

Table des matières

1.	Introduction.....	3
1.1.	Contexte.....	3
1.2.	Situation cadastrale	4
2.	Cadre règlementaire.....	5
2.1.	Plan d’Occupation du Sol (POS) « Aéroports et environs »	5
2.2.	Plan d’aménagement général.....	6
3.	Descriptif du parti urbanistique	9
3.1.	Cadre urbain.....	9
3.2.	Cadre environnemental	11
4.	Exposé des motifs.....	14
4.1.	Programmation du PAP.....	14
4.2.	Aménagement des espaces privés.....	15
4.3.	Degré d’Utilisation du Sol	18
4.4.	Aménagement des espaces publics	19
5.	Synthèse des principales caractéristiques du pap	20
6.	Annexes	21

1. INTRODUCTION

Le bureau BEST Ingénieurs – Conseils, agissant au nom et pour le compte de Madame BERTRAND-ROLLINGER Marie-Paule, présente ci-après les documents nécessaires à l'introduction en procédure d'un plan d'aménagement particulier (PAP) « Rue de Senningen » à Neuhaeusgen, commune de Schuttrange, selon la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Ce PAP a pour objet de préciser et d'exécuter les dispositions règlementaires du plan d'aménagement général et du règlement sur les bâtisses les voies publiques et les sites de la Commune de Schuttrange afin de permettre l'aménagement de maisons d'habitations.

1.1. Contexte

La commune de Schuttrange, se situe au sud-est de la Ville de Luxembourg et fait partie du même canton. La commune est composée des localités de Munsbach, Neuhaeusgen, Schrassig, Schuttrange et Uebersyren et présente une superficie de 16,10 km² pour 4.291 habitants (au 16.02.2022 – Source : AC Schuttrange).

Le chef-lieu de la commune est Schuttrange, abritant les fonctions administratives et équipements publics principaux.

La localité de Neuhaeusgen est située à l'ouest du territoire communale, pas loin de l'aéroport à Findel, et profite d'une bonne accessibilité via le réseau routier (autoroute A1, routes nationales) et ferroviaire (*Gare de Munsbach*).

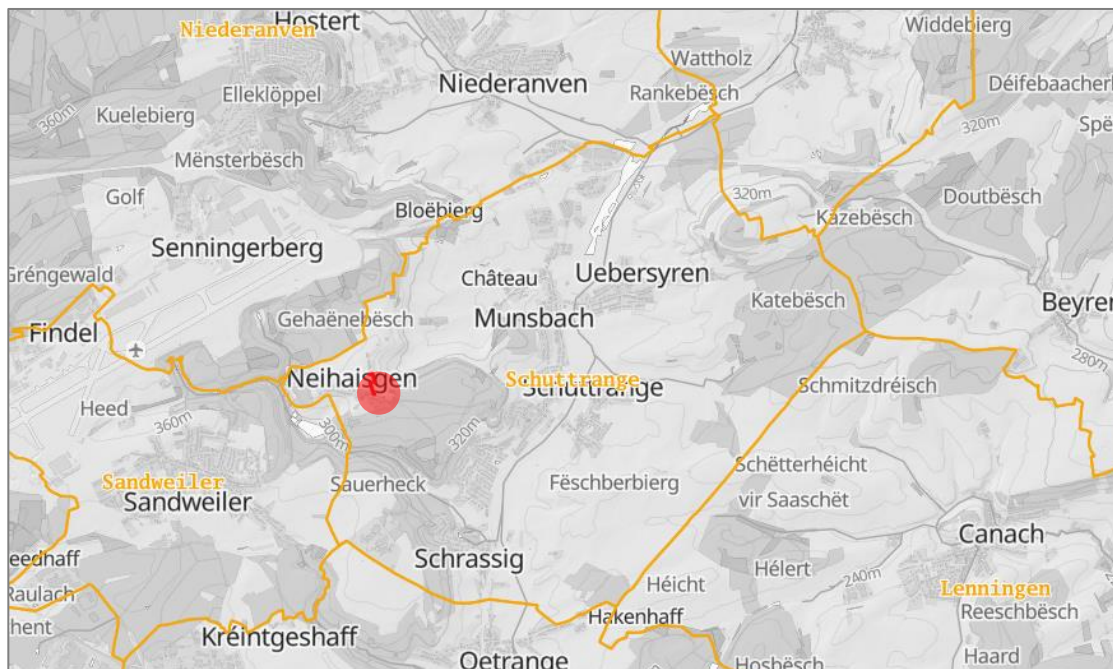


Figure 1: Plan de Situation du PAP dans le contexte régional (Source : ACT - geoportail.lu)

La zone couverte par le présent PAP se situe à l'Est de la localité, le long de la voie communale « Rue de Senningen », au lieu-dit « Am Bierg », avec une pente importante vers la vallée à l'Est du terrain.

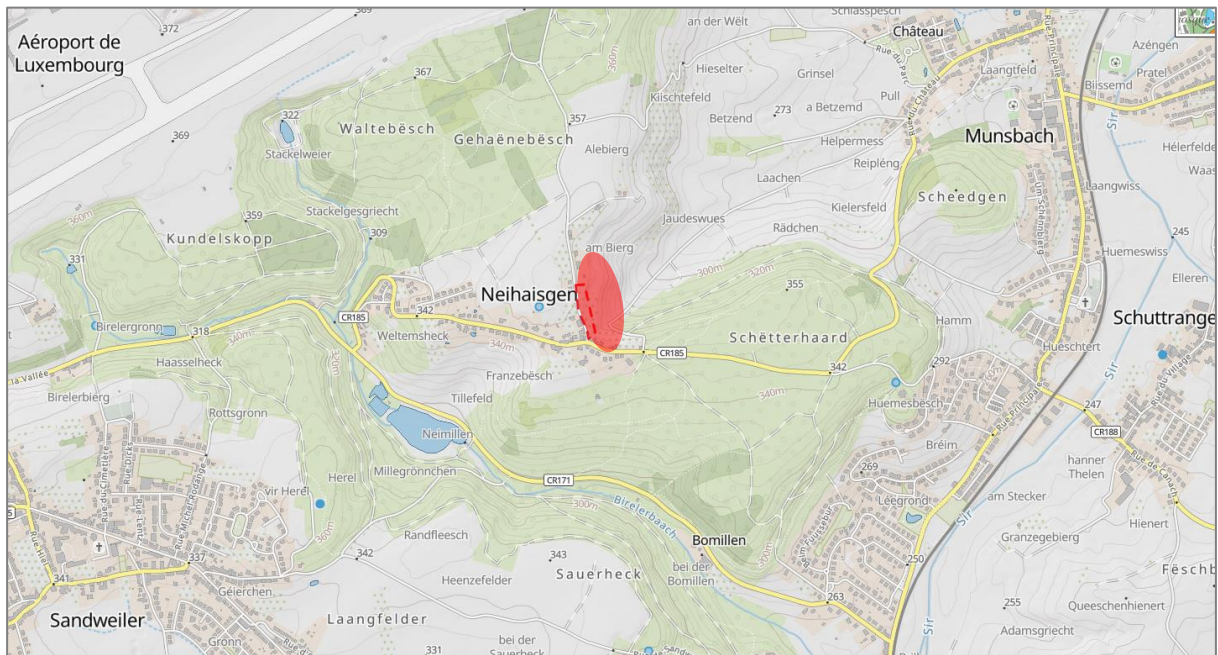


Figure 2 : Plan de situation (Source : ACT – Geoportail.lu)

1.2. Situation cadastrale

Le présent projet est situé le long de la « Rue de Senningen », au lieu-dit « Am Berg », cadastré Commune de Schuttrange, section B de Munsbach, sous les numéros suivants :

- 1480/3368, appartenant à Madame ROLLINGER Marie-Paule ;
- 1481/36 appartenant au consortium d'héritiers FISCHER Carole, FISCHER Michel et ROEDER Joseph.
- 1481/2, 1481/2976, 1481/3705, appartenant à Monsieur HOFFMANN Jean ;
- 1481/3706, 1481/3707, 1481/3980, appartenant à Monsieur BERTRAND Roger.

