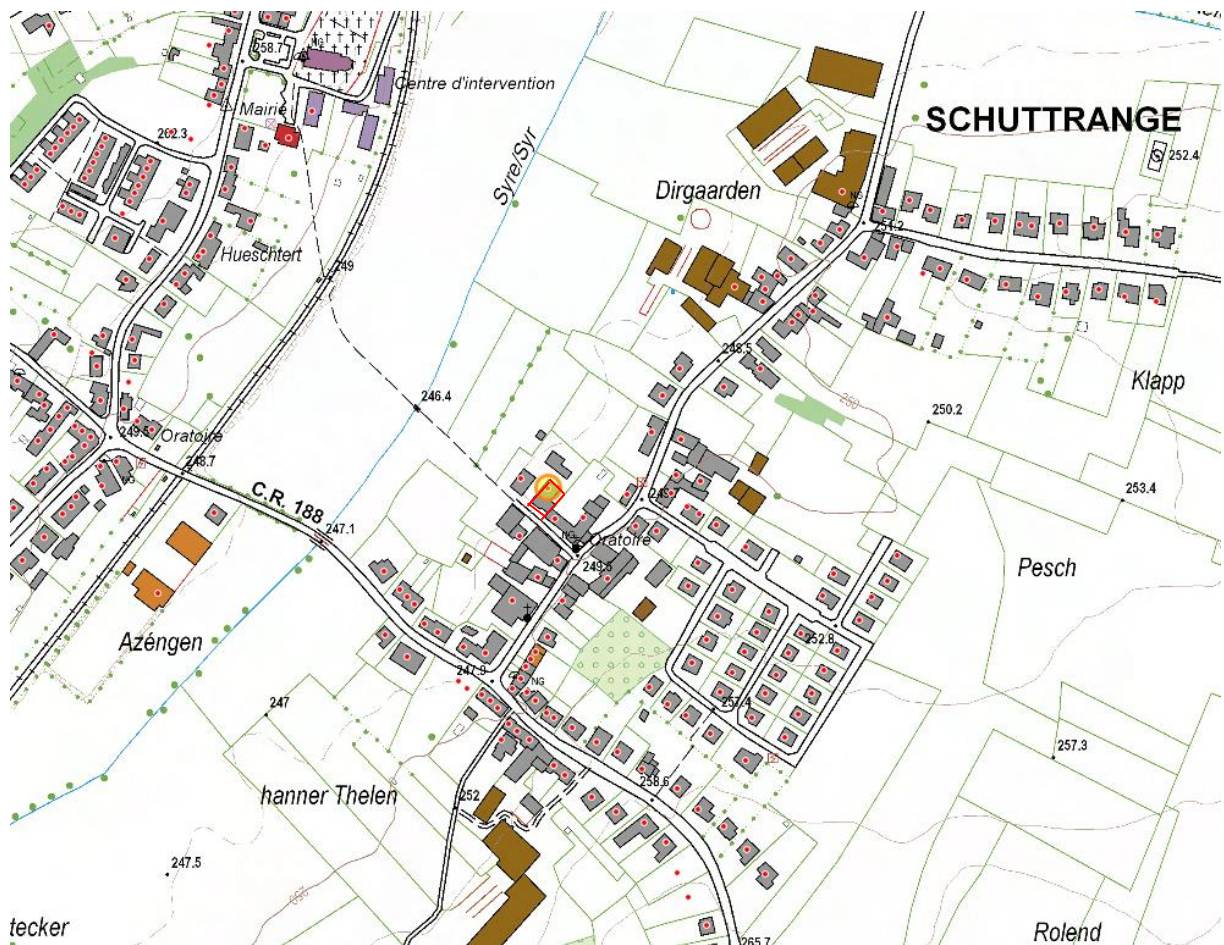


M. Robert Smit

10, Sentier de l'Eglise à L-5370 Schuttrange

PAP - Plan d'aménagement particulier – « Nouveau Quartier »

« Sentier de l'église » à Schuttrange



Rapport justificatif, Indice A, 09 février 2017

21 novembre 2016

Commanditaire

M. Robert Smit
10, Sentier de l’Eglise

Mandataire

team 31
31, rue d’Oradour
L-2266 Luxembourg
Tél. : +352 25 26 56
Fax : +352 25 26 57
Internet : www.team31.lu



