et objets divers

Une remise pour bicyclettes / poussettes sera mise à disposition dans chaque maison plurifamiliale.

Local poubelles

Un local commun pour poubelles facilement accessible sera aménagé pour chaque maison plurifamiliale.

Espace extérieur privé

Chaque logement disposera d'un espace extérieur privé d'au minimum 6,50m², et d'une profondeur minimale de 2,00m.

1.4.4 Tableaux Récapitulatifs

Le projet d'aménagement particulier est conforme au PAG en cours de modification de la commune de Schuttrange.

RÈGLES D'URBANISME	
I. Mode d'utilisation du sol	
<u>Zone définie au PAG</u>	- Zone d'habitation 2 (HAB-2)
<u>Affectation principale</u>	- habitations – prioritairement maisons à caractère plurifamilial ou collectif - activités et équipements en relation direct avec les besoins de la zone (seul pour le lot 1)
II. Degré d'utilisation du sol	
<u>Niveaux</u>	
- nombre max. de niveaux pleins - nombre max. de niveaux pleins	- lots 2 – 12, lots 14 – 17 : 2 niveaux pleins - lot 1, lot 13 : 3 niveaux pleins
<u>Hauteur des constructions</u>	- hauteur à l'acrotère définie par lot sur la partie graphique (volume 3) du PAP
<u>Reculs et alignement des constructions</u>	- définis sur la partie graphique (plan n° CO3_0813-01_Var V)
<u>Forme et couverture de toiture</u>	- toits plats végétalisés - toitures terrasses
<u>COS</u> Coefficient d'occupation du sol (rapport entre la surface d'emprise au sol de la construction et la surface du terrain à bâtir net)	- lot 1 : 0,5 - lot 2 – 17 : 0,4
<u>CMU</u> Coefficient maximum d'utilisation du sol (rapport entre la surface construite brute de la construction et la surface totale du terrain à bâtir net)	- lot 1 : 1,0 - lot 13 : 0,9 - lot 2 – 17 : 0,8

SURFACES / LOTS							
Lot	surface du Lot (m ²)	COS	surface max. théorique au sol (m ²)	surface constructible délimitée au PAP (m ²)	CMU	surface max. théorique aménagable (m ²)	type de la maison
Lot 1	730,11	0,5	365,06	297,50	1,0	730,11	*
Lot 2	543,88	0,4	217,55	160,00	0,8	435,10	jumelée
Lot 3	492,63	0,4	197,05	160,00	0,8	394,10	jumelée
Lot 4	470,76	0,4	188,30	160,00	0,8	376,61	jumelée
Lot 5	441,81	0,4	176,72	160,00	0,8	353,45	jumelée
Lot 6	428,94	0,4	171,58	160,00	0,8	343,15	jumelée
Lot 7	368,10	0,4	147,24	160,00	0,8	294,48	jumelée
Lot 8a	244,66	0,4	97,86	72,50	0,8	195,73	jumelée
Lot 8b	250,56	0,4	100,22	72,50	0,8	200,45	jumelée
Lot 9	634,41	0,4	253,76	162,00	0,8	507,53	jumelée
Lot 10	601,26	0,4	240,50	162,00	0,8	481,01	jumelée
Lot 11	601,93	0,4	240,77	162,00	0,8	481,54	jumelée
Lot 12	502,50	0,4	201,00	162,00	0,8	402,00	jumelée
Lot 13	1773,13	0,4	709,25	702,00	0,9	1595,82	plurifamiliale
Lot 14	337,91	0,4	135,16	99,00	0,8	270,33	jumelée
Lot 15	365,99	0,4	146,40	99,00	0,8	292,79	jumelée
Lot 16	412,14	0,4	164,86	99,00	0,8	329,71	jumelée
Lot 17	412,02	0,4	164,81	93,50	0,8	329,62	jumelée
TOTAL	9612,74	m²					

