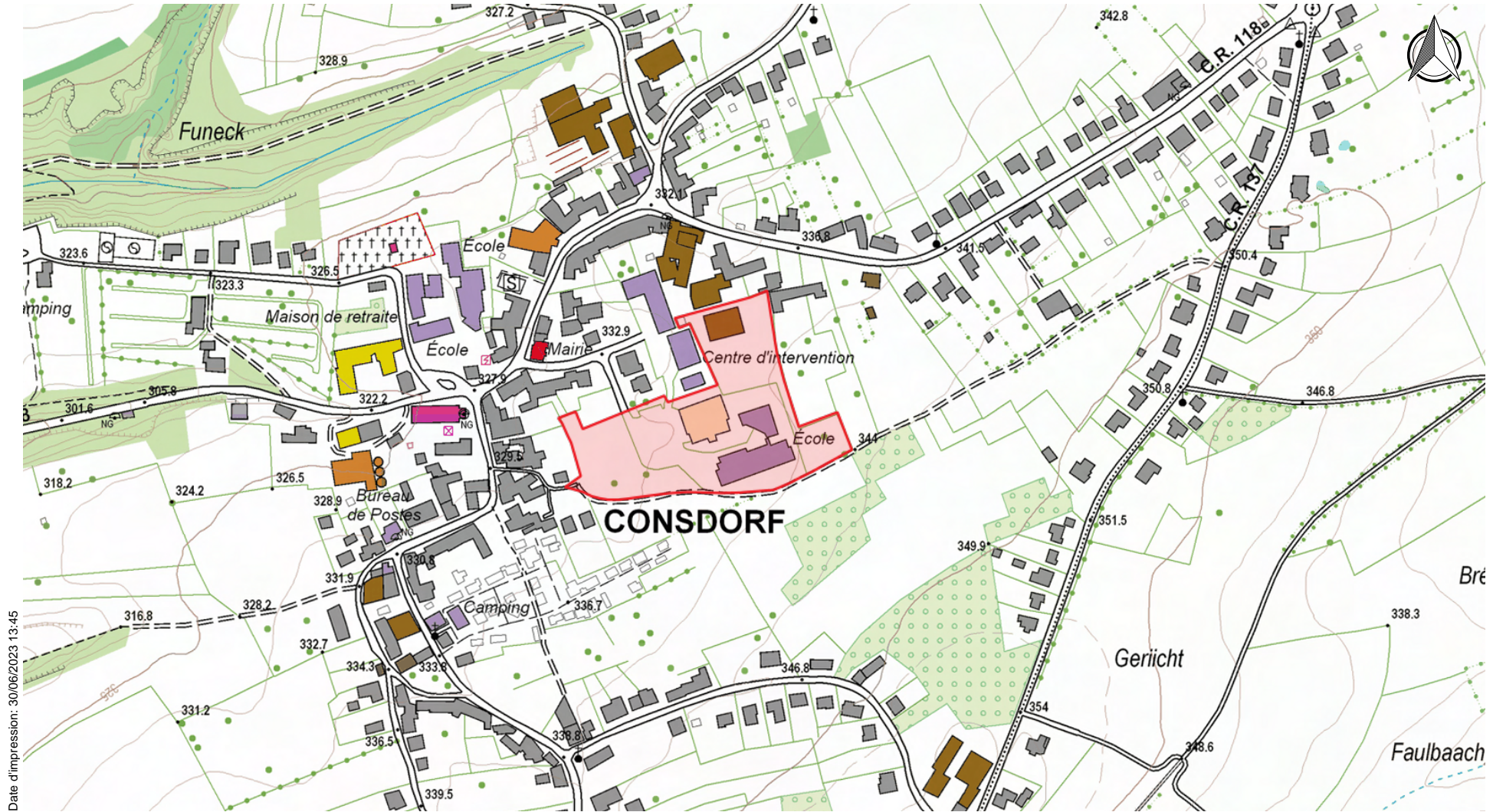


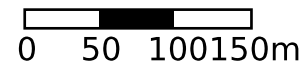
Situation générale



Date d'impression: 30/06/2023 13:45

www.geoportail.lu est un portail d'accès aux informations géolocalisées, données et services qui sont mis à disposition par les administrations publiques luxembourgeoises. Responsabilité: Malgré la grande attention qu'elles portent à la justesse des informations diffusées sur ce site, les autorités ne peuvent endosser aucune responsabilité quant à la fidélité, à l'exactitude, à l'actualité, à la fiabilité et à l'intégralité de ces informations. Information dépourvue de foi publique. Droits d'auteur: Administration du Cadastre et de la Topographie. <http://g-o.lu/copyright>

Echelle approximative 1:5000



<http://g-o.lu/3/63m6>





EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Émis par: Romain SCLISIZZI
Date d'émission: 14/09/2023

