

ADMINISTRATION COMMUNALE DE CONSDORF

PAP « CAMPUS SCOLAIRE »

SECTION A DE CONSDORF-OUEST

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

VOLUME 2

PARTIE ÉCRITE

Réf.n° :	
Avis de la Cellule d'Évaluation	
Vote du Conseil Communal	
Approbation du Ministre de l'Intérieur	

MARS 2024



CO3 s.à r.l.  
3, bd de l'Alzette  
L-1124 Luxembourg

Concepts, Conseil, Communication en  
urbanisme, aménagement du territoire et  
environnement

tel : 26.68.41.29  
fax : 26.68.41.27  
mail : info@co3.lu

**Bearbeiter :**

Uta Truffner

DESS – Maîtrise d’ouvrage – projet urbain ; Diplôme Européen en Sciences de l’Environnement

Thomas Simon

Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung

Alexandre Halter

MASTER Urbanisme et Aménagement

## SOMMAIRE

<b>1.</b>	<b>CHAMPS D'APPLICATION</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>RÈGLES D'URBANISME</b>	<b>3</b>
<hr/>		
2.1	MODE D'UTILISATION DU SOL	3
2.2	DEGRE D'UTILISATION DU SOL	3
2.3	ARCHITECTURE	4
2.4	EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT ET ACCES	5
2.5	ESPACES EXTERIEURS / TRAVAUX DE TERRASSEMENT	5
2.6	SERVITUDES	6



## 1. CHAMPS D'APPLICATION

Le champs d'application du présent PAP est délimité dans la partie graphique.

La surface totale du PAP est de 21.924 mètres carrés.

Le projet d'aménagement particulier prévoit l'aménagement de 2 lots constructibles.

La répartition des surfaces publiques et privées se présente comme suit :

	Surface totale (mètre carré)	Surface privée (mètre carré)	Surface cédée à la commune (mètre carré)	Surface cédée à la commune (pour cent)
PAP	21.924	21.924	0	0

*Remarque : Les surfaces privées et publiques sont des surfaces approximatives planimétrées sur base du levé topographique et du plan de délimitation du PAP. Les surfaces et la localisation exacte des lots projetés (publics et privés) seront définies après finalisation des travaux d'infrastructures par un géomètre agréé.*

Le PAP est composé des textes et plans suivants :

- Volume 1 : Rapport justificatif PAP „Campus Scolaire“, annexes PAP „Campus Scolaire“
- Volume 2 : Partie écrite PAP „Campus Scolaire“
- Partie graphique : Plan n° 2311\_01 (règles d'urbanisme, coupes)

La terminologie est celle du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » et du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune (cf. annexe Volume 1).



## 2. RÈGLES D'URBANISME

### 2.1 MODE D'UTILISATION DU SOL

Le mode d'utilisation du sol est défini par le PAG de la commune de Consdorf.

En fonction du PAG en vigueur, les terrains sont situés en « zone de bâtiments et d'équipements publics ».

### 2.2 DEGRE D'UTILISATION DU SOL

#### a) Implantation des constructions

Les reculs sur les limites de parcelle cotés dans la partie graphique sont à considérer comme valeurs minimales. En cas de discordance entre les reculs et les dimensions des surfaces constructibles, les reculs priment.

#### b) Surfaces extérieures scellées

L'espace extérieur pouvant être scellé tel que représenté sur la partie graphique du projet d'aménagement particulier peut être modifié selon le projet d'architecture, sous condition de respecter la surface maximale de scellement comme définie dans le tableau du degré d'utilisation du sol par lot.

Des surfaces scellées peuvent être aménagées au niveau de l'espace vert privé sous condition de respecter la surface de scellement du sol définie dans le tableau du degré d'utilisation du sol par lot et sous respect de l'article 2.5 b).

#### c) Hauteur des constructions

Pour les constructions 1 à 3 du lot 1, un point de référence est défini dans la partie graphique. Les hauteurs maximales admissibles sont mesurées au milieu de la façade principale et par rapport au point de référence respectif.

Les éléments de desserte interne des constructions, tels que cages d'escalier ou cabanons d'ascenseur peuvent dépasser la hauteur maximale à l'acrotère de 3,50 mètres au maximum.

A l'exception des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques, les installations techniques (superstructures, systèmes d'aération, etc.) peuvent dépasser la hauteur maximale à l'acrotère de 3,50 mètres au maximum, sous condition de respecter une distance minimale par rapport au plan de la façade du dernier étage de 1,50 mètre.

## 2.3 ARCHITECTURE

### a) Éléments en retrait ou en saillie

Toute saillie et tout retrait est autorisé à l'intérieur de la surface maximale constructible.

Exception faite des avant-toits, des plateformes autoportantes ou non, auvents, escaliers et des seuils, les saillies ne peuvent pas dépasser la surface maximale constructible.

### b) Plateforme ouverte

On entend par « plateforme ouverte » une construction ouverte formée par une dalle ou une autre structure, autoportante ou non, dépassant la façade d'un bâtiment.

Les plateformes ouvertes peuvent dépasser la façade de 3,00 mètres au maximum sur toute la longueur de la façade.

Les garde-corps peuvent dépasser la hauteur maximale admissible sous condition de ne pas dépasser de 1,50 mètre le niveau fini de la plateforme ouverte.

L'installation de treillis pour plantes grimpantes est autorisée au niveau des structures autoportantes.

### c) Toitures

#### Couverture des toitures

Les toitures plates du dernier niveau plein des nouvelles constructions doivent être aménagées en toiture végétalisée. Les toitures plates des autres niveaux peuvent être aménagées en toiture-terrasse/aire de jeu.

Les garde-corps peuvent dépasser la hauteur maximale admissible à l'acrotère sous condition de ne pas dépasser 1,50 mètre le niveau fini de la terrasse.

Dans les zones où des aires de jeux sont prévues sur le toit, les dispositifs de sécurité tels que des garde-corps ou des filets (« pare-ballons ») peuvent dépasser la hauteur maximale admissible.

Les toitures à deux versants seront recouvertes soit d'ardoises naturelles ou artificielles, soit de tuiles plates de teinte anthracite mate, soit de zinc prépatiné, soit de couverture végétalisée. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit.

#### Saillies de toiture

Pour les toitures à versants, le débordement sur la façade et sur le pignon ne pourra dépasser 0,75 mètre (gouttière comprise).

#### Ouvertures en toiture

Pour les toitures à versants, sont autorisés les ouvertures dans le plan de la toiture ainsi que les ouvertures sous forme de lucarne, ceci sous condition de respecter les prescriptions suivantes :

- Les ouvertures en toiture sont à implanter avec un recul minimal de 1,00 mètre sur les limites latérales, les arêtes et les noues de la toiture.
- La largeur cumulée des ouvertures en toiture ne dépassera pas les 2/3 de la longueur de la façade.
- La largeur des ouvertures situées dans l'alignement de façade avec interruption de corniche ne dépassera pas 6,00 mètres par élément. Leur largeur cumulée ne dépassera pas les 1/3 de la longueur de la façade.
- La saillie maximale des ouvertures en toiture par rapport au gabarit maximum autorisé est de 1,00 mètre.

Pour les toitures plates sont autorisés les ouvertures dans le plan de la toiture (p.ex. fenêtres de toit, verrières fixes ou ouvrantes, puits de lumière).

### Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

L'installation de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée en toiture et en façade. Les capteurs et panneaux en façade pourront être utilisés comme éléments structurant la façade. Leurs surfaces devront être de teinte entièrement noire (modèles « all-black »).

## 2.4 EMBLEMES DE STATIONNEMENT ET ACCES

### a) Emplacements de stationnement pour voitures

Le lot 2 est exclusivement destiné à l'aménagement d'un parking écologique comprenant au minimum 60 emplacements de stationnement.

## 2.5 ESPACES EXTERIEURS / TRAVAUX DE TERRASSEMENT

### a) Travaux de terrassement et murs de soutènement

Des écarts par rapport au modelage indiqué sur la partie graphique du PAP sont autorisés avec des tolérances maximales de 2,00 mètres.

Le modelage du terrain peut se faire sous forme de talus ou de paliers délimités par des constructions de soutènement.

A l'exception des murs de soutènement représentés en partie graphique, les murs de soutènement ne peuvent pas dépasser la hauteur de 3,00 mètres.

Les murs de soutènement représentés en partie graphique ne peuvent pas dépasser la hauteur de 6,00 mètres, et leurs emplacements peuvent être adaptés selon le concept architectural.

### b) Espace vert privé

#### Destination

Il englobe les zones de loisirs, les zones de plantations ainsi que les zones réservées à l'aménagement de bassins de rétention (en dur et/ou en naturel). Les plantations projetées se composeront d'espèces non invasives et adaptées à la station et aux conditions climatiques.

Sont également autorisés au niveau de l'espace vert privé et sous condition de respecter la surface maximale de scellement :

- les aires de jeux ;
- le mobilier urbain ;
- les accès carrossables perméables à l'eau ;
- les cheminements piétons (y compris des escaliers) et pistes cyclables ;
- les emplacements de stationnement (voitures/vélos) perméables à l'eau ;
- les bornes de recharges ;
- les murs et clôtures sous respect de l'art. 2.5.c) ;
- les installations et équipements techniques ;
- les constructions légères sous respect des conditions suivantes :
  - la hauteur maximale hors-tout mesuré par rapport au terrain aménagé est de 3,50 mètres ;
  - un recul minimal d'un mètre aux limites latérales ;
- les lampadaires ;
- les surfaces de rétention ;

- les citernes d'eau.

c) Murs / clôtures

Les limites entre domaines privés et les limites entre domaines privés et domaines publics peuvent être clôturées par les éléments suivants :

- Clôtures légères ou ajourées :
  - La hauteur des clôtures légères ou ajourées est limitée à 2,00 mètres mesurée par rapport au terrain aménagé ;
- Haies vives ou taillées :
  - Les haies seront constituées de préférence d'essences non invasives et adaptées aux lieux ;
  - Leur hauteur est limitée à 2,00 mètres mesurée par rapport au terrain aménagé.

## 2.6 SERVITUDES

a) Servitudes écologiques - Milieu naturel

La partie graphique définit une servitude écologique « milieu naturel ».

Sur les fonds superposés à la servitude écologique, toute destruction ou réduction d'éléments naturels est interdite.

b) Servitude écologique – Zone tampon

La partie graphique définit une servitude écologique « zone tampon ».

Sur les fonds superposés à la servitude écologique, toute construction est interdite, à l'exception des constructions suivantes :

- les aménagements d'utilité publique ;
- les infrastructures techniques liés à la gestion des eaux ;
- les cheminements piétons (y compris des escaliers) et pistes cyclables ;
- les murs de soutènements sous respect de l'art. 2.5 a) ;
- les accès dédiés aux services de secours ;

Les structures ligneuses existantes ne doivent pas être endommagées.

Les plantations seront constituées d'essences indigènes adaptées aux conditions stationnelles.