

## AVIS AU PUBLIC En matière d'urbanisme

En application de l'article 12 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, il est porté à la connaissance du public que le conseil communal, en séance du 24 mai 2017, a approuvé provisoirement le projet de **modification ponctuelle** des parties écrite et graphique du PAG de la commune de Schieren par l'introduction d'une zone « centre » permettant la réalisation d'un projet de logements pour personnes âgées.

Conformément à l'article 12 de la même loi le projet est déposé à la maison communale ensemble avec la délibération du conseil communal du jeudi 08.06.2017 au 10.07.2017 inclus.

Les réclamations relatives au projet en question sont à présenter par écrit au collège des bourgmestre et échevins de la commune de Schieren avant le 11.07.2017, sous peine de forclusion.

Une réunion d'information avec la population sera tenue par le collège échevinal le jeudi 15.06.2017 à 19 :00 heures en salle des fêtes à Schieren rte de Luxembourg 72.

### **Evaluation environnementale**

Conformément à l'article 2.7 de la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, il est porté à la connaissance du public que le conseil communal, dans sa séance du 24.05.2017, a décidé de ne pas réaliser une évaluation environnementale dans le cadre de la modification ponctuelle « Centre » du PAG de la commune de Schieren nonobstant l'avis du 08.02.2017 No 87864/CI-mb de Monsieur le Secrétaire d'Etat auprès du Ministère de l'Environnement. Selon le conseil communal cette modification concerne une petite surface locale qui n'est pas susceptible d'entraîner des incidences notables sur l'environnement.

Ladite décision est déposée à la maison communale aux fins de consultation du jeudi 08.06.2017 au 08.07.2017 inclus.

Conformément à l'article 12 de la loi du 22 mai 2008 précitée, un recours en annulation est ouvert contre cette décision devant le Tribunal Administratif. Ce recours doit être introduit sous peine de déchéance dans un délai de 40 jours à compter de la présente publication, donc avant le 19.07.2017.

Le dispositif du projet et des décisions est également disponible sous forme électronique sur le site [www.schieren.lu](http://www.schieren.lu).

Schieren, le 07.06.2017  
Pour le collège échevinal,  
Le bourgmestre,

le secrétaire,



## Extrait au registre des délibérations du conseil communal de SCHIEREN



Séance publique du : 24.05.2017  
Date annonce publique : 17.05.2017  
Date convocation des conseillers : 17.05.2017

Présents : M. André SCHMIT, bourgmestre – MM Camille PLETSCHETTE et François WIRTH, échevins - MM. Jos BIRCHEN, : Jean-Claude PAUWELS, Antao LOPES FREITAS, Patrick HEISCHBOURG Kevin LINSTER, et Mme Danielle MEISCH conseillers

- Camille Schaul, secrétaire communal

Absents excusés :

---

### **Modification ponctuelle du PAG : "Centre" - réalisation d'un projet mixte de logements pour personnes âgées**

Le conseil communal ;

Considérant que la commune de Schieren a entamé la révision de son Plan d'Aménagement Général dans le but de se conformer et d'adapter ses documents urbanistiques à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Considérant que la mise en procédure du PAG a été retardée d'un an attendu que des études supplémentaires ont été demandées par le ministère dans le cadre des études SUP.

Considérant que la commune de Schieren souhaite permettre rapidement la réalisation d'un projet mixte de logements pour personnes âgées ainsi que de services et de commerces connexes en plein centre villageois à proximité immédiate de l'église et des moyens de transport publics, sur des fonds appartenant à la commune et offrant une opportunité rare de développement de logements et d'équipements basé sur un urbanisme de qualité plutôt que sur la rentabilité.

Attendu que l'actuel classement de ces terrains en zone de bâtiments publics se prête mal à la mixité de fonctions envisagée pour ce projet et qu'il est donc indispensable de procéder à une modification ponctuelle de la partie graphique et de la partie écrite du PAG.

Vu le dossier ad hoc dressé par le bureau d'études Espaces et Paysages.

