

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER »

(projet)

Suivant les dispositions de la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

PARTIE ECRITE

Référence:	<u>16.941/33c</u>
Le présent document appartient à ma décision	
d'approbation du:	<u>23.03.2015</u>
Le Ministre de l'Intérieur	
	
Dan Kersch	

Le 10 Novembre 2014

TABLE DES MATIERES

ART. 1	DEFINITION
ART. 2	OBJET
ART. 3	CONTENU DU PAP « NOUVEAU QUARTIER »
ART. 4	AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE
4.1	Délimitation et contenance des lots et des parcelles
4.1.1	Parcelles initiales
4.1.2	Parcelles projetées
4.2	Mode et degré détaillé d'utilisation du sol
4.2.1	Mode d'utilisation du sol dans le PAG
4.2.2	Prescription d'utilisation du sol dans le présent PAP
4.2.3	Réglementations
4.2.4	Critères de construction
ART.5	AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC
5.1	Fonds destinés à être cédés à la Commune
5.2	Aménagement des voies et places publiques ou ouverte à la circulation publique
5.2.1	Les voies carrossables
5.2.2	Les stationnements
5.2.3	Les trottoirs
5.2.4	L'éclairage public
5.3	Infrastructures à créer
5.4	Remblais et déblais
5.5	Evacuation des eaux
5.6	Aménagement des espaces verts

ABREVIATIONS

CUS	Coefficient d'Utilisation du Sol
COS	Coefficient d'Occupation du Sol
CSS	Coefficient de Scellement du Sol
DL	Densité de logement
PAG	Plan d'Aménagement Général
PAP	Plan d'Aménagement Particulier
RB	Règlement communal sur les Bâtisses
RGD	Règlement Grand-Ducal
RGTR	Régime Général des Transports Routiers
STEP	Station d'épuration des Eaux Polluées
AGE	Administration de la Gestion de l'Eau

ART. 1 DEFINITION

Le présent plan d'aménagement particulier (PAP) est établi suivant les dispositions de la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement.

Le dossier est constitué conformément aux procédures arrêtées dans le règlement grand-ducal (RGD) du 28 juillet 2011 et ses annexes concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général (PAG) d'une commune. Les articles de la présente partie écrite correspondent à ceux du règlement.

Le dossier est à considérer comme PROJET d'aménagement particulier jusqu'à l'approbation définitive par le Ministre.

ART. 2 OBJET

Le présent PAP a pour objet la précision et l'exécution des prescriptions réglementaires urbanistiques relatives au mode et degré d'utilisation du sol concernant les terrains situés route de Luxembourg, commune de Schieren.

ART. 3 CONTENU DU PAP « NOUVEAU QUARTIER »

Le présent PAP est scindé en deux parties :

- La partie écrite,
- La partie graphique.

Le projet est complété par un rapport justificatif.

ART.4 AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

4.1 *Délimitation et contenance des lots et des parcelles.*

4.1.1 *Parcelles initiales*

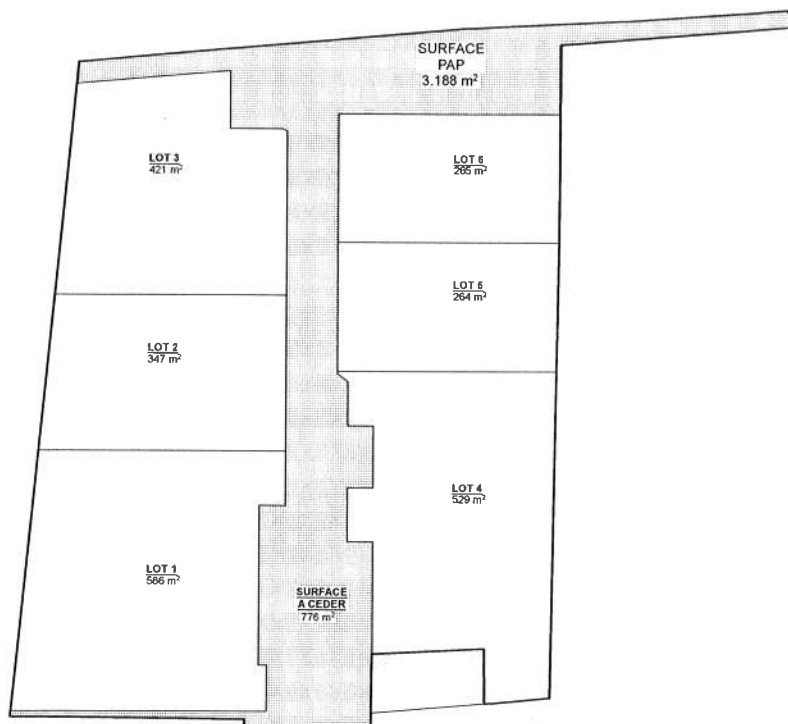
Les parcelles initiales sont inscrites au cadastre, section A de Schieren, sous les n° 1109/5370 et 1109/4886 appartenant à Mr WEILER Romain et MOLITOR Mireille.

Le terrain d'une envergure brute de 31,88 ares (surface cadastrale = 3188 m²), vise l'aménagement de 6 lots destinés à la construction de 19 unités et prévoit une cession de terrain à la commune de Schieren de 24,34 % (776 m²).

Un levé topographique géoréférencé (plan FC06-T01 du 07 Avril 2009) sert de fond de plan à la partie graphique du présent PAP. La partie graphique du PAP exprime également la délimitation et la contenance des lots projetés.

4.1.2 Parcelles projetées

Les parcelles projetées seront composées de 6 lots comme suit :



LOT 1 : 5,86 ares
 LOT 2 : 3,47 ares
 LOT 3 : 4,21 ares
 LOT 4 : 5,29 ares
 LOT 5 : 2,64 ares
 LOT 6 : 2,65 ares

4.2 Mode et degré détaillé d'utilisation du sol

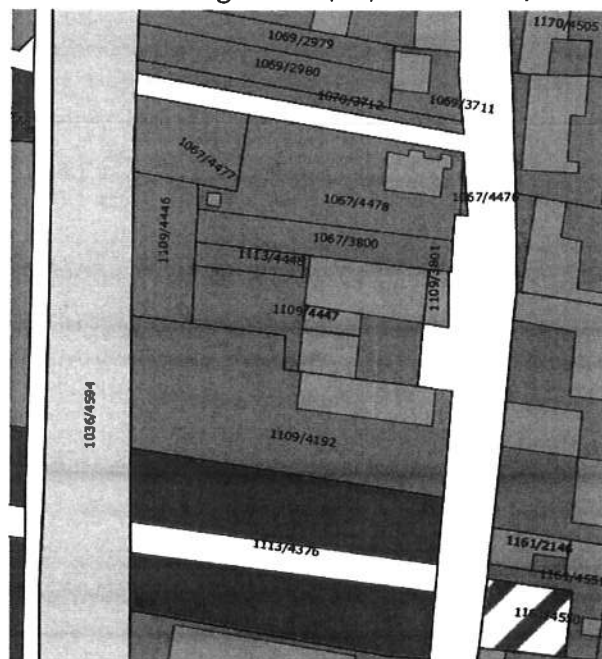
4.2.1 Mode d'utilisation du sol dans le PAG

Les terrains sont classés en zone mixte.

Le coefficient d'occupation au sol (COS) prescrit est de 0,4 soit 40% de la surface du terrain.

Dans le règlement il n'y a ni coefficient d'utilisation du sol (CUS) ni coefficient de scellement du sol (CSS) prescrit.

Le présent PAP désigne une densité de logement (DL) de max 61,29 (unité de logement).



4.2.2 **Préscription d'utilisation du sol dans le présent PAP**

A) Surfaces (m2)

Surface constructible brute :

On entend par surface constructible brute la surface hors oeuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prise en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface constructible brute.

Surface d'emprise au sol :

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveau 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, tel que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

Surface scellée :

Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et les rampes d'accès.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15 cm d'épaisseur de couverture végétale, jusqu'à concurrence de 75 %.

Surface non aménageable :

[R.G.D.] (...) Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, (...).

