

# Administration Communale de Schifflange

Avenue de la Liberté, L-3801 Schifflange

PAP - Plan d'aménagement particulier – NQ « Nouveau Quartier »

## « AN DEN HEIDENGERSTRACHEN »



## Rapport justificatif

Mai 2021

**Administration Communale de Schifflange – PAP pour le Service Technique des Ateliers  
Municipaux I CGDIS à Schifflange**

---

**Commanditaire**

Administration Communale de Schifflange  
Avenue de la Liberté  
L-3801 Schifflange  
Tél. : +352 54 50 61  
E-mail : pascal.reuland@schifflange.lu

**Mandataire**

TEAM31 ARCHITECTES  
31, rue d'Oradour  
L-2266 Luxembourg  
Tél. : +352 25 26 56  
Fax : +352 25 26 57  
Internet : www.team31.lu

**TEAM31**  
ARCHITECTES

---

**N° de référence du projet 2001 –PAP pour le Service Technique des Ateliers Municipaux I CGDIS  
à Schifflange**

---

Suivi/ Assurance qualité	Nom et qualité	Date
<b>Rapport rédigé par</b>	Dalia Brandone	Juin 2020
	Sebastian Persuric	Avril 2021
<b>Rapport vérifié par</b>	Carol Rodesch	Avril 2021

---

**Modifications du rapport**

Indice	Modifications	Date

Le rapport justificatif est élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- 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 » (RGD).

NB : l'abréviation RGD suivie d'un numéro d'article fait référence à l'article correspondant du règlement grand-ducal précité.

Les points non réglés par le présent Plan d'Aménagement Particulier (PAP) sont soumis à la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG) et au règlement sur les bâtisses en vigueur.

---

## Table des matières

<b>1. OBJET : INTRODUCTION ET CONTEXTE</b>	<b>5</b>
<b>2. CONTENU</b>	<b>8</b>
<b>2.1 EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR, Y COMPRIS LA PARTIE ÉCRITE ET SCHÉMA DIRECTEUR</b>	<b>8</b>
2.1.1 PARTIE GRAPHIQUE DU PAG EN VIGUEUR (EXTRAIT)	8
2.1.2 PARTIE ÉCRITE DU PAG EN VIGUEUR (EXTRAIT)	8
2.1.3 SCHÉMA DIRECTEUR	9
<b>2.2 DESCRIPTIF DE LA PARTIE URBANISTIQUE TENANT COMPTE DU SCHÉMA DIRECTEUR ET DES ELEMENTS DU MILIEU ENVIRONNANT</b>	<b>9</b>
2.2.1 DES ARRÊTS DE TRANSPORT EN COMMUN	9
2.2.2 RÉSEAU VIAIRE	10
2.2.3 EQUIPEMENTS COLLECTIFS	11
<b>2.3 EXPOSÉ DES MOTIFS</b>	<b>11</b>
2.3.1 PROGRAMMATION URBAINE	11
2.3.2 PRISE EN COMPTE DE LA TYPOLOGIE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES VOISINES	11
2.3.3 PRISE EN CONSIDÉRATION DE LA DENSITÉ	13
2.3.4 PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS LIMITROPHES	13
2.3.5 TOPOGRAPHIE DU SITE ET INTÉGRATION DU BÂTIMENT PROJETÉ	13
2.3.6 INTÉGRATION DES PLACES DE STATIONNEMENT AU SITE D'ÉTUDE	13
2.3.7 MISE EN VALEUR ET RENFORCEMENT DES STRUCTURES ENVIRONNEMENTALES EXISTANTES	13
2.3.8 IMPACT SUR LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	13
<b>2.4 CONFORMITÉ DU PAP PAR RAPPORT AU PAG DE LA COMMUNE DE SCHIFFFLANGE</b>	<b>13</b>
2.4.1 MODE D'UTILISATION DU SOL	13
2.4.2 DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL	14
2.4.3 ESPACE VERT / PLANTATION	15
2.4.4 ESTHÉTIQUE	15
<b>2.5 PLAN ET COUPES D'ILLUSTRATION DU PAP</b>	<b>16</b>
2.5.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET PROJETÉES	16
2.5.2 AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS NOTAMMENT DES VOIRIES, PLACES, AIRES DE JEUX ET ESPACES VERTS	16
2.5.3 AMÉNAGEMENT DES ESPACES SOUMIS À DES SERVITUDES ÉCOLOGIQUES	16

2.5.4	INFORMATIONS SUR LE MILIEU ENVIRONNEMENTAL AVEC LEQUEL DES JONCTIONS FONCTIONNELLES DOIVENT ÊTRE GARANTIES	17
<b>2.6</b>	<b>MOBILITÉ ACTIVE</b>	<b>17</b>
<b>2.7</b>	<b>MODÉLISATION 3D – PRÉSENTATION GÉNÉRAL DU PAP</b>	<b>18</b>
<b>2.8</b>	<b>FICHE DE SYNTHÈSE</b>	<b>19</b>

## 1. OBJET : INTRODUCTION ET CONTEXTE

(RGD Art. 1)

Le présent rapport justificatif est élaboré dans le contexte du plan d'aménagement particulier du Service Technique des Ateliers Municipaux sis à Schifflange, Commune de Schifflange. Le PAP se situe au nord de la localité sur une parcelle au bout de la rue de Hédange.