Vu la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Vu la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 ;

Après délibération conformément à la loi ;

**décide unanimement**

***de se prononcer en faveur d'une modification ponctuelle des parties écrite et graphique du plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Schieren par l'introduction d'une nouvelle zone « CENTRE » afin de permettre la réalisation d'un projet mixte de logements pour personnes âgées, de services et de commerces connexes en plein centre villageois à proximité immédiate de l'église.***

Le présente sera transmise à l'autorité supérieure aux fins qu'elle comporte.

Ainsi décidé, date que dessus.

**Pour expédition conforme**

Schieren, le 06 06 2017

**Le bourgmestre,**

**le secrétaire,**



**PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL**  
**COMMUNE DE SCHIEREN**



**MODIFICATION PONCTUELLE**

**CENTRE**

**RESUME**







## TABLE DES MATIÈRES

---

<b>TABLE DES MATIÈRES .....</b>	<b>3</b>
<b>TABLES DES ILLUSTRATIONS.....</b>	<b>5</b>
<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>7</b>
1. <b>PAG EN VIGUEUR .....</b>	<b>9</b>
1.1. <i>Extrait de la partie graphique .....</i>	<b>11</b>
2. <b>PAG MODIFIÉ .....</b>	<b>15</b>
2.1. <i>Extrait de la partie écrite.....</i>	<b>15</b>
2.2. <i>Extrait de la partie graphique .....</i>	<b>17</b>
3. <b>COMPARATIF PAG EN VIGUEUR / PAG MODIFIÉ - PARTIE GRAPHIQUE .....</b>	<b>21</b>
3.1. <i>PAG en vigueur.....</i>	<b>21</b>
3.2. <i>PAG modifié .....</i>	<b>21</b>





## **TABLES DES ILLUSTRATIONS**

---

### **FIGURES**

Figure 1-1 - Fonds concernés par la modification .....	7
Figure 3-1 : PAG en vigueur.....	21
Figure 3-2 : PAG modifié.....	21

### **PLANS**

Plan 2-1 : PAG en vigueur.....	13
Plan 3-1 : PAG modifié.....	19







## INTRODUCTION

Dans le but de se conformer et d'adapter ses documents urbanistiques à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, la commune de Schieren a entamé la révision de son Plan d'Aménagement Général.

A ce jour, le projet du nouveau PAG est presque finalisé mais des études supplémentaires ont été demandées par le ministère dans le cadre des études SUP. Par conséquent, la mise en procédure du PAG a été retardée d'un an.

Cependant, la commune souhaite permettre rapidement la réalisation d'un projet mixte de logements encadrés, de services et de commerces en plein centre villageois. Les terrains choisis, situés à proximité immédiate de l'église et des commerces, sont la propriété de la commune et offrent donc une opportunité rare de développement de logements et d'équipements basé sur un urbanisme de qualité plutôt que sur la rentabilité.

Afin de permettre la réalisation de ce projet, il est nécessaire de procéder à une modification ponctuelle de la partie graphique et de la partie écrite du PAG. En effet, l'actuel classement de ces terrains en zone de bâtiment public se prête mal à la mixité de fonction envisagée pour ce projet. De plus, le site n'étant desservi que pas la route de Luxembourg, la création d'une nouvelle voie desservante est nécessaire.

Il a donc été décidé de créer une zone spéciale « centre » couvrant ce terrain afin de déterminer précisément les affectations permises.



Figure 1-1 - Fonds concernés par la modification

La présente modification ponctuelle porte donc sur l'introduction dans la partie écrite du PAG d'une zone spéciale « centre » et sur le classement des parcelles 209/3773, 224/3386 et 224/1319 dans cette zone.