Dans le présent projet, les prescriptions sont comme suit :

> COS : max 0,4

LOT N°	Niveaux constructibles	Surface du lot (m2)	Surface d'emprise au sol COS (m2)		Surface constructible brute CUS (m2)		Surface max. du scellement du sol CSS	Espaces verts privés min (m2)
			min.	max.**	min.	max.	**	**
01	III+1S+1C	586	--	266	--	915	351,50	234,5
02	II+1S+1C	347	--	162	--	404,07	162	185
03	II+1S+1C	421	--	168,75	--	422,56	168,75	252,25
04	III+1S+1C	529	--	286,35	--	980,31	324	205
05	II+1S+1C	264	--	116,87	--	289,98	116,88	147,12
06	II+1S+1C	265	--	116,87	--	287,75	116,88	148,12

CUS : COS x nombre niveaux constructibles + surface comble en retrait.

** est pris en compte la valeur maximale graphique.

B) Nombre d'emplacement de stationnement

LOT N°	Nombre en surface	Nombre à l'intérieur des constructions	Public
01	03	10	--
02	01	01	--
03	01	01	--
04	02	07	--
05	01	01	--
06	01	01	--
Public	--	--	08

C) Reculs et distances (m)

Voir partie graphique.

D) Nombre de niveaux

Niveau plein

Sont considérés comme niveaux pleins les étages situés au-dessus du niveau du sol, entre la surface supérieure du plancher du sous-sol et le niveau de la corniche et qui ont une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 m sur plus de 2/3 de leur superficie. La hauteur libre sous plafond est mesurée entre la surface supérieure du plancher et la surface intérieure du plafond.

Si la surface supérieure du plafond du niveau le plus bas se situe en moyenne à plus de 1,50 m (en ordre non contigu) respectivement à plus de 1,00 m (en ordre non contigu) au-dessus du niveau du terrain naturel, et si le niveau présente une hauteur libre sous plafond de plus de 2,50 m sur plus de 2/3 de sa surface, le niveau est à considérer comme niveau plein.

Nombre de niveaux

[R.G.D.] On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence de niveau d'altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel.

Etage en retrait et sous combles

Les niveaux supérieurs situés en retrait par rapport au mur extérieur sont considérés comme niveaux pleins s'ils présentent une hauteur libre sous plafond de 2,50 m sur plus de 2/3 de la surface du niveau situé immédiatement en dessous.

Les niveaux sous les toitures sont à considérer comme niveaux pleins s'ils présentent, sur au moins 2/3 de leur surface, une hauteur libre sous plafond de 2,50 m.

	LOT 01	LOT 02	LOT 03	LOT 04	LOT 05	LOT 06
Niveaux hors sol	3	2	2	3	2	2
Niveaux sous-sol	1	1	1	1	1	1
Niveaux combles/retrait	1	1	1	1	1	1
TOTAL	5	4	4	5	4	4

E) Hauteur des constructions (m)

Différence de niveau par rapport à l'axe de la rue et l'intersection du plan de toit et du plan de la façade donnant sur rue, mesuré dans l'axe du bâtiment.

	LOT 01	LOT 02	LOT 03	LOT 04	LOT 05	LOT 06
Hauteur corniche max	10,00	7,00	7,00	10,00	7,00	7,00
Hauteur au faîte max	17,70	14,45	14,45	16,93	13,95	13,95
Hauteur acrotère	suivant gabarit	suivant gabarit	suivant gabarit	suivant gabarit	suivant gabarit	suivant gabarit

F) Nombre d'unités de logement par construction

	LOT 01	LOT 02	LOT 03	LOT 04	LOT 05	LOT 06
Nombre max par construction	8	1	1	7	1	1

G) Type et disposition des constructions

Maison jumelée (mj)

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

Logements collectifs (c)

On entend par logements collectifs, une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logements.

	LOT 01	LOT 02	LOT 03	LOT 04	LOT 05	LOT 06
Nombre et type	8-c	1-mj	1-mj	7-c	1-mj	1-mj

4.2.3 Réglementations

A) Formes, pentes et orientations des toitures

Voir partie graphique.

B) Accès carrossables

Voir partie graphique.

Les accès de garage auront une pente de maximum de +15 % et minimum de -15 %.

Les places de stationnement en dehors de la rampe d'accès au garage seront construites avec des matériaux perméables.

C) Surface destinées à recevoir des plantations

Les surfaces vertes (plantations, arbres, haies,...) sont exprimées dans la partie graphique.

Les espaces verts autour des bâtiments seront aménagés et entretenus comme jardin d'agrément.

La sélection des espèces pour la plantation d'arbres et d'arbustes est fixée par la liste de référence de l'annexe 4 du PAG.

D) Dimensions des aménagements extérieurs

Le niveau du terrain existant est à respecter au maximum.

Tous les travaux de déblais, remblai, l'installation, la dimension et la nature des murs, clôtures et façades consolidées (terrasses et accès) sont à indiquer sur les plans à joindre à la demande d'autorisation des bâtir.

E) Constructions et éléments naturel à conserver et à démolir

Le site concerné par le présent projet d'aménagement particulier comporte quatre corps de bâtiment à démolir.

La construction sur la parcelle n°1109/3801 (non comprise dans le PAP) doit être conservée et protégée durant la durée des travaux.

F) Aménagement des dépendances

Aucune dépendances ne pourra être érigé sur l'ensemble du présent PAP.

4.2.4 Critères de construction

A) Esthétique

Les prescription du règlement communal des bâtisses sont à respecter.

B) Emploi et couleur des matériaux

Les prescription du règlement communal des bâtisses sont à respecter.

ART.5 AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

> Les données techniques peuvent, aux besoins, être modifiées en cours de réalisation du PAP.

5.1 Fonds destinés à être cédés à la Commune

Les fonds destinés à être cédé à la commune de Schieren sont repris dans la partie graphique. Le projet prévoit une cession de terrain à la commune de 24,34%

5.2 Aménagement des voies et places publiques ou ouverte à la circulation publique

5.2.1 Les voies carrossables

La « rue habitée » (perpendiculaire à la N7 Route de Luxembourg) est réalisée en béton asphaltique avec deux rigoles de récolte d'eau de chaque côté. Le piéton et la voiture se partage l'espace public.

La largeur de la nouvelle voie desservante a été étudiée et dimensionnée par le bureau d'architecture STUDIOCONCEPT.

5.2.2 Les stationnements

Les places de stationnement seront construites avec des matériaux perméables afin de réduire l'impact de l'asphalte.

5.2.3 Les trottoirs

Les trottoirs doivent être aménagés suivant les indications de la commune de Schieren.

5.2.4 L'éclairage public

Le concept de l'éclairage public sera défini en phase "dossier d'exécution" du présent PAP.

5.3 Infrastructures à créer

Une aire de manoeuvre pour les véhicules est à créer en fond de parcelle contre la voie de chemins de fer. Elle respecte les prescriptions liées au chemin de fer et lié au recul de la zone dangereuse électrique.

Cette aire de manoeuvre est réalisée en béton asphaltique avec une rigole de récolte d'eau, comme indiquée sur la partie graphique.

5.4 Remblais et déblais

Le profil initial du terrain est recréé pour le projet final (pente vers la voie de chemin de fer). Les niveaux existants du terrains sont conservés.

Les déblais des terres de terrassements sont réutilisées ou évacuées dans une décharge agréée.

5.5 Evacuation des eaux

L'eau de pluie recueillie par les surfaces imperméabilisées du site est collectée par des rigoles ouvertes privées et publiques et déversée dans un bassin de récupération des eaux pluviales à ciel ouvert, de façon à prolonger le temps d'écoulement par rétention, évaporation et pénétration.

Les rigoles ouvertes sont réalisées sur la voirie et correspondent à un léger renforcement réalisé en pavés.

Le bassin de récupération des eaux pluviales (d'une capacité d'environ 55 m³ – à préciser dans le dossier d'exécution) est réalisé à ciel ouvert sous forme écologique, et permet la rétention de l'eau et la vérification de sa qualité, avant déversement dans le ruisseau.