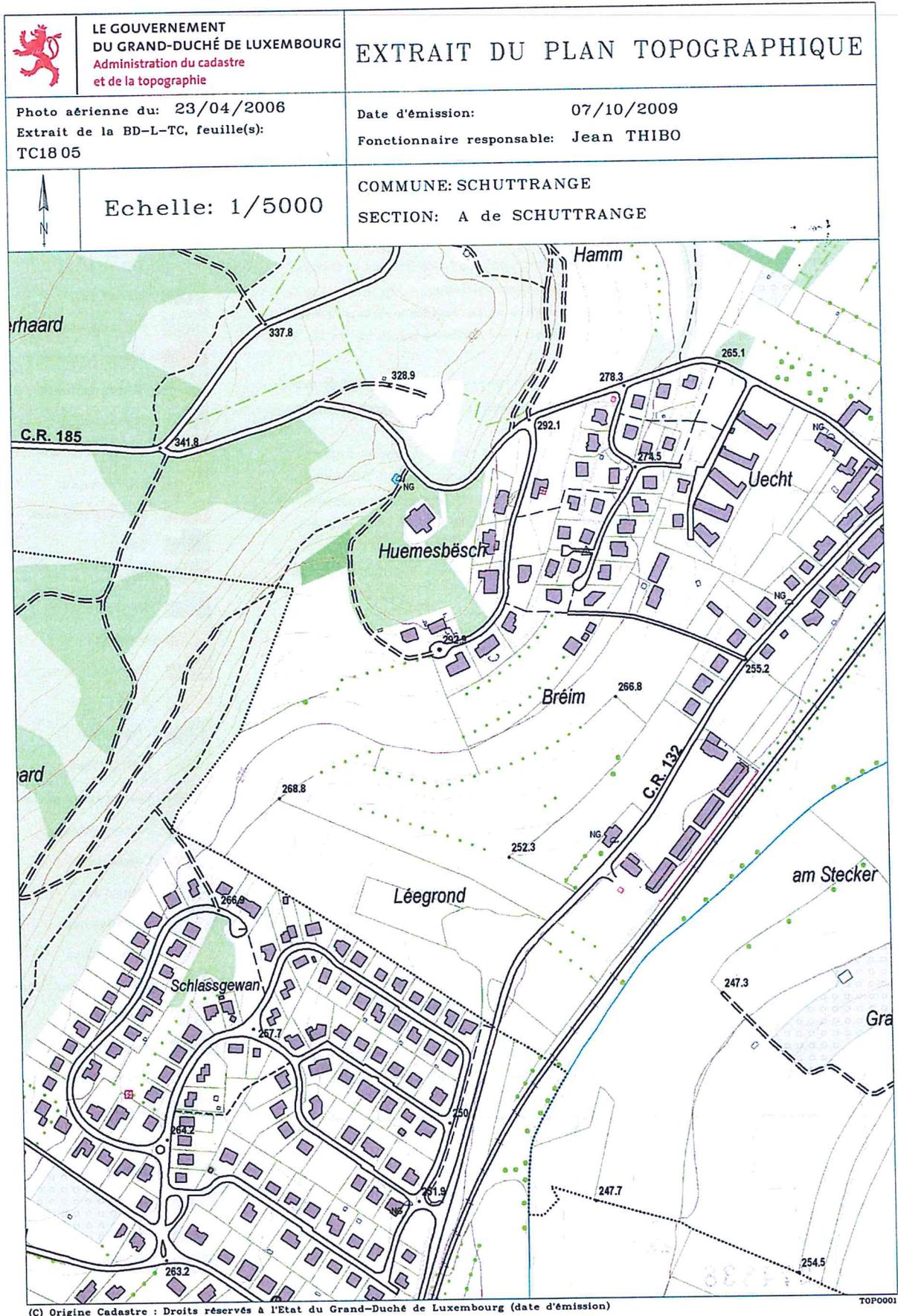
* Maison plurifamiliale, activité de commerce, de services, de loisirs, profession libérale, établissement socioculturel, restaurant, équipement de service public

Les surfaces ci-haut sont des surfaces planimétrées sur base du levé topographique. Les surfaces définitives des lots constructibles seront déterminées par un mesurage cadastral après l'exécution des travaux d'infrastructures.