Figure 1 : localisation du PAP pour le Service Technique des Ateliers Municipaux à Schifflange  
Source : www.géoportail.lu, janvier 2020

Le PAP concerne la parcelle 4425/11054 Section A de Schifflange, inscrite dans le PAG en vigueur en :

- Zone Bâtiments et Equipements Publics (ZBEP)

Le PAP se base sur le mesurage cadastral réalisé par le bureau de géomètres officiels. Le plan de levé topographique 12942-04(a) du 28/10/2020 « Origine : Bureau des Géomètres Officiels KNEIP-GEOCAD ».



Figure 2 : extrait cadastral du site  
Source : www.géoportail.lu, janvier 2020



Figure 3 : ortho photo du site  
Source : www.géoportail.lu, janvier 2020

Administration Communale de Schifflange – PAP pour le Service Technique des Ateliers Municipaux  
Municipaux | CGDIS à Schifflange

Vue d'ensemble des bâtiments existants



Bâtiments des pompiers (BAT F)



Arrière des actuels ateliers municipaux



Zone de stockage ouvert des actuels ateliers municipaux



Intérieur des ateliers municipaux



Silos de sel à déplacer



Terrain pour les nouveaux ateliers municipaux



Vue vers dépendances (BAT D) depuis la rue  
longeant le site au Nord



Rue longeant le site au Nord de celui-ci



Zone de parc au Sud du site



**Figure 4 : vues du site**  
source : team 31 (2013, 2014, 2015, 2020)

## 2. CONTENU

### 2.1 EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR, Y COMPRIS LA PARTIE ÉCRITE ET SCHÉMA DIRECTEUR

(RGD Art. 2.1.)

#### 2.1.1 PARTIE GRAPHIQUE DU PAG EN VIGUEUR (EXTRAIT)

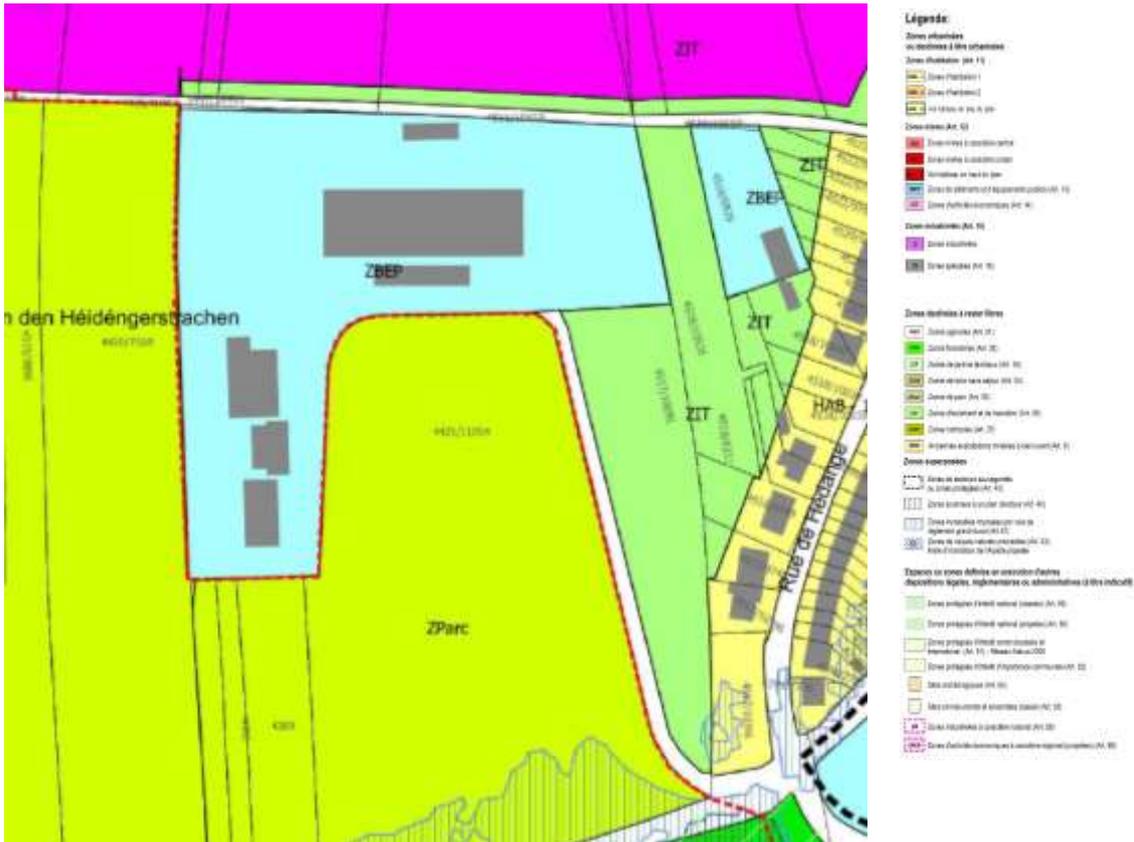


Figure 5 : partie graphique du PAG (extrait)

Source : Approbation Ministre de l'intérieur 16 février 2012 référence 110C/005/2008

#### 2.1.2 PARTIE ÉCRITE DU PAG EN VIGUEUR (EXTRAIT)

La parcelle 4425/11054 Section A de Schifflange est inscrite en « zone bâtiments et équipements publics » dans le PAG en vigueur.

