

## PARTIE ECRITE PAP

Date : 13.03.2017

# 223, RUE PRINCIPALE

PAP pour un Nouveau Quartier situé à Munsbach

Référence: 17806/29c  
Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 19.09.2017  
Le Ministre de l'Intérieur  
  
DAN-KERSCH

### Maître d'ouvrage

M. et Mme Sassel-Reuter, 222 rue Principale, L-5366 Munsbach

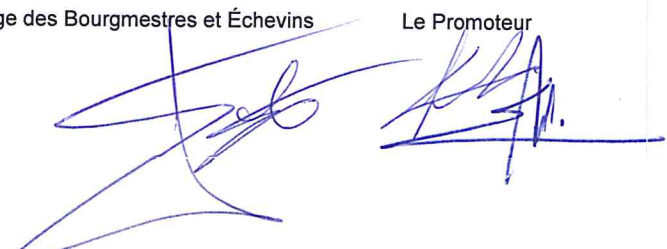
### Architecte urbanistes

STEINMETZDEMEYER architectes urbanistes, 39, rue de Bonnevoie, L-1260  
Luxembourg

<< NE VARIETUR >>  
Appartient à la  
CONVENTION du 17.05.2019

Le collège des Bourgmestres et Échevins

Le Promoteur



## PARTIE ECRITE PAP

Date : 13.03.2017

### Partie écrite

1.	PRELIMINAIRES.....	3
2.	MODE ET DEGRE D'UTILISATION DU SOL .....	3
2.1	FONCTIONS ADMISES .....	3
2.2	DEGRE D'UTILISATION DU SOL .....	3
3.	NOMBRE D'ETAGES .....	3
4.	EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT .....	4
5.	RECLS (*), PROFONDEURS (*) ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS (*).....	4
5.1	RECLS ET ALIGNEMENTS .....	4
5.2	PROFONDEUR DE CONSTRUCTION (*) MAXIMALE .....	4
5.3	HAUTEUR MAXIMALE .....	4
6.	DISPOSITION ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (*) .....	5
6.1	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (*) PRINCIPALES .....	5
6.2	SAILLIES.....	5
6.3	DEPENDANCES (*).....	5
7.	PRESCRIPTIONS COMPLÉMENTAIRES DU PAP .....	5
7.1	TOITS.....	5
7.2	ACCÈS .....	5
7.3	SURFACES SCHELLES .....	6
7.4	LES CONSTRUCTIONS (*) ET LES ELEMENTS NATURELS A CONSERVER.....	6
7.5	CLOTURES (*) ET AMENAGEMENT DU RECL AVANT (*) .....	6

## PARTIE ECRITE PAP

Date : 13.03.2017

### 1. Préliminaires

Le présent PAP porte sur la partie de la parcelle (\*) cadastrale n° 1032/3488 section B de Munsbach qui couvre une superficie totale d'environ 7,65 ares.

Pour tout ce qui n'est pas défini par le présent règlement, le PAP « 223, rue Principale » reste soumis aux prescriptions du Plan d'Aménagement Général de la Commune de Schuttrange et du Règlement sur les bâtisses.

En cas de contradiction entre la partie écrite et la partie graphique, cette dernière prime.

Les définitions marquées d'une « \* » correspondent aux définitions de l'annexe II Terminologie du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.

### 2. Mode et degré d'utilisation du sol

#### 2.1 Fonctions admises

La zone du présent PAP est destinée à la réalisation d'un immeuble mixte comportant maximum 3 unités de logement (\*) et une unité des bureaux d'une surface brute maximale de 60m<sup>2</sup>.

#### 2.2 Degré d'utilisation du sol

La surface construite brute maximale et l'emprise au sol maximale ainsi que la surface maximale pouvant être scellée et l'espace vert privé sont spécifiés dans la partie graphique.

Le PAG en vigueur ne définit ni le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) ni le coefficient maximum d'occupation du sol (COS).

### 3. Nombre d'étages

Le nombre minimal d'étages pleins obligatoires est de 2. Les combles (\*) peuvent être aménagés sur un seul étage pour autant que la surface utile ayant une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,00m ne dépasse pas 80 % de la surface constructible maximale du dernier étage plein.

Le niveau du rez-de-chaussée, défini par rapport à l'axe de la voirie et mesuré au milieu de la façade sise sur l'alignement, ne peut dépasser cette cote de plus de 2.00m.



## PARTIE ECRITE PAP

Date : 13.03.2017

### 4. Emplacements de stationnement

Sont à considérer comme un minimum deux emplacements par unité de logement (\*) dans les immeubles à habitation collective et 1 emplacement par chaque tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface des bureaux. Un maximum de 25% des emplacements peut être placé à l'extérieur du bâtiment, dans le recul (\*) antérieur par rapport à la limite de propriété, le reste doit être aménagé en sous-sol sous forme d'un parking souterrain collectif.

Les emplacements de stationnement à l'air libre sont définis à la partie graphique du présent PAP.

L'implantation des constructions (\*) en sous-sol sera conforme à la partie graphique du présent PAP.

### 5. Reculs (\*), profondeurs (\*) et hauteurs des constructions (\*)

#### 5.1 Reculs et alignements

L'alignement de la façade avant de l'immeuble ainsi que toutes les autres marges de reculement seront conformes à la partie graphique du présent PAP.