5.6 Aménagement des espaces verts

Les plantations des surfaces publiques sont à exécuter et à entretenir suivant les règles de l'art. Des plantes mortes sont à remplacer. Toutes les plantations doivent être exécutées au plus tard après la fin des travaux d'infrastructure respectivement la fin de la construction des habitations.

REPARTITION DES SURFACES

Numéros des parcelles	1109/5370 ; 1109/4886
Emprise totale du projet **	31,88 ares
Superficie des constructions principales **	10,16 ares (32% degré d'utilisation au sol)
Superficie de calcul pour cession ****	31,88 ares – emprise parcelle totale du projet
Cessions de fonds réservés à des aménagements publics ***	Trottoirs et chemins piétons, stationnement le long de la route sont existants (voir partie graphique)

** surfaces indicatives. Seuls les services du cadastre sont habilités à déterminer les emprises exactes et officielles, lors d'un mesurage ultérieur.

*** Conformément à la loi du 28 juillet 2011, art 30, (1) Les terrains sur lesquels sont prévus les travaux de voirie et d'équipements publics, prévus à l'article 23, alinéa 2, nécessaires à la viabilité d'un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» et déterminés par ledit plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» doivent être cédés à la commune. Cette cession s'opère gratuitement sur l'ensemble des terrains ne dépassant pas le quart de la surface totale du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier».

Si la cession dépasse le quart de la surface totale du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier», les parties peuvent convenir d'un commun accord les modalités de la cession dans la convention relative au plan d'aménagement particulier «nouveau quartier», prévue à l'article 36.

(2) Au cas où le plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» prévoit une cession inférieure au quart de la surface totale, la commune exige du propriétaire une indemnité compensatoire pour la surface inférieure au quart. Le conseil communal peut décider de la renonciation à l'indemnité compensatoire pour la surface inférieure au quart. Cette décision doit être dûment motivée dans la délibération du conseil communal portant adoption du projet d'aménagement particulier conformément à l'article 30, alinéa 10.

L'indemnité compensatoire servira soit à l'acquisition de terrains à proximité du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» en vue d'y réaliser les travaux prévus à l'article 23, alinéa 2, soit au financement d'autres mesures urbanistiques à réaliser par la commune dans l'intérêt du plan d'aménagement particulier concerné. Ces mesures doivent être définies dans la délibération du conseil communal portant adoption du projet d'aménagement particulier conformément à l'article 30, alinéa 10.

(3) Dans le cadre de l'exécution d'un schéma directeur par plusieurs plans d'aménagement particulier «nouveau quartier», la commune peut exiger le paiement d'une indemnité compensatoire entre les différents initiateurs des projets de plans d'aménagement particulier. Cette compensation peut concerner la cession de terrains et les frais de viabilisation conformément au premier alinéa du présent article. L'indemnité compensatoire est fixée dans la convention relative au plan d'aménagement particulier «nouveau quartier», prévue à l'article 36.

(4) La valeur des surfaces cédées et l'indemnité compensatoire sont fixées d'après le prix du jour où le plan d'aménagement particulier est viabilisé

**** 31,88 ares de terrains privés initiaux sont comptabilisés comme base à la cession, en accord avec l'administration communale.

Avant-propos.

Le présent PAP a été modifié selon l'avis de la cellule d'évaluation du 17 octobre 2013 (Réf: 16941/33C).

L'avis notait que le projet d'aménagement particulier n'était pas conforme au plan d'aménagement général sur les points suivants:

- *Marge de reculement minimum à l'avant du terrain est de 1 m mesuré à partir de la limite de la parcelle au lieu de 2m.*
 - Dans le présent PAP, la marge de reculement à l'avant est de 2m afin d'être conforme au PAG.
- *L'immeuble du lot 5 (lot 4 actuellement) est implanté à la limite de la propriété voisine. En effet, le sous-sol projeté dans le recul postérieur de la construction ne respecte pas le recul réglementaire de 5m.*
 - Le sous-sol, maintenant, n'est plus mitoyen avec la parcelle voisine. Son recul est de 2,5m. La partie émergente de l'immeuble, elle est à 5m.
- *Finalement, il y a lieu de constater que le coefficient d'occupation du sol (COS) est dépassé. En effet selon les indications du tableau relatif aux emprises au sol, le COS est de 0,48 au lieu de 0,4.*
 - Le COS actuel est de 0,32.

Le PAP tient compte, également, des remarques des divers réunions ci-dessous:

- 27.11.2013 Réunion avec le collège échevinal (le bourgmestre M. Pletschette, les 2 échevins M. Schmit et M. Birchen) le secrétaire de la commune Schieren et les membres de la cellule d'évaluation (M. Goeders, M. Van Rijswijck, M. Lahure,) Studio Concept (M. Link) et WPS Promotion (M. Weiler).
- 15.04.2014 Réunion à la commune avec Mme Lebrun, Marc Link, collège échevinal (le bourgmestre M. Pletschette, les 2 échevins M. Schmit et M. Birchen) et le secrétaire de la commune de Schieren.
- 05.08.2014 Réunion à la commune avec Mme Lebrun, le bourgmestre M. Pletschette, l'échevin M. Birchen) et le secrétaire de la commune de Schieren.
- 13.08.2014 Réunion avec Mme Lebrun pour un détail sur les plans (parking, mesurage de la surface à céder avec le détail).
- 17.09.2014 Réunion avec Mme Lebrun pour discuter sur la toute dernière version des plans.



CERTIFICAT DE PUBLICATION ET DE NON-OPPOSITION

Le collège échevinal de la commune de Schieren certifie par la présente que

1. **Le projet d'aménagement particulier projet d'aménagement particulier** portant sur des fonds sis à Schieren, rte de Luxembourg 114 - 118, élaboré par le Bureau Studio Concept pour compte de la s.à r.l. WPS PROMOTIONS de Schieren a été déposé à l'inspection du public au secrétariat communal de Schieren du 10.06.2013 au 11.07.2013.
2. La publication du dépôt a été faite en la mairie de Schieren sur les lieux de publication usuels et dans quatre journaux quotidiens luxembourgeois
3. Dans les délais prescrits aucune réclamation n'a été formulée contre le projet.

