

Table des matières

1.	INTRODUCTION	3
1.1.	Contexte	3
1.2.	Situation cadastrale.....	4
2.	Cadre règlementaire.....	5
2.1.	Plan d'aménagement général	5
3.	Descriptif du parti urbanistique	10
3.1.	Cadre urbain	10
3.2.	Cadre environnemental.....	13
4	Exposé des motifs.....	15
4.1	Programmation du PAP	15
4.2	Aménagement des espaces privés	16
4.3	Aménagement des espaces publics	21
5	Synthèse des principales caractéristiques du pap	23
6	Annexes	24

1. INTRODUCTION

Le bureau BEST Ingénieurs – Conseils, agissant au nom et pour le compte de Madame NICOLAI-SCHLUNGS Liliane, présente ci-après les documents nécessaires à l'introduction en procédure du plan d'aménagement particulier (PAP) « Rue J.F.J. d'Huart » à Bertrange, dans la commune de Bertrange, selon la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Ce PAP a pour objet de préciser et d'exécuter les dispositions réglementaires du plan d'aménagement général et du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la Commune de Bertrange afin de permettre la réalisation d'un nouveau quartier de 12 maisons unifamiliales, et d'1 résidence de 6 unités de logement.

1.1. Contexte

La commune de Bertrange s'étend sur 17,39 km² et compte 8651 habitants (10/01/2023).

Elle fait partie du canton de Luxembourg et est située à l'ouest de Luxembourg-ville.

Elle est limitrophe avec les communes de Mamer et Strassen au nord, Leudelange et Reckange-sur-