

fonds pour le développement du logement et de l'habitat
PAP "huelscheck" – route de Luxembourg - rue de l'abattoir I-9115 schieren

Commune de Schieren

PAP - Projet d'aménagement particulier «nouveau quartier»

PAP "Huelscheck" route de Luxembourg - rue de l'Abattoir

Partie écrite 07.08.2017



architecte
hsa – heisbourg strotz architectes s.à r.l.
13, rue adolphe fischer L-1520 luxembourg

maître de l'ouvrage
Fonds pour le développement du logement et de l'habitat
74, mühlenweg L-2155 luxembourg

Référence: 18058/33c

Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 29/08/2018

Le Ministre de l'Intérieur

[Signature]
Dan Kersch

fonds pour le développement du logement et de l'habitat
PAP "huelscheck" – route de Luxembourg - rue de l'abattoir I-9115 schieren

Sommaire

1.0 Introduction

2.0 Délimitation et contenance

3.0 Mode d'utilisation du sol

4.0 Règles d'urbanisme

- 4.1 Degré d'utilisation du sol, surface construite brute, emprise au sol, surface pouvant être scellée et espaces verts privés
- 4.2 Emplacements de stationnement
- 4.3 Reculs et distances entre constructions
- 4.4 Nombre de niveaux hors sol et sous-sol
- 4.5 Type de toiture et hauteur des constructions
- 4.6 Nombre d'unités de logements par construction
- 4.7 Types et disposition des constructions hors sol et sous-sol
- 4.8 Espaces libres privés
- 4.9 Aménagement des dépendances
- 4.10 Remblais et déblais
- 4.11 Clôtures et murets

fonds pour le développement du logement et de l'habitat
PAP "huelscheck" – route de Luxembourg - rue de l'abattoir I-9115 schieren

1.0 Introduction

Le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat a chargé en date du 03.07.2013 le bureau d'architecture hsa - heisbourg strotz architectes de l'étude préalable à l'élaboration d'un projet d'aménagement particulier sur le terrain sis au coin de la route de Luxembourg et de la rue de l'Abattoir à Schieren.

Le présent PAP a été élaboré conformément à :

- la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et de développement urbain.
- le règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier «quartier existant» et du du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.

La commune de Schieren ne dispose pas à l'heure actuelle d'un schéma directeur pour les parcelles concernées. Un plan directeur a été élaboré par le bureau d'architecte hsa - heisbourg strotz architectes pour le site en question.

Le plan directeur établit un concept de circulation permettant la viabilisation des terrains situés au-delà des parcelles du présent PAP dans la zone qualifiée dans le PAG en vigueur de zone d'aménagement différé ainsi que pour les modes et densités d'habitation.

2.0 Délimitation et contenance

Le terrain du présent PAP porte sur les parcelles aux numéros cadastrales 207/1306, 206/5261, 206/5262, 226/3858 et 205/3474 inscrits au plan de Schieren, section A de Schieren, appartenant au Fonds pour le développement du logement et de l'habitat.

Le terrain couvre une superficie totale d'environ : 29 a 64 ca
La partie de terrain qui sera cédée à la Commune couvre une superficie d'env.: 8 a 48 ca

Terrain à bâtir net : 21 a 16 ca

Le terrain cédé à la commune se compose d'une rue d'accès aux emplacements de stationnement en surface, d'un chemin piétonnier d'accès de la route de Luxembourg, d'espaces verts, du bassin de rétention et d'emplacements de stationnements publics.

fonds pour le développement du logement et de l'habitat
PAP "huelscheck" – route de Luxembourg - rue de l'abattoir l-9115 schieren

3.0 Mode d'utilisation du sol

Suivant le PAG en vigueur de la Commune de Schieren approuvé le 01.10.2015, les parcelles sont situées dans la zone mixte (secteur A). Les utilisations admissibles prévues par le PAG de la Commune de Schieren sont aussi d'application dans le présent PAP.

Le terrain est divisé en 4 lots. Sur le 1^{er} lot il est permis la construction d'une maison plurifamiliale avec au maximum 7 logements et 1 commerce. Le 2^{ème} lot comprend l'ancienne caserne des pompiers. Celle-ci est à conserver en partie mais peut être rehaussé et élargi par endroit. Au maximum quatre logements peuvent être aménagés sur le lot en question. Sur le 3^{ème} et le 4^{ème} lot une maison unifamiliale jumelée par lot peut être construite.