Schieren, le 08.01.2015

Pour le collège échevinal

Le bourgmestre, le secrétaire,



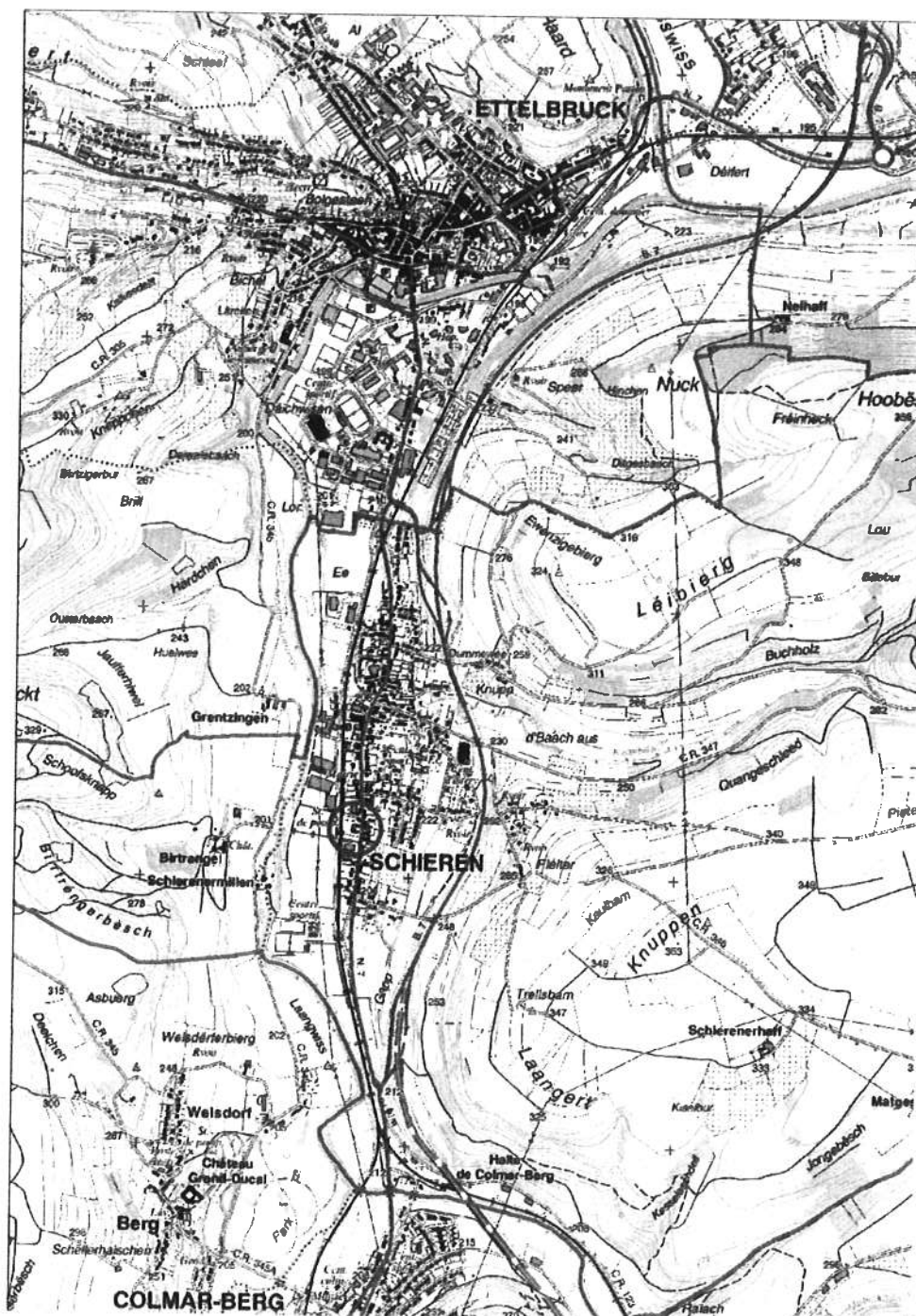
-eng-



NORDSTAD

Gemeng

Suivant les dispositions de la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.



STUDIOCONCEPT - 54 rue G.D. Charlotte L-9515 WILTZ - 26 95 32 65

TABLE DES MATIERES

A. RAPPORT JUSTIFICATIF ET ANNEXES

- A.1 Rapport justificatif
- A.2 Fiche de synthèse

B. EXTRAITS DU PLAN CADASTRAL

- B.1 Extrait du plan topographique
- B.2 Extrait du plan cadastral, y compris le relevé parcellaire
- B.3 Plan de mesurage
- B.4 Plan de mesurage topographique - situation existante des terrains concernés

C. EXTRAIT DU PAG

- C.1 Copie lisible du PAG en vigueur
- C.2 Extrait de la partie écrite du PAG en vigueur

D. MANDAT DU PROPRIETAIRE

E. CERTIFICAT ORDRE DES ARCHITECTES ET INGENIEURS CONSEILS

F. PROJET D'ASSAINISSEMENT AVEC ACCORD DE L'ADMINISTRATION DE LA GESTION DE L'EAU

G. PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

- G.1 Partie écrite
- G.2 Plan d'aménagement particulier (PAP) - Echelle 1/250
- G.3 Attestation du collège du Bourgmestre et des échevins

H. VERSION NUMERIQUE DU PAP

A : RAPPORT JUSTIFICATIF ET ANNEXES

RAPPORT JUSTIFICATIF FICHE DE SYNTHESE

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER »

(projet)

Suivant les dispositions de la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

RAPPORT JUSTIFICATIF

Le 10 Novembre 2014

TABLE DES MATIERES

ART.1 OBJET

ART.2 ELEMENTS CONSTITUTIFS

ART.3 CONTENU

- 3.1 ANALYSE DE L'ETAT ACTUEL DU SITE
- 3.1.1 Description de la situation actuelle
- 3.1.2 Descriptif de l'état actuel du milieu environnant
- 3.1.3 Evaluation et diagnostic des potentialités et des contraintes du site
- 3.2 PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
- 3.2.1 Programmation urbaine
- 3.2.2 Démarche et parti pris urbanistique
- 3.3 EVALUATION DES INCIDENCES DU PAP SUR L'ENSEMBLE DU PAG
- 3.3.1 L'évaluation des incidences du PAP
- 3.3.2 Les mesures destinées a réduire l'impact négatif du PAP et à renforcer son impact positif
- 3.4 PLANS ET COUPES D'ILLUSTRATION
- 3.5 EXTRAIT DU PAG ET DU SCHEMA DIRECTEUR
- 3.6 FICHE DE SYNTHESE

ABREVIATIONS

CDA	Centre de Développement de d'Attraction
CFL	Chemin de Fer Luxembourgeois
PAG	Plan d'Aménagement Général
PAP	Plan d'Aménagement Particulier
PDAT	Programme Directeur d'Aménagement du Territoire
RB	Règlement sur les Bâtisses
RGTR	Régime Général des Transports Routiers
DEA	Distribution d'Eau des Ardennes
SIDEN	Syndicat Intercommunal de Dépollution des Eaux du Nord

ART.1 OBJET

Le présent rapport justificatif concerne le projet d'aménagement particulier (PAP) « Route de Luxembourg » sur la commune de Schieren. Le rapport justificatif expose de quelle manière et dans quelle mesure le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » précise et exécute le plan d'aménagement général.

ART.2 ELEMENTS CONSTITUTIFS

Le rapport est établi conformément 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 ». Les articles du présent rapport correspondent à ceux du Règlement Grand-Ducal.

ART.3 CONTENU

3.1 ANALYSE DE L'ETAT ACTUEL DU SITE

3.1.1 Description de la situation actuelle



SITUATION :

Schieren est une commune située au centre du pays, limitrophe de la commune d'Ettelbruck. Elle se situe à environ 10 km de Diekirch, à 30 km de Luxembourg ville et à 32 km de la frontière belge. La commune est le point de départ de l'autoroute du Nord menant à Luxembourg ville.

Le village-rue s'étend le long de la vallée de l'Alzette et de la N7.

Un circuit auto-pédestre fait le tour du village. Ce circuit permet de découvrir un environnement naturel pittoresque et paisible.

A l'arrière du site se trouve la ligne du chemin de fer Luxembourg – Troisvierges et la rivière l'Alzette, deux éléments structurants du paysage et du village.

Le village de Schieren se compose de 1 907 habitants (source: www.schieren.lu).

HISTORIQUE :

En juillet 1993 le contournement de Schieren a été inauguré. Avec son pont de 400 mètres, cet important tronçon de la voie express reliant le Nord du pays à la capitale a permis un apaisement considérable de la densité de circulation à l'intérieur de la localité. La qualité de vie des citoyens a en plus été accrue avec la réalisation d'un projet-pilote tendant à réduire la largeur de la surface carrossable sur toute la voie publique dans la traversée de Schieren.

Ce projet, inauguré en juin 1999, a permis aux autorités locales non seulement de raccorder la localité de Schieren au réseau de gaz naturel, mais encore de créer de surfaces ouvertes à l'intérieur de la localité.

Désormais la localité compte quelque 1.907 citoyens dans les sections de Schieren, Birtrange et de Colmar-Pont.

3.1.2 Descriptif de l'état actuel du milieu environnant :

Le site se trouve à l'extrémité sud de Schieren, entre l'ancienne N7 et la voie de chemin de fer. Le terrain témoigne de la présence d'eau à proximité, par son inclinaison en direction de la rivière (à l'arrière du chemin de fer) plein ouest.

Les environs construits se caractérisent par de l'habitat et une proximité au centre du village. La typologie employée est essentiellement de la maison de bourg : un alignement sur rue avec des espaces de vie à l'arrière et des accès latéraux.

La limite nord du site borde une parcelle déjà construite mais végétalisée sur les 3/4 de sa surface. La limite sud est limitrophe à une zone verte bordant un chemin permettant de traverser les lignes de chemins de fer.