L'initiatrice du projet n'étant pas propriétaire de toutes les parcelles concernées, des mandats ont été signés par les propriétaires, autorisant Madame ROLLINGER Marie-Paule à faire élaborer un PAP sur ces fonds.

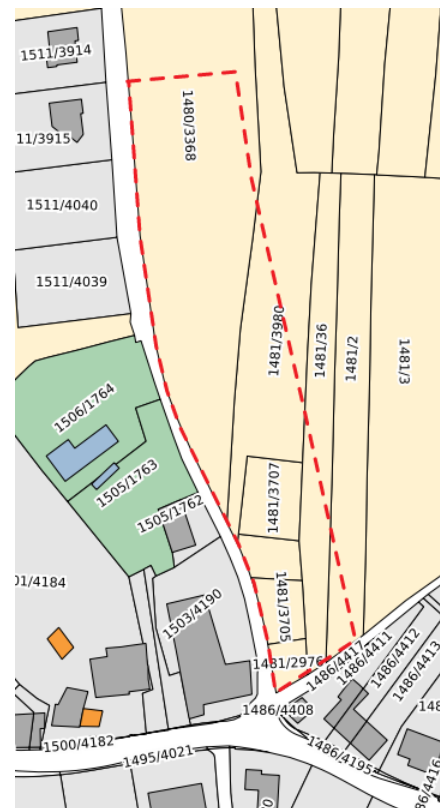


Figure 2 : Extrait cadastral (Source : Géoportail.lu)

2. CADRE RÉGLEMENTAIRE

2.1. Plan d'Occupation du Sol (POS) « Aéroports et environs »

Les fonds couverts par le présent PAP sont partiellement concernés par la « zone rurale » du plan d'occupation de sol (POS) « *aéroport et environs* ».

2.1.1. Partie graphique

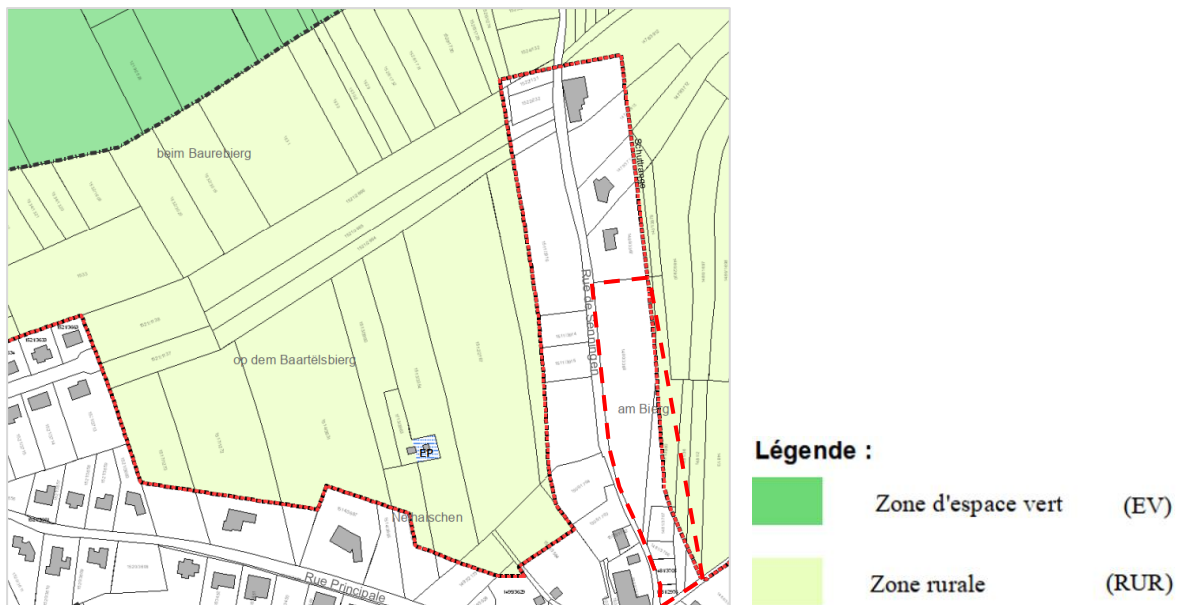


Figure 3: Extrait du POS « Aéroport et environs » - Planche 2 Schuttrange
(Source : Ministère de l'Intérieur, 2002)

2.1.2. Partie écrite

Les principaux articles décrivant les règles d'aménagement du présent PAP sont libellés dans le règlement grand-ducal du 19 octobre 2020 modifiant le règlement grand-ducal du 17 mai 2006 déclarant obligatoire le plan d'occupation du sol (POS) « Aéroport et environs », comme suit :

CHAPITRE 3. – ZONES DESTINÉES À RESTER LIBRES

Art. 15. Zone rurale (RUR)

La zone rurale est réservée à l'agriculture et est régie par les dispositions de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

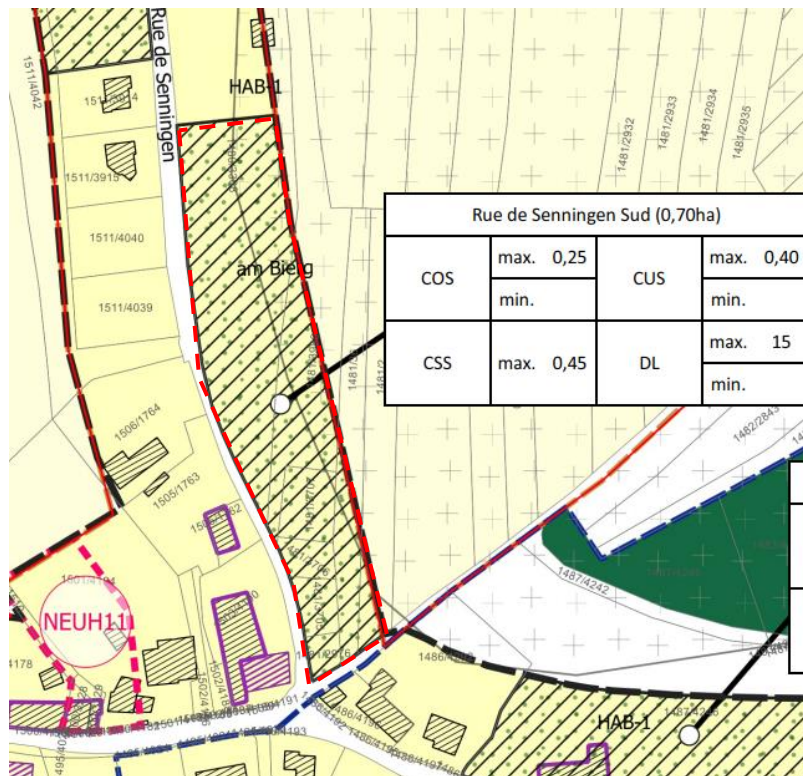
Art. 16. Zones d'espace vert (EV)

Les zones d'espace vert sont destinées à jouer le rôle d'écran séparatif entre les zones d'habitation et les zones d'activités ainsi qu'autour de la zone d'aéroport.