4.0 Règles d'urbanisme

4.1 Degré d'utilisation du sol, surface construite brute, emprise au sol, surface pouvant être scellée et espaces verts privés

COS

On entend par **coefficient d'occupation du sol (COS)** le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

La surface pouvant être scellée comprend les surfaces consolidées et les surfaces surplombées par une construction.

Le COS maximal prescrit dans le PAG en vigueur de la Commune de Schieren est de max. 0,4.

Le tableau suivant reprend pour les différents lots les surfaces construites brutes maximales, les emprises au sol maximales, les coefficients d'occupation du sol y résultant, la surface pouvant être scellée et les espaces libres privés minimaux non scellés.

lot	1	2	3	4	total
terrain à bâtir net (*)	753,49 m ²	908,59 m ²	232,00 m ²	222,52 m ²	2.116,60 m ²
emprise au sol max.	320 m ²	350 m ²	80 m ²	75 m ²	825 m ²
COS					0,39
surface construite brute max.	1515 m ²	1100 m ²	270 m ²	270 m ²	3.155 m ²
surface pouvant être scellée	450 m ²	450 m ²	105 m ²	100 m ²	1.105 m ²
espaces libre privés min. non scellés	303,49 m ²	458,59 m ²	127,00 m ²	122,52 m ²	1.011,60 m ²

(*) surfaces données à titre indicatif. Seuls les services du cadastre sont habilités à déterminer les emprises exactes et officielles, lors d'un mesurage ultérieur.

fonds pour le développement du logement et de l'habitat
PAP "huelscheck" – route de Luxembourg - rue de l'abattoir L-9115 schieren

4.2 Emplacements de stationnement

Pour la maison plurifamiliale dans la route de Luxembourg:

- 1,5 emplacements par logement sont à prévoir, soit 11 emplacements qui sont situés soit dans la maison, soit en surface du terrain derrière la maison.
- 0,5 emplacement pour visiteurs par logement est à prévoir, soit 4 emplacements en surface du terrain. Ces emplacements sont compris dans la surface à céder à la commune.
- 2 emplacements sont à prévoir pour le commerce.

Pour les logements du lot 2 et les maisons unifamiliales jumelées, 2 emplacements par unité sont à prévoir. Ils sont à aménager en surface du terrain dans les zones prévues à cet effet.

L'accès au garage situé dans la maison plurifamiliale côté route de Luxembourg est indiqué dans la partie graphique du présent PAP.

4.3 Reculs et distances entre constructions

Les reculs minimaux des constructions sont repris dans la partie graphique du présent PAP.

Les implantations sont en principe à exécuter sans recul sur le domaine public. Les façades pourront tout de même être exécutées à angle droit aux murs latéraux dans le cas où la limite du terrain avant et les limites latéraux du terrain ne sont pas à angle droit.

Une partie de la façade avant et une façade latérale de la maison plurifamiliale du lot 2 a un alignement obligatoire. Cet alignement correspond à la façade actuelle du bâtiment principal de la maison à conserver.

4.4 Nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Le tableau suivant reprend pour les différents lots le nombre maximal autorisé de niveaux hors sol et sous-sol

lot	1	2	3	4
nombre de niveaux pleins	3	3	2	2
nombre de niveaux en retrait ou dans combles	1	1	1	1
nombre de niveaux en sous-sol	1		1	1

fonds pour le développement du logement et de l'habitat
PAP "huelscheck" – route de Luxembourg - rue de l'abattoir L-9115 schieren

Un niveau plein est un niveau :

- dont au moins 2/3 de sa surface a une hauteur libre de 2,50 m
- qui se trouve au même niveau ou au-dessus du niveau de l'axe de la rue (mesuré dans l'axe de la façade) .

Un niveau est à considérer comme niveau dans les combles ou niveau en retrait lorsqu'il présente une hauteur libre de 2,50 m sur au maximum 3/4 de la surface de l'étage en-dessous.

Un niveau est à considérer comme sous-sol lorsque le niveau supérieur de la dalle sur cet étage se trouve à max. 1,00 m (construction en ordre contigu) ou à max. 1,50 m (construction en ordre non-contigu) au-dessus de l'axe de la rue (mesuré dans l'axe de la façade).

