SEP ARCHITECTES ET URBANISTES société à responsabilité limitée
8, rue de la Libération L-7347 Steinsel . t: 444 909 . mail@sep.lu

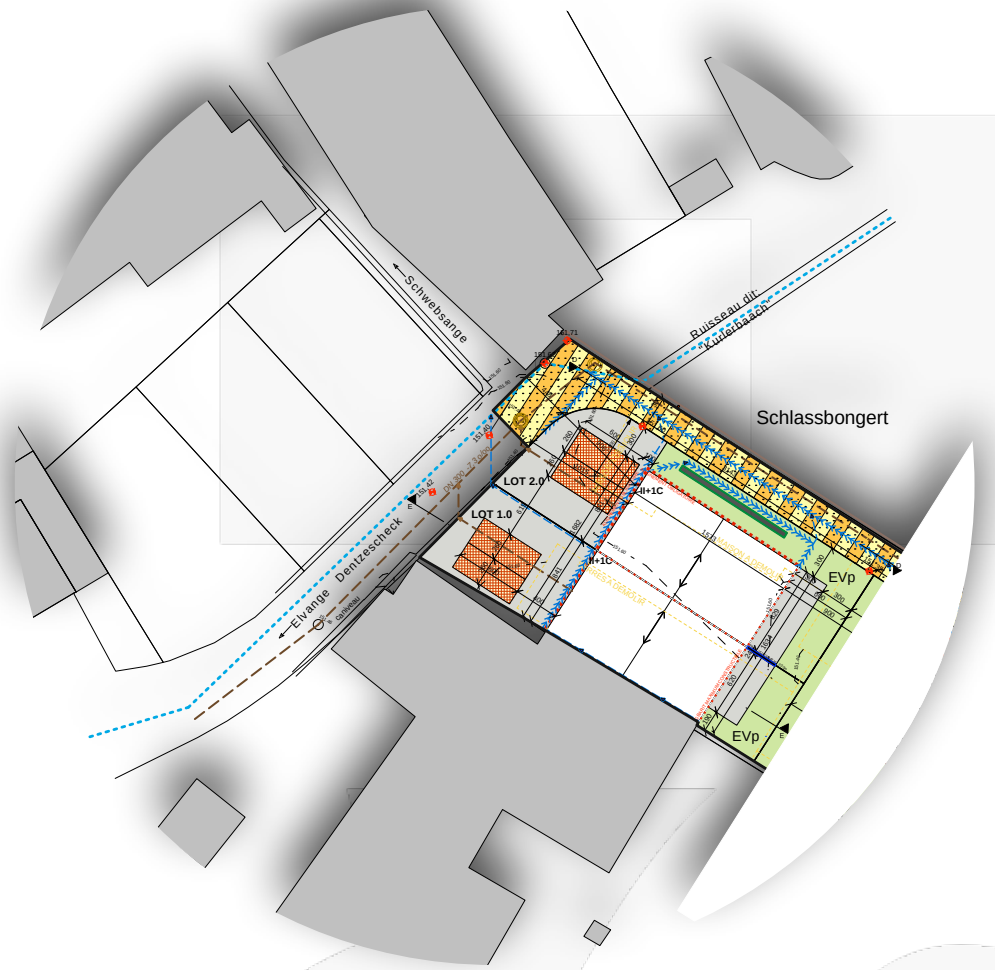
Modification ponctuelle du Plan d'aménagement particulier

«DENTZESCHECK»

COMMUNE DE SCHENGEN
LOCALITÉ DE WINTRANGE

MODIFICATION PONCTUELLE PAP RÉF. N°18408/113C APPROUVÉ LE 26.03.2019
DEMANDE POUR PROCÉDURE ALLÉGÉE SUIVANT L'ARTICLE 30 BIS DE LOI ACDU

RAPPORT JUSTIFICATIF



AVRIL 2023
pour le compte de la société CLK constructions s. à r.l.,
Zone industrielle, 2 à L-9166 MERTZIG
dossier élaboré par SEP architectes& urbanistes s.r.à l.
8,rue de la Libération
L-7347 Steinsel

Steinsel, le 19. Avril 2023

Le présent dossier a été élaboré:

- Conformément à loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain
- Conformément au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Le présent rapport justificatif ne mentionne que les articles concernés par les modifications.
Tous les autres chapitres ne subissent aucune modification, ni pour la partie écrite, ni pour la partie graphique.

SEP ARCHITECTES ET URBANISTES société à responsabilité limitée
8, rue de la Libération L-7347 Steinsel . t: 444 909 . mail@sep.lu

SEP ARCHITECTES ET URBANISTES société à responsabilité limitée
8, rue de la Libération L-7347 Steinsel . t: 444 909 . mail@sep.lu

TABLES DES MATIÈRES

1. INTRODUCTION ET CONTEXTE 4

2. EXTRAIT DE LA PARTIE GRAPHIQUE DU PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG) EN VIGUEUR 5

3. MODIFICATION NE CONCERNANT QUE LA PARTIE ÉCRITE DU PAP APPROUVÉ LE 26/03/2023 PAR LE MINISTRE DE L'INTÉRIEUR SOUS LA RÉFÉRENCE N°18408/113C 7

3.1 ARTICLE 10.2 - RECUL POSTÉRIEUR CONCERNANT LOT1 & LOT2

4. MODIFICATION NE CONCERNANT QUE LA PARTIE GRAPHIQUE DU PAP APPROUVÉ LE 26/03/2023 PAR LE MINISTRE DE L'INTÉRIEUR SOUS LA RÉFÉRENCE N°18408/113C 7

4.1 ALIGNEMENT OBLIGATOIRE À LA FACE POSTÉRIEURE CONCERNANT LOT1.0 & LOT2.0

4.2 LES EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT À L'EXTÉRIEUR SUR FONDS PRIVÉS CONCERNANT LOT1.0 & LOT2.0

4.2 LES AMÉNAGEMENTS SUR FONDS PRIVÉS CONCERNANT LOT1.0 & LOT2.0

4.2 DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL CONCERNANT LOT1.0 & LOT2.0

5. SYNTHÈSE DU DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL 8

6. PLANS ET COUPES D'ILLUSTRATION DU PROJET 10

6.1 IMPLANTATION DES LOTS
6.2 COUPES DES LOTS

7. PARTIE URBANISTIQUE 11

7.1 LES ESPACES PUBLICS
7.2 LES ESPACES PRIVÉS
7.3 LE CADRE URBAIN

8. LISTE DES FIGURES 11

SEP ARCHITECTES ET URBANISTES société à responsabilité limitée
8, rue de la Libération L-7347 Steinsel . t: 444 909 . mail@sep.lu

1. INTRODUCTION ET CONTEXTE

Le propriétaire demande une modification ponctuelle du PAP «DENTZESCHECK» comme approuvé le 26 mars 2019 par le Ministre de l'Intérieur.

La modification concerne la parcelle 253/7622, (lot 1.0) d'une contenance de 2a 84ca et la parcelle 253/7623, (lot 2.0) d'une contenance de 3a 56ca.

Touts les autres lots privés et le domaine public restent inchangés par la présente MOPO.

Il s'agit d'une modification ponctuelle sans aucune affectation sur le concept et la philosophie du projet d'aménagement particulier autorisé à l'époque.

La MOPO a pour but d'adapter les points de la partie graphique du PAP pour les deux fonds privés suivants:

a) les surfaces constructibles brutes minimales ainsi que les surfaces d'emprise au sol minimales

b) l'alignement obligatoire des façades postérieures,

c) les emplacements de stationnement sur chaque lot selon les prescriptions du Règlement sur les Bâtisses de l'administration communale de Schengen,

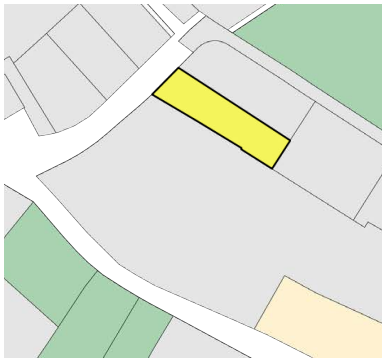
d) la suppression de la mention de la pente de l'accès carrossable à la face antérieure des lots 1.0 et 2.0,

e) d'un agrandissement des terrasses jusqu'à la limite mitoyenne des deux lots, avec interposition d'un pare-vue conformément aux prescriptions du règlement des Bâtisses de l'administration communale de Schengen,

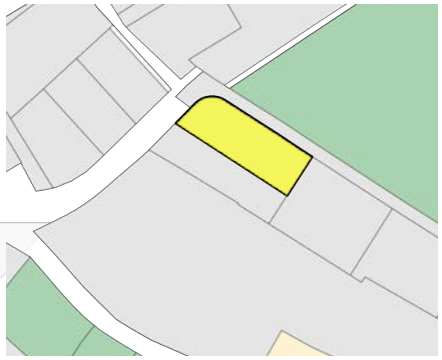
Etant donné que l'alignement postérieur obligatoire sera éliminé dans la partie graphique du PAP en question, le recul postérieur doit être prévu avec une distance minimale de 6 m dans la partie écrite.

Seuls les articles concernés par les modifications, sont mentionnés dans le présent dossier.

Tous les autres chapitres ne subissent aucune modification, ni pour la partie écrite, ni pour la partie graphique. Dans le présent document, toute référence au terme «MOPO» vise la modification ponctuelle demandée.



Lot 1 (253/7622)



Lot 2 (253/7623)

Figure 1 : Localisation des Parcelles du PAP« Dentzescheck »

Source : www.géoportail.lu, avril 2023

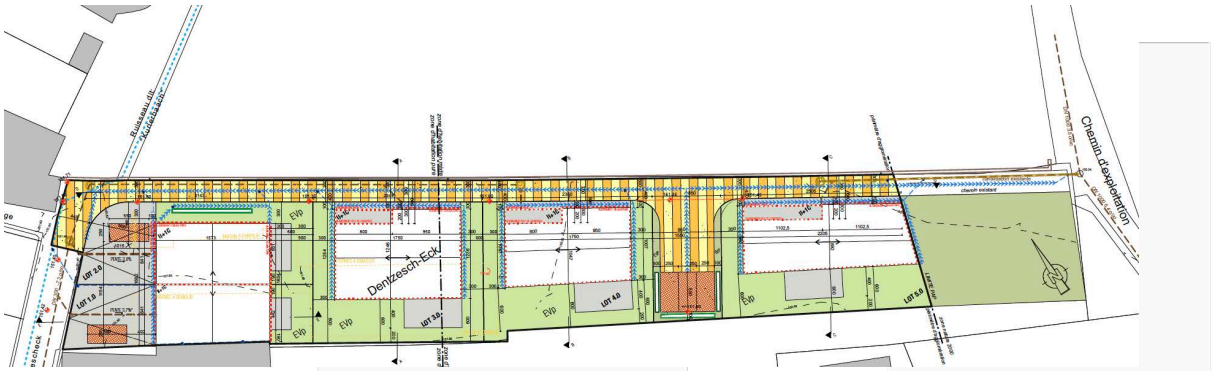


Figure 2 : Illustration de la partie graphique du PAP approuvé le 26 mars 2019

2. Extrait de la Partie graphique du plan d'aménagement général (PAG) en vigueur

Art. 2.(1). un extrait du plan d'aménagement général en vigueur, y compris la partie écrite de la ou des zones concernées,
et le schéma directeur élaboré au niveau de l'étude préparatoire

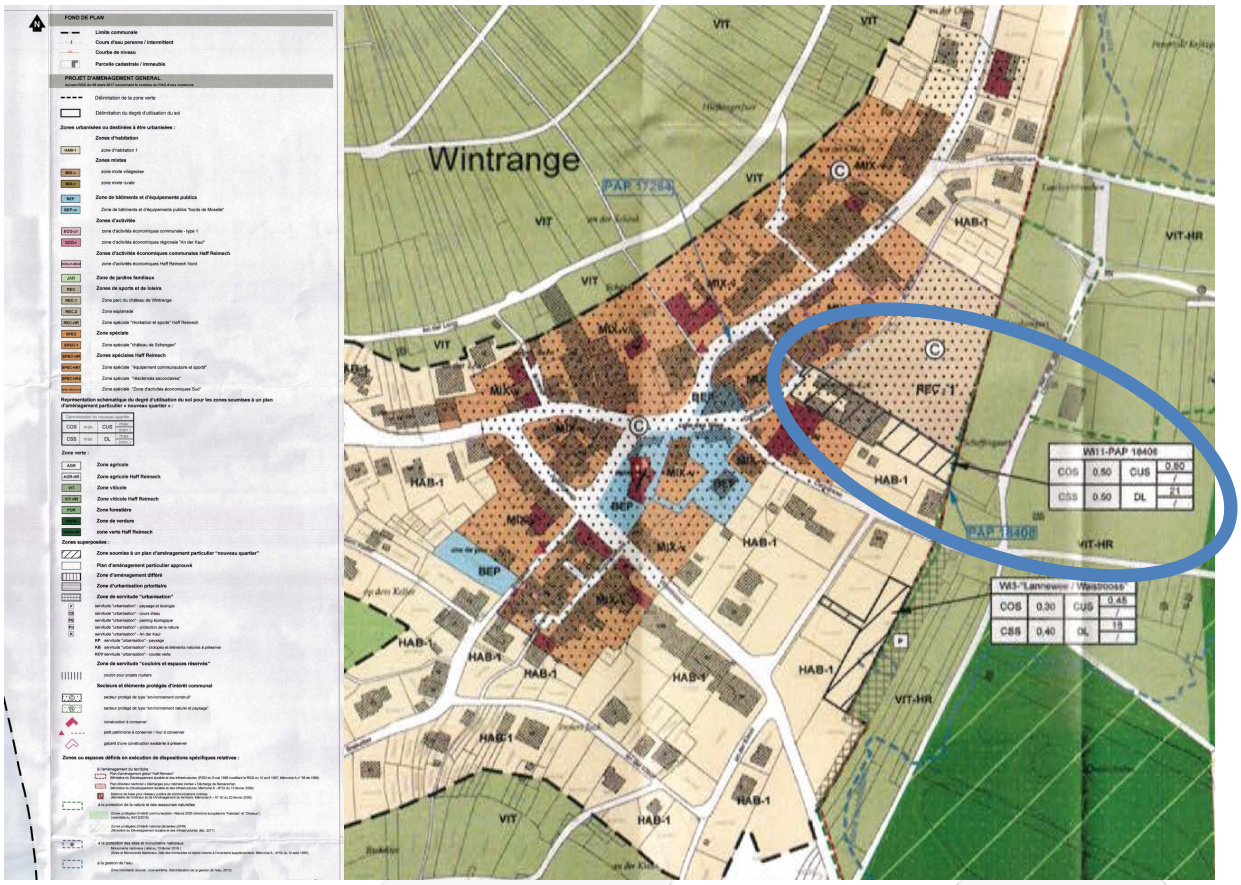


Figure 3 : Extrait de la partie graphique du PAG de la commune de Schengen
Source : Administration Communale de Schengen, avril 2023

SEP ARCHITECTES ET URBANISTES société à responsabilité limitée
8, rue de la Libération L-7347 Steinsel . t: 444 909 . mail@sep.lu

SEP ARCHITECTES ET URBANISTES société à responsabilité limitée
8, rue de la Libération L-7347 Steinsel . t: 444 909 . mail@sep.lu

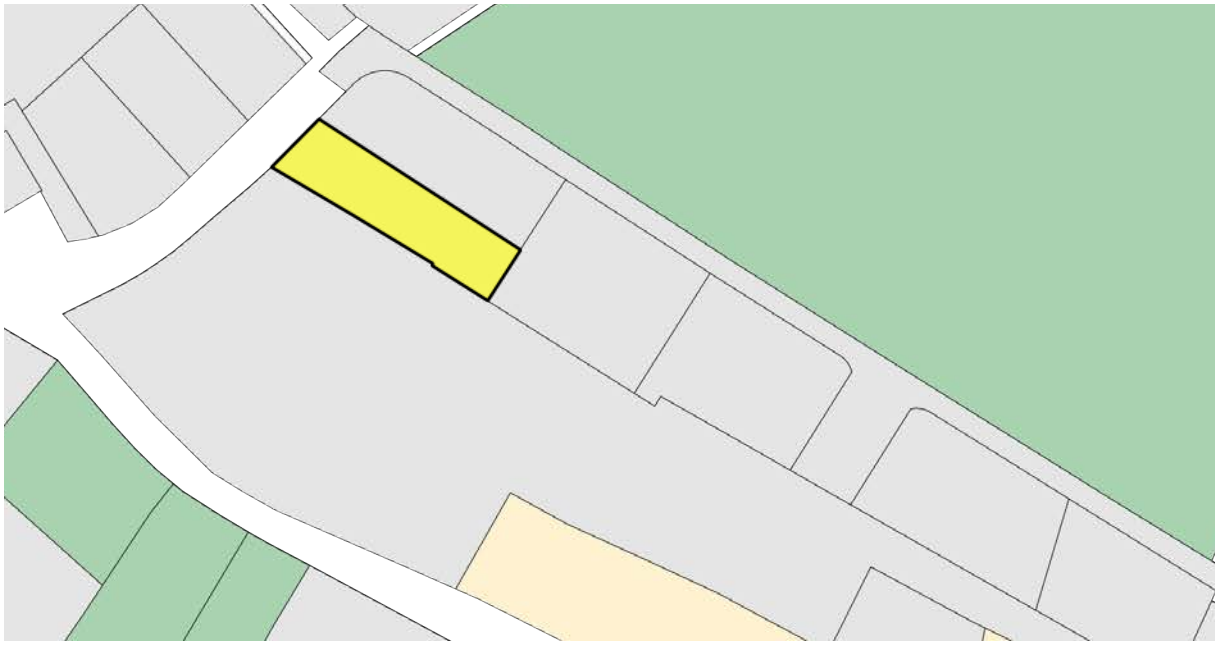


Figure 4: Plan du lotissement selon le PAP « Dentzescheck »approuvé
Source : www.géoportail.lu, avril 2023

Les deux lots privés se situent dans une zone d'habitation HAB-1 selon le Plan d'Aménagement Général de l'administration communale de Schengen. Le PAP « Dentzescheck »a été repris sur la partie graphique du PAG en vigueur. La parcelle initiale est morcelée selon le plan d'aménagement particulier « Dentzescheck »approuvé par le Ministre de l'Intérieur.

SEP ARCHITECTES ET URBANISTES société à responsabilité limitée
8, rue de la Libération L-7347 Steinsel . t: 444 909 . mail@sep.lu

3. Modification ne concernant que la partie écrite du PAP approuvé le 26/03/2023 par le Ministre de l'Intérieur sous la référence N°18408/113C

3.1 Article 10.2 - Recul postérieur concernant Lot1 & Lot2

Dans la partie écrite du PAP approuvé il y a lieu de préciser dans l'article 10.2 un recul minimal.

MOPO:
Le recul des constructions destinées au séjour prolongé, situées sur lots 1.0 et lot 2.0 sur la limite postérieure de la parcelle, est au minimum de 6 m.

4. Modification ne concernant que la partie graphique du PAP approuvé le 26/03/2023 par le Ministre de l'Intérieur sous la référence N°18408/113C

4.1 Alignement obligatoire à la face postérieure concernant Lot1.0 & Lot2.0

L'alignement obligatoire postérieur du PAP approuvé est changé en gabarit maximum constructible dans la partie graphique.

MOPO:
Le recul postérieur est de 6 m au minimum et l'alignement obligatoire à la face postérieure est remplacé par la mention „gabarit maximum constructible".

4.2 Les emplacements de stationnement à l'extérieur sur fonds privés concernant Lot1.0 & Lot2.0

Un emplacement est ajouté sur chaque lot privé sur la partie graphique et dimensionné selon les prescriptions du Règlement sur les Bâtisses de la Commune de Schengen.

MOPO:
Deux emplacements sont indiqués sur chaque lot privé dans la partie graphique selon les prescriptions du Règlement sur les Bâtisses et selon le plan d'aménagement général de la Commune de Schengen en vigueur.

4.2 Les aménagements sur fonds privés concernant Lot1.0 & Lot2.0

Les aménagements des alentours sont rendus plus confortables à la face postérieure et la mention pente est enlevée à la face antérieure des lots 1.0 et 2.0.

MOPO:
La mention de la pente de l'accès carrossable à la face antérieure des lots 1.0 et 2.0 est supprimée,
Les terrasses sont agrandies jusqu'à la limite mitoyenne des deux lots, avec l'interposition d'un pare-vue conformément aux prescriptions du règlement des Bâtisses de l'administration communale de Schengen.

4.2 Degré d'utilisation du sol concernant Lot1.0 & Lot2.0

Le degré d'utilisation du sol fixé par le PAG en vigueur est respecté par la présente modification ponctuelle par la détermination des surfaces d'emprise au sol et des surfaces constructibles brutes sur la partie graphique du présent PAP.

SEP ARCHITECTES ET URBANISTES société à responsabilité limitée
8, rue de la Libération L-7347 Steinsel . t: 444 909 . mail@sep.lu

5. Synthèse du degré d'utilisation du sol

LOT 1.0	
Surface Lot	2,84 ares
Surface emprise au sol	128,48 m2
Surface construite brute	346,90 m2
Type de logement	Logement de type unifamilial
Hauteur à la corniche (hc)	max. 7,00 mètres
Nombre d'étages pleins	max. 2 + combles aménagés

LOT 2.0	
Surface Lot	3,56 ares
Surface emprise au sol	132,36 m2
Surface construite brute	357,37 m2
Type de logement	Logement de type unifamilial
Hauteur à la corniche (hc)	max. 7,00 mètres
Nombre d'étages pleins	max. 2 + combles aménagés

Art. 2.(2). un tableau récapitulatif qui reprend pour chaque lot ou parcelle les valeurs maximas et, le cas échéant, les valeurs minimas relatives à la surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et le nombre de logements y admis. Ce tableau est complété, pour chaque ensemble de fonds couverts par un même degré d'utilisation du sol tel que fixé dans le plan d'aménagement général, les coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol résultant des valeurs précitées. Le tableau récapitulatif précité qui figure à l'annexe I fait partie intégrante du présent règlement.

Seules les surfaces d'emprise au sol et les surfaces constructibles brutes minimales sont changées pour les deux lots. Les valeurs maximales restent inchangées comme à l'époque du PAP approuvé.

SEP ARCHITECTES ET URBANISTES société à responsabilité limitée
8, rue de la Libération L-7347 Steinsel . t: 444 909 . mail@sep.lu

6. Plans et coupes d'illustration du projet

6.1 Implantation des constructions

Art. 2.(4). une illustration du projet comportant :
a) l'implantation des constructions représentant le volume maximal admissible ;
b) l'aménagement des espaces publics ;
c) l'aménagement des espaces verts privés, le cas échéant, et
d) le contexte environnant

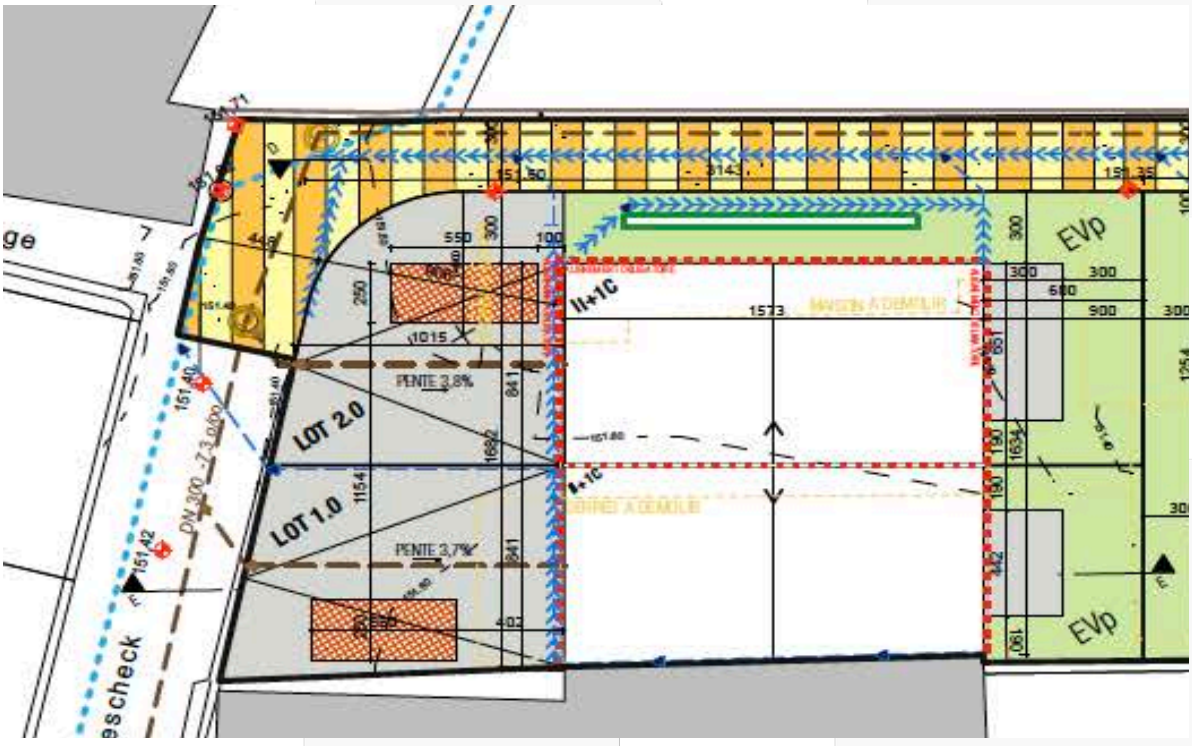


Figure 5 : PAP Dentzescheck– Extrait du plan d'aménagement particulier approuvé le 26 mars 2023 [(vue en plan, (LOT 1.0 & LOT 2.0)]

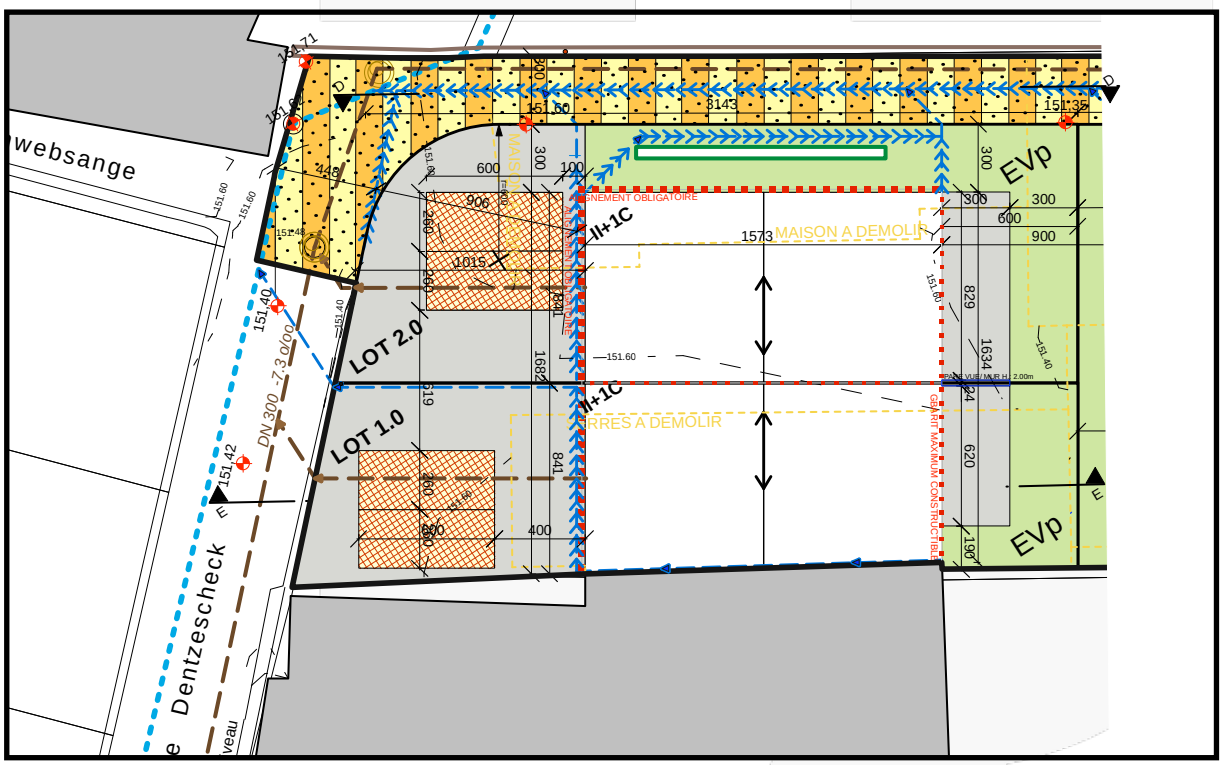


Figure 6 : PAP Dentzescheck– Extrait la partie graphique du plan d'aménagement particulier **MOPO** [(vue en plan, (LOT 1.0 & LOT 2.0)]

6.2 COUPES DES LOTS

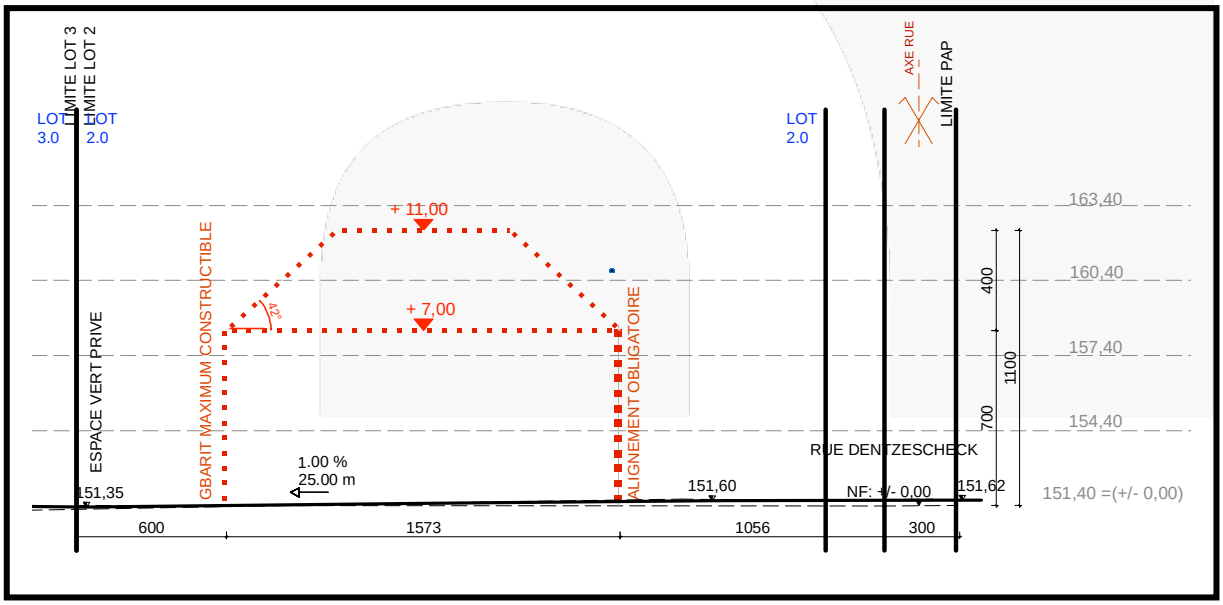


Figure 7 : PAP Dentzescheck– Extrait la partie graphique du plan d'aménagement particulier [(**MOPO** coupe D-D, (LOT 2.0)]

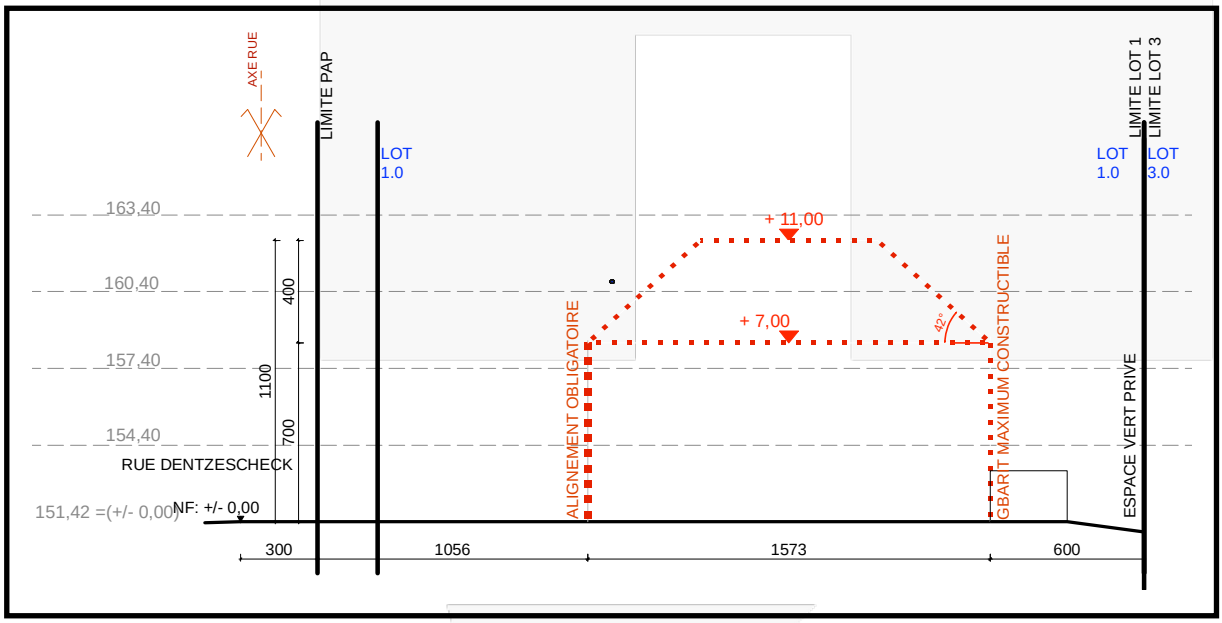


Figure 8 : PAP Dentzescheck– Extrait la partie graphique du plan d'aménagement particulier [(**MOPO** coupe E-E, (LOT 1.0)

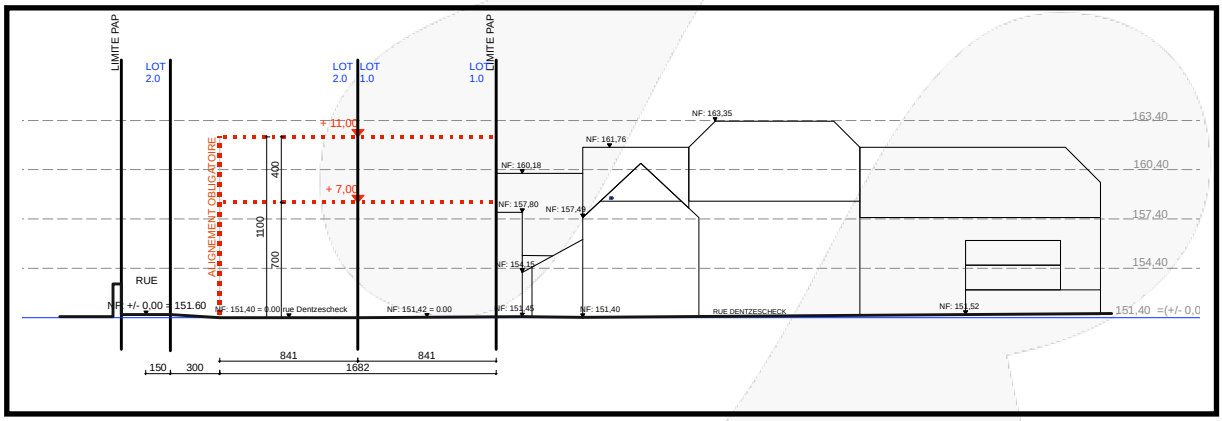


Figure 9 : PAP Dentzescheck– Extrait la partie graphique du plan d'aménagement particulier [(**MOPO** Vue sur rue Dentzescheck,(LOT 1.0 & LOT 2.0)]

SEP ARCHITECTES ET URBANISTES société à responsabilité limitée
8, rue de la Libération L-7347 Steinsel . t: 444 909 . mail@sep.lu

SEP ARCHITECTES ET URBANISTES société à responsabilité limitée
8, rue de la Libération L-7347 Steinsel . t: 444 909 . mail@sep.lu

8. Partie urbanistique

8.1 Espaces publics

- les espaces publics ne sont pas concernés par les modifications.

8.2 Espaces privés

- seuls les espaces privés des lots 1.0 et 2.0 subissent les modifications.

- **8.3 Cadre urbain**
  La modification ponctuelle ne rapporte aucune influence sur le concept urbanistique du lotissement.

9. Liste des figures

Figure 1 : Localisation des Parcelles du PAP« Dentzescheck »
Source : www.géoportail.lu, avril 2023

Figure 2 : Illustration de la partie graphique du PAP approuvé le 26 mars 2019

Figure 3 : Extrait de la partie graphique du PAG de la commune de Schengen
Source : Administration Communale de Schengen, avril 2023

Figure 4: Plan du lotissement selon le PAP « Dentzescheck »approuvé
Source : www.géoportail.lu, avril 2023

Figure 5 : PAP Dentzescheck– Extrait la partie graphique du plan d'aménagement particulier approuvé le 26 mars 2023
[(vue en plan, (LOT 1.0 & LOT 2.0)]

Figure 6 : PAP Dentzescheck– Extrait la partie graphique du plan d'aménagement particulier **MOPO** [(vue en plan, (LOT 1.0 & LOT 2.0)]

Figure 7 : PAP Dentzescheck– Extrait la partie graphique du plan d'aménagement particulier [(**MOPO** coupe D-D, (LOT 2.0)]

Figure 8 : PAP Dentzescheck– Extrait la partie graphique du plan d'aménagement particulier [(**MOPO** coupe E-E, (LOT 1.0)]

Figure 9 : PAP Dentzescheck– Extrait la partie graphique du plan d'aménagement particulier [(**MOPO** Vue sur rue Dentzescheck,(LOT 1.0 & LOT 2.0)]