N° de référence du projet 1615 –PAP « sentier de l’église » à Schuttrange

Suivi/ Assurance qualité	Nom et qualité	Date
Rapport rédigé par	Farida Bellaouedj	Novembre 2016
Rapport vérifié par	Carol Rodesch	Novembre 2016

Modifications du rapport

Indice	Modifications	Date
A	modificaton selon remarques du bureau « zilmpla »	09.02.2017

Le rapport justificatif est élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l’aménagement communal et le développement urbain,
- au règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d’aménagement particulier « nouveau quartier » (RGD).

Table des matières

1. OBJET : INTRODUCTION ET CONTEXTE	5
2. CONTENU	7
2.1 EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR, Y COMPRIS LA PARTIE ÉCRITE ET SCHÉMA DIRECTEUR	7
2.1.1 PARTIE GRAPHIQUE DU PAG EN VIGUEUR (EXTRAIT)	7
2.1.2 PARTIE ÉCRITE DU PAG EN VIGUEUR (EXTRAIT)	7
2.1.3 SCHÉMA DIRECTEUR (EXTRAIT)	8
2.2 DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE TENANT COMPTE DU SCHÉMA DIRECTEUR ET DES ELEMENTS DU MILIEU ENVIRONNANT	8
2.2.1 DES ARRÊTS DE TRANSPORT EN COMMUN	8
2.2.2 RÉSEAU VIAIRE	9
2.2.3 EQUIPEMENTS COLLECTIFS	9
2.3 EXPOSÉ DES MOTIFS	10
2.3.1 PROGRAMMATION URBAINE	10
2.3.2 PRISE EN COMPTE DE LA TYPOLOGIE DES HABITATIONS EXISTANTES VOISINES	11
2.3.3 PRISE EN CONSIDÉRATION DE LA DENSITÉ	11
2.3.4 PRISE EN COMPTE DES HABITATIONS LIMITOPHES	11
2.3.5 TOPOGRAPHIE DU SITE ET INTÉGRATION DU BÂTIMENT PROJETÉ	12
2.3.6 INTÉGRATION DES PLACES DE STATIONNEMENT AU SITE D’ÉTUDE	12
2.3.7 MISE EN VALEUR ET RENFORCEMENT DES STRUCTURES ENVIRONNEMENTALES EXISTANTES	12
2.4 CONFORMITÉ DU PAP PAR RAPPORT AU PAG DE LA COMMUNE DE SCHUTTRANGE	12
2.4.1 MODE D’UTILISATION DU SOL	12
2.4.2 DEGRÉ D’UTILISATION DU SOL	13
2.4.3 ESPACE VERT / PLANTATION	14
2.4.4 ESTHÉTIQUE	14
2.5 PLAN ET COUPES D’ILLUSTRATION DU PAP	15
2.5.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET PROJETÉES	15
2.5.2 AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS NOTAMMENT DES VOIRIES, PLACES, AIRES DE JEUX ET ESPACES VERTS	15

2.5.3	AMÉNAGEMENT DES ESPACES SOUMIS À DES SERVITUDES ÉCOLOGIQUES	15
2.5.4	INFORMATIONS SUR LE MILIEU ENVIRONNEMENTAL AVEC LEQUEL DES JONCTIONS FONCTIONNELLES DOIVENT ÊTRE GARANTIES	16
2.6	MOBILITÉ DOUCE	17
2.7	MODÉLISATION 3D – PRÉSENTATION GÉNÉRAL DU PAP	17
2.8	FICHE DE SYNTHÈSE	18

1. OBJET : INTRODUCTION ET CONTEXTE

(RGD Art. 1)

Le présent rapport justificatif est élaboré dans le contexte du plan d'aménagement particulier «sentier de l'église» sis à Schuttrange, Commune de Schuttrange. Le PAP se situe à l'est de la localité de Schuttrange situé au début du sentier de l'église.