4.5 Types de toiture et hauteurs des constructions

Le tableau suivant reprend pour les différents lots les types de toiture, leurs pentes minimales et maximales et les hauteurs maximales des constructions soit à la corniche et au faite, soit à l'acrotère. La hauteur de la corniche est mesurée à l'intersection entre le plan de la façade et le plan de la toiture. Les hauteurs sont mesurées par rapport à l'axe de la rue et au milieu de la façade. Les garde-corps peuvent dépasser les niveaux des acrotères.

lot	1	2	3	4
type de toiture	à deux pentes	à deux pentes max. 10 % plate	plate ou à deux pentes	plate ou à deux pentes
pente des toitures	min. 10 % - max. 100 %	min. 45 % - max. 100 %	max. 100 %	max. 100 %
hauteur max. de la construction à la corniche		10 m		
hauteur max. de la construction à la faîtière		13 m		
hauteur max. de la construction à l'acrotère – dernier niveau plein	10 m	10,5 m (pour la partie de toiture plate)	10 m	10 m
hauteur max. de la construction à l'acrotère/corniche – niveau en retrait	13 m		13 m	13 m
hauteur max. des abris de jardins		3 m	3 m	3 m

fonds pour le développement du logement et de l'habitat
PAP "huelscheck" – route de Luxembourg - rue de l'abattoir L-9115 schieren

4.6 Nombre d'unités de logements par construction

Le tableau suivant reprend pour les différents lots le nombre d'unités maximal par construction et le type de logement

lot	1	2	3	4
nombre d'unités et types de logement	7 logements de type collectif	4 logements de type collectif	1 mais. unif.	1 mais. unif.

4.7 Types et disposition des constructions hors sol et sous-sol

Les dispositions des constructions hors sol et sous-sol sont indiquées dans la partie graphique du présent PAP. Les reculs suivant le chapitre 4.3 sont à respecter. De même, les emprises au sol, les surfaces construites brutes et les surfaces pouvant être scellées reprises au chapitre 4.1 et dans la partie graphique sont à respecter.

Pour le lot 1 l'étage en retrait est à implanter dans le gabarit tel que définit dans la partie graphique. Pour les lots 3 et 4, le retrait est à exécuter au moins à 2 m par rapport à la façade avant. La surface des étages en retrait avec une hauteur libre de 2,50 m ne peut pas dépasser 75 % de la surface de l'étage plein en-dessous.

Les indications dimensionnelles concernant les profondeurs et les largeurs des bâtiments indiquées dans la partie graphique sont à titre indicatif. Dans le cas éventuel de divergences entre les terrains réellement bornés par les services du cadastre et ces mesures indiquées dans la partie graphique, ces mesures pourront être légèrement adaptées.

L'arbre situé sur le terrain du lot 3 doit être conservé.

fonds pour le développement du logement et de l'habitat
PAP "huelscheck" – route de Luxembourg - rue de l'abattoir I-9115 schieren

4.8 Espaces libres privés

Les espaces libres privés, c'est-à-dire les surfaces non couvertes par des constructions, peuvent accueillir des aménagements extérieurs tels que les chemins, terrasses non couvertes, escaliers extérieurs ou autres surfaces non closes réalisés avec des matériaux imperméables dans les zones définies par 'espace extérieur pouvant être scellé' dans la partie graphique du présent PAP. Pourtant la surface totale pouvant être scellée indiquée dans le chapitre 4.1 et dans la partie graphique ne peut pas être dépassée.

Les emplacements de stationnement et la partie de chemin privative d'accès aux emplacements du lot 1 sont à exécuter avec des revêtements perméables.

Au moins 20 % de l'espace libre privé doit être aménagé en jardin.

4.9 Aménagement des dépendances

Les abris de jardins sont permis dans les espaces prévus à cet effet dans la partie graphique. Pour des abris de jardins supplémentaires ou des car-ports le règlement sur les bâtisses en vigueur est à respecter.

4.10 Remblais et déblais

Les niveaux de terrain indiqués dans la partie graphique sous forme de courbes de niveau sont à respecter avec une tolérance de 50 cm.

4.11 Clôtures et murets

Sans objet.

Etabli à
Luxembourg, le 07.08.2016



hsa - heisbourg strotz architectes
Bob Strotz, Ing.dipl.arch.