L'implantation des bâtiments sur la limite de propriété latérale est obligatoire si une construction existante sur le terrain attenant n'accuse pas de recul sur la dite limite latérale conformément à la partie graphique du présent PAP.

#### 5.2 Profondeur de construction (\*) maximale

La profondeur maximale des constructions (\*) hors-sol est définie à la partie graphique du PAP.

Sont considérées comme constructions souterraines les garages, caves et locaux utilitaires aménagés en sous-sol. Les constructions souterraines doivent être réalisées à l'intérieur des limites maxima des surfaces constructibles pour constructions souterraines conformément à la partie graphique du présent PAP.

#### 5.3 Hauteur maximale

Côté rue, la hauteur maximale à la corniche (\*) est de 8,00 mètres et est mesurée dès le niveau de l'axe de la de la voie desservante. Le gabarit théorique de la toiture est établi à 41 degrés sur la ligne de corniche maximale pour le versant côté rue. Pour le versant côté arrière, le gabarit théorique de la toiture est établi à 21 degrés conformément à la partie graphique.

La hauteur maximale au faîte (\*) est de 13,10 mètres et est mesurée dès le niveau de l'axe de la voie desservante.

A l'exception des souches de cheminée et de ventilation, des rampes d'appui et des cabanons d'ascenseur et lucarnes, toutes les superstructures des constructions (notamment les toitures, les étages en retrait (\*)) devront se trouver à l'intérieur du gabarit théorique.

## PARTIE ECRITE PAP

Date : 13.03.2017

### 6. Disposition et implantation des constructions (\*)

#### 6.1 Implantation des constructions (\*) principales

L'implantation des constructions (\*) principales est reprise dans la *partie graphique*.

#### 6.2 Saillies

Les saillies sont toujours mesurées par rapport à la façade, isolation et revêtement inclus.

Sont considérées comme saillies, les parties subordonnées à la construction (\*) principale dépassant les alignements des façades tels : les avant-corps (\*), balcons (\*), loggias (\*), auvent (\*) et tous autres avant-corps (\*) semblables.

Celles-ci peuvent dépasser les limites maxima de surfaces constructibles pour constructions (\*) principales de maximum 1,00m. En outre, ils doivent être conformes aux dispositions suivantes:

- Elles peuvent dépasser les limites maxima des surfaces constructibles pour constructions (\*) principales qu'à partir du niveau inférieur de la dalle sur le premier étage plein (\*).
- La surface en élévation de la somme des saillies ne peut être supérieure à un tiers de la surface de la façade à laquelle ces saillies se rapportent.

#### 6.3 Dépendances (\*)

L'implantation des dépendances (\*) est reprise dans la *partie graphique*.

Une dépendance (\*) de type abris de jardin d'une surface maximale de 15m<sup>2</sup> par logement (\*) est permise et est à aménager dans l'espace privé à l'arrière du bâtiment principal. Une terrasse (\*) de surface maximale de 15m<sup>2</sup> par logement (\*) sera implantée dans la même zone.

L'aménagement de car-ports (\*) est interdit.

### 7. Prescriptions complémentaires du PAP

#### 7.1 Toits

Les toitures plates sont interdites dans le gabarit principal, mais permis dans le volume arrière. Cependant l'aménagement d'une toiture plate en terrasse (\*) ou en toiture végétalisée sur la dalle d'étage inférieur est permis. L'aménagement de toiture-terrasse est autorisé aux étages.

La toiture principale est à deux versants.

L'installation des panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est admise.

#### 7.2 Accès

La localisation des accès carrossables est reprise dans la partie graphique. La largeur des accès est mesurée à la limite de la parcelle (\*) bordant le domaine public. L'aménagement des accès carrossables devra être conforme aux prescriptions en vigueur.

## PARTIE ECRITE PAP

Date : 13.03.2017

### 7.3 Surfaces scellées

Sont à considérer comme surfaces scellées, les surfaces aménagées sous forme d'accès au bâtiment, d'accès carrossables, de rampe de garage, de chemins, de perrons, de seuils, d'escaliers extérieurs et de terrasses (\*).

L'emprise maximale des surfaces consolidées exécutées en dur est représentée dans la partie graphique.

### 7.4 Les constructions (\*) et les éléments naturels à conserver

Toutes les constructions (\*) existantes sont à démolir.

### 7.5 Clôtures (\*) et aménagement du recul avant (\*)

Le reculement antérieur des clôtures (\*) par rapport au domaine public est égal à l'alignement de la façade principale donnant sur la voie publique. Les clôtures (\*) ne peuvent dépasser 1,20m de hauteur. Les clôtures (\*) posées en limite de propriété sont à cacher de la vue moyennant une rangée d'arbuste de hauteur égal.

223, RUE PRINCIPALE – MUNSBACH  
Plan d'aménagement particulier << Nouveau Quartier >>

## **PARTIE ECRITE PAP**

Date : 13.03.2017

Avis du service du Ministère de l'Intérieur :

Vote provisoire – Commune de Schuttrange :

Vote définitif – Commune de Schuttrange :

Autres :

Autres :

Approbation du Ministre de l'Intérieur :