La limite Est du site présente une liaison urbaine intéressante visible lors du passage à travers le village. Se trouvant à l'entrée du village (venant de Colmar-berg) le site s'ouvre visuellement sur la vallée de l'alzette avec ses forêts en arrière plan.

Le terrain à développer est actuellement occupé par 4 constructions autour d'une cour alignée sur la route de Luxembourg, ainsi que d'un petit étang et de quelques grands arbres.

L'orientation du terrain est Est-Ouest dans le sens de la largeur. Le terrain possède un dénivelé de 3m entre la N7 et la ligne de chemin de fer.

3.1.3 Evaluation et diagnostic des potentialités et des contraintes du site :

POTENTIEL :

Les atouts majeurs du terrain sont :

- La proximité du centre du village (300 m), de la crèche (400 m), de l'école fondamentale et maison relais (450 m) et de la maison communale (180 m).
- L'accès facile aux transports en commun scolaire et hors commune (arrêts de bus à 100 m).

Commune de Schieren - PAP « Route de Luxembourg »

- L'accès facile aux transports en commun à l'échelle du territoire à quelque minutes à pied (gare de Schieren direction Ettelbruck / Wiltz et Merch / Luxembourg à 400 m).
- Le très bon équipement des infrastructures communales (écoles, crèche, centre sportifs, maison relais, équipement culturel, promenade, cours d'eau, etc...).
- La proximité des ville d'Ettelbruck, Diekirch et de Mersch.
- La proximité du réseau autoroutier et ferroviaire.

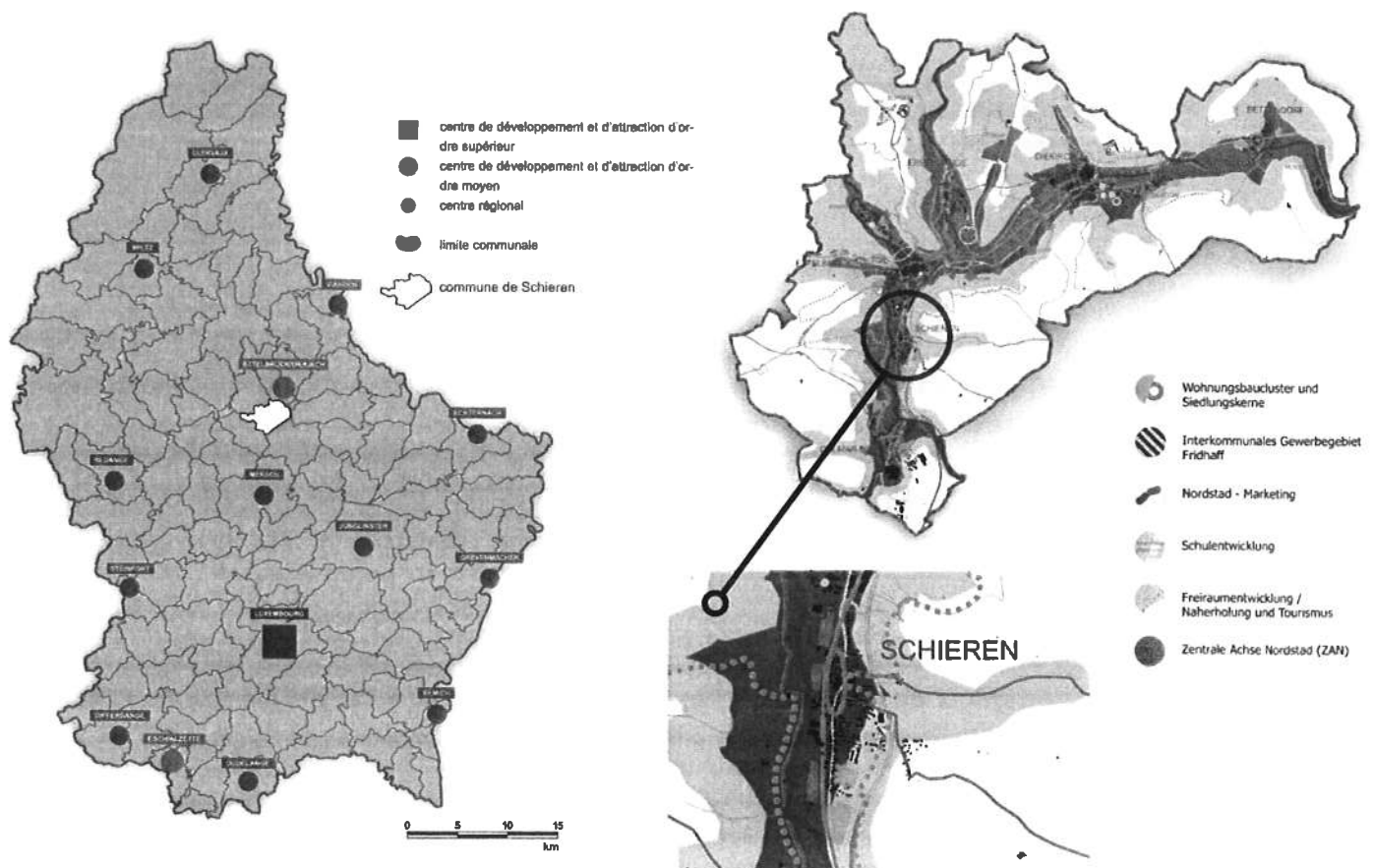
CONTRAINTES :

Les contraintes majeurs du terrain sont :

- L'aménagement du terrain nécessite la suppression d'arbres qui participe à l'image et à l'identité de cette partie du village.
- La proximité directe avec la ligne de chemin de fer, nuisances sonores régulières.

3.2 PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

SYSTEME DES CENTRES DE DEVELOPPEMENT ET D'ATTRACTION (CDA)



Dans la philosophie des objectifs politiques définis dans le programme directeur de l'aménagement du territoire, le présent PAP se base sur les critères suivants :

Objectif politique III : Développer des structures urbaines et rurales compatibles avec les exigences environnementales sur le principe d'un aménagement du territoire durable (diversité des fonctions, densité d'occupation et trajets courts)

- Favoriser une densification relative, adaptée aux caractéristiques des structures urbaines existantes.
- Gestion des déplacements individuels en favorisant la mobilité douce par des chemins et venelles le long de la voie ferrée, traversant le quartier loin de la circulation des véhicules.
- Favoriser l'utilisation des transports en commun.
- Réduction des consommations énergétiques à l'exploitation en créant des habitations à basse consommation d'énergie avec des volumes construits compacts, bien isolés, peu de surfaces de déperdition et permettant une exploitation, au mieux possible, de l'énergie solaire (jardin orientés Ouest).

Objectif politique IV : Créer des villes et des villages répondant aux exigences sociales, offrant une qualité de vie de haut niveau et soutenant la politique d'intégration sociale

- Offrir et maintenir un parc de logements attractifs, diversifiés et répondant aux besoins fondamentaux de la population, compte tenu des mutations socio économiques de la société.
- Améliorer la qualité de l'habitat et promouvoir de nouveaux types de quartiers urbains intégrant les espaces publics et collectifs multifonctionnels, facilitant les échanges entre différents groupes sociaux.
- Améliorer l'identification du citoyen à son quartier, sa ville ou son village.

3.2.1 Programmation urbaine :

Le terrain est défini dans le PAG de la commune de Schieren sous « zone mixte ». Les auteurs du projet ont opté pour un urbanisme se basant majoritairement sur des habitats collectifs, de tailles R+3 avec combles en retrait / aménageables.

Le but cherché par l'habitat collectif, était de proposer un environnement pour une population active et jeune. Ce type de population s'intégrant plus facilement dans un centre urbain en mutation et en recherche de densification.

A l'entrée du site sont prévus deux résidences avec 7 et 8 logements, et à l'arrière de la parcelle sont prévues deux lots de maisons jumelées afin de permettre une diversification de la population au sein même du site (jeunes couples, familles, célibataires, personnes pensionnées...)