COMMUNE: Consdorf
SECTION: A de Consdorf-Ouest

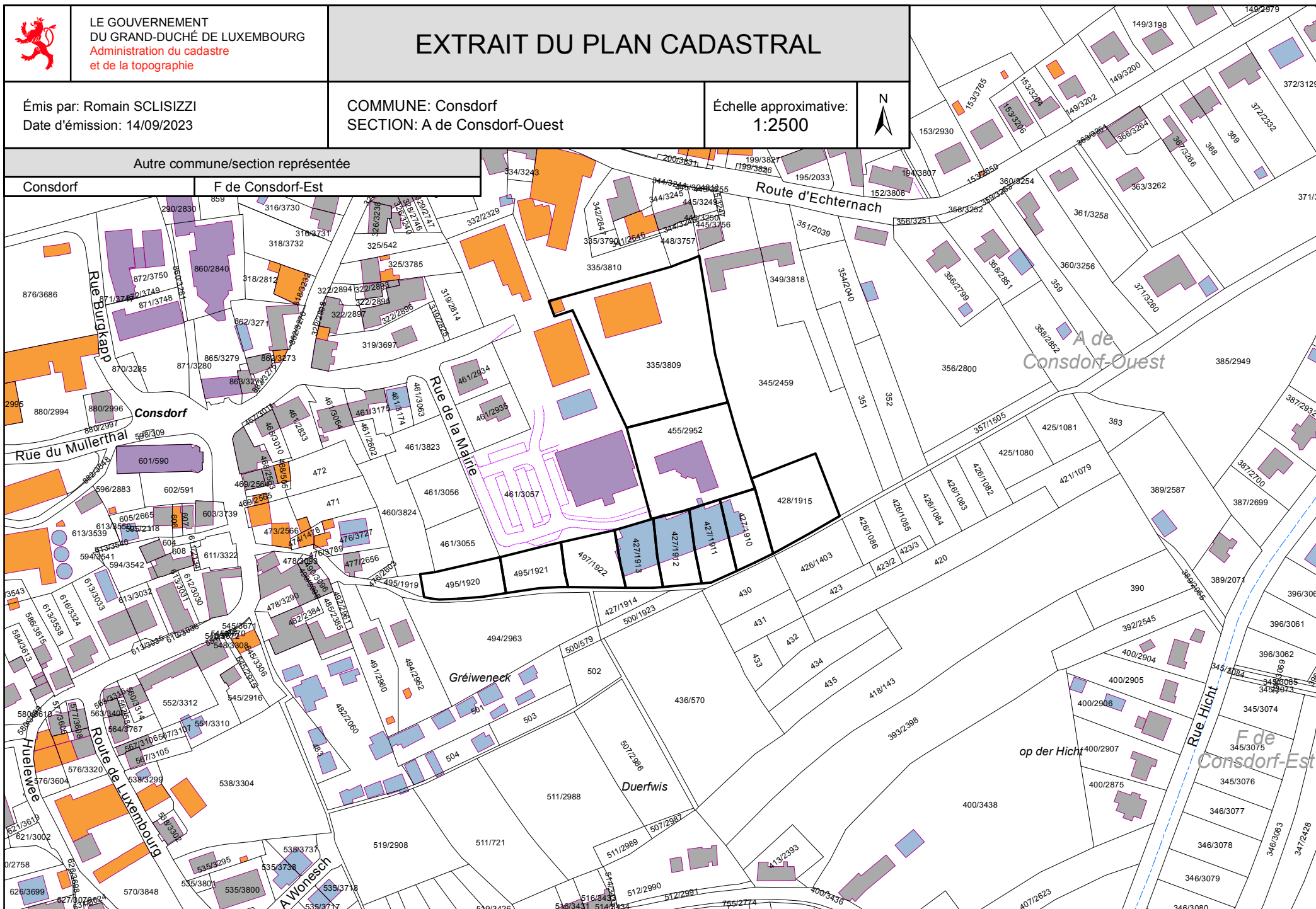
Échelle approximative:
1:2500



Autre commune/section représentée

Consdorf

F de Consdorf-Est





LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Administration du cadastre
et de la topographie

RELEVÉ PARCELLAIRE

par commune et section cadastrale

Commune : CONSDORF
Section : A de CONSDORF-OUEST

Date d'émission : 14 septembre 2023

Responsable : Romain SCLISIZZI

No parcelle	Propriétaire	QP	Usufruitier	QP	Lieu dit Nature(s)	Occupation(s)	RNBT	RBT	CT
	Emphytéote - Superficiaire - Autre	QP					RNBP	RBP	CP
335 3809	Consdorf, la Commune				Route d'Echternach place (occupée)	bâtiment agricole	35.05	0	48a69ca
427 1910	Consdorf, la Commune				DORFWIES pré	-	5.25	0	7a00ca
427 1911	Consdorf, la Commune				DORFWIES pré	-	5.25	0	7a00ca
427 1912	Consdorf, la Commune				Rue de la Mairie pré	-	5.40	0	7a20ca
427 1913	Consdorf, la Commune				DORFWIES pré	-	4.88	0	6a50ca
428 1915	Consdorf, la Commune				DORFWIES pré	-	10.20	0	13a60ca
455 2952	Consdorf, la Commune				Rue de la Mairie place (occupée)	bâtiment scolaire	19.76	0	27a45ca
495 1920	Consdorf, la Commune				HINTER GRIWEN pré	-	5.94	0	6a60ca
495 1921	Consdorf, la Commune				HINTER GRIWEN pré	-	6.66	0	7a40ca
497 1922	Consdorf, la Commune				HINTER GRIWEN pré	-	7.20	0	8a00ca

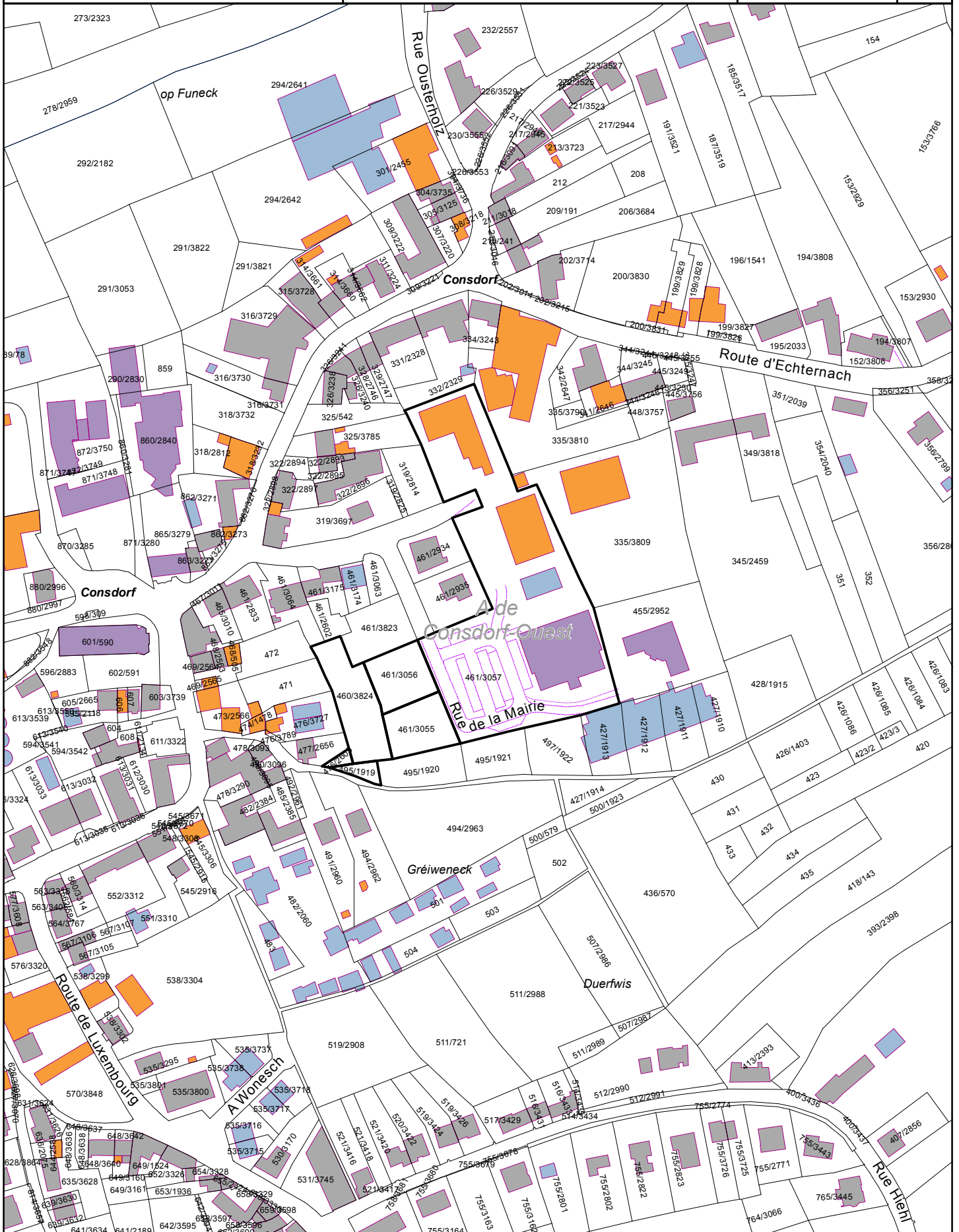


EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Émis par: Romain SCLISIZZI
Date d'émission: 14/09/2023

COMMUNE: Consdorf
SECTION: A de Consdorf-Ouest

Échelle approximative:
1:2500





LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Administration du cadastre
et de la topographie