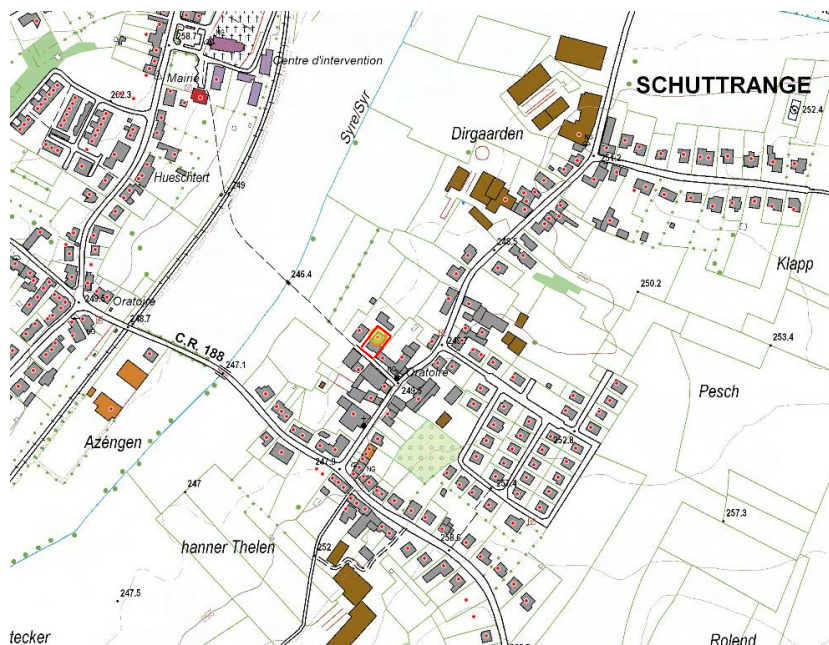


Figure1 : localisation du PAP « Sentier de l'église » à Schuttrange

Source : www.géoportail.lu, septembre 2016

Le PAP concerne la parcelle 134/xxxx inscrite dans le PAG en vigueur en :

- Zones d'aménagement particulier avec un fonds visant la zone secteur centre

Le PAP se base sur le mesurage cadastral réalisé par le bureau de géomètres officiels GEOCAD. Le plan de levé topographique n° (ind.) : 11314-01(a) du 07/06/2016.



Figure 2 : extrait cadastral du site «sentier de l'église» à Schuttrange

Source : www.géoportail.lu, septembre 2016



Figure 3 : ortho photo 2016 du site «sentier de l'église» à Schuttrange

Source : www.géoportail.lu, septembre 2016

Sentier de l'église – Vue vers l'est



Bâtiment parcelle 134/3104



Bâtiment à côté



Bâtiment en face



Sentier de l'église– Vue vers l'ouest



Bâtiment parcelle 134/3104



Bâtiment à côté



Bâtiment en face



Figure 4 : vues d'ensemble du site
source : team 31, (août 2016)

2. CONTENU

2.1 EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR, Y COMPRIS LA PARTIE ÉCRITE ET SCHÉMA DIRECTEUR

(RGD Art. 2.1.)