2 ANNEXES

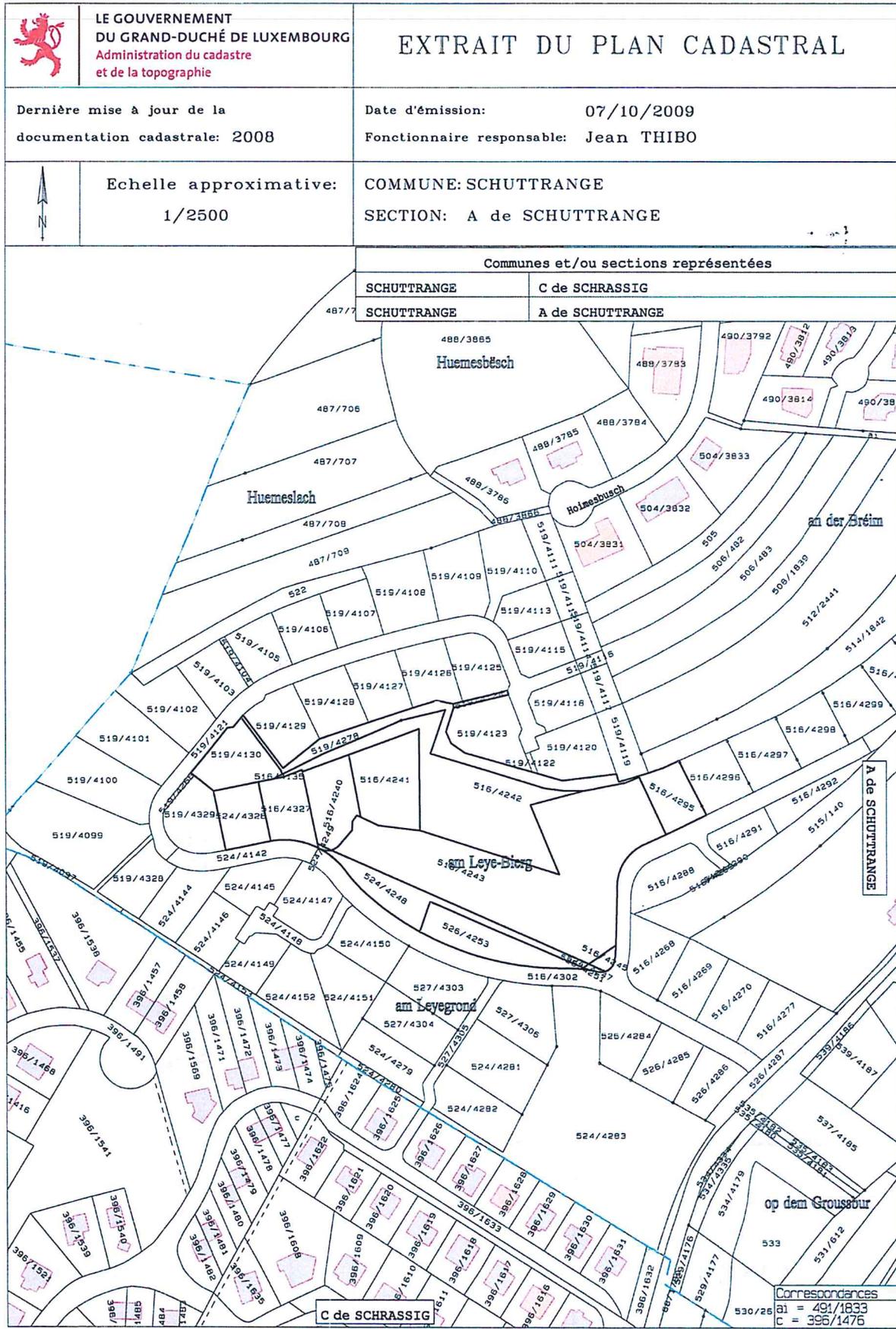
- ▶ plan de la situation générale
- ▶ extrait cadastral original et listing des propriétés de date récente
- ▶ extrait du P.A.G., partie graphique, y compris légende
- ▶ extrait du P.A.G., partie écrite
- ▶ documentation photographique du site
- ▶ Certificat OAI