RELEVÉ PARCELLAIRE

par commune et section cadastrale

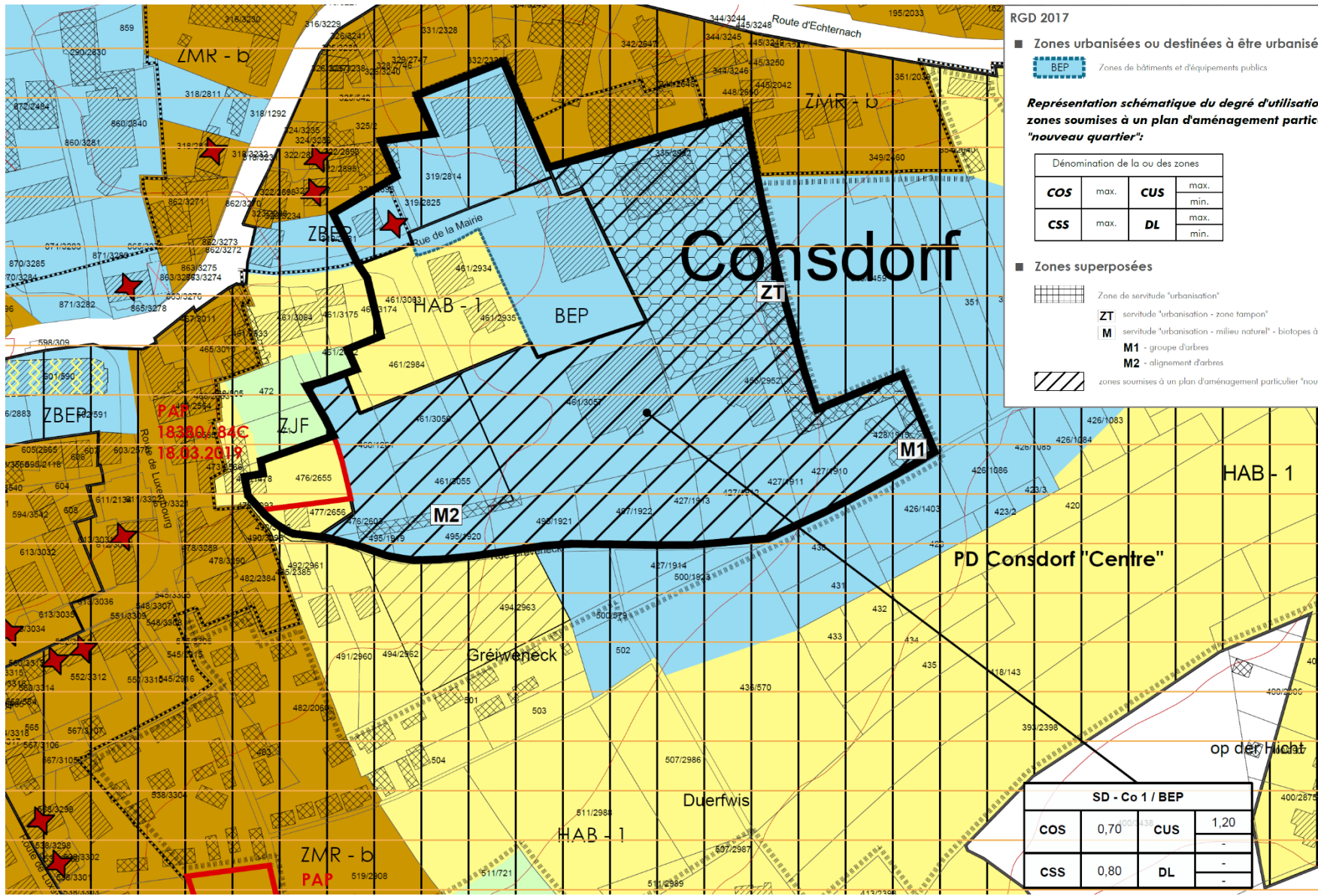
Commune : CONSDORF
Section : A de CONSDORF-OUEST

Date d'émission : 14 septembre 2023

Responsable : Romain SCLISIZZI

No parcelle	Propriétaire	QP	Usufruitier	QP	Lieudit Nature(s)	Occupation(s)	RNBT	RBT	CT
	Emphytéote - Superficiaire - Autre	QP					RNBP	RBP	CP
460 3824	Consdorf, la Commune				HINTER NAMMENS pré	-	0.00	0	11a38ca
461 3055	Consdorf, la Commune				Rue de la Mairie place	-	5.99	0	8a32ca
461 3056	Consdorf, la Commune				Rue de la Mairie place	-	0.00	0	8a30ca
461 3057	Consdorf, la Commune				Rue de la Mairie place (occupée)	bâtiment à usage mixte bâtiment public centre sportif	0.00	975	97a77ca
476 2603	Consdorf, la Commune				CONSDORF jardin	-	0.54	0	50ca
495 1919	Consdorf, la Commune				HINTER GRIWEN pré	-	1.26	0	1a40ca

Extrait P.A.G., partie graphique



RGD 2017

■ Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

ZEP Zones de bâtiments et d'équipements publics

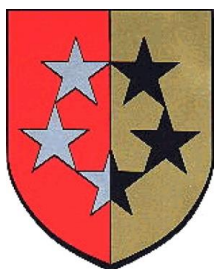
Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier":

Dénomination de la ou des zones			
COS	max.	CUS	max.
			min.
CSS	max.	DL	max.
			min.

■ Zones superposées

- Zone de servitude "urbanisation"
- ZT** servitude "urbanisation - zone tampon"
- M** servitude "urbanisation - milieu naturel" - biotopes à conserver
- M1** - groupe d'arbres
- M2** - alignement d'arbres
- zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

SD - Co 1 / ZEP			
COS	0,70	CUS	1,20
			-
CSS	0,80	DL	-
			-



COMMUNE DE CONSDORF

PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

PARTIE ÉCRITE / VERSION COORDONNÉE

Réf. 84C/004/2011

Approbation du Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région	26.06.2013
Approbation du Ministre du Développement Durable et des Infrastructures	31.07.2013
<i>Complément Plans Directeurs Sectoriels</i>	18.08.2021

Modifications ponctuelles après approbation du PAG en date 26.06.2013

Réf.	Approbation du MI	Approbation de l'Env.
84C-005-2013	06.08.2014	17.06.2014
84C/006/2016	23.08.2016	-
84C/007/2016	16.03.2018	12.03.2018
84C-009-2016	17.08.2017	09.11.2017
84C/011/2020	07.05.2021	26.03.2021
84C/012/2022	16.08.2022	22.07.2022

Modification ponctuelle Consdorf « Campus Scolaire » mai 2023**Réf. 84C/**

Saisine du Conseil Communal	
Avis de la Commission d'Aménagement	
Avis du Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement Durable	-
Vote du Conseil Communal	
Approbation du Ministre de l'Intérieur	
Approbation du Ministre de l'Environnement, du Climat et du Développement Durable	-



Chapitre 5 Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques (à titre indicatif sur plan)

Art. 20 Zones protégées d'intérêt communautaire ou « réseau Natura 2000 »

Les zones protégées d'intérêt communautaire constituent des aires à haute valeur écologique visant à la sauvegarde de certaines zones humides désignées en vertu de la Convention de Ramsar, les zones spéciales de conservation d'habitats naturels (Directive « Habitats » 92/43/CEE) ainsi que les zones de protection spéciales d'intérêt ornithologique (Directive « Oiseaux » 79/409/CEE).