2.1.1 PARTIE GRAPHIQUE DU PAG EN VIGUEUR (EXTRAIT)

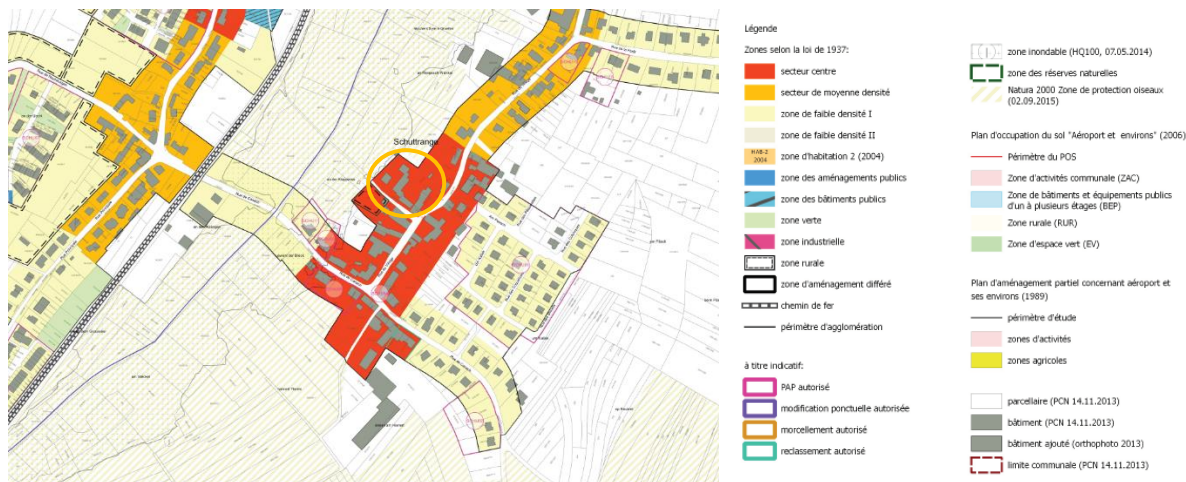


Figure 5 : partie graphique du PAG en vigueur

Source : Plan Zimplan s.a.r.l n° : 20140510-ZP-SCHU-PAG-EN-VIGUEUR-01

2.1.2 PARTIE ÉCRITE DU PAG EN VIGUEUR (EXTRAIT)

La parcelle 134/xxxx est inscrite en « Zones d'aménagement particulier avec un fonds visant la zone d'habitat « secteur centre » dans le PAG en vigueur.

Selon la partie du PAG en vigueur et le règlement des bâtisses de la commune de Schuttrange de décembre 1978, l'utilisation des terrains situés dans cette zone est définie comme suit dans l'extrait de la partie écrite du règlement des bâtisses de décembre 1978:

« Article 7. Secteur centre »

- Le secteur centre est situé au centre des localités : il est destiné à confirmer ou à développer le caractère central de la localité.
- Le secteur centre comprend les parties du territoire communal destinées aux immeubles d'habitation isolées, jumelées ou groupées en bande jusqu'à 5 unités au maximum jusqu'à 37m de façade et aux édifices et aménagements servant aux besoins propres à ce secteur et aux constructions compatibles avec l'habitat.
- La profondeur des bâtiments destinés à l'habitation est au maximum de 14m à partir de l'alignement des façades. La profondeur du rez-de-chaussée peut atteindre au maximum 20m, s'il s'agit d'un commerce ou d'une activité semblable compatible avec l'habitat.
- Les toits plats sont interdits.
- Le nombre maximum admissible des niveaux est limité à trois.
- La construction de maisons d'habitation en 2^e rangée par rapport à la même rue de desserte est interdite. Une dérogation peut être accordée si la voie d'accès fait partie intégrante de la

propriété et si la maison à construire présente un recul minimum de 50m de la maison située en 1^{er} rangée.

g) Les dispositions de l'art. 16 déterminent les autres prescriptions dimensionnelles.

2.1.3 SCHÉMA DIRECTEUR (EXTRAIT)

Le PAG de la commune de Schuttrange actuellement en vigueur, étant élaboré sous le régime de la loi de 1937.

Le schéma directeur n'est pas élaboré.

2.2 DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE TENANT COMPTE DU SCHÉMA DIRECTEUR ET DES ELEMENTS DU MILIEU ENVIRONNANT

(RGD art 2 (2))

La parcelle 134/xxxx concerné se trouve à la limite d'une rue résidentielle « rue du village ». Elle est donc desservie par la rue sentier de l'église.

Le terrain ne se trouve pas aux abords d'un axe routier à trafic quotidien important.

2.2.1 DES ARRÊTS DE TRANSPORT EN COMMUN

Arrêts de bus

L'arrêt de bus le plus proche de la zone concernée par le projet est l'arrêt «Schuttrange-Kanecherstrooss». Il est situé sur la CR188 « rue de Canach» à environ 100m accessible par chemin piéton. Cet arrêt de bus est desservi de manière régulière dans les deux directions et avec une fréquence horaire de bus par une ligne vers Itzig,Hubertuspad et Neuhaeusgen, lewescht Neihaischen à savoir :

- la ligne 144 «Itzig,Hubertuspad et Neuhaeusgen, lewescht Neihaischen»