2.1 SITUATION GENERALE



Remarque : sans échelle

2.2 EXTRAIT CADASTRAL ORIGINAL ET LISTING DES PROPRIETES



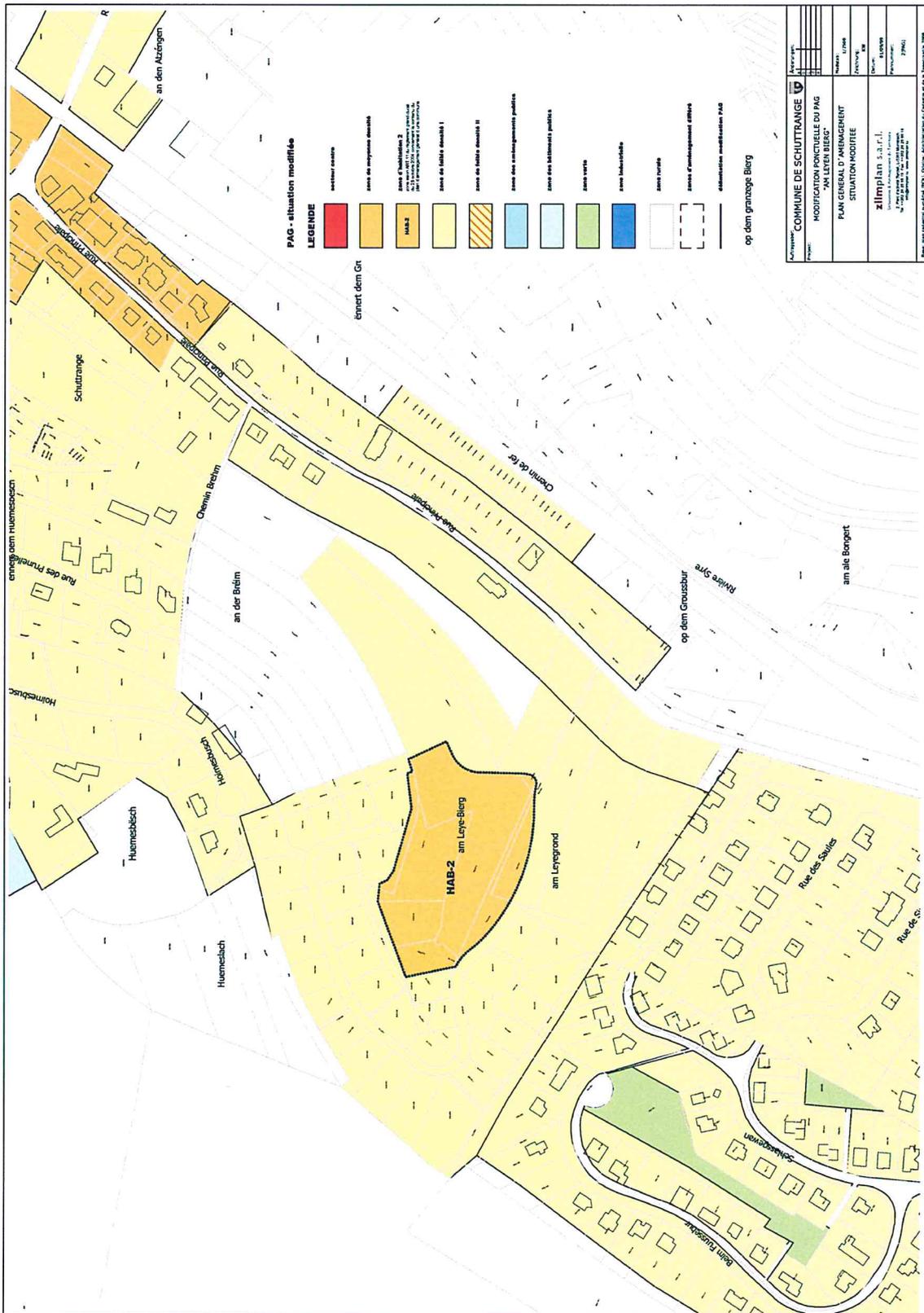
Remarque : sans échelle

 <p>LE GOUVERNEMENT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG Administration du cadastre et de la topographie</p>	<p>RELEVÉ PARCELLAIRE par commune et section cadastrale</p>	<p>Commune : SCHUTTRANGE Section : A de SCHUTTRANGE</p>
Dernière mise à jour de la documentation cadastrale : 2008		Responsable : Jean THIBO
Date d'émission : 7 octobre 2009		