Sur le territoire communal la zone suivante a été délimitée :

- ▶ LU0001011 (Vallée de l'Ernz noire /Beaufort/Berdorf - NATURA 2000)

Cette zone est inscrite sur la liste nationale relative à la directive 92/43 CEE concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages, publiée en annexe 5 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Conformément à l'article 35 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, les sites d'importances communautaire sont soumis aux dispositions des articles 12 et 38 de cette même loi.

Art. 20bis Loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles

- ▶ habitats en référence à l'art. 17 (à titre indicatif)



Art. 20ter Loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles

- ▶ habitats en référence des articles 17 et/ou 21 (à titre indicatif)
- ▶ les biotopes tombant sous le régime de l'article 17 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ;



Art. 20quater Loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire

- ▶ grands ensembles paysagers « Mullerthal »
- ▶ règlement grand-ducal du 9 janvier 2006 déclarant obligatoire le plan sectoriel « décharges pour déchets inertes »

Art. 21 Sites et monuments et ensembles classés

Les zones qualifiées de sites et monuments et ensembles classés comprennent des immeubles isolés ou des ensembles d'immeubles présentant un intérêt archéologique, historique, artistique, esthétique, scientifique, technique ou industriel justifiant leur conservation.



Sur le territoire communal, sont inscrits sur la liste des immeubles et objets classés monuments nationaux les éléments suivants (Mémorial B-N°35 du 19 mai 2009) :

TITRE IIBIS : ZONES COMMUNALES, RGD 2017

Art. 24 Zone mixte villageoise (MIX-v)

La zone mixte villageoise couvre les localités ou parties de localités à caractère rural. Elle est destinée à accueillir des habitations, des exploitations agricoles et viticoles, des centres équestres, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 300m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits à boissons, des établissements de petite et moyenne envergure, des activités de récréation, des constructions, des établissements, des équipements ou des aménagements de service public ou d'intérêt général, ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble des fonctions admises dans la zone.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une « zone mixte villageoise » :

- la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 50 pour cent au minimum ;
- les maisons plurifamiliales comptant plus de 3 logements sont proscrites ;

Art. 25 Zones de bâtiments et d'équipements publics (BEP)

Les zones de bâtiments et d'équipements publics sont réservées aux constructions et aménagements d'utilité publique et sont destinées à satisfaire des besoins collectifs.

Seuls des logements de service ainsi que des logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite, les internats, les logements pour étudiants, les logements locatifs sociaux et les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale y sont admis.

Y est admis un seul logement de service, par construction ou aménagement, à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance de la construction ou de l'aménagement.

Art. 25.1. Les zones de bâtiments et d'équipements publics (BEP 2)

La zone de bâtiments et d'équipements publics BEP 2 « Rue de Colbette » est réservée aux infrastructures et équipements nécessaires pour l'assainissement et la rétention des eaux pluviales y compris les constructions afférentes.

Y sont également admis des aires de jeux et des emplacements de stationnement écologiques. L'imperméabilisation du sol est à limiter au maximum. Des arbres et arbustes composés d'essences indigènes et adaptées à la station sont à intégrer dans l'aménagement des aires de jeux et des emplacements de stationnement.

Art. 27.2 Servitude « urbanisation – zone tampon » (ZT)



La servitude « urbanisation – zone tampon » a pour objet de créer une zone tampon entre deux zones d'affectation différente.

Toute construction est interdite. Exceptionnellement, des constructions ou aménagements d'utilité publique, des infrastructures techniques liées à la gestion des eaux ainsi que des chemins dédiés à la mobilité douce et aux services de secours peuvent être autorisés. Des accès peuvent également être autorisés, ceci exclusivement en zone soumise à PAP NQ

40 pour cent des surfaces couvertes par la servitude « urbanisation – zone tampon » recevront des plantations d'arbres et d'arbustes. Les plantations seront constituées d'essences indigènes adaptées aux conditions stationnelles.

Extrait P.A.G., schéma directeur

Kapitel III – Schéma Directeur

1. Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 2,21 ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet liegt im Ortszentrum von Consdorf. In der Nähe befindet sich die Gemeindeverwaltung. Westlich grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet, südlich befinden sich Kleingärten und östlich grenzt das Offenland an.
Art der baulichen Nutzung	Zone de bâtiments et d'équipements publics (BEP)
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet liegt südlich der „Route d'Echternach“ (CR118) und östlich der „Route de Luxembourg“. Das Gebiet wird durch die „Rue de la Mairie“ an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Die drei nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich einerseits an der „Route d'Echternach“, andererseits an der „Route de Luxembourg“.
Entwässerung/Kanalisation	In der „Rue de la Mairie“ ist ein Trennwasserkanal vorhanden. Im Süden des Plangebietes befindet sich aktuell ein Retentionsbecken, welches in den bestehenden Regenwasserkanal in der „Rue de la Mairie“ abfließt.
Naturräumlicher Kontext	Das Umfeld des Plangebiets wird südlich und östlich durch strukturiertes Grünland geprägt. Innerhalb des Gebietes befinden sich erhaltenswerte Biotop nach Art. 17 NatSchG. Das Plangebiet wird als Habitat nach Art. 17 und / oder 21 gekennzeichnet.

Lage des Plangebietes





Abbildung 8: Blick 1 auf die Fläche des geplanten Schulcampus



Abbildung 9: Blick 2 von der südlichen Grenze des Plangebietes auf die Sporthalle



Abbildung 10: Blick 3 auf die Spielplätze im Süden des Plangebietes mit der schützenswerten Baumreihe im Hintergrund



Abbildung 11: Blick 4 auf die bestehenden Parkplätze an der „Rue de la Mairie“



Abbildung 12: Blick 5 auf die südöstliche Plangebietsgrenze und den Spielplatz der Maison Relais sowie die schützenswerte Baumgruppe