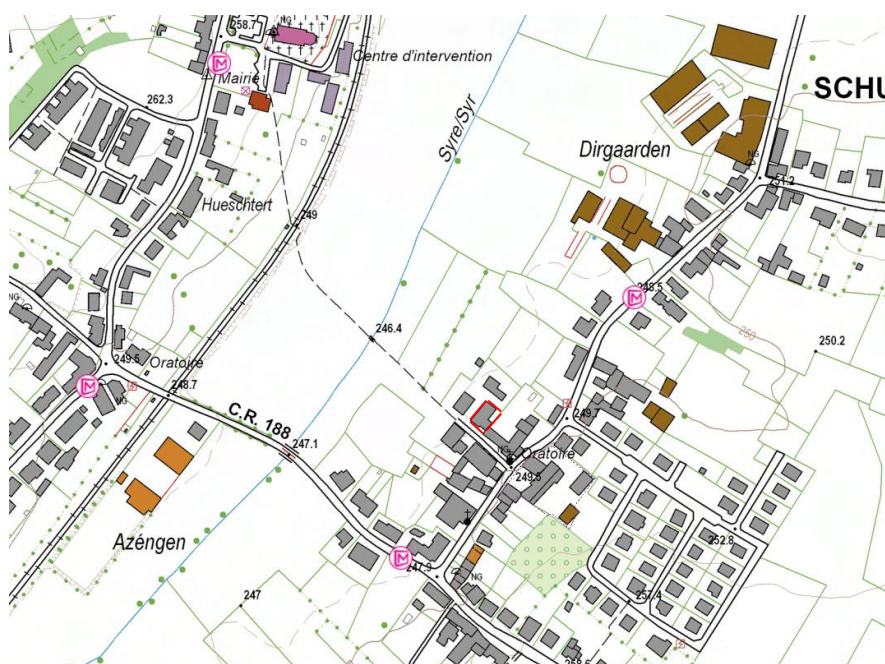


Figure 6 : Localisation de la ligne de bus 144

Source : geoportail.lu, octobre 2016

Gare ferroviaire

La gare ferroviaire la plus proche du site du projet est celle de Munsbach, située à environ 2km par voie motorisée. Elle est desservie par la ligne 144 «Itzig,Hubertuspad et Neuhaeusgen, lewescht Neihaischen» qui disposent de bonnes fréquences de trains dans les deux directions.

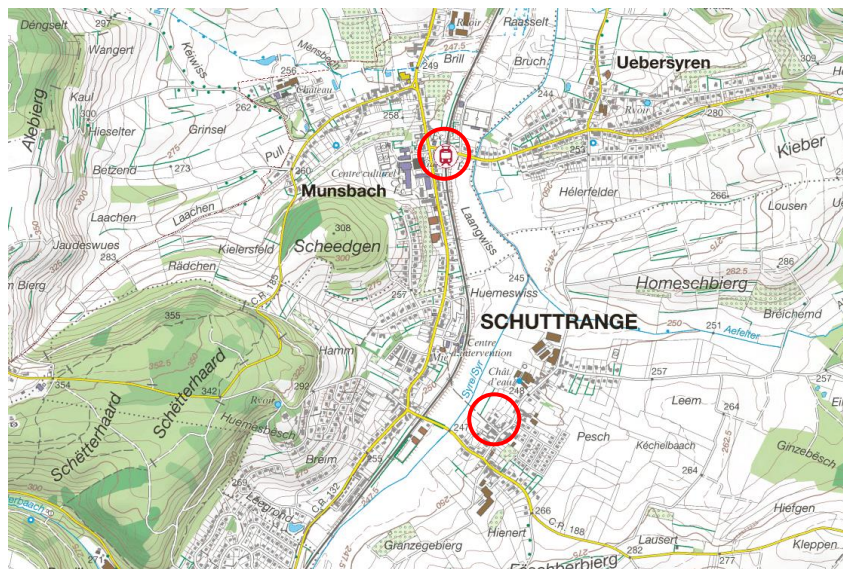


Figure 7 : localisation de la ligne de train

Source : géoportail.lu, octobre 2016

2.2.2 RÉSEAU VIAIRE

Le réseau viaire à proximité du site est constitué, entre autres, par la route C.R 188 (rue de Canach). Il part de Schuttrange et se termine à Canach.