No parcelle	Propriétaire Emphytéote - Superficiaire - Autre	GP GP	U	A	CC	Numéro(s) Mesurage(s)	Lieu-dit Nature(s)	Occupation(s)	RNBT		CT CP
									RNBP	RBP	
516 4135	Hilger Claude [5353 LENNINGEN]			0	-	889	AM LEYEN BERG place	-	0.03	0	4ca
516 4240	Communauté d'époux - Hilger Marie-Claire [5362 SCHRASSIG] - Steinmetzer Rodolphe [5362 SCHRASSIG] CLAIRODO S.à.r.l.	1/2 1/2		0	-	918	AM LEYEN BERG terre labourable	-	1.40	0	9a35ca
516 4241	CLAIRODO S.à.r.l.			0	-	918	AM LEYEN BERG terre labourable	-	2.10	0	14a04ca
516 4242	Fiseco, Sàrl			0	-	918	AM LEYEN BERG terre labourable	-	4.80	0	32a02ca
516 4243	SCHUTTRANGE, LA COMMUNE			0	-	918	AM LEYEN BERG terre labourable	-	10.10	0	67a37ca
516 4245	Fiseco, Sàrl			0	-	918	AM LEYEN BERG terre labourable	-	0.13	0	87ca
516 4295	Fiseco, Sàrl			0	-	924	IM LEYEN GRUND place	-	6.65	0	8a02ca
516 4327	Fiseco, Sàrl			0	-	-	IM LEYEN GRUND place	-	6.42	0	7a74ca
519 4124	Fiseco, Sàrl			0	-	889	IM LEYEN GRUND sentier	-	0.47	0	57ca
519 4130	Homelimo S.à.r.l.			0	-	889	IM LEYEN GRUND place	-	7.61	0	9a18ca
519 4278	Fiseco, Sàrl			0	-	924	IM LEYEN GRUND place verte	-	10.15	0	12a23ca
524 4247	Fiseco, Sàrl			0	-	918	IM LEYEN GRUND terre labourable	-	0.03	0	20ca
524 4248	SCHUTTRANGE, LA COMMUNE			0	-	918	IM LEYEN GRUND terre labourable	-	1.52	0	10a18ca
524 4249	Communauté d'époux - Hilger Marie-Claire [5362 SCHRASSIG] - Steinmetzer Rodolphe [5362 SCHRASSIG]	1/2 1/2		0	-	918	IM LEYEN GRUND terre labourable	-	0.01	0	10ca
524 4326	Fiseco, Sàrl			0	-	-	IM LEYEN GRUND place	-	5.81	0	7a01ca
526 4251	Fiseco, Sàrl			0	-	918	IM LEYEN GRUND terre labourable	-	0.00	0	1ca
526 4253	SCHUTTRANGE, LA COMMUNE			0	-	918	IM LEYEN GRUND terre labourable	-	5.84	0	10a25ca

GP : quote-part - R(N)BT / P : revenu (non-)bâti total / partiel - CT / P : contenance totale / partielle - E : emphytéote - S : superficiaire - T : tréfoncier - U : usufruitier - X : autre
© Origine Cadastre: Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (2009)

2.3 EXTRAIT PAG (MODIFICATION PONCTUELLE), PARTIE GRAPHIQUE



Remarque : sans échelle

2.4 EXTRAIT PAG (MODIFICATION PONCTUELLE), PARTIE ÉCRITE

42

Modification ponctuelle du PAG Schuttrange « Am Leyen Bierg – Centre »

Der neue Artikel 9bis, der die neue Zone d'habitation 2 und die dafür geltenden Regelungen beschreibt, macht außerdem eine Anpassung in den Artikeln 6 und 24 des „Règlement sur les bâtisses“ der Gemeinde Schuttrange notwendig, um die Kohärenz innerhalb des Reglements zu gewährleisten. Art. 28 a) (allgemeiner vorderer Grenzabstand von mindestens 6 m) lässt sich nicht sinnvoll mit den Aussagen, die für die Zone d'habitation 2 gelten, vereinbaren und wird in dieser nicht berücksichtigt.

(Ergänzungen sind **fett** dargestellt):

Article 6. Subdivision des zones d'habitation

Les zones d'habitation se subdivisent en :

- a) secteur centre
- b) secteur de moyenne densité
- c) secteur de faible densité I et II
- d) **Zone d'habitation 2 (HAB-2)**

Art. 9bis: La zone d'habitation 2 (HAB-2)

- a) **Les zones d'habitation 2 englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, de services d'artisanat et de loisirs, des professions libérales, des établissements socioculturels, des restaurants, des équipements de service public en relation directe avec les besoins de la zone concernée, ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.**

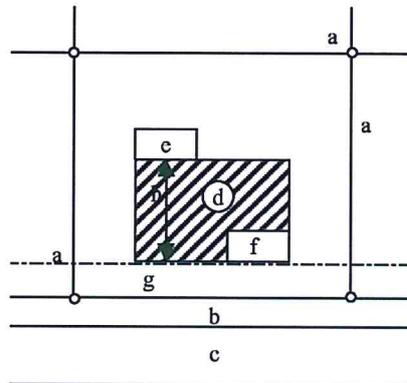
De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume, leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

- b) **Les zones d'habitation 2 sont prioritairement destinées aux maisons d'habitation plurifamiliales et aux maisons d'habitation collective. Au moins 60% de logements doivent être réalisés dans les maisons d'habitation plurifamiliales ou collective.**
- c) **Le coefficient d'occupation du sol (COS) sera de 0,6, le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) sera de 1,0.**
Les prescriptions dimensionnelles et urbanistiques plus détaillées sont définies par les plans d'aménagement particuliers.