2.2. Plan d'aménagement général

2.2.1. Partie Graphique

Au plan d'aménagement général de la commune de Schuttrange, les parcelles concernées par le présent PAP sont inscrites comme « *zone d'habitation 1* » (HAB-1) et superposées d'une « *zone soumise à un PAP-NQ* ». D'autant plus, la zone de projet est couverte par un habitat d'espèces art. 21 selon la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.



Légende du plan d'aménagement général

Délimitation de la zone verte

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées:

HAB-1 Zone d'habitation 1

Zones superposées:

Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

Zones de risques naturels prévisibles:

Zone de risques d'éboulement ou de glissement de terrain

Indication à titre indicatif et non-exhaustif:

PAP dûment approuvé ou en cours de procédure

H21 Habitat d'espèces art. 21 Loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles

Figure 4: Extrait de la partie graphique et de la légende du PAG de la commune de Schuttrange (Source : AC de Schuttrange)

2.2.2. Partie écrite

Les règles d'aménagement de la zone concernée par le présent PAP sont définies dans la partie écrite du PAG ainsi que dans le règlement sur les bâtisses de la Commune de Schuttrange.

Les principaux articles décrivant les règles d'aménagement du présent PAP sont libellés comme suit :

ART. 3 « Zone d'habitation 1 » [HAB-1]

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux logements de type maison unifamiliale.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins la moitié des logements est de type maison unifamiliale. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90 pour cent au minimum.

ART. 16 - Prescriptions générales

Pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », le degré d'utilisation du sol est défini dans la partie graphique aux tableaux reprenant le degré d'utilisation du sol.

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), par le coefficient d'occupation du sol (COS) et par le coefficient de scellement du sol (CSS). La densité de logements (DL) est fixée pour les zones ou partie des zones d'habitation et mixtes.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les coefficients précités constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds couverts par un même degré d'utilisation du sol. Ces coefficients peuvent par conséquent être dépassés pour certains lots ou parcelles.

La terminologie utilisée à l'alinéa qui précède est reprise à l'Annexe I de la présente partie écrite.

ART. 17 - Emplacements de stationnement

(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.

(...)

Les emplacements et le calcul de leur nombre doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation.

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.

Lorsque des emplacements de stationnement obligatoires ont été supprimés, le propriétaire est tenu de les remplacer. Les emplacements de stationnement ne peuvent être pris en compte que pour une seule et même construction.

(2) Sont à considérer comme minimum pour les emplacements pour voitures :

- deux (2) emplacements pour les maisons unifamiliales ;*
- un (1) emplacement par logement intégré ;*
- (...)*

ART. 25 - Les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un PAP « 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 ».

2.2.3. Schéma Directeur

Les fonds couverts par le PAP étant situés dans une zone PAP-NQ, ils font l'objet du schéma directeur « Rue de Senningen-Sud », définissant les options d'aménagement du futur lotissement.

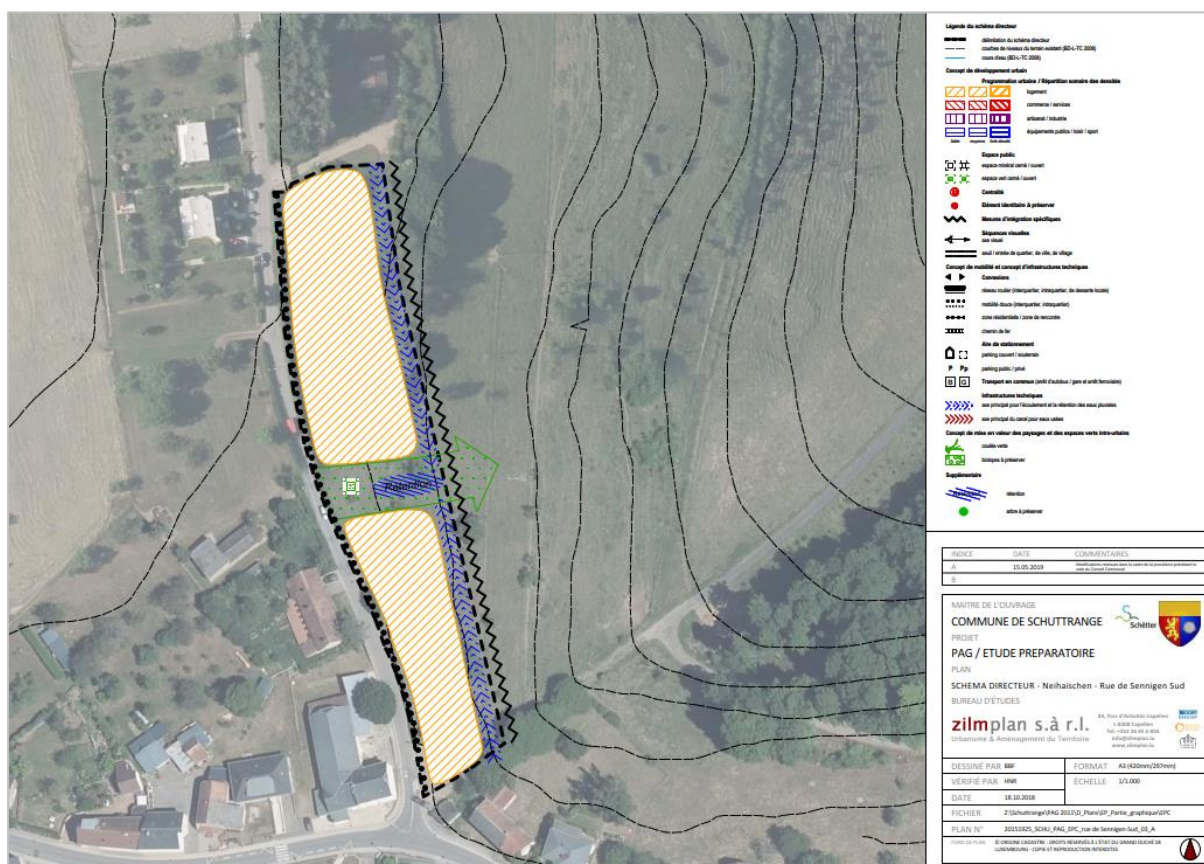


Figure 5: Extrait du Schéma Directeur (« Rue de Senningen-Sud ») (Source : AC de Schuttrange)

Le présent PAP a été développé de manière à retranscrire les concepts et objectifs développés par le schéma directeur repris ci-dessus :

- Densification du tissu urbain existant le long de la « rue de Senningen » ;
- Respect de la topographie (terrain en forte pente vers l'est) et création d'une transition harmonieuse vers le paysage ouvert vers la vallée ;
- Extension de l'infrastructure de la mobilité douce le long de la « rue de Senningen »

3. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE

3.1. Cadre urbain

3.1.1. Situation générale

La localité de Neuhaeusgen s'est développée le long de principaux axes routiers, avec un habitat de type résidentiel de taille plus modeste composé de maisons isolées ou jumelées. Ainsi, la localité est essentiellement résidentielle.