3.2.2 Démarche et parti pris urbanistique :

Le site s'implante de manière perpendiculaire à la route de Luxembourg et à la voie ferroviaire. Il est prévu d'implanter une voirie au centre afin de reprendre le fonctionnement des parcelles voisines identiques. Cela permettra de créer une percée visuelle sur la vallée de l'Alzette et ses forêts, formant alors une fenêtre sur le paysage depuis la route de Luxembourg.

DENSITE :

Le projet prévoit une densité de 60 unités / hectares (61,29 u/ha); pour la surface de 0,31 ha cela équivaut à 19 unités.

CONSTRUCTION EN PERPENDICULAIRE A LA RUE

Le but recherché par les résidences et les maisons en bandes, perpendiculaires à la rue est :

- atténuation de l'impact visuel du front bâti par la création d'une limite sur rue plus perméable par rapport à une exposition corniche sur rue.
- Exploitation de l'ensoleillement tout au long de la journée (orientation du site Est-Ouest).
- Meilleure utilisation de la profondeur du site.
- Captage des éléments paysagers forts (vallée de l'Alzette).

TPOLOGIE DE LOGEMENT

Afin de diversifier les types de logements sur le site (individuels et collectifs) et de pouvoir offrir des maisons d'habitations aussi bien que des appartements, deux lots de maisons unifamiliales jumelées sont prévus à l'extrémité ouest du site.

PIETON SUR LE SITE

Une venelle est proposée côté Ouest du site, le long de la voie de chemin de fer, ce qui permet aux habitants du site de se déplacer en toute sécurité par rapport à la route de Luxembourg, tout en favorisant la rencontre entre voisins.

Ce chemin permet également de réduire la distance à parcourir pour rejoindre la gare de Schieren, favorisant ainsi le mode de déplacement doux et l'utilisation de transport en commun à l'échelle du territoire.

VEGETATION

Le site ne comporte aucun éléments marqués remarquables par l'administration de la nature et des forêts.

Cependant le site est attenant à une surface notée au PAG « zone verte ». Cette zone est à protéger de toute intervention pendant les travaux, elle ne souffrira d'aucune intrusion de machines et de matières liées aux travaux.

GESTION DE L'EAU PLUVIALE

Une étude de gestion de l'eau a été réalisée par le bureau d'ingénieurs conseils SCHROEDER ET ASSOCIES. Le concept prévoit un écoulement visible aérien sur tous les chemins piétons et rues carrossables.

Les eaux des toitures sont soit récoltées en privé, soit déviées vers un réseau souterrain puis déversées dans le bassin de rétention. La récupération de l'eau de pluie des toitures dans des réservoirs souterrains pour la réutilisation domestique (toilettes, arrosage et machines à laver) est laissée au choix des futurs habitants. Cette mesure n'a pas d'incidence sur la quantité d'eau menant au bassin de rétention.

La particularité du bassin de rétention est que cette surface n'est pas considérée comme un bassin d'eau mais comme une surface sur laquelle l'eau peut, en cas de fortes pluies, se répandre avant de se déverser dans la canalisation. Les bassins peuvent servir en même temps d'aménagement paysager du site et comme aire de jeu. Le sol de ce bassin est une pelouse, une

aire de gravier ou de sable avec des arbres et arbustes sur les alentours. Le but est de diversifier les fonctions et ne pas créer un lieu monofonctionnel.

Le concept d'assainissement ainsi que le dimensionnement du bassin de rétention a été réalisé par bureau d'ingénieurs conseils SCHROEDER ET ASSOCIES. La demande d'accord de principe sera introduite auprès de l'AGE.

3.3 EVALUATION DES INCIDENCES EVENTUELLES DU PAP SUR L'ENSEMBLE DU PAG DE LA COMMUNE.

3.3.1 L'évaluation des incidences du PAP sur :

ENVIRONNEMENT URBAIN ET NATUREL :

- Le tissu urbain existant construit est complété et densifié.
- L'environnement naturel direct reste inchangé, mais la liaison avec le paysage lointain est mis en avant avec la création d'une percée visuelle.

LA STRUCTURE DE LA POPULATION

- L'ajout de 19 unités d'habitation a pour conséquence d'augmenter la population de Schieren de 48 habitants (19 unités X 2,5 habitants par ménage) ; cela représente une augmentation de population de 2,5%. La population recherchée par ce projet est du type jeunes couples sans enfants, jeunes familles, célibataires, pensionnés,...). Ce choix aura une incidence sur l'utilisation des transports en commun au sein du village.

LES ACTIVITES ECONOMIQUES

- Etant donné la petite envergure du projet : néant.

LA MIXITE SOCIALE

- Les logements collectifs sont conçus pour accueillir en majorité de jeunes couples ou des célibataires liée à l'attraction des pôles d'activité d'Ettelbruck ou encore de Mersch (train). La mixité dans ce type de logement est clairement recherché.
- Les maisons jumelées sont conçus pour accueillir en majorité des familles avec enfants, de jeunes couples qui s'installent dans la Commune. Le côté sédentaire de ce type de population est alors souhaité. La taille modulable des maisons peut également permettre à des familles nombreuses de s'installer sur ce site.

LE PATRIMOINE CULTUREL

- Etant donné la petite envergure du projet : néant.

LES RESEAUX DE TRANSPORTS EXISTANTS ET PROJETES

- La commune de Schieren dispose d'un bon réseau de transport publics avec des arrêts de bus existants et distants tous les 300 m sur la totalité du noyau centrale, le long de la N7.
- La gare centrale de Schieren se trouve à l'arrière du projet, accessible depuis une venelle à l'arrière du site permettant une mise en sécurité des piétons par rapport au flux automobile.
- La taille du projet ne va pas créer d'augmentation du trafic automobile dans le village.