Abbildung 13: Blick 6 von Süden auf die Maison Relais

Abb. 8-13 Quelle: CO3 2021

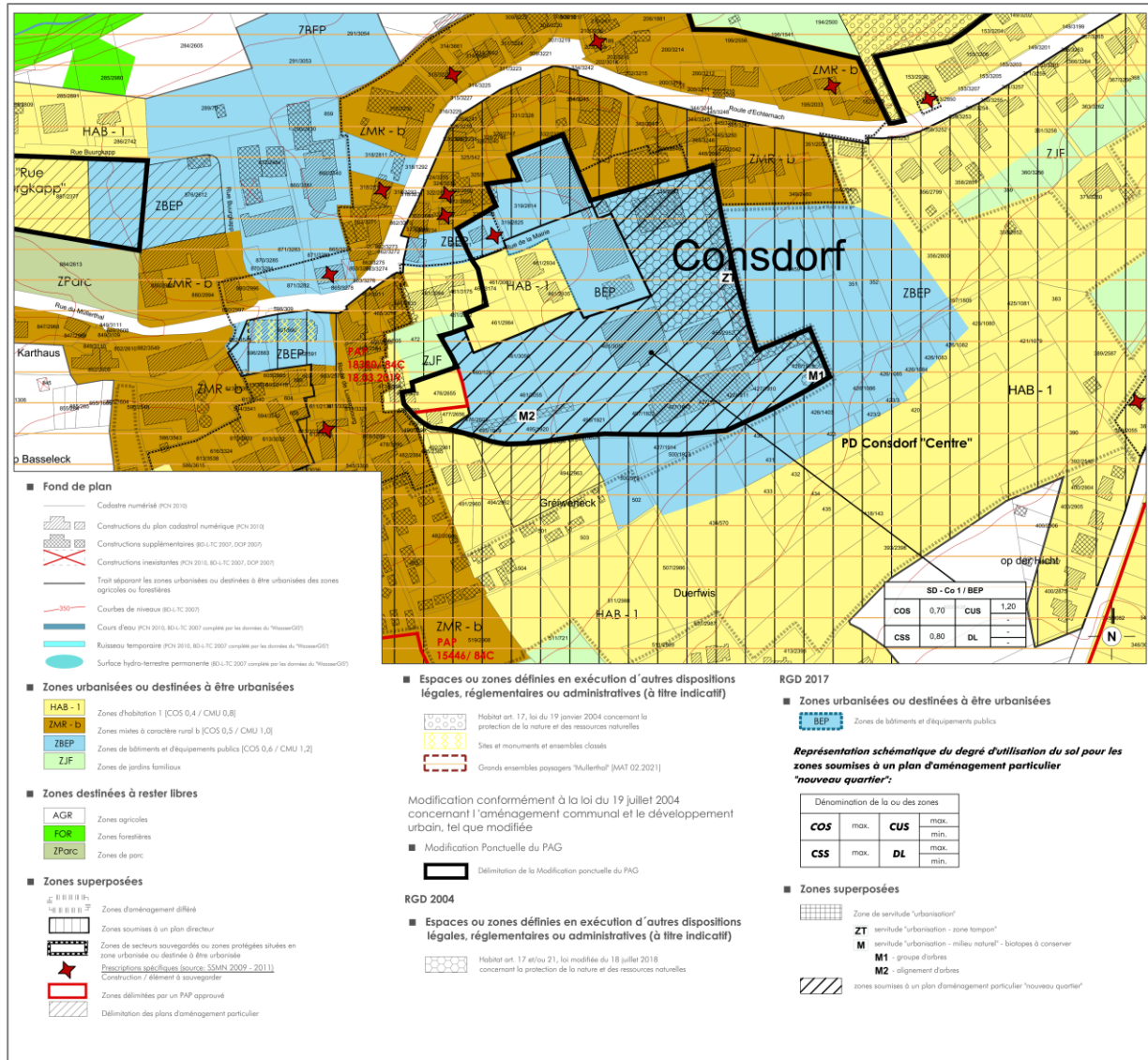


Abbildung 14: Auszug aus dem PAG modifié (genodet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2023

2. Städtebauliche Herausforderungen und Leitlinien zur nachhaltigen Entwicklung (Art. 8.(1)1. RGD 2017)

Im Folgenden werden stichwortartig die wichtigsten Leitlinien für eine städtebauliche Nutzung und Erschließung des Plangebietes aufgelistet:

- Erweiterung des Schulcampus durch den Ausbau der Maison Relais und Vergrößerung der Schulhoffläche sowie den Neubau der Schule;
- Erweiterung des öffentlichen Parkraumangebots im Ortskern durch einen ökologischen Parkplatz im Westen des Plangebiets;
- Umleitung des motorisierten Individualverkehrs zur Reduzierung des Durchgangverkehrs und zur Sicherheit;
- Errichtung einer neuen Schulbushaltestelle;
- Entwässerung im Trennsystem und Nutzung / Erweiterung der benötigten Infrastrukturen;
- Die dem „Schéma Directeur“ zugrundeliegende Konzeption kann im Zuge der Umsetzung des PAP aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund sonstiger auftretender Restriktionen angepasst werden.

3. Städtebauliches Konzept (Art. 8.(1)2. RGD 2017)

Identität des Quartiers

Das Plangebiet befindet sich im Ortszentrum von Consdorf. Westlich des Gebietes liegt der Standort der Gemeindeverwaltung von Consdorf. Nördlich liegt der Altortbereich von Consdorf, westlich grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet, südlich befinden sich Kleingärten und östlich grenzt das Offenland an das Plangebiet an.

Aktuell ist das Gebiet von seinen öffentlichen Einrichtungen wie beispielsweise der „Maison Relais“ oder der Sporthalle im Südwesten geprägt. Entsprechend dieser Voraussetzungen und den steigenden Schüler*innenzahlen in Consdorf ist das Ziel, einen neuen Schulcampus im Osten des Plangebiets zu errichten inklusive entsprechend großem Schulhof sowie die Erweiterung der bestehenden schulischen Infrastrukturen. Ein weiteres Ziel ist die Optimierung der Park- und Erschließungssituation.

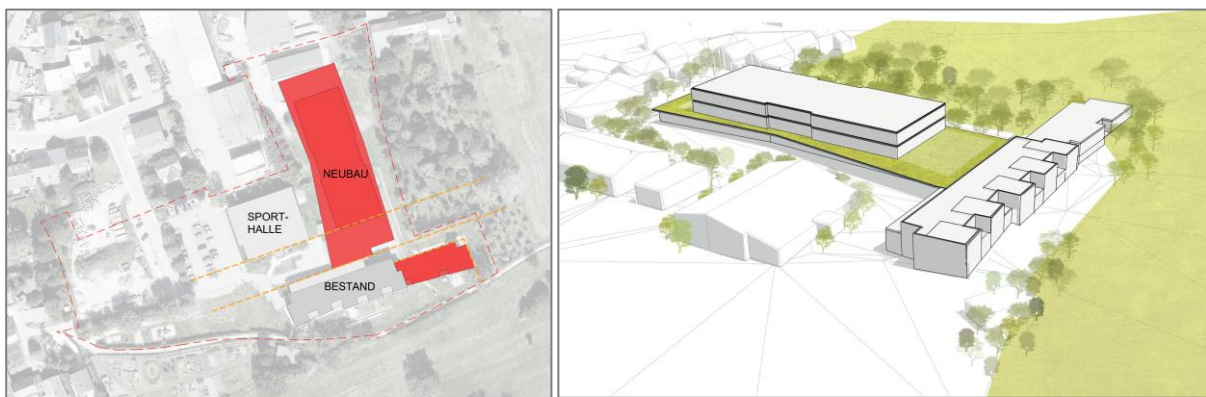


Abbildung 15: Verortung und Skizze des geplanten Schulcampus im Plangebiet. Quelle: Jonas Architecte Associés 2023

Der geplante Schulcampus ist im Osten des Plangebietes geplant. Das Flachdach des Gebäudes soll begrünt und teilweise als Schulhof genutzt werden. Die Maison Relais im Süden des Plangebietes soll ausgebaut und der Schulhof vergrößert und anstelle des bestehenden Parkplatzes errichtet werden. Das bestehende naturnah gestaltete Retentionsbecken wird an die Bedürfnisse des neuen Projekts angepasst.

Die Plangebietsfläche soll über die „Rue de la Mairie“ an das äußere Erschließungsnetz angebunden werden. Durch eine räumliche Reduzierung / Umleitung des motorisierten Individualverkehrs soll die Verkehrssicherheit für Fußgänger*innen erhöht werden, da nur noch ein Kreuzungspunkt zwischen NMIV und MIV existieren soll.

Südlich des Gebäudes 11, Rue de la Mairie soll eine neue Busstation entstehen, die übersichtlich gestaltet sein soll sowie eine schnelle und gesicherte fußläufige Verbindung zu den schulischen Infrastrukturen haben soll.