Selon la partie du PAG en vigueur (référence 110C/005/2008, approuvée par le Ministre de l'Intérieur le 16.02.2012) l'utilisation des terrains situés dans cette zone est définie comme suit dans l'extrait de la partie écrite dudit PAG :

#### « 1.3 Zones de bâtiments et d'équipements publics – ZBEP

Les zones de bâtiments et d'équipements publics sont réservées aux activités d'utilité publique ou d'intérêt général. Elles ne comportent que des constructions ou aménagements destinés à satisfaire des besoins collectifs. Elles comportent encore des constructions ou aménagements qui ont pour

finalité de servir l'intérêt général, ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions. La partie graphique du plan d'aménagement général concernant cette zone comporte en surimpression l'indication de l'affectation précise des équipements y existants ou projetés. »

### 2.1.3 SCHÉMA DIRECTEUR

Le PAG de la commune de Schifflange, actuellement en vigueur, est élaboré sous le régime 2004.

Le schéma directeur n'est pas élaboré.

## 2.2 DESCRIPTIF DE LA PARTIE URBANISTIQUE TENANT COMPTE DU SCHÉMA DIRECTEUR ET DES ELEMENTS DU MILIEU ENVIRONNANT

(RGD art 2 (2))

La parcelle 4425/11054 Section A de Schifflange concernée est délimitée par la rue de Hédange et un champ à l'ouest.

Le terrain se trouve au bout d'une rue calme, desservant uniquement les ateliers municipaux de Schifflange et le Centre d'Intervention (Pompiers).

### 2.2.1 DES ARRÊTS DE TRANSPORT EN COMMUN

#### Arrêts de bus

Deux arrêts de bus se situent chacun à environ 850m par chemin piéton comme par voie motorisée de la zone concernée par le projet :

L'arrêt de bus « Schifflange – Ecole Nelly Stein » est situé rue du Moulin. Cet arrêt est desservi de manière régulière dans les deux directions par la ligne 314 « Esch – Foetz - Mondercange ». La fréquence des courses est de quinze minutes en heure de pointe et de trente minutes pendant la journée.

L'arrêt de bus « Schifflange – Gemeng » est situé « avenue de la Libération » à environ 1.100m du site en question. Cet arrêt est desservi de manière régulière dans les deux directions par la ligne 4 « Esch Belval – Esch Gare – Schifflange – Kayl - Dudelange ». La fréquence des courses est de quinze minutes en heure de pointe et pendant la journée.



Figure 6 : Localisation des arrêts de bus lignes 4 et 307

Source : geoportail.lu, janvier 2020

## Gare ferroviaire

La gare ferroviaire la plus proche du site du projet est celle de Schifflange, rue Aloyse Kayser, située à environ 900m par chemin piéton comme par voie motorisée de la zone concernée par le projet. Elle est desservie par la ligne 60 « Luxembourg – Schifflange – Esch/Alzette », la fréquence des trains dans les deux directions est de quinze minutes en heure de pointe et pendant la journée.



Figure 7 : Localisation gare et ligne de train 60

Source : geoportail.lu, janvier 2020

## 2.2.2 RÉSEAU VIAIRE

Non loin du site, le chemin repris CR 169 relie le centre de Schifflange avec Foetz, Pontpierre et Bergem, ainsi qu'avec l'autoroute A13 Bascharage-Dudelange.

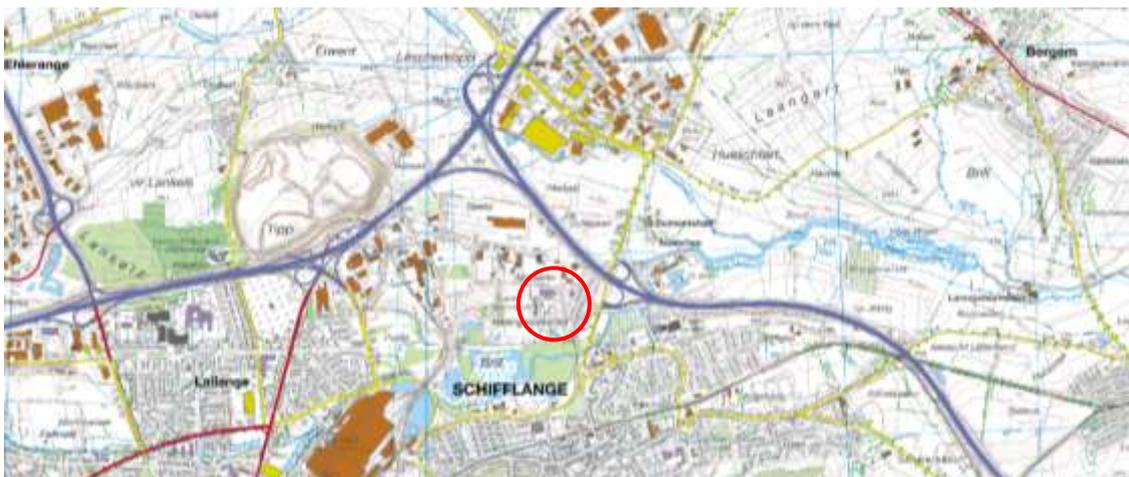


Figure 8 : réseau viaire

Source : geoportail.lu, janvier 2020

### 2.2.3 EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Le site du présent projet se situe à plus ou moins 1000m d'équipements publics suivants :