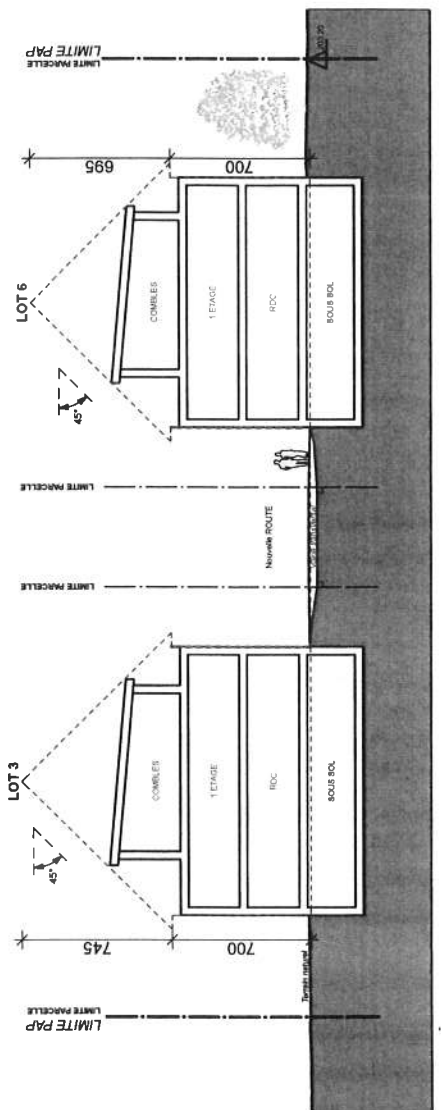
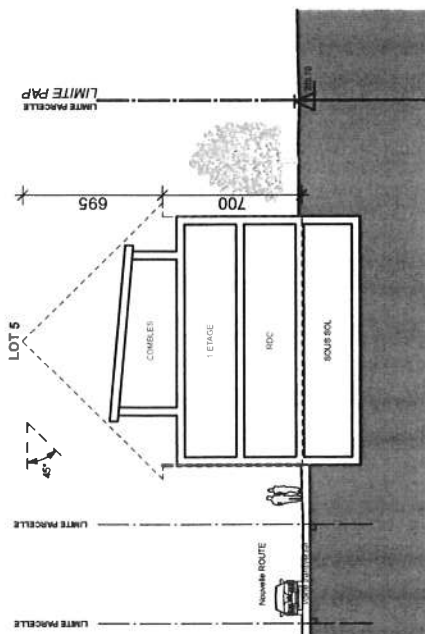
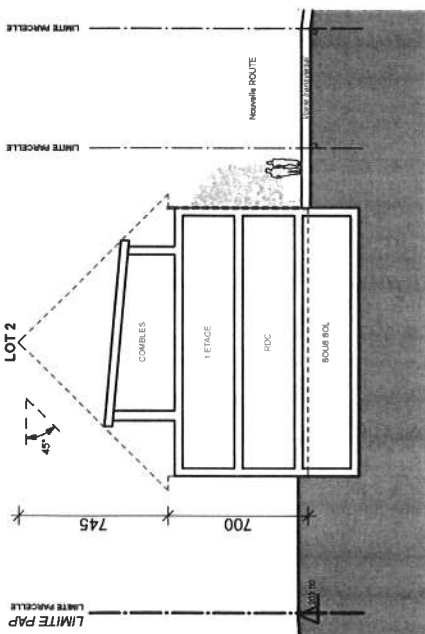
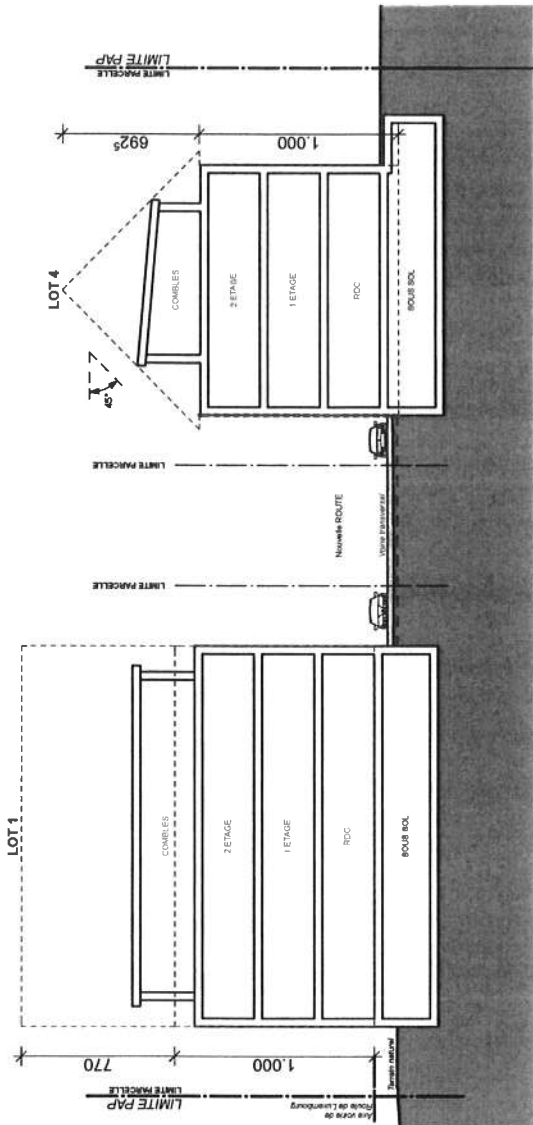
LES EQUIPEMENTS COLLECTIFS TECHNIQUES, SOCIAUX, CULTURELS, SPORTIFS ET SCOLAIRES EXISTANTS ET PROJETES.

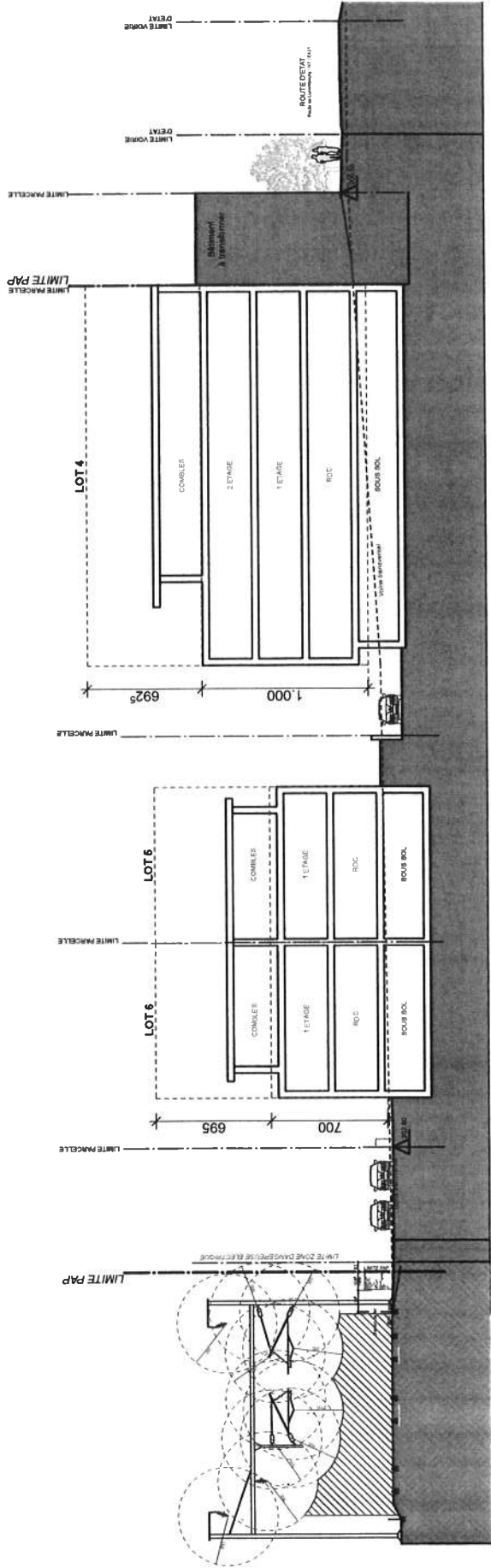
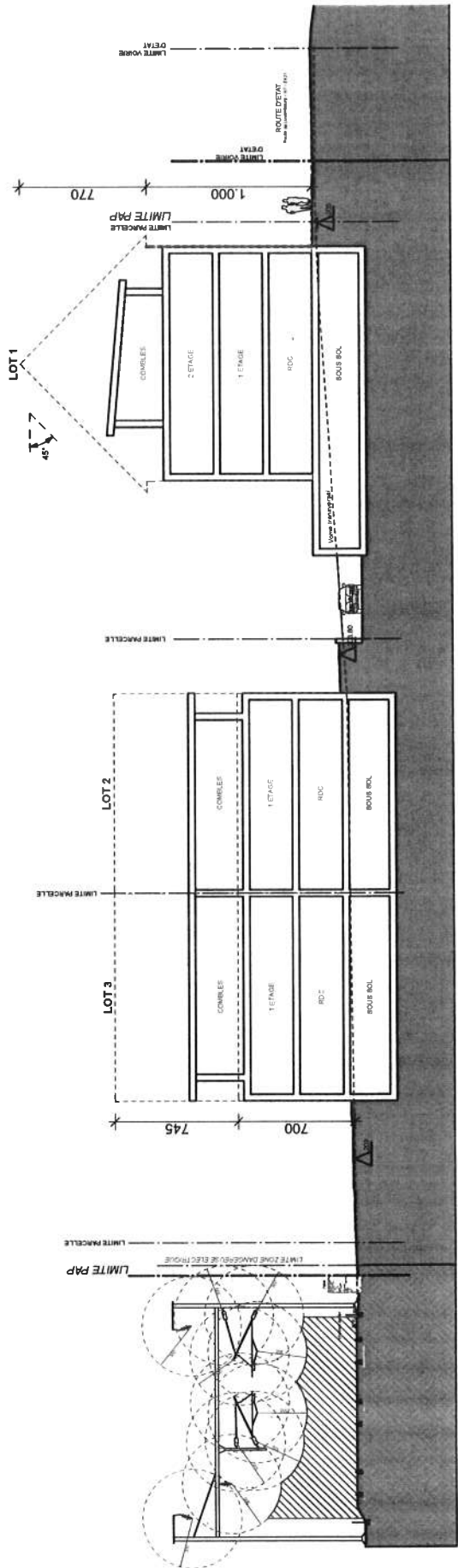
- Le projet aura une incidence positive sur les équipements socioculturels et sportifs de la commune puisqu'il va permettre d'augmenter la fréquentation, et donc la rentabilité des infrastructures existantes.
- Actuellement le nombre d'enfant en âge scolaire (préscolaire, précoce et primaire) s'élève à 174. Avec le présent projet, ce nombre peut augmenter. L'infrastructure scolaire de la commune de Schieren est apte à accueillir de nouveaux élèves.