Im Westen des Plangebiets ist die Errichtung eines weitestgehend ökologischen Parkplatzes zur Erweiterung des Parkraumangebotes in der Gemeinde Consdorf geplant.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

Höhenentwicklung	Die Höhe der geplanten Gebäude sollte so aussehen, dass die Integration in das Landschaftsbild sowie keine Beeinträchtigung der angrenzenden ökologischen Funktionen gewährleistet ist.
Abstandsflächen	Die Errichtung mehrerer Baukörper auf einer Parzelle innerhalb des Plangebiets ist möglich. Ist eine Abstandsfläche zwischen diesen vorgesehen, muss diese so gewählt sein, dass eine problemlose Anfahrt für die Feuerwehr etc. möglich ist.

Gestaltung des öffentlichen Raumes

Zu den öffentlichen Flächen innerhalb des Plangebietes zählen:

- › Der ökologische Parkplatz im Westen des Plangebietes
- › Ein Teilstück des Straßenraums

4. Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 8.(1)3. RGD 2017)

4.1 Mobilitätskonzept

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Rue de la Mairie“. Eine direkte Verbindung zu der nördlich gelegenen „Route d’Echternach“ und an das übergeordnete Verkehrsnetz ist dadurch gewährleistet.

Bisher war die Erreichbarkeit des Plangebietes für den motorisierten IV über die in der Abbildung rot gekennzeichnete „Rue de la Mairie“ möglich.

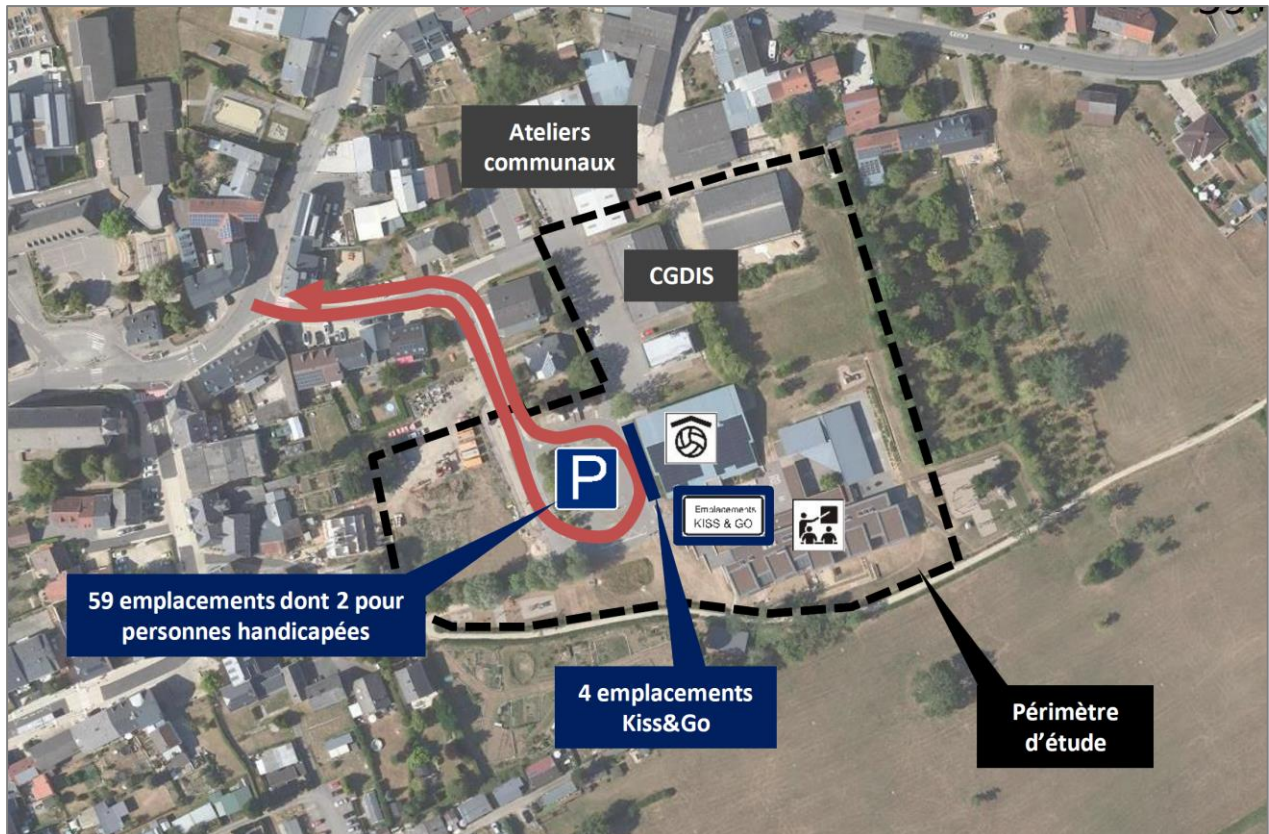


Abbildung 16: Aktuelle Straßenführung für den motorisierten Individualverkehr. Quelle: Schroeder et ass. 2023

Innerhalb des Plangebietes soll ein Ringschluss eine übersichtliche / geordnete Verkehrssituation gewährleisten.

Zur Erleichterung der Erreichbarkeit des öffentlichen Verkehrsnetz für Schüler*innen ist eine neue Haltestelle an der „Rue de la Mairie“ geplant. Die Busstation soll übersichtlich gestaltet werden und über eine direkte gesicherte / gefahrlose Fußwegeverbindung zu den schulischen Einrichtungen verfügen. Der öffentliche Verkehr soll in einem Ringschluss abgewickelt werden. Diese Straße soll auch für zukünftigen Liefer- und Einsatzfahrzeuge befahrbar sein.

Im Osten und Süden soll ein verkehrsberuhigter Bereich entstehen.

Im Westen des Plangebietes ist ein ökologischer Parkplatz in Planung, der dem Lehrpersonal, den Eltern und der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden soll. Dieser Parkplatz soll für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die „Rue de la Mairie“ erschlossen werden. Die geplante Straßenführung für den MIV ist in der untenstehenden Abbildung erkennbar:

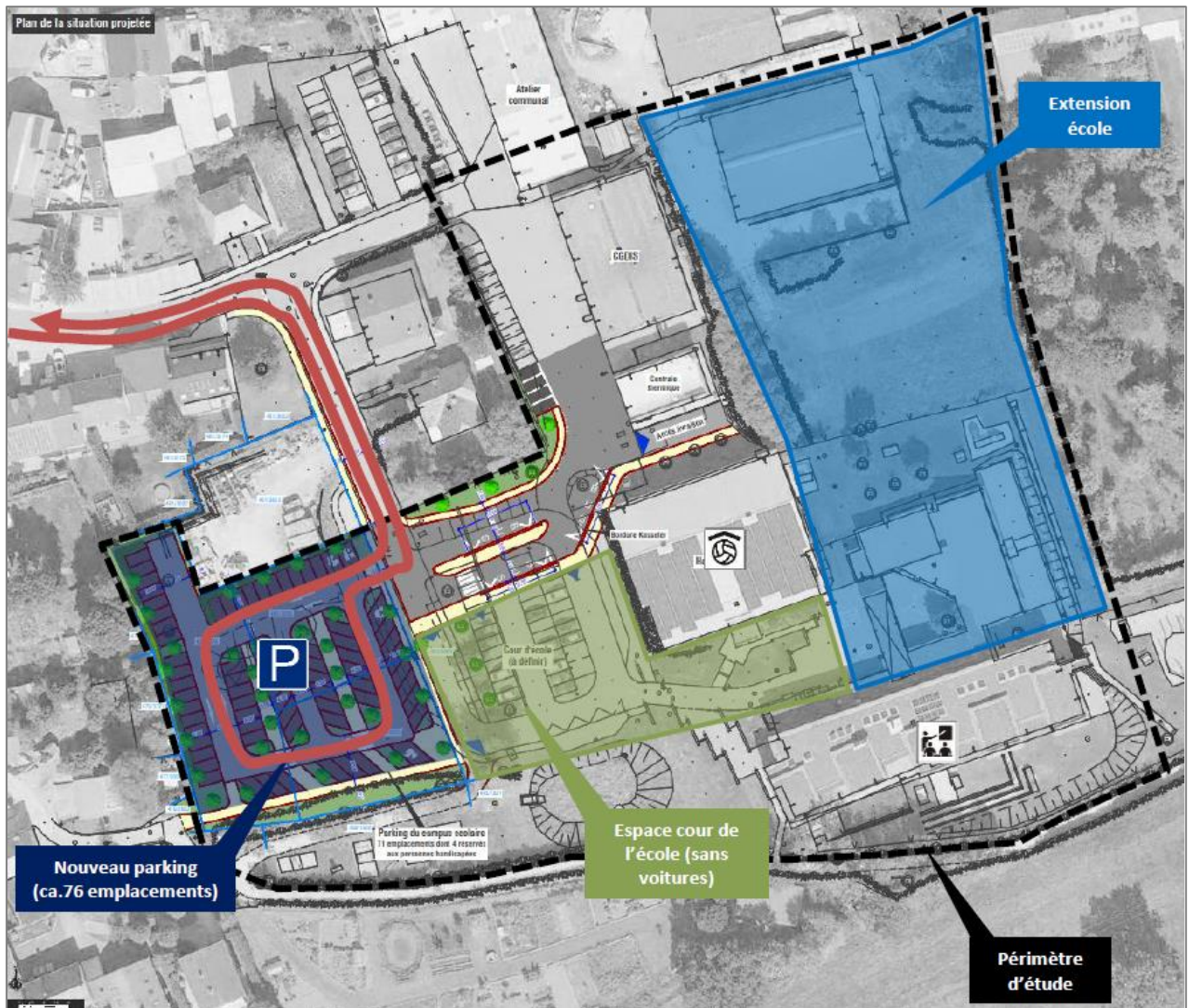


Abbildung 17: Geplante Trassenführung für den MIV. Quelle: Schroeder et ass. 2023

Baulich von der Straßentrasse getrennte Fußwege entlang der südlichen Plangebietsgrenze, zwischen den schulischen Einrichtungen und der geplanten Haltestelle sowie zum Parkplatz sollen eine Sicherheit für Fußgänger*innen, insbesondere Schüler*innen, gewährleisten. Außerdem sollen so Kreuzungspunkte zwischen dem MIV und dem NMIV vermieden werden. Eine Kreuzung ist allerdings unvermeidbar, welche aber übersichtlich gestaltet werden soll.

4.2 Technische Infrastrukturen

‣ Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser soll über die bestehenden Kanäle in der „Rue de la Mairie“ der biologischen Kläranlage in Consdorf nahe der „Konsdreffer Millen“, die jüngst saniert und ausgebaut wurde, zugeleitet werden. Für auf der Fläche geplante Projekte werden ausreichende Klärkapazitäten erwartet.

Der Kanal in der „Rue de la Mairie“ wurde auf ein Trennwassersystem umgebaut.

‣ Regenwasser

Das anfallende Regenwasser soll dem Retentionsbecken im Süden des Plangebietes zugeführt werden. Anschließend soll es ausgehend vom Retentionsbecken dem bestehenden Regenwasserkanal in der „Rue de la Mairie“ zugeführt werden.

Was die Dimensionierung/Kapazitäten der weiteren technischen Infrastrukturen anbelangt, sind diese im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungspläne (PAP NQ) zu prüfen.

Die Fließrichtung der geplanten Schmutz- und Regenwasserkanäle wird im graphischen Teil exemplarisch dargestellt.

5. Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 8.(1)4. RGD 2017)

Die SD-Fläche befindet sich im Ortskern von Consdorf. Das nördliche Umfeld ist von geschlossener Bebauung in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern, Verwaltungsgebäuden etc. geprägt. Östlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich Grünstrukturen, westlich grenzt Bestandsbebauung und im Süden grenzen Kleingärten an.

Das Plangebiet verfügt über eine Vielzahl an erhaltenswerten Grünstrukturen. Die geschützte Baumreihe südlich des geplanten Parkplatzes sowie der Baum östlich der Maison Relais sind schützenswerte Grünstrukturen nach Art. 14/17 NatSchG, die im Zuge der Umsetzung des Projekts erhalten werden sollen. Das Plangebiet wird im PAG modifié als Habitat nach Art. 17 und/oder 21 gekennzeichnet.

Als Abstandsfläche zu der östlich angrenzenden begrünten Fläche soll ein mindestens 5 Meter breiter Saum gepflanzt werden.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Freiflächen für den Schulcampus sowie die Maison Relais sollen auf dem Dach des „Campus Scolaire“ sowie im Süden des Plangebietes im Bereich der bestehenden Spielplätze realisiert werden.

Der geplante ökologisch angelegte Parkplatz soll durch Bäume begrünt werden.

6. Umsetzungskonzept (Art. 8.(1)5. RGD 2017)

Bei der Umsetzung des „Schéma Directeur“ müssen zur Gewährleistung einer qualitativ hochwertigen und den Kriterien der Nachhaltigkeit entsprechenden Entwicklung folgende Restriktionen berücksichtigt werden:

- Entwicklung einer öffentlichen Fläche zur Erweiterung des schulischen Angebotes, der öffentlichen Parkplatzflächen und zur Optimierung der Flächennutzung im Ortszentrum.
- Einschränkungen für den motorisierten Individualverkehr und Schaffung sicherer Fußwege zur Gewährleistung der Sicherheit für Schüler*innen.
- Das Plangebiet wird als Habitat nach Art. 17 und /oder 21 gekennzeichnet.
- Im Plangebiet sind mehrere schützenswerte Grünstrukturen nach Art. 14/17 NatSchG vorhanden.
- Entsprechend der Karte des „Institut National de Recherches Archéologiques“ (INRA), die für die Gemeinde Consdorf erstellt wurde, liegt das Plangebiet fast zur Gänze in einer archäologischen Verdachtsfläche („zone orange“). Das südlichste Drittel des Gebiets liegt in einer potenziellen archäologischen Fundstelle („zone beige“). Das INRA wurde bereits kontaktiert (Avis Ref. 1004-C/23.4686 vom 20/03/2023) und fordert eine „diagnostic archéologique“.
- Als Maßnahme zum Schutz der östlich angrenzenden Grünfläche (potenzielles Fledermaus-Habitat) soll ein mindestens 5 Meter breiter Saum gepflanzt werden.
- Das Flachdach der geplanten Schule soll als Freifläche für Schüler*innen dienen.
- An das Plangebiet grenzt eine Altlastenverdachtsfläche an.
- Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen.
- Entwässerung im Trennsystem.
- Die dem „Schéma Directeur“ zugrundeliegende Konzeption kann im Zuge der Umsetzung des PAP aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund sonstiger auftretender Restriktionen angepasst werden.