- Crèche D'Stupesland (220m est)
- Terrain de football (950m sud-est)
- Hall Polyvalent (1200m sud-est)
- Hall de Tennis (1200m sud-est)
- Ecole Nelly Stein (950m sud)
- Gare ferroviaire (900m sud)
- Avenue de la Libération (1100m sud)
- Eglise paroissiale (1200m sud)
- Hôtel de Ville (1200m sud)

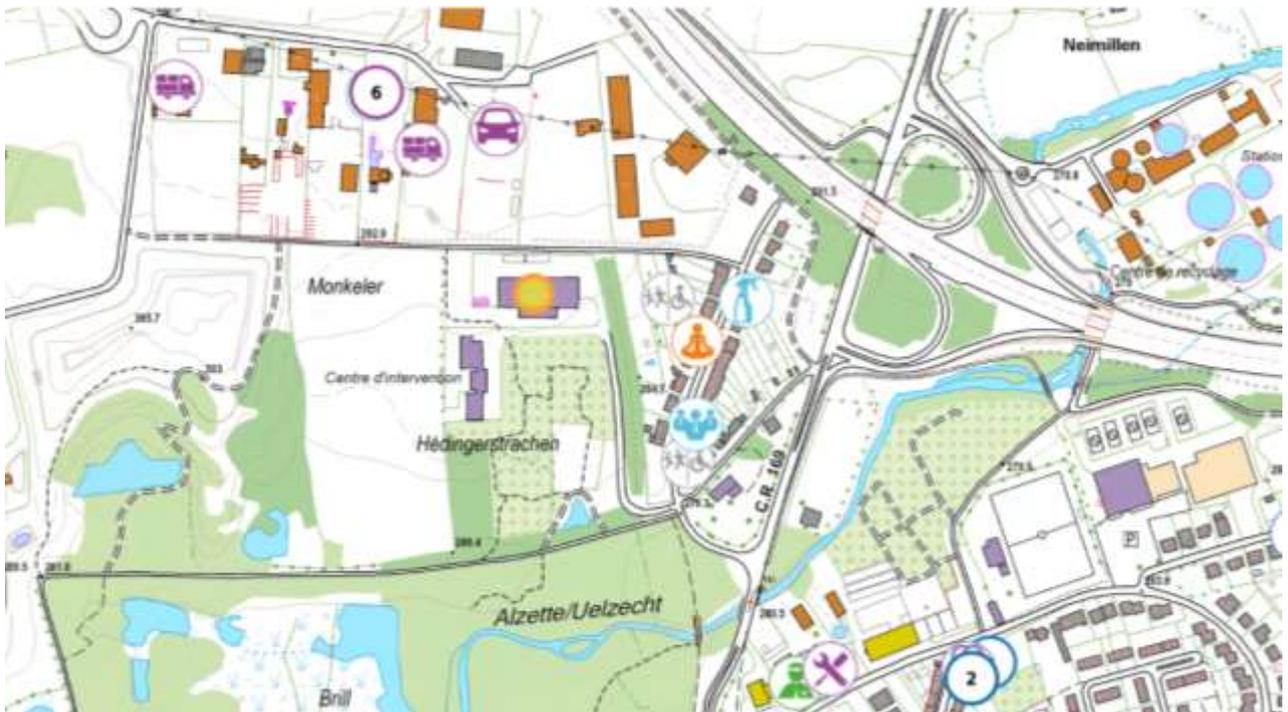


Figure 9 : Equipements collectifs

Source : géoportail.lu, janvier 2020

## 2.3 EXPOSÉ DES MOTIFS

### 2.3.1 PROGRAMMATION URBAINE

Le présent projet prévoit la construction d'un nouveau bâtiment pour le service technique des ateliers municipaux de Schifflange. Il est également prévu de rénover le hall existant, et de réaménager le bâtiment administratif actuel (bâtiment C) en 5 logements sociaux d'urgence.

### 2.3.2 PRISE EN COMPTE DE LA TYPOLOGIE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES VOISINES

Le présent projet se situe sur une parcelle bordée par une zone industrielle au nord, une zone de parc au sud et à l'ouest, une zone de protection d'intérêt national au sud, une zone d'isolement et de transitions à l'est.



Accès au site – à gauche la zone naturelle



Chemin à l'arrière du site, côté nord



Le long du site, côté nord



Zone tri des déchets du site actuellement



Chemin se poursuivant au nord-ouest  
du site



Rue passant devant le bâtiment C, menant au  
centre d'intervention des pompiers



Centre d'intervention Pompiers



Impasse passant devant les bâtiments F

**Figure 11 : Environnement existant**  
Source : team31, avril 2020

### 2.3.3 PRISE EN CONSIDÉRATION DE LA DENSITÉ

La densité des édifices prévus dans le cadre du présent projet est appropriée pour le présent site et s'intègre dans une logique de densification du tissu urbain.

### 2.3.4 PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS LIMITOPHES

Le présent PAP prend en compte la proximité avec les constructions limitrophes.

Le gabarit projeté pour le nouveau bâtiment permet de rester dans les gabarits existants du site.