- d) **L'article 28 a) n'est pas applicable pour les zones d'habitation 2.**

Art. 24 : Profondeur des bâtiments

a) La profondeur des bâtiments est mesurée entre façades frontales opposées, sur le plan du niveau de plus grande surface, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des balcons (fermés latéralement ou non) et autres installations semblables.



- a) limite de propriété
- b) trottoir
- c) voie, route
- d) bâtiment
- e) balcon
- f) seuil
- g) façades frontales
- h) profondeur du bâtiment (max. 14,00 m)

b) Pour les constructions formées par deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur des bâtiments, définie conformément à l'alinéa premier, est mesurée entre façades frontales opposées de chaque corps de bâtiment. Lorsque les façades frontales d'un bâtiment ne sont pas parallèles, la profondeur la plus grande est déterminante.

2.5 DOCUMENTATION PHOTOGRAPHIQUE



PAP-Gebiet: ehemalige Weide.
Waldgebiet im Hintergrund



PAP-Gebiet mit Feldhecke



Lineare Feldhecke im Bereich
des geplanten Grünzuges



Freie Baulose umranden das
Plangebiet



Freie Baulose



Retentionsbecken für das
gesamte Siedlungsgebiet des
rechtskräftigen PAP



Bestehende Erschließungsstraße,
Blick auf Plangebiet, geplante
Einfahrt in der 2. Kurve



Bestehende Erschließungsstraße
bis zum CR 132



Östliche Erschließungsstraße,
Plangebiet rechts,
Retentionsbecken im Hintergrund



Westlich angrenzendes
Siedlungsgebiet



Nord-östlich angrenzendes
Siedlungsgebiet



CR 132, Richtung Osten,
Bushaltestelle und
Mehrfamilienhausgebiet

2.6 CERTIFICAT OAI



Numéro du certificat : n° 46939.....

CERTIFICAT ARCHITECTE (PERSONNE MORALE)
Projets à caractères architectural et mixte
Projets d'urbanisme ou d'aménagement du territoire

Ce projet est suivi par le membre OAI en

- mission complète (conception et direction des travaux)
- mission partielle (sans la phase direction des travaux)

Par la présente, l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils certifie que la société
CUBUS SARL

ayant son siège social à **SCHRASSIG 1, RUE D'OETRANGE**
 est inscrite au tableau **des architectes exerçant à titre d'indépendant G.D.L.**
 sous le numéro **AP/10241**

Le droit de signature appartient à
PIERRE HOFFMANN AA/1081 né(e) le 05/09/1969
VLADO ZLOIC AA/1072 né(e) le 03/11/1967

Le présent certificat habilite son titulaire à présenter auprès des instances publiques des projets, prévus à l'article 4 de la loi du 13 décembre 1989, à caractère architectural et à caractère mixte.

Luxembourg, le **03/02/2011**



Pierre HURT
 Directeur

Ce certificat est uniquement valable pour le projet ci-après:

- commune: **SCHUTTRANGE**
- objet: **PAP 'AM LEYEN BIERG - CENTRE'**
- localité: **SCHUTTRANGE** • rue: **, Am Leyen Bierg**
- n° de cadastre: **516/4240-516/4241-516/4242-516/4243-516/4245-519/4278-524/4247-524/4248-524/4249-526/4251-526/4253**
- maître de l'ouvrage: **Administration Communale de Schuttrange, SCHUTTRANGE**

Certifié conforme le **03 FEV. 2011** par signature d'un des titulaires

Nom, Prénom: **HOFFMANN P**

Le certificat original, dont le fond est imprimé en orange, est réservé à l'administration communale compétente.

Article 4 de la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil (cf. rubrique «législation et contrats-types» du site www.oai.lu). L'authenticité et la traçabilité du présent certificat sont garanties par le numéro unique mentionné en haut de page. Pour tout renseignement, il vous est loisible de contacter le secrétariat OAI (oai@oai.lu, tél. 42 24 06, fax 42 24 07).