3.3.2 Les mesures destinées à réduire l'impact négatif du PAP et à renforcer son impact positif :

- La prolongation de la venelle piétonne en fond de site le long de la voie de chemin de fer est à prendre en compte pour des futurs plans d'aménagement particuliers dans les environs. Le but étant de reconnecter les venelles entre elles pour former une promenade douce, ponctuée d'espaces de rencontres jusqu'au coeur de village.
- Le niveau existant du terrain est conservé en grande partie ; les niveaux du rez-de-chaussée des nouvelles constructions se trouvent au niveau du terrain naturel existant.
- La réduction en surface de l'espace vert au centre du village est difficilement compensable.
- La création de 11 emplacements de stationnement vont profiter à la communauté et donc également aux voisins, route de Luxembourg.
- La modification de la perception alentour des voisins aura un aspect positif pour eux, car ils bénéficieront directement de la percée visuelle sur la vallée de l'Alzette et ses forêts.
- Les nuisances sonores liées au CFL ne peuvent pas être atténuées. Cependant la CFL prévoit la mise en place d'un mur antibruit le long de la voie de chemin fer et ceci sur toute la commune de Schieren.

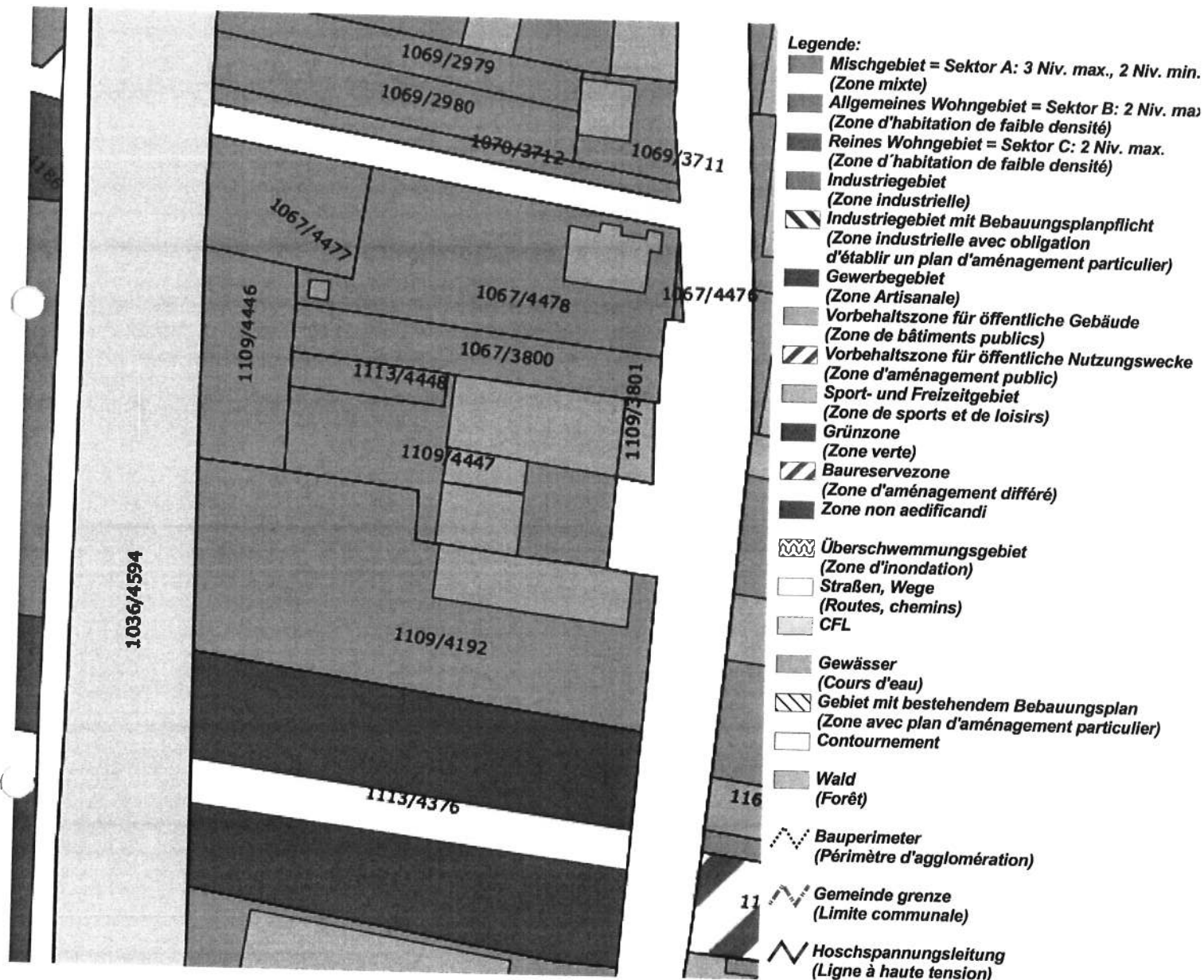






3.5 EXTRAIT DU PAG ET DU SCHEMA DIRECTEUR

Extrait du PAG en vigueur, y compris la partie écrite.



ART. 5 PRESCRIPTION DE CONSTRUCTION**SECTEUR A: ZONE MIXTE**

utilisation admissible:	Les zones mixtes servent à l'habitation et à l'installation d'entreprises artisanales qui ne gênent pas sensiblement l'habitation. Sont admissibles les constructions servant à l'habitation, aux magasins, à l'hébergement, à la restauration et à l'artisanat ainsi que les immeubles de bureaux, les installations religieuses, culturelles, sociales, sportives, de santé ou administratives.
surfaces constructibles: (art. 23)	40 % Les constructions doivent être érigées sur l'alignement de façade.
mode de construction admissible: (art. 22)	ordre continu
nombre admissible de niveaux:	3 au maximum 2 au minimum le niveau du rez-de-chaussée correspond au niveau de la voirie existante ou ... projetée ou dépasse celui-ci au maximum de 1 m
hauteur admissible à la corniche: (art. 30)	10 m pour 3 niveaux 7 m pour 2 niveaux
profondeur maximale de la construction: (art. 31)	14 m 20 m au maximum pour les rez-de-chaussée à utilisation commerciale, un recul de 2,5 m par rapport au terrain voisin est à respecter. Les sous-sols entièrement recouverts pouvant dépasser l'alignement sur l'étendue recouverte de terre et la couverture est d'une épaisseur minimale de 0,8 m. Des plantations y sont obligatoires. Pour l'extension des sous-sols voir art. 31.J
angle d'élévation admissible de la toiture: (art. 49)	45 ° au maximum, les toits à la Mansarde sont admissibles
prescription de stationnement: (art. 35)	1,5 emplacement par logement 1 emplacement par 40 m ² de surface de bureaux ou commerces avec un minimum de 2 emplacements par boutique ou magasin
dépendances: (art. 36)	Une dépendance d'un étage et d'une superficie maximale de 12 m ² à l'arrière d'une construction est admissible si: - une hauteur maximale de 3,00 m et - un recul minimal de 2,50 m de la limite de la parcelle voisine sont respectés.
prescriptions spéciales:	Un passage public pour piétons peut être imposé.

marges de reculament (art. 24)
et profondeur de construction

Alignement de construction		
40%	40%	14 m : profondeur maximale de bâtiment
		5 m : marge de reculament postérieure limite de propriété
		5 m : marge de reculament postérieure
40%	40%	14 m : profondeur maximale de bâtiment
Alignement de construction		

Règlement sur les bâtisses: Commune de Schieren