### 2.3.5 TOPOGRAPHIE DU SITE ET INTÉGRATION DU BÂTIMENT PROJETÉ

Le terrain concerné par la présente demande est un terrain assez plat avec peu de relief. Le projet prévoit de limiter au minimum les travaux de déblais et de remblais en conservant les niveaux d'accès existants. L'accès principal pour le nouveau bâtiment se fait par la chaussée existante.

### 2.3.6 INTÉGRATION DES PLACES DE STATIONNEMENT AU SITE D'ÉTUDE

Pour garantir le bon fonctionnement des structures, un nombre suffisant de stationnements voitures et pour vélos est à prévoir pour l'ensemble des bâtiments de la parcelle 4425/XXX1 et pour la parcelle 4425/XXX3.

### 2.3.7 MISE EN VALEUR ET RENFORCEMENT DES STRUCTURES ENVIRONNEMENTALES EXISTANTES

La parcelle concernée par le présent projet disposent d'une couverture végétale importante sur la partie est du projet.

Dans le but pour préserver la qualité de l'environnement, il est essentiel de maintenir un maximum de ces haies indigènes et arbustes qui clôturent le terrain en partie est. La partie sud de cette surface sera réaménagé avec le bassin de rétention à ciel ouvert pour les eaux pluviales.

### 2.3.8 IMPACT SUR LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Le Centre National de Recherche Archéologique précise dans son avis, que le site ne présente qu'un faible impact sur le patrimoine archéologique. Par conséquent, il ne sera pas nécessaire d'y effectuer une opération d'archéologie préventive.

## 2.4 CONFORMITÉ DU PAP PAR RAPPORT AU PAG DE LA COMMUNE DE SCHIFFLANGE

### 2.4.1 MODE D'UTILISATION DU SOL

Le mode d'utilisation du sol de la parcelle 4425/11054 définit par le PAG en vigueur de la commune de Schifflange est celui de « zone bâtiments et équipements publics ». L'affectation prévue pour le nouveau bâtiment du service technique des ateliers municipaux dans le cadre du présent PAP est conforme au mode d'utilisation de sol définit.

### **Type de construction**

Le présent PAP prévoit la construction d'un nouveau bâtiment pour le service technique des ateliers municipaux, et aussi la mise en conformité du hall existant, et le réaménagement du bâtiment administratif.

### **Surface constructibles**

Les limites de surfaces constructibles pour construction destinées au séjour prolongé respectent ce qui est défini dans le règlement sur les bâtisses. Le règlement sur les bâtisses ne définit pas de reculs sur les limites périphériques du terrain pour la « zone bâtiments et équipements publics ».

Le PAP définit aucun minimum de recul.

### **Hauteur des constructions**

Le règlement sur les bâtisses permet de déterminer librement la hauteur des constructions.

Le PAP définit la valeur maximale : hauteur à l'acrotère = 13m.

### **Nombre de niveaux**

Le règlement sur les bâtisses permet de déterminer librement « le nombre de niveaux des constructions ».

Le PAP définit : un (1) sous-sol et trois (3) étages.

### **Gabarit**

Le règlement sur les bâtisses ne régleme pas le gabarit de la construction.

Le présent PAP détermine pour chaque nouvelle construction un niveau de référence. Ces niveaux correspondent maximum 100 cm plus haut que le niveau du terrain actuel aux entrées des bâtiments.

Afin de limiter la hauteur maximale et de garantir l'intégration des futures constructions au site, une hauteur maximale à l'acrotère (ha) de 13m est donnée.

#### **2.4.2 DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL**

Pour « zone bâtiments et équipements publics », le « règlement sur les bâtisses » ne détermine aucun coefficient d'occupation du sol (COS), ni coefficient d'utilisation du sol (CUS).

Le présent PAP définit comme coefficient maximal de surface emprise au sol (COS) 45% pour la parcelle 4425/XXX1 et 34% pour la parcelle 4425/XXX3 sur la surface totale du terrain à bâtir brut.

Pour « zone bâtiments et équipements publics », le « règlement sur les bâtisses » ne détermine pas de maxima pour l'utilisation de sol, ni pour le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) suivant l'ancienne nomination, ni pour le coefficient d'utilisation du sol (CUS).

Le présent PAP définit comme coefficient d'utilisation du sol (CUS) 121 % pour la parcelle 4425/XXX1 et 102% pour la parcelle 4425/XXX3 sur la surface totale du terrain brut.

Le présent PAP fixe une surface emprise au sol maximale, afin de limiter une construction au sol.

La partie graphique du présent PAP fixe les degrés d'utilisation du sol maximum suivants :

Parcelle	Surface	Surface d'emprise au sol	Surface construite brute	COS	CUS
4425/XXX1	12 786 m <sup>2</sup>	5 816 m <sup>2</sup>	15 538 m <sup>2</sup>	0,45	1,21
4425/XXX3	5 495 m <sup>2</sup>	1 880 m <sup>2</sup>	5 640 m <sup>2</sup>	0,34	1,02

**Figure 12 : nombre maximum de m<sup>2</sup> constructible des parcelles 4425/XXX1 et 4425/XXX3 selon PAP**

Source : team 31, mars 2021

La zone concernée par le présent PAP a un COS et un CUS inférieur à ceux de la zone d'activité économique à Schiffflange, qui sont : COS = 0,8 et CUS = 1,6.

### 2.4.3 ESPACE VERT / PLANTATION

#### Plantation d'arbres et de haies

Pour « zone bâtiments et équipements publics », le règlement sur les bâtisses ne détermine pas l'espace vert à mettre en place.

Le PAP définit un espace vert de qualité au minimum de 10% de la surface totale de la parcelle.

Afin de garantir une bonne intégration du PAP au paysage et des espaces verts privés de qualité, les principes suivants sont à respecter. :

- Conserver au maximum les structures vertes existantes ayant une valeur écologique intéressante ;
- Renforcer les structures vertes existantes par des plantations indigènes adaptées au site ;
- Entretien régulièrement les surfaces vertes.

### 2.4.4 ESTHÉTIQUE

#### Façades des bâtiments

Le règlement sur les bâtisses ne détermine pas l'esthétique des façades des bâtiments.

Le présent PAP impose l'utilisation de trois (3) matériaux ou teintes d'enduit en façade au maximum par construction et interdit l'utilisation de couleurs criardes ou d'une teinte trop vive afin d'assurer l'intégration du projet dans le quartier, garantissant ainsi une certaine qualité du projet.

#### Clôture

Le présent PAP détermine qu'une hauteur maximale de clôture de 2,20m est permise.

## 2.5 PLAN ET COUPES D'ILLUSTRATION DU PAP

### 2.5.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET PROJÉTÉES



Figure 13 : Implantation des constructions de la zone (Situation actuelle et projetée)

Les principes des constructions existantes et projetées sont repris sur le plan n°2001-A0-12-0001 PAP. Le présent PAP concerne une rénovation des ateliers municipaux existants, et une extension de ceux-ci par la construction d'un nouveau bâtiment sur le site. Par ailleurs, le PAP réaménage l'un des bâtiments en logements d'urgence.

### 2.5.2 AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS NOTAMMENT DES VOIRIES, PLACES, AIRES DE JEUX ET ESPACES VERTS

#### Aménagement des espaces publics

Le seul aménagement d'espaces publics du présent PAP est l'accès au site. Il correspond à la rue de Hédange.

#### Gestion de l'eau

La présente parcelle est entièrement viabilisée. Après concertation avec l'Administration de la Gestion de l'Eau, il a été retenu que les eaux pluviales des toitures ainsi que des surfaces imperméabilisées seront récoltées dans un bassin de rétention d'eau à ciel ouvert d'une capacité d'environ 225m<sup>3</sup>.

Un stockage d'eau de pluie en sous-terrain récoltera uniquement les eaux pluviales provenant des toitures et servira d'une part pour le lavage des véhicules de l'administration communale et d'autre part pour l'arrosage des plantations du parc avoisinant.

### 2.5.3 AMÉNAGEMENT DES ESPACES SOUMIS À DES SERVITUDES ÉCOLOGIQUES

Le présent projet ne comporte aucun espace soumis à des servitudes écologiques.

## 2.5.4 INFORMATIONS SUR LE MILIEU ENVIRONNEMENTAL AVEC LEQUEL DES JONCTIONS FONCTIONNELLES DOIVENT ÊTRE GARANTIES

### Environnement naturel

La zone parc et la zone de protection des oiseaux NATURA 2000 se trouvent à proximité de la parcelle au sud et au sud-ouest.

Afin de limiter l'impact du projet sur l'environnement, il est préconisé d'utiliser au maximum des surfaces perméables pour l'aménagement des stationnements, des espaces extérieurs aménagés et des voies carrossables. Toutes nouvelles constructions recevront une toiture plate végétalisée.



Figure 14 : Mixité de typologie

Source : géoportail.lu, janvier 2020

### Environnement urbain

Le site se trouve proche d'une zone d'activités, d'une zone de parc, d'axes majeurs de circulation (autoroute A13, C.R.169), d'une zone de protection naturelle, et d'une rue résidentielle.

Le présent projet s'intègre parfaitement dans le tissu existant avec la réalisation du nouveau bâtiment, jouxtant les ateliers municipaux existants

## 2.6 MOBILITÉ ACTIVE

Une piste cyclable nationale, la PC6 dite « des trois cantons », se situe au sud de la parcelle concernée et relie Schiffflange avec Esch/Alzette, Mondorcange, ainsi que Kayl, Noertzange.

Traversant la zone naturelle « am Brill » et la zone PAP « an der Millen », un chemin piéton, aussi utilisable en bicyclette, relie la parcelle du présent projet avec le centre de Schiffflange.

L'aménagement d'un nouveau sentier longeant la limite à l'Est et le bassin de rétention à ciel ouvert permettra une meilleure liaison entre le chemin côté nord et la zone naturelle au sud de la zone du PAP.

Un nombre suffisant en emplacements pour vélos est prévu aux entrées des différents immeubles afin de favoriser la mobilité de proximité.

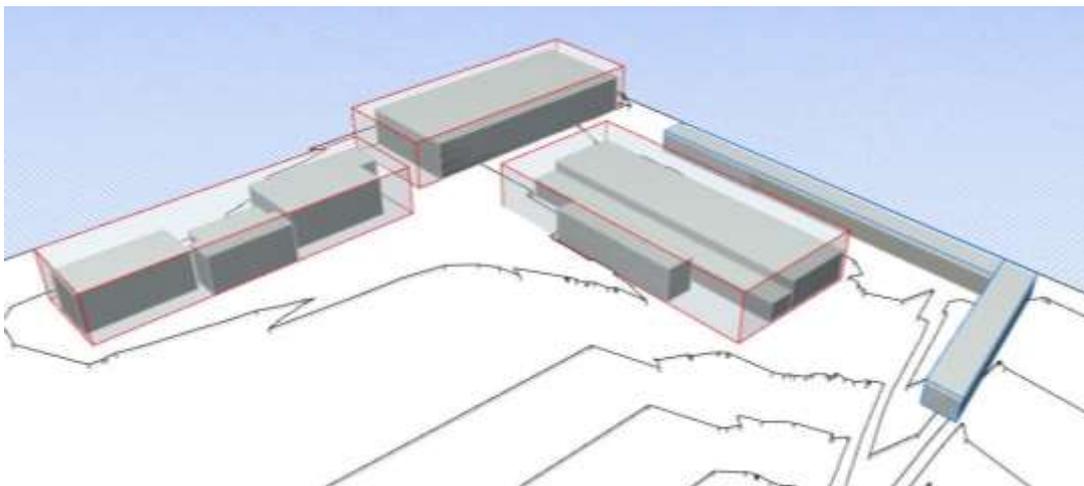
Afin de promouvoir la mobilité durable, à savoir l'usage de véhicules électriques, 4 bornes de recharge électrique seront prévues dans une première phase. L'installation électrique sera adaptée de manière à permettre la mise en place de bornes supplémentaires dans le futur.

Des emplacements PMR en nombre suffisant sont prévus aux entrées des différents immeubles, facilitant leur accès.



**Figure 15 : Cheminements piétons et pistes cyclables**  
Source : géoportail.lu, janvier 2020

## 2.7 MODÉLISATION 3D – PRÉSENTATION GÉNÉRAL DU PAP



**Figure 16 : axonométrie**  
Source : team 31, avril 2020

## 2.8 FICHE DE SYNTHÈSE

# Annexe I : Tableau récapitulatif

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol <sup>(1)</sup>:

ZBEP

## Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée

	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Coefficients du PAG "mouture 2004"	CMU	0,00 / 0,00	COS	0,00 / 0,00	CUS	0,00 / 0,00
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée	1,98 ha					

## Fiche 2 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2004"

Lot	surface à bâtir nette <sup>(3)</sup>	surface construite brute <sup>(3)</sup>		surface d'emprise au sol <sup>(3)</sup>		volume de la construction <sup>(3)</sup>			
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum		
1	12 786,00 m <sup>2</sup>	/	14 581,53 m <sup>2</sup>	/	5 816,24 m <sup>2</sup>	/	60 426,53 m <sup>3</sup>		
2	5 495,00 m <sup>2</sup>	/	5 634,96 m <sup>2</sup>	/	1 878,32 m <sup>2</sup>	/	24 418,16 m <sup>3</sup>		
3	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>		
4	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>		
5	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>		
6	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>		
7	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>		
8	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>		
9	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>		
10	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>		
11	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>		
12	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>		
13	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>		
14	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>		
15	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>		
16	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>		
17	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>		
18	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>		
19	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>		
20	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>		
21	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>		
22	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>		
23	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>		
24	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>		
25	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>		
26	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>		
27	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>		
28	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>		
29	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>		
30	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>		
31	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>		
32	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>		
33	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>		
34	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>		
35	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>		
36	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>		
37	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>		
38	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>		
39	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>		
40	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>		
<b>Total</b>	18 281,00 m <sup>2</sup>	0,00 /	20 216,49 m <sup>2</sup>	0,00 /	7 694,56 m <sup>2</sup>	0,00 /	84 844,69 m <sup>3</sup>		
<b>Coefficients résultant du PAP</b>	CMU <sup>(3)</sup>	0,000 /	1,106	COS <sup>(3)</sup>	0,000 /	0,421	CUS <sup>(3)</sup>	0,000 /	4,641

(1) Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le plan d'aménagement général.

(3) Les valeurs sont à indiquer conformément au règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

## Annexe : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

<b>Projet</b> initié par _____ élaboré par _____		<b>N° de référence</b> (à remplir par le ministère) Date de l'avis du Ministre _____ Date d'approbation ministérielle _____																																																									
<b>Situation géographique</b> Commune _____ Localité _____ Lieu-dit _____ Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier _____		<b>Organisation territoriale</b> CDA _____ Commune prioritaire pour le développement de l'habitat _____ Espace prioritaire d'urbanisation _____																																																									
<b>Données structurantes du PAG</b> N° de référence du PAG _____ Zone(s) concernée(s) _____  <table border="0"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">minimum</td> <td style="text-align: center;">maximum</td> <td></td> </tr> <tr> <td>COS</td> <td>_____</td> <td>_____</td> <td></td> </tr> <tr> <td>CUS</td> <td>_____</td> <td>_____</td> <td></td> </tr> <tr> <td>CSS</td> <td>_____</td> <td>_____</td> <td></td> </tr> <tr> <td>DL</td> <td>_____</td> <td>_____</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Emplacements de stationnement</td> <td>_____</td> <td>_____</td> <td></td> </tr> </table>			minimum	maximum		COS	_____	_____		CUS	_____	_____		CSS	_____	_____		DL	_____	_____		Emplacements de stationnement	_____	_____		<b>Servitudes découlant d'autres dispositions légales</b> <u>Environnement</u> Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha _____ m Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire _____ Présence de biotope(s) _____ Zone de bruit _____ <u>Voirie nationale</u> (permission de voirie) _____ <u>Gestion de l'Eau</u> (zones inondables) _____ <u>Sites et Monuments</u> Inventaire suppl. _____ Monument national _____ <u>Zone SEVESO</u> _____ <u>Autres</u> _____																																	
	minimum	maximum																																																									
COS	_____	_____																																																									
CUS	_____	_____																																																									
CSS	_____	_____																																																									
DL	_____	_____																																																									
Emplacements de stationnement	_____	_____																																																									
<b>Terrain</b> Surface brute _____ ha 100 % Surface nette _____ ha _____ %  Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public) _____ ha Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h) _____ ha Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public) _____ ha Surface destinée au stationnement public _____ ha _____ % Surface destinée à l'espace vert public _____ ha Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public _____ ha _____ % Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation _____ ha  Scellement maximal du sol (terrain net) _____ ha _____ % Nombre de lots / parcelles / d'îlots _____ Taille moyenne des lots / parcelles / îlots _____ a.																																																											
<b>Constructions</b> <table border="0"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">minimum</td> <td style="text-align: center;">maximum</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Surface constructible brute</td> <td>_____</td> <td>_____</td> <td>m2</td> </tr> <tr> <td>Emprise au sol</td> <td>_____</td> <td>_____</td> <td>m2</td> </tr> <tr> <td>Nombre de logements</td> <td>_____</td> <td>_____</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Densité de logements / hectare brut</td> <td>_____</td> <td>_____</td> <td>u./ha</td> </tr> <tr> <td>Personnes estimées / logement</td> <td>_____</td> <td>_____</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Nombre d'habitants</td> <td>_____</td> <td>_____</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Surface de vente maximale</td> <td>_____</td> <td>_____</td> <td>m2</td> </tr> </table>			minimum	maximum		Surface constructible brute	_____	_____	m2	Emprise au sol	_____	_____	m2	Nombre de logements	_____	_____		Densité de logements / hectare brut	_____	_____	u./ha	Personnes estimées / logement	_____	_____		Nombre d'habitants	_____	_____		Surface de vente maximale	_____	_____	m2	<b>Mixité de logements</b> (en tenant compte du nombre maximum de logements) <table border="0"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">minimum</td> <td style="text-align: center;">maximum</td> </tr> <tr> <td>Nombre de logements de type:</td> <td>_____</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>unifamilial</td> <td>_____</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>bifamilial</td> <td>_____</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>collectif (&gt;2 log/bât.)</td> <td>_____</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>Nbre de log. à coût modéré</td> <td>_____</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>Surface brute de bureaux maximale</td> <td>_____</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>m2</td> </tr> </table>			minimum	maximum	Nombre de logements de type:	_____	_____	unifamilial	_____	_____	bifamilial	_____	_____	collectif (>2 log/bât.)	_____	_____	Nbre de log. à coût modéré	_____	_____	Surface brute de bureaux maximale	_____	_____			m2
	minimum	maximum																																																									
Surface constructible brute	_____	_____	m2																																																								
Emprise au sol	_____	_____	m2																																																								
Nombre de logements	_____	_____																																																									
Densité de logements / hectare brut	_____	_____	u./ha																																																								
Personnes estimées / logement	_____	_____																																																									
Nombre d'habitants	_____	_____																																																									
Surface de vente maximale	_____	_____	m2																																																								
	minimum	maximum																																																									
Nombre de logements de type:	_____	_____																																																									
unifamilial	_____	_____																																																									
bifamilial	_____	_____																																																									
collectif (>2 log/bât.)	_____	_____																																																									
Nbre de log. à coût modéré	_____	_____																																																									
Surface brute de bureaux maximale	_____	_____																																																									
		m2																																																									
<b>Axe(s) de desserte</b> <table border="0"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&amp;CH)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Route Nationale</td> <td>_____</td> <td>vh/j</td> </tr> <tr> <td>Chemin Repris</td> <td>_____</td> <td>vh/j</td> </tr> <tr> <td>Chemin communal</td> <td>_____</td> <td></td> </tr> </table>			Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH)		Route Nationale	_____	vh/j	Chemin Repris	_____	vh/j	Chemin communal	_____		<b>Emplacements de stationnement</b> <table border="0"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">activités</td> <td style="text-align: center;">habitat</td> </tr> <tr> <td>publics</td> <td>_____</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>privés (min.)</td> <td>_____</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>privés (max.)</td> <td>_____</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>total (max.)</td> <td>_____</td> <td>_____</td> </tr> </table>			activités	habitat	publics	_____	_____	privés (min.)	_____	_____	privés (max.)	_____	_____	total (max.)	_____	_____																													
	Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH)																																																										
Route Nationale	_____	vh/j																																																									
Chemin Repris	_____	vh/j																																																									
Chemin communal	_____																																																										
	activités	habitat																																																									
publics	_____	_____																																																									
privés (min.)	_____	_____																																																									
privés (max.)	_____	_____																																																									
total (max.)	_____	_____																																																									
<b>Offre de transports en commun</b> Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue) _____ m Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue) _____ m																																																											
<b>Infrastructures techniques</b> Longueur totale de canalisation pour eaux usées _____ m Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales _____ m		Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert _____ m2 Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert _____ m2																																																									