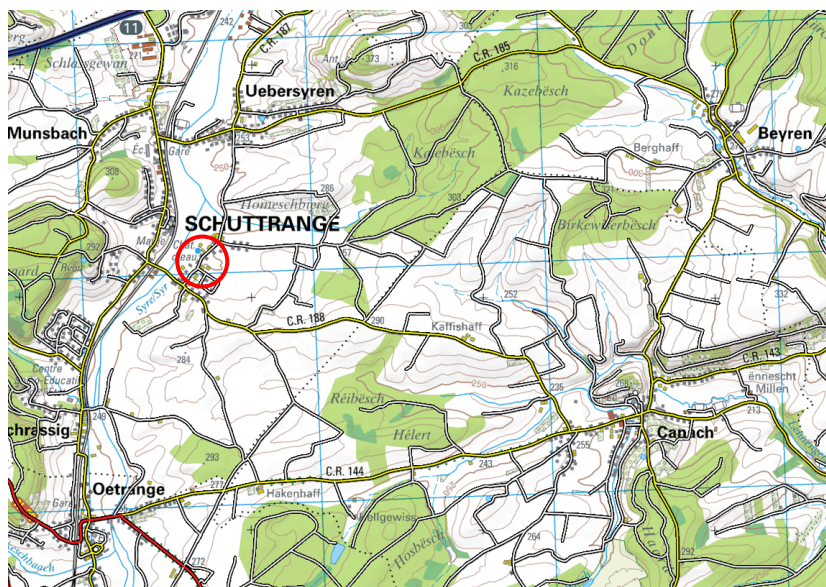


Figure 8 : réseau viaire

Source : géoportail.lu, septembre 2016

2.2.4 EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Le site du présent projet se situe à moins de 500m d'équipements publics dont :

- Centre d'intervention (nord) 400m
- Mairie (nord) 400m
- Eglise (nord) 400m



Figure 9 : Equipements collectifs

Source : géoportail.lu, septembre 2016

2.3 EXPOSÉ DES MOTIFS

2.3.1 PROGRAMMATION URBAINE

Le présent projet prévoit la construction d'une maison isolée d'une unité maximale d'un (1) logement sur une parcelle de terrain. La réalisation de ce projet permettra de densifier le tissu urbain existant. Conformément à la volonté de la commune de par les dispositions du plan d'aménagement général. Il renforcera également la vocation résidentielle du sentier de l'église.

Le présent PAP est l'occasion de permettre un projet de renouvellement urbain dans un quartier existant dans le centre de Schuttrange et à l'écart des principaux axes routiers fédérateurs de nuisances sonores, sur un terrain déjà desservi, sans création de nouvelles voiries de communication ni de nouvelles infrastructures majeures.

2.3.2 PRISE EN COMPTE DE LA TYPOLOGIE DES HABITATIONS EXISTANTES VOISINES

Le présent projet se situe au bout d'une rue résidentielle composée de maisons unifamiliales en bande. Dans les alentours immédiats, on trouve aussi des maisons isolées unifamiliales, des maisons plurifamiliales et des fermes isolées.



Figure 10 : Typologie du quartier

Source : géoportail.lu, septembre 2016



Figure 11 : Typologie de la rue sentier de l'église et rue du village

Source : team 31, septembre 2016

2.3.3 PRISE EN CONSIDÉRATION DE LA DENSITÉ

La densité de logement prévue dans le cadre du présent projet est appropriée pour le présent site et s'intègre dans une logique de consolidation du tissu urbain. Plusieurs maisons isolées similaires à l'actuel projet sont déjà présentes dans le quartier.

2.3.4 PRISE EN COMPTE DES HABITATIONS LIMITOPHES

Le présent PAP prend en compte la proximité avec les constructions limitrophes.

Le gabarit projeté pour la parcelle permet de faire le lien entre les maisons en bande existantes au nord et aussi avec les maisons isolées existantes aux environs.

2.3.5 TOPOGRAPHIE DU SITE ET INTÉGRATION DU BÂTIMENT PROJETÉ

Le terrain concerné par la présente est un terrain plat presque sans relief. Le projet prévoit de limiter au minimum les travaux de déblais et de remblais en essayant de s'intégrer à la topographie du site. L'accès principal (à la fin du sentier de l'église) se fait au niveau de la chaussée existante.

Des murs de soutènement ne sont pas nécessaires pour la viabilisation du projet.

2.3.6 INTÉGRATION DES PLACES DE STATIONNEMENT AU SITE D'ÉTUDE

Le nombre de stationnement est défini suivant les dispositions générales d'urbanisme du règlement des bâtisses actuellement en vigueur par l'article 35.

Au minimum 25m² de stationnement sont obligatoires.

2.3.7 MISE EN VALEUR ET RENFORCEMENT DES STRUCTURES ENVIRONNEMENTALES EXISTANTES

La parcelle concernée par le présent projet dispose d'une couverture végétale sur la surface de la parcelle. Aucune valeur biotope au sens de l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 sur la protection de la nature et des ressources naturelles n'est présente sur le site d'étude.

On note toutefois, dans le but d'améliorer l'espace vert qu'il sera agrémenté par de nouvelles plantations d'espèces indigènes.

2.4 CONFORMITÉ DU PAP PAR RAPPORT AU PAG DE LA COMMUNE DE SCHUTTRANGE

2.4.1 MODE D'UTILISATION DU SOL

Le mode d'utilisation du sol de la parcelle 134/xxxx définit par le PAG en vigueur de la commune de Schuttrange correspond à la zone secteur centre destinés à confirmer ou à développer le caractère central de la localité.

Le PAP est conforme au règlement sur les bâtisses, « la zone secteur centre. », toutefois sur certains points, pour des raisons urbanistiques, le PAP a des règles plus restrictives.

Type de construction

Le présent PAP prévoit la réalisation d'une maison isolée avec au maximum un (1) logement d'habitation et est conforme au PAG en vigueur de la commune de Schuttrange.

Surface constructibles

Les limites de surfaces constructibles pour construction destinées au séjour prolongé respectent les limites du bâtiment existant :

- Recul avant 5,22m
- Recul latérale nord-est à la limite de la propriété
- Recul latérale sud-ouest est à 6.565m - 6.915 m.
- Recul postérieur es à 0m-6.05m.

Le règlement des bâtisses définit : le recul avant de minimum 6m, les reculs latéraux de minimum 3m et le recul arrière de minimum 8m.

Hauteur des constructions

Le règlement sur les bâtisses permet de déterminer librement la hauteur des constructions.

Le PAP définit les valeurs de hauteurs sous corniche (hc), hauteurs faîtières (hf) et dépassement de corniche respectant le gabarit du bâtiment existant.

Nombre de niveaux

Le PAP définit: un (1) étage et un (1) comble aménageable.

Gabarit

Le présent PAP détermine que la nouvelle construction respecte le gabarit du bâtiment existant présent sur la parcelle afin de garantir l'intégration de la future construction au site.

Les superstructures ponctuelles, pour les installations techniques, peuvent être aménagées à l'intérieur d'un gabarit en respectant les pentes du bâtiment existant sur la ligne de rive d'une corniche fictive ou effective formant une saillie de 0,50 m.

2.4.2 DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL

Pour le secteur d'aménagement particulier, «la zone secteur centre.», le règlement sur les bâtisses ne détermine aucun coefficient d'occupation du sol (COS).

Le présent PAP définit comme coefficient maximal de surface emprise au sol pour la parcelle de 46% sur la surface total du terrain à bâtir brut.

Pour «la zone secteur centre » le règlement sur les bâtisses ne détermine pas de maxima pour l'utilisation de sol, ni pour le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) suivant l'ancienne nomination, ni pour le coefficient d'utilisation du sol (CUS).

Le présent PAP définit comme coefficient d'utilisation du sol (CUS) pour la parcelle 92% sur la surface totale du terrain brut.

Le présent PAP fixe une surface emprise au sol maximale, afin de limiter une construction au sol.

La partie graphique du présent PAP fixe les degrés d'utilisation du sol maximum suivants :

Parcelle	Surface	Surface emprise au sol	Surface construite brute	COS	CUS
N°134/xxxx lot A1	684 m ²	313.42 m ²	626.84m ²	0.46	0.92

Figure 13 : nombre maximum de m² constructible de la parcelle 134/xxxx lot A1 selon PAP

Source : team 31, février 2017

2.4.3 ESPACE VERT / PLANTATION

Plantation d'arbres fruitiers et de haies

Le règlement sur les bâtisses ne détermine pas l'espace vert à mettre en place.

Le PAP définit un espace vert de qualité au minimum de 22.2% de la surface totale de la parcelle.

Afin de garantir une bonne intégration du PAP au paysage et des espaces verts privés de qualité, les principes suivant sont à respecter. :

- conserver au maximum les structures vertes existantes ayant une valeur écologique intéressante ;
- renforcer les structures vertes existantes par des plantations indigènes adaptées au site ;
- entretenir régulièrement les surfaces vertes.

2.4.4 ESTHÉTIQUE

Façades du bâtiment

Le règlement sur les bâtisses ne détermine pas spécifiquement l'esthétique des façades du bâtiment.

Le présent PAP impose l'utilisation de maximum d'un matériau ou d'une teinte d'enduit en façade ainsi qu'une teinte différente de la façade dans l'encadrement des fenêtres et le socle du bâtiment. Il est interdit d'utilisation des couleurs criardes ou d'une teinte trop vive afin d'assurer l'intégration du projet dans le quartier de la rue « sentier de l'église garantissant ainsi une certaine qualité du projet.

Clôture

Le règlement sur les bâtisses détermine les règles pour les clôtures par l'article 42.

Le présent PAP détermine que les clôtures sont permises (hauteur maximale 1,20m).

2.5 PLANS ET COUPES D'ILLUSTRATION DU PAP

2.5.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET PROJETÉES

Les principes des constructions existantes et projetées sont repris sur le plan n° 1615-A1-40-0000 A.

Le présent PAP concerne une opération de consolidation urbaine. En effet, l'implantation vient s'intégrer dans un tissu urbain existant qui va permettre par cette maison isolée de compléter le quartier.



Figure 14 : Implantation des constructions de la rue « sentier de l'église » (Situation actuelle et projetée)

2.5.2 AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS NOTAMMENT DES VOIRIES, PLACES, AIRES DE JEUX ET ESPACES VERTS

Aménagement des espaces publics

Il n'y a pas d'aménagement d'espaces publics dans le cadre du présent PAP.

Gestion de l'eau

La présente parcelle est entièrement viabilisée. Nous proposons de raccorder la canalisation d'eaux pluviales et la canalisation des eaux usées au réseau des eaux mixtes existant au niveau de la rue « sentier de l'église ».

2.5.3 AMÉNAGEMENT DES ESPACES SOUMIS À DES SERVITUDES ÉCOLOGIQUES

Le présent projet ne comporte aucun espace soumis à des servitudes écologiques.

2.5.4 INFORMATIONS SUR LE MILIEU ENVIRONNEMENTAL AVEC LEQUEL DES JONCTIONS FONCTIONNELLES DOIVENT ÊTRE GARANTIES

Environnement naturel

Aucun arbre remarquable n'est présent sur la parcelle du projet. De même, aucune zone protégée (ni au niveau national, ni au niveau européen) ne traverse la zone du projet.

Le présent PAP prévoit de :

- renforcer les structures vertes existantes par des plantations indigènes adaptées au site ;
- entretenir régulièrement les surfaces vertes.

Afin de limiter l'impact du projet sur l'environnement, il est préconisé d'utiliser au maximum des surfaces perméables pour l'aménagement des stationnements et des voies carrossables, étant fixé comme minimum 25% des surfaces perméables

Environnement urbain

Le présent projet s'intègre parfaitement dans le tissu existant avec la réalisation d'une maison isolée avec un jardin privatif. Il permet de densifier le tissu urbain.

La rue « sentier de l'église » est partiellement urbanisée. Le tissu bâti est majoritairement constitué par des maisons unifamiliales en bande mais aussi par des maisons unifamiliales isolées et des maisons jumelées.



Figure 14 : Mixité de typologie – sentier de l'église

Source : géoportail.lu, septembre 2016

La hauteur du bâtiment projeté fait la transition entre les constructions de la rue « sentier de l'église ».

2.8 FICHE DE SYNTHÈSE