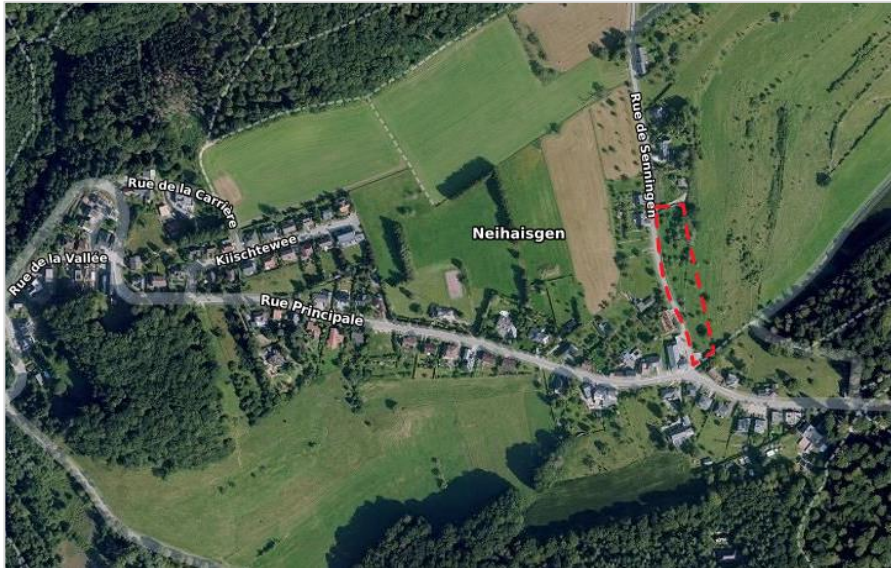


Figure 6: Occupation du sol dans le terrain du PAP à Neuhaeusgen (geoportail.lu)

Les fonds couverts par le présent PAP se situent à l'est de la localité de Neuhaeusgen, le long de la « rue de Senningen », qui est caractérisée par la présence d'habitations unifamiliales principalement isolées. Ainsi le projet s'inscrit dans la continuité du tissu urbain et permettra d'achever l'urbanisation de la « rue de Senningen ». A terme, le quartier formera un ensemble homogène et cohérent avec le reste de la localité.

3.1.3 Équipements publics et services

Neuhaeusgen est un village à vocation essentiellement résidentiel situé dans un cadre urbain et environnemental attractif, mais sans offres et services considérable.

Schuttrange, en tant que localité principale de la commune, abrite les fonctions administratives de la commune et offre ensemble avec la localité de Munsbach une bonne mixité des fonctions urbaines. Ainsi, l'ensemble des localités accueille plusieurs commerces (Superette, boucherie, boulangerie, ...), des services (école, crèches centre culturel, café, restaurants...) ainsi qu'une vaste zone d'activité économique communale offrant un large éventail d'entreprises aux activités variées. Cette offre est complétée par la proximité de la localité de Sandweiler (école, restaurants, magasins de proximité, clubs sportifs, ...).

En plus, Neuhaeusgen profite d'une bonne desserte vers la Ville de Luxembourg qui offre une large gamme d'équipements et de services.

3.1.2. Mobilité et transport en commun.

a) Réseau routier

La localité de Neuhaeusgen est desservie par le CR 185 (« rue Principale ») qui relie le village aux localités de Schuttrange, Munsbach et Sandweiler. En plus, la voie communale « Rue de Senningen » offre une connexion vers l'autoroute A1 et par la suite vers les Ville de Luxembourg et le réseau routier transfrontalier.

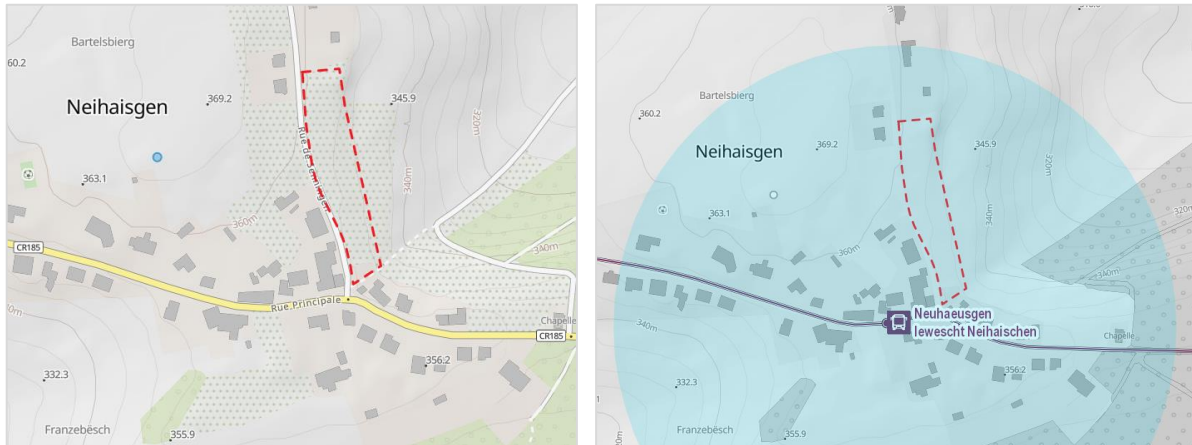


Figure 7 et 8: Réseau routier et réseau des transports en commun (avec arrêts de bus) (Source : ACT – geoportail.lu)

b) Transport public

La zone de projet est bien desservie par le réseau de transport en commun. On note la présence de l'arrêt de bus « Lewesch Neihaischen » à maximum 250 mètres de la partie la plus loin de la zone de projet. Celui-ci est desservi par la ligne 361 (Findel/Cargo Center – Neuhaeusgen – Munsbach – Schrassig).

La commune de Schuttrange dispose d'une gare CFL située à Munsbach, à environ 2,5 kilomètres au sud de la localité, dont la ligne 30 assure des connexions vers Luxembourg, Wasserbillig et Trèves. Celle-ci est accessible par la ligne de bus 361.

c) Mobilité douce

La commune de Schuttrange est traversée par plusieurs chemins de randonnée et itinéraires cyclables. Des sentiers de randonnée locaux et un autopédestre (AP « Sandweiler ») se trouvent autour de la localité de Neuhaeusgen. Les itinéraires cyclables ne passent que plus loin de la localité de Neuhaeusgen.

3.2. Cadre environnemental

3.2.1. Topographie et affectation

La zone couverte par le projet présente actuellement une affectation de prairie et de pâturage ainsi que de buissons et arbres et quelques maisons. Elle se trouve à proximité de plusieurs zones boisées.



Photo 1 à 4 : Vue sur la zone de projet depuis la « rue de Senningen » côtoyant la limite sud du PAP (Source : BEST)

Le point-haut du terrain se situe au nord-ouest avec une altitude de $\pm 360,00$ mètres. Le profil du terrain est marqué par une pente descendante de l'ordre de $5,00^\circ$ orientée nord-ouest sud-est. Au milieu du terrain, la pente est de 10° jusqu'à 20° . Au point bas, l'altitude est de l'ordre $\pm 340,00$ mètres.

L'exposition prédominante du terrain est sud-est / est.

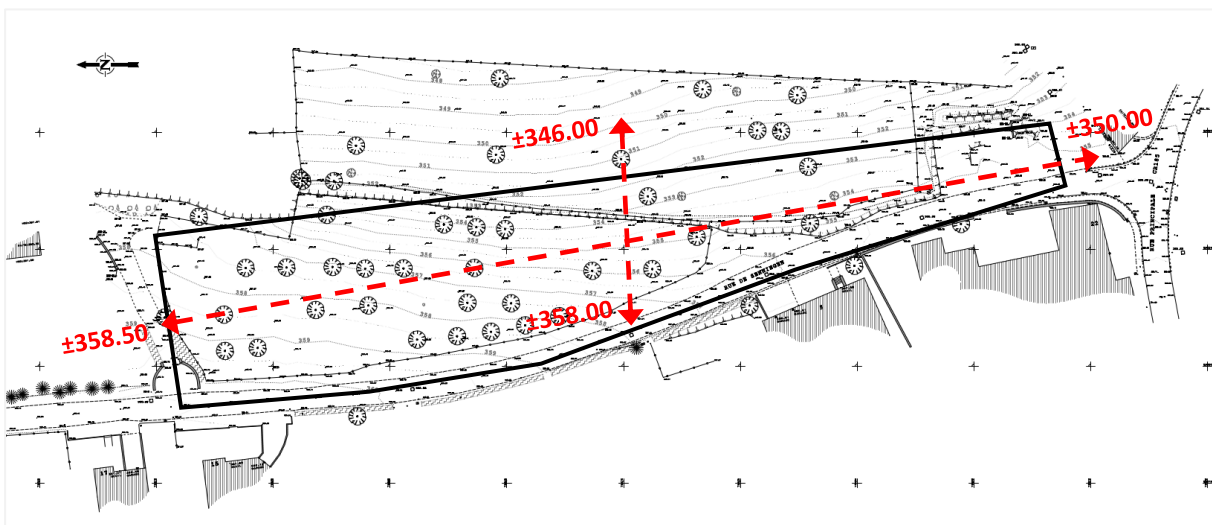


Figure 9 : Extrait du levé topographique avec indications de niveaux du terrain naturel (Source : BEST)

3.2.2. Biotopes

Plusieurs biotopes répondant au prescrit de l'article 17 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles (loi PN) ont été identifiés au sein de la zone du projet (ancien verger (BK09), haie et buisson (BK17)). Ainsi, des mesures compensatoires, comprenant des restitutions de biotopes ou habitats de valeur écologique au moins équivalente aux biotopes protégés réduits, détruits ou détériorés deviennent nécessaires au sens de l'article 17 de la loi PN.

De plus, des études sur l'avifaune ont révélé la présence de plusieurs espèces d'oiseaux. La zone de projet constitue ainsi un habitat d'espèces d'intérêt communautaire pour lesquelles l'état de conservation a été évalué non favorable. De ce fait, des mesures d'atténuation en vertu de l'article 27 de la loi PN (dite CEF) sont à mettre en œuvre afin de minimiser des incidences significatives sur ces espèces protégées particulièrement et d'éviter un conflit avec l'article 21 de la loi PN.

Les mesures compensatoires imposées au sens de l'article 27 de la loi PN et une évaluation des écopoints conformément à l'article 63 de la loi PN seront élaborées dans un dossier pour la demande d'autorisation concernant la conservation de la nature.

3.2.3. Espaces soumis à des servitudes écologiques

La zone de projet ne présente ni biotopes, ni espaces soumis à des servitudes écologiques.

3.2.4. Bois et zones protégées

La zone de projet est située à proximité d'une zone de protection oiseaux Natura 2000. Il s'agit de la zone LU0002006 « Vallée de la Syre de Moutfort à Roodt/Syre » à proximité de 1,6 km.

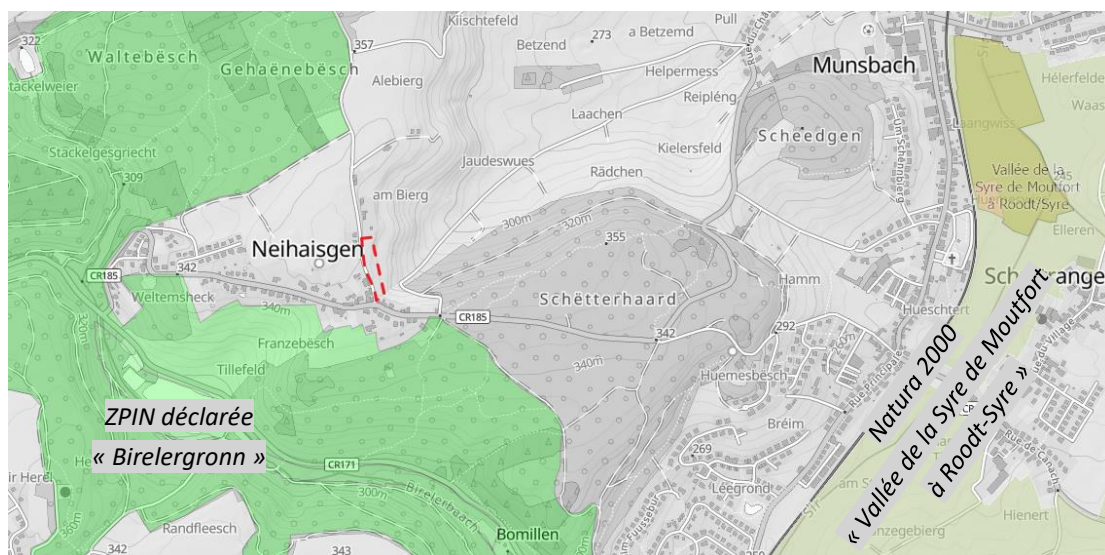


Figure 10: Extrait des zones de protection (Source: ACT - geoportail.lu)

La zone de projet est située à proximité de la zone de protection d'intérêt nationale (ZPIN) déclarée « Birelergronn » (ZH50) à ± 300 mètres. De plus, elle est entourée de plusieurs forêts publiques.

La zone de protection oiseaux Natura 2000 « Vallée de la Syre de Moutfort à Roodt/Syre » (LU0002006) se situe de à 2,5 km du PAP.

Vue les distances de ces zones, le projet n'aura pas un impact sur les zones protégées.

3.2.5. Zone de bruit

La zone de projet est classée en zone de bruit à cause du trafic aérien généré par la proximité de l'aéroport de Luxembourg-Findel. Elle est située presque entièrement dans la zone de bruit « Grand aéroport 2016 » de 45-50 dB(A) pour les données LNGT (nuit).

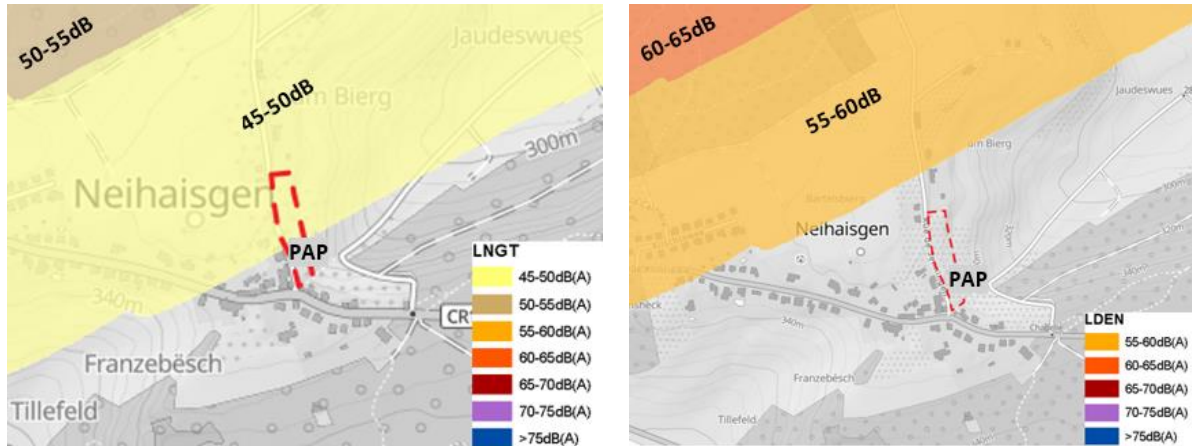
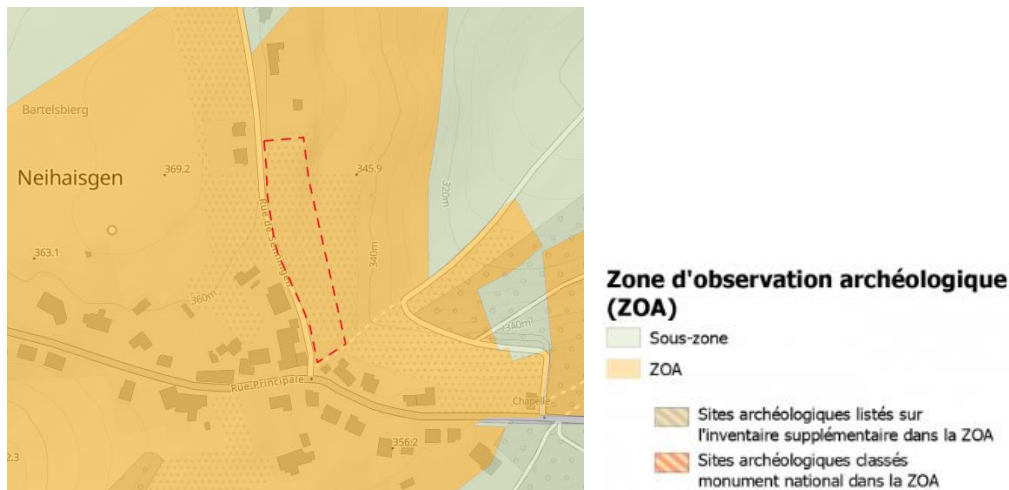


Figure 11 : Extrait de la zone de bruit « Grand Aéroport » (Source : ACT – geoportail.lu)

3.2.6. Zone d'Observation Archéologique



La zone de projet se situe à l'intérieur d'une zone d'observation archéologique (ZOA). Conformément à l'article 5 de la loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel, une demande a été posée auprès de l'Institut national de recherche archéologique (INRA) afin de solliciter un avis sur la potentialité archéologique de la zone de projet.

Le cas échéant, des sondages archéologiques de diagnostic préventifs seront à réaliser avant que les travaux d'infrastructures du PAP soient entamés.

4. EXPOSÉ DES MOTIFS

4.1. Programmation du PAP

Au PAG de la commune de Schuttrange, les fonds couverts par le présent PAP, d'une superficie de 69,40 ares, sont inscrits en « *Zone d'Habitation 1* » (HAB-1) et superposées d'une « *zone soumise à un PAP-NQ* ».

Le projet propose l'aménagement de 10 unités de logement, dont 10 maisons unifamiliales, dont la mixité se répartit sur 8 maisons isolées et 2 maisons jumelées. Le PAP génère ainsi une densité de logement [DL] de 14,41 unités de logement [u.log] par hectare brut.

Conformément à l'article 29bis, paragraphe 2, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « *pour chaque PAP-NQ qui prévoit un nombre de logements entre 10 et 25 unités, au moins 10% de la surface construite brute maximale à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements abordables* ». Ainsi, les maisons jumelées sur les lots 9 et 10 seront réservée à la création des logements abordables nécessaires.

L'aménagement des infrastructures publiques dans le cadre du présent PAP nécessitera une cession de 7,30 ares de terrain privé au domaine public communal, ce qui correspond à 10,52% de la surface totale du PAP.

La localité de Neuhaeusgen compte 261 habitants (28. Mars 2023 - Source : STATEC). Les 10 unités de logement supplémentaires projetées contribueront dès lors à une croissance de 24 habitants (2,4 hab. /ménage) ce qui correspond à une augmentation de 9,11 % de la population de la localité.

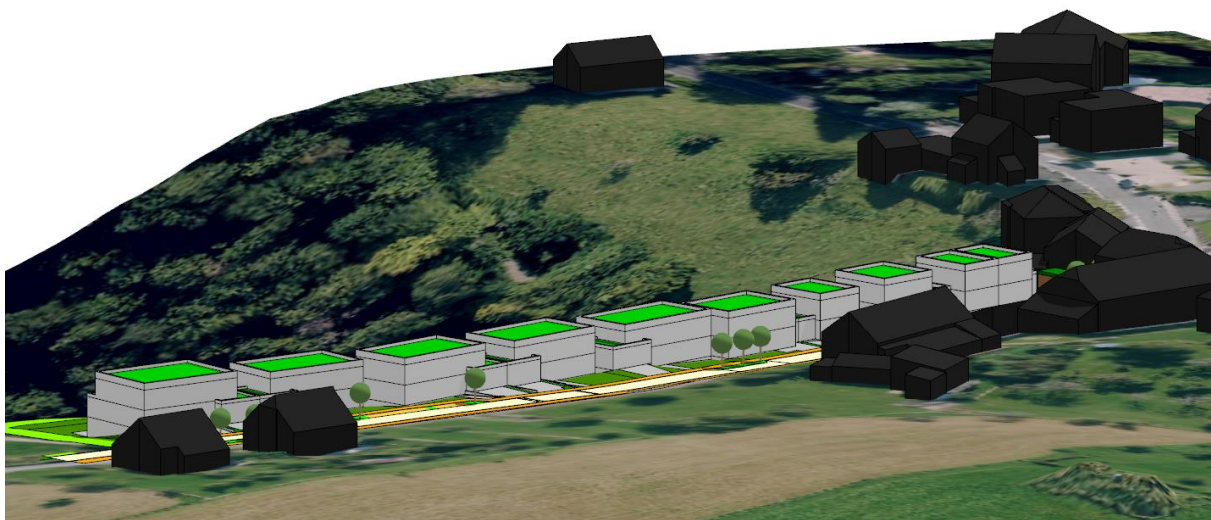


Figure 12 : Représentation axonométrique – Vue depuis le nord-ouest (Source : BEST)

4.2. Aménagement des espaces privés

4.2.1. Projet

Le projet a été développé de manière à répondre aux conditions topographiques du site, dans le but d'assurer une bonne intégration des nouvelles constructions dans le terrain et de créer une transition harmonieuse par rapport au cadre naturel.

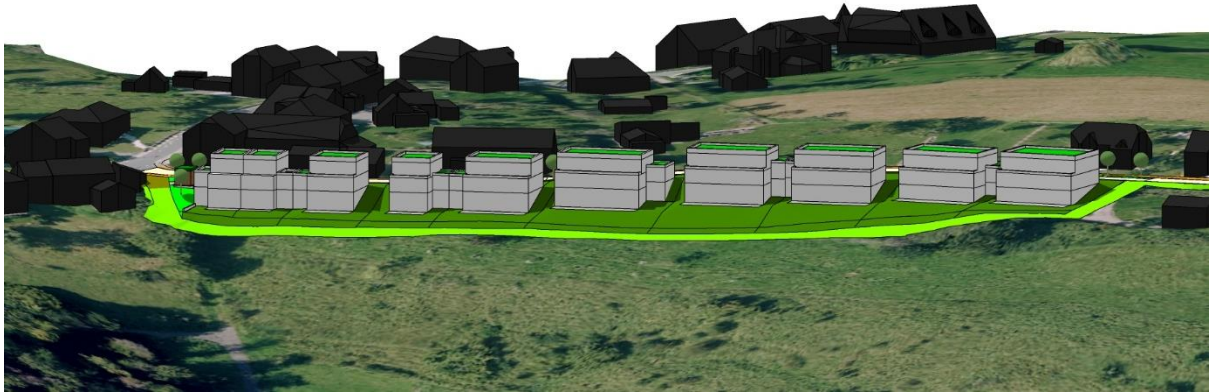


Figure 13 : Représentation axonométrique – Vue depuis l'Est (Source : BEST)

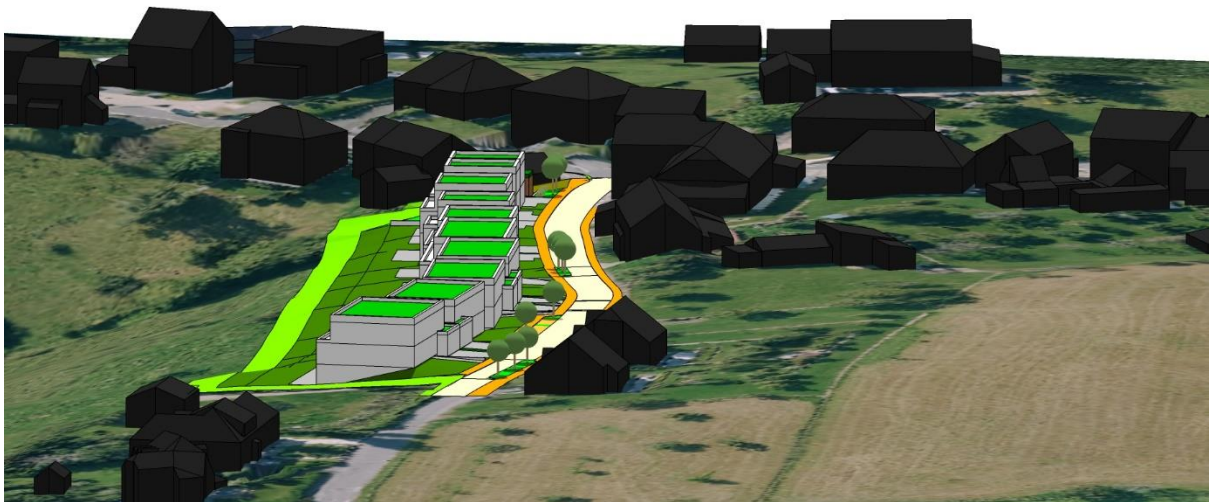


Figure 14 : Représentation axonométrique – Vue depuis le Nord-Est (Source : BEST)

La configuration des différents lots a été défini en fonction de la situation de propriété actuel. Sur demande des propriétaires des terrains, l'objectif est de réaliser un morcellement de la zone de PAP qui permettra d'éviter des soultes dans le cadre du remembrement. Ainsi, chaque propriétaire recevra une partie du terrain net proportionnellement à son apport de terrain.

Ainsi, le PAP propose l'aménagement de 10 lots constructibles avec 8 maisons isolées et 2 maisons jumelées, qui s'articulent le long de la « rue de Senningen », de sorte à générer une séquence visuelle le long de la voirie. Les maisons s'inséreront dans la continuité du tissu urbain et permettront de poursuivre l'urbanisation le long de l'axe routier.

De la même raison, une partie des gabarits constructibles des maisons projetées seront plus grand que la surface constructible brute autorisé. Ainsi, le projet permettra une certaine flexibilité architecturale

aux propriétaires des lots, qui souhaiteront construire eux-mêmes les lots respectifs. De plus, des alignements obligatoires seront à respecter au niveau des façades donnant sur la rue.

A la limite du nord du PAP, la partie du chemin privé de la parcelle avoisinante (hors-périmètre PAP), qui empiète sur le lot 1, sera réaménagée, en vue de créer une situation parcellaire cohérente au niveau de la limite mitoyenne du futur lot 1 et la partie restante de la parcelle 1480/3368. Ces travaux feront partie du dossier d'exécution à un moment ultérieur.

En ce qui concerne le domaine public, le PAP complétera le réseau de mobilité douce en élargissant le trottoir de la « rue de Senningen » sur toute la longueur du PAP. De plus, un espace vert public sera prévu près du lot 10, créant une zone de rencontre aux habitants, due à la situation à proximité du croisement des axes principaux au centre de la localité.

a) ***Typologie***

Les configurations des constructions a été déterminées en fonction des conditions topographiques, afin de minimiser les remaniements du terrain et de créer un cadre de vie de qualité.

Les constructions projetées seront desservies depuis la « rue de Senningen ». Cependant, due à la forte pente du terrain, la différence de niveau entre le rez-de-chaussée et le rez-de-jardin représente un étage complet. Ainsi, les constructions disposeront d'un niveau plein au rez-de-chaussée (I), d'un niveau semi-enterré mais partiellement habitable au rez-de-jardin (1S) et d'un niveau en retrait (1R). Afin de pouvoir mieux égaliser la différence de niveau entre la chaussée et le terrain naturel au niveau du rez-de-jardin, le volume constructible a été défini de manière à permettre des sur-hauteurs.

Les maisons seront couvertes de toitures plates végétalisées, afin d'affaiblir l'impact visuel des constructions sur le paysage ouvert, qui sont fortement visibles depuis la vallée de la Syre, et de contribuer à une réduction du scellement du sol.

Les toitures intermédiaires des retraits, qui concernent les façades arrière, pourront être aménagées sous forme de toiture-terrasse, afin de créer des espaces de séjour extérieurs.

Chaque maison pourra disposer d'une dépendance dans leur recul latéral qui pourra être aménagée sous forme de garage ou carport. Elles seront quant-à-elles couvertes de toitures plates végétalisées. En dessous de ces volumes, au niveau du rez-de-jardin, il y aura la possibilité de réaliser un abri de jardin (ou similaire).

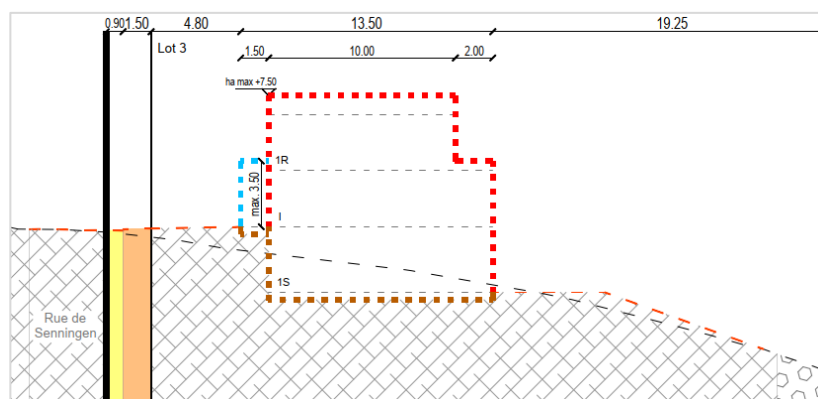


Figure 15 : Coupe-Types des constructions futurs (Source : BEST)

b) Hauteurs

Les hauteurs des constructions, telles que défini dans la partie graphique du PAP, seront mesurées à partir de l'axe de la voirie desservante.

Les hauteurs finies d'étages sont données à titre indicatif dans la partie graphique et peuvent varier en fonction du projet d'architecture, tant que la hauteur à l'acrotère sera respectée. Les sur-hauteurs sont autorisés tant qu'elles s'inscrivent à l'intérieur du gabarit défini.

La hauteur des dépendances sera mesurée à partir du terrain fini.

c) Stationnement privé

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement et les prescriptions y liées sont définis par la partie écrite du PAG de la commune de Schuttrange en vigueur au moment de l'introduction des autorisations à bâtir de chaque lot.

Les garages et carports sont admis à l'intérieur des surfaces constructibles définies sur la partie graphique du PAP avec une largeur minimale de 3,50 mètres.

d) Remblais / déblais

Bien que les constructions aient été implantées de manière à limiter les modifications du terrain naturel, des travaux de terrassement sont nécessaires due la topographie du terrain. Ceux-ci sont indiqués à l'aide des courbes de niveaux projetées dans la partie graphique du PAP.

Afin de garantir un bon aménagement des lieux, le niveau du terrain projeté pourra être modifié par des remblais ou des déblais sur maximum 0,50 mètre.

e) Servitude écologique

Sur la partie arrière des lots, une bande d'une largeur de 4,00 mètres sera grevée d'une servitude écologique. Dans cette zone, toute construction sera interdite.

4.3. Degré d'Utilisation du Sol

4.3.1. Logements abordables

Selon l'article 29bis, paragraphe 2, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « pour chaque PAP "nouveau quartier" qui prévoit un nombre de logements entre 10 et 25 unités, au moins 10% de la surface construite brute maximale à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements abordables ».

Les initiateurs de projet auraient souhaité de réaliser un projet qui ne prévoit que 8 unités de logement. Cette densité de logement n'aurait pas nécessité la création de logements abordables.

Cependant, la commune de Schuttrange a demandé aux initiateurs de prévoir 2 lots constructibles (lots 9 et 10) qui seront destinée à la création de logements abordables. Ceci augmentera le nombre des unités de logement à 10 unités.

Par conséquent, conformément à l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « le degré d'utilisation du sol destiné exclusivement à du logement à respecter par le PAP « nouveau quartier » qui est défini dans le PAG, est augmenté de 10%. Le PAG ne doit pas être modifié conformément aux articles 10 à 18 pour tenir compte de cette augmentation ».

4.3.2. Analyse de la conformité du PAP au PAG

Les coefficients du degré d'utilisation du sol admis dans la zone de projet sont les suivants :

Rue de Senningen Sud (0,70ha)			
COS	max. 0,25	CUS	max. 0,40
	min.		min.
CSS	max. 0,45	DL	max. 15
			min.

Ainsi, conformément à l'article 29bis, paragraphe 5, de la loi modifiée du 19 juillet 2004, le nombre de logement et les surfaces constructibles, d'emprises au sol et de scellements de sol admis dans la zone de projet sont répartis comme-suit :

Lot	Surface à bâtir nette	Nombre de logements		SCB totale		SCB destinée au logement			SCB réservée au logement abordable	Surface d'emprise au sol		Surface de sol scellée		
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	exclusivement	minimum	minimum	maximum	maximum		
1	8,07 ares	/	1 u.	/	399,00 m ²	/	399,00	399,00 m ²		/	195,00 m ²	322,00 m ²		
2	8,05 ares	/	1 u.	/	399,00 m ²	/	399,00	399,00 m ²		/	195,00 m ²	322,00 m ²		
3	8,34 ares	/	1 u.	/	399,00 m ²	/	399,00	399,00 m ²		/	195,00 m ²	322,00 m ²		
4	8,40 ares	/	1 u.	/	399,00 m ²	/	399,00	399,00 m ²		/	195,00 m ²	322,00 m ²		
5	8,80 ares	/	1 u.	/	400,00 m ²	/	400,00	400,00 m ²		/	195,00 m ²	322,00 m ²		
6	6,20 ares	/	1 u.	/	330,00 m ²	/	330,00	330,00 m ²		/	184,00 m ²	295,00 m ²		
7	3,83 ares	/	1 u.	/	185,00 m ²	/	185,00	185,00 m ²		/	122,00 m ²	200,00 m ²		
8	4,80 ares	/	1 u.	/	236,00 m ²	/	236,00	236,00 m ²		/	178,00 m ²	274,00 m ²		
9	2,58 ares	/	1 u.	/	153,00 m ²	/	153,00	153,00 m ²	153,0 m ²	/	118,00 m ²	194,00 m ²		
10	2,58 ares	/	1 u.	/	153,00 m ²	/	153,00	153,00 m ²	153,0 m ²	/	118,00 m ²	194,00 m ²		
Total	61,65 ares	0 /	10 u.	0 /	3.053 m²	0 /	3.053	3.053 m²	306 m²	0 /	1.695 m²	2.767 m²		
Coefficients résultants du projet de PAP :					DL	0,000 / 14,409	CUS	0,000 / 0,440	COS	0,000 / 0,275	CSS	0,449	Log-abo	10,023 %
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis :						<u>oui</u>	<u>oui</u>	<u>oui</u>	<u>oui</u>	<u>oui</u>	<u>oui</u>	<u>oui</u>	<u>oui</u>	

Tableau 1 : Tableau des valeurs des surfaces et coefficients résultant du projet (Source : Best)

4.4. Aménagement des espaces publics

4.4.1. Cession des terrains

Conformément à l'article 34 de la Loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communale et le développement urbain, « *les terrains sur lesquels sont prévus les travaux de voirie et d'équipements publics, (...) nécessaires à la viabilité d'un plan d'aménagement particulier (...) doivent être cédés à la commune (...)* ».

Ainsi, le PAP prévoit la cession de 7,75 ares du terrain privé au domaine public communal, ce qui correspond à 11,17 % de la superficie totale du PAP. Ils serviront à l'aménagement du trottoir, des places de stationnement et des espaces verts publics.

4.4.2. Aménagement des espaces publics

Sur les abords du lotissement, un trottoir d'une largeur de 2,00 mètres sera aménagé dans la continuité de l'existant sur toute la longueur du PAP. Dans le cadre du projet d'exécution, celui-ci sera prolongé jusqu'au trottoir existant située au nord du site en dehors du périmètre du PAP. De plus, l'aménagement de plusieurs emplacements publics est prévu le long de la voirie.

Au sud du PAP, un espace vert public sera aménagé. Celui-ci est destiné de servir comme espace de séjour et de rencontre pour les résidents de la localité. Cette zone pourra être équipé de mobilier urbain et de nouveaux arbres.

De plus, un poste de transformation y sera prévu. Celui-ci sera accessible depuis le chemin rural longeant la limite sud du PAP. Ce chemin ne fera pas partie du PAP, mais sera réaménagée lors des travaux infrastructures pour permettre aux services compétents d'accéder facilement au poste de transformation.

4.4.3. Évacuation des eaux

Le projet prévoit une gestion des eaux usées et pluviales via un système séparatif.

Les eaux pluviales des futures constructions seront évacuées en fossé ouvert vers une citerne de collecte d'eau de pluie. Les eaux ainsi recueillies pourront être utilisées par les habitants et le trop-plein sera conduit dans un fossé ouvert vers la canalisation « eaux pluviales ».

Les eaux usées des différents lots seront raccordées à la canalisation « eaux mixtes » situés dans la « rue de Senningen ». Pour les « eaux usées », l'utilisation de pompes de relevage sera admise.

5. SYNTHÈSE DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PAP

REPARTITION DES SURFACES	
Surface privée	62,10 ares (89,48 %)
Surface privé devenant public	7,30 ares (10,52 %)
Surface totale du PAP	69,40 ares (100 %)
PARCELLAIRE PRIVE	
Maisons unifamiliales isolées	8
Maison unifamiliales jumelées	2
Total parcelles	10
Total logements	10
Logements par hectare	14,41 logements / ha

6. ANNEXES

Le dossier du projet d'Aménagement Particulier comprend le présent rapport justificatif ainsi que les documents suivants :

- Partie écrite du PAP ;
- Annexe I : Tableau récapitulatif
- Annexe II : Données structurantes relatives au PAP « nouveau quartier » ;
- Données cadastrales ;
 - Plan du périmètre du PAP, dressé par BEST G.O. ;
 - Mandats ;
 - Extrait Cadastral et relevé parcellaire ;
- Plan d'aménagement général :
 - Extrait du PAG de la commune de Schuttrange ;
 - Schéma Directeur « SD-029 - Rue de Senningen-Sud »
- Copie du certificat d'ingénieur établi par l'O.A.I. ;
- Partie graphique :
 - Plan d'aménagement particulier (plan n°221044-13-000 001) ;
 - Levé topographique avec prises de photos (plan n°221044-000 002) ;

Senningerberg, 2 janvier 2025

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.



M. WENGLER



M. URBING