C'est donc à titre d'urgence qu'est envisagée la présente modification, qui ne porte en rien préjudice au projet d'aménagement général en cours d'élaboration et qui va dans le sens des mesures destinées à augmenter la qualité urbanistique du développement de la commune de Schieren

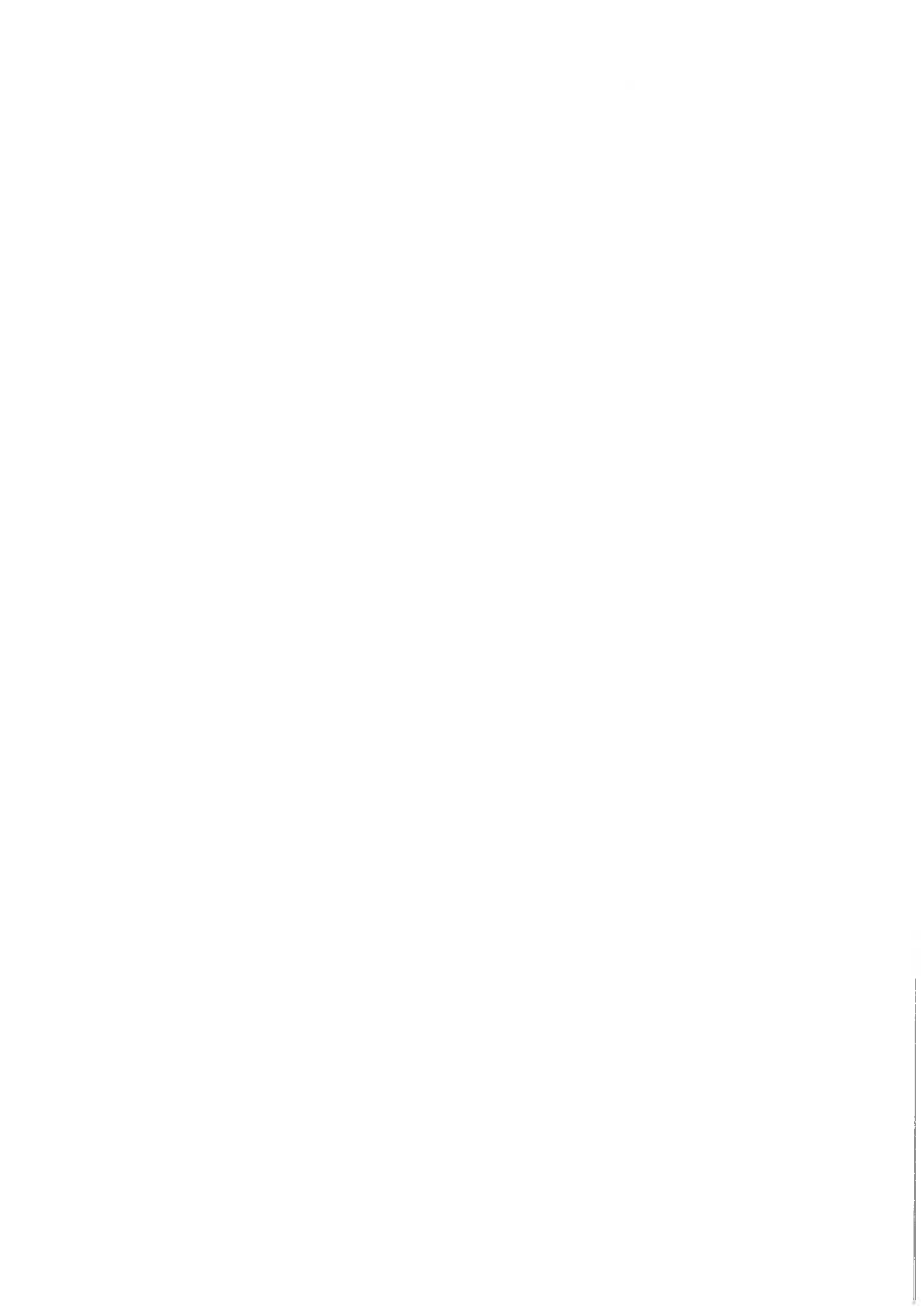


**Eléments composant le dossier :**

- L'étude préparatoire n'est pas nécessaire car selon l'article 108bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain : « *Les plans ou projets d'aménagement général fondés sur la loi du 12 juin 1937 peuvent être modifiés et complétés ponctuellement conformément à la procédure d'approbation prévue par les articles 10 à 18 de la présente loi, sans que l'élaboration d'une étude préparatoire ne soit nécessaire.* ».
- Le rapport de présentation conformément au règlement grand-ducal du 28 juillet 2011.
- L'extrait de la partie graphique du plan d'aménagement général en vigueur.
- L'extrait de la partie graphique du projet d'aménagement général modifié.
- Le comparatif des deux parties graphiques en vigueur et modifiée.
- La partie écrite coordonnée du projet d'aménagement général.



## 1. PAG EN VIGUEUR





## 1.1. EXTRAIT DE LA PARTIE GRAPHIQUE





COMMUNE DE SCHIEREN  
PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL  
MODIFICATION PONCTUELLE

---

**Plan 1-1 : PAG en vigueur**







## 2. PAG MODIFIÉ

### 2.1. EXTRAIT DE LA PARTIE ÉCRITE

#### Art. 20 ZONE SPÉCIALE « CENTRE »

PRESCRIPTIONS DE CONSTRUCTION	
Utilisation admissible	La zone spéciale « Centre » est destinée aux équipements, activités et prestations de services suivants : <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Logements pour personnes âgées et personnes à mobilité réduite</li><li>▪ Commerces et services de proximité</li><li>▪ Professions libérales</li><li>▪ Restauration</li></ul>
Mode de construction admissible	Ordre non contigu
Rapport maximal entre l'emprise au sol du bâtiment et la surface de la parcelle	Le rapport maximal entre l'emprise au sol des bâtiments et la surface brute du terrain est de 50%.  On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel.  Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.  Toutes les dépendances fermées sont à prendre en compte.
Nombre admissible de niveaux	Le nombre maximal de niveaux pleins admissibles est de 3. 1 étage en retrait est autorisé. La réalisation d'un ou plusieurs niveaux en sous-sol est autorisée.
Hauteur admissible à l'acrotère	10 m maximum à l'acrotère du 3 <sup>ème</sup> niveau. 13 m maximum à l'acrotère de l'étage en retrait.
Toiture	Seules les toitures plates végétalisées sont autorisées. L'installation d'équipements techniques sur la toiture est à limiter au maximum et n'est autorisée que sur la toiture de l'étage en retrait. Les éléments techniques ne doivent pas dépasser le niveau fini de cette toiture de plus de 3 m.
Densité de logement	La densité maximale autorisée dans la zone est de 105 logements par hectare.
Typologie des logements	Le nombre maximum de chambres à coucher par logement est de 2. La surface des logements doit être comprise entre 50 m <sup>2</sup> et 100 m <sup>2</sup>



**Prescription de stationnement**

**Le nombre d'emplacement de stationnement est de :**

- **1 stationnement par logement**
- **Un nombre suffisant d'emplacements destinés aux visiteurs et au personnel.**

**Est considéré comme suffisant un nombre d'emplacements destinés aux visiteurs et au personnel équivalent à 15% du nombre d'emplacement dédiés aux résidents.**

**Au moins 75% des emplacements de stationnement sont à implanter au sous-sol des constructions. Les emplacements de stationnement destinés aux visiteurs et au personnel doivent être implantés à l'extérieur des constructions.**



## **2.2. EXTRAIT DE LA PARTIE GRAPHIQUE**





COMMUNE DE SCHIEREN  
PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL  
MODIFICATION PONCTUELLE

---

**Plan 2-1 : PAG modifié**



### 3. COMPARATIF PAG EN VIGUEUR / PAG MODIFIÉ - PARTIE GRAPHIQUE

#### 3.1. PAG EN VIGUEUR

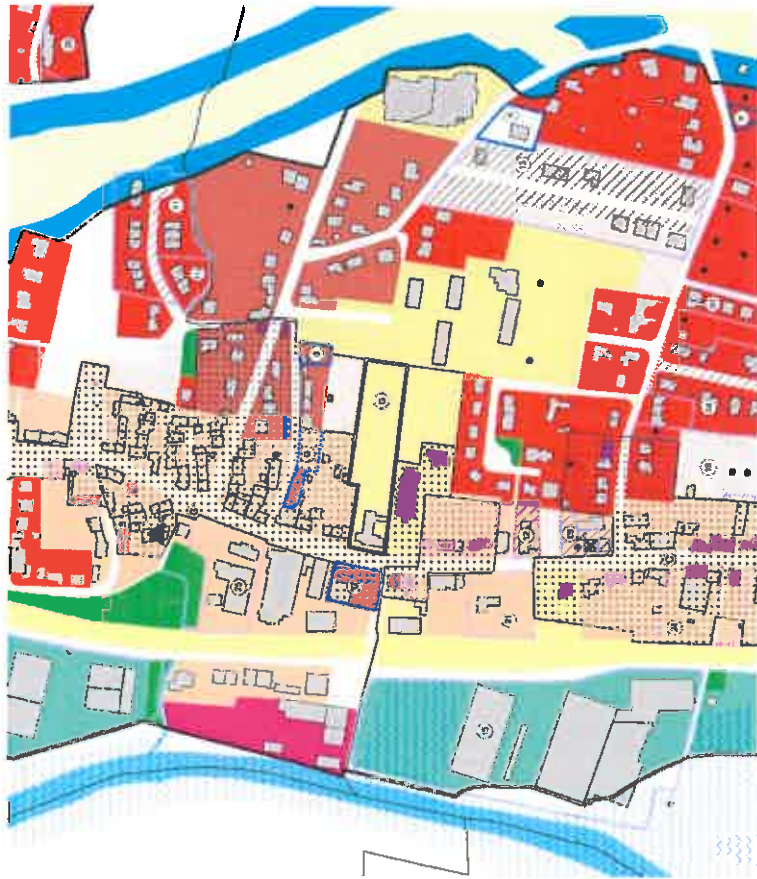


Figure 3-1 : PAG en vigueur

#### 3.2. PAG MODIFIÉ

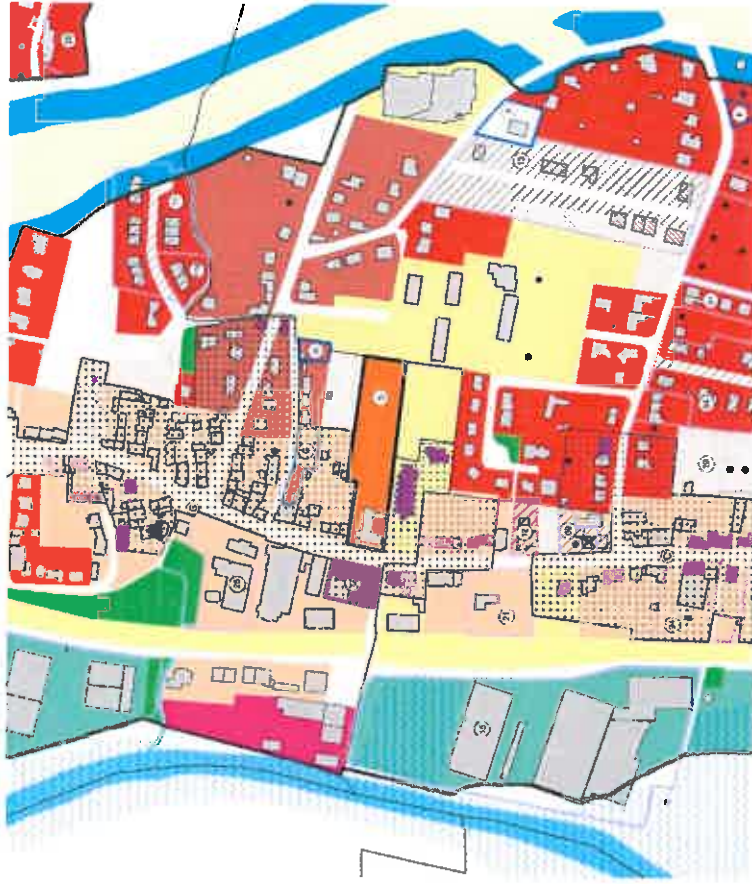


Figure 3-2 : PAG modifié