Schéma Directeur SD-Co1 - "Campus scolaire"

Legende



- délimitation du schéma directeur
- courbes de niveaux du terrain existant
- Concept de développement urbain
- Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités
- logement
- commerce / services
- artisanat / industrie
- équipements publics / loisir / sport
- faible
- moyenne
- forte densité
- Espace public
- espace minéral cerné / ouvert
- espace vert cerné / ouvert
- Centralité
- Élément identitaire à préserver
- Mesures d'intégration spécifiques
- Séquences visuelles
- axe visuel
- seuil / entrée de quartier, de ville, de village
- Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques
- Connexions
- réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)
- mobilité douce (interquartier, intraquartier)
- zone résidentielle / zone de rencontre
- chemin de fer
- Aire de stationnement
- parking couvert / souterrain
- parking public / privé
- Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)
- Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)
- Infrastructures techniques
- axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales
- axe principal du canal pour eaux usées
- Concept paysager et écologique
- coulée verte
- biotopes à préserver (sauf aménagement d'accès)

Caractéristika des Plangebietes
 Lokalisierung: im Zentrum von Consdorf
 Größe: ca. 2,21 ha

ADM. COMMUNALE DE CONSDORF
 ETUDE PREPARATOIRE DU PAG
 Localité de Consdorf
 Schéma Directeur SD - Co1 - "Campus scolaire"

ECH.: 1 / 1.000
 fond de plan: orthophoto (2022)
 0510_04_15 SD - Co1

OAI

ORDRE DES ARCHITECTES
ET DES INGENIEURS-CONSEILS

Numéro du certificat : n° 102897.....

CERTIFICAT URBANISTE-AMENAGEUR (PERSONNE MORALE)

Projets d'urbanisme ou d'aménagement du territoire

Ce projet est suivi par le membre OAI en

- mission complète (conception et direction des travaux)
 mission partielle (sans la phase direction des travaux)

Par la présente, l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils certifie que la société
CO3 SARL

ayant son siège social à **LUXEMBOURG 27, ALLÉE PIERRE DE MANSFELD**
est inscrite au tableau **des urbanistes-aménageurs exerçant à titre d'indépendant G.D.L.**
sous le numéro **UP/11390**

Le droit de signature appartient à

UTA TRUFFNER UA/2317

Le présent certificat habilite son titulaire à présenter auprès des instances publiques des projets, d'urbanisme ou d'aménagement du territoire, prévus à l'article 4 de la loi du 13 décembre 1989.

Luxembourg, le **26/02/2024**



Pierre HURT
Directeur

Ce certificat est uniquement valable pour le projet ci-après:

- commune: **CONSDORF**
- objet: **PAP 'CAMPUS SCOLAIRE' CONSDORF**
- localité: **CONSDORF**
- rue: **Rue de la Mairie**
- n° de cadastre: **460/3824;461/3055;461/3056;461/3057;476/2603;495/1919**
- maître de l'ouvrage: **Administration Communale de Consdorf, Consdorf**

Certifié conforme le **05/03/2024** par signature d'un des titulaires

Nom, Prénom: **TRUFFNER UTA**

C. TRUFFNER

Le certificat original, dont le fond est imprimé en orange, est réservé à l'administration communale compétente.

OAI

ORDRE DES ARCHITECTES
ET DES INGENIEURS-CONSEILS

Numéro du certificat : n° 102895.....

CERTIFICAT URBANISTE-AMENAGEUR (PERSONNE MORALE)

Projets d'urbanisme ou d'aménagement du territoire

Ce projet est suivi par le membre OAI en

- mission complète (conception et direction des travaux)
 mission partielle (sans la phase direction des travaux)

Par la présente, l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils certifie que la société
CO3 SÀRL

ayant son siège social à **LUXEMBOURG 27, ALLÉE PIERRE DE MANSFELD**
est inscrite au tableau **des urbanistes-aménageurs exerçant à titre d'indépendant G.D.L.**
sous le numéro **UP/11390**

Le droit de signature appartient à
UTA TRUFFNER UA/2317

Le présent certificat habilite son titulaire à présenter auprès des instances publiques des projets,
d'urbanisme ou d'aménagement du territoire, prévus à l'article 4 de la loi du 13 décembre 1989.

Luxembourg, le **26/02/2024**



Pierre HURT
Directeur

Ce certificat est uniquement valable pour le projet ci-après:

- commune: **CONSDORF**
- objet: **PAP 'CAMPUS SCOLAIRE' CONSDORF**
- localité: **CONSDORF**
- rue: **, Rue de la Mairie**
- n° de cadastre: **335/3809;427/1910;427/1911;427/1912;427/1913;428/1915;455/2952;495/1920;495/1921;497/1922**
- maître de l'ouvrage: **Administration Communale de Consdorf, Consdorf**

Certifié conforme le **05/03/2024** par signature d'un des titulaires
Nom, Prénom: **TRUFFNER UTA**

Le certificat original, dont le fond est imprimé en orange, est réservé à l'administration communale compétente.

Article 4 de la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil (cf. Médiathèque du site www.oai.lu rubrique «publications» => «législation»). L'authenticité et la
validité du présent certificat sont garanties par le numéro unique mentionné en haut de page. Pour tout renseignement, il vous est loisible de contacter le secrétariat OAI (oai@oai.lu / tél. 49 24 06)

Règlement grand-ducal du 08 mars 2017 : Terminologie PAP
«nouveau quartier » et PAG

Annexe II : Terminologie du degré d'utilisation du sol

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

D. Densité de logement [DL]

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut exprimé en hectares.

Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 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 ne sont pas pris en compte.

E. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

F. Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

G. Surface construite brute

On entend par surface construite 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 prises en compte.

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

H. Surface non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :

a. hauteur des locaux :

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux :

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

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, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux :

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors oeuvre

Est à considérer comme surface hors oeuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

J. 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 niveaux en contact direct avec le 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, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

K. Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

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 cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

L. Surface de vente

Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.



Annexe II : Terminologie

Acrotère

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

Alignement de voirie

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

Alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Auvent

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

Avant-corps

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

Balcon

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Bande de construction

On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

Car-port

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

Clôture

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures :

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

Comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture en pente d'un bâtiment.

Construction

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

Cote de niveau

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

Dépendance

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

Étage en retrait

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

Faîte / Faîtage

On entend par faite ou faitage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

Hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur du socle

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Ilot

On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

Limite de surface constructible

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Logement

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

Logement de type collectif

On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

Logement intégré

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

Loggia

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Lot

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

Maison bi-familiale

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

Maison en bande

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

Maison jumelée

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

Maison plurifamiliale

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

Maison unifamiliale

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

Niveau naturel du terrain

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

Nombre d'étages

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

Niveau en sous-sol

Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

Niveau plein

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

Parcelle

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

Profondeur de construction

On entend par profondeur de construction soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

Recul

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

Terrasse

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue :

- la terrasse accolée à un bâtiment ;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

Voie desservante

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle ou un lot.

Voie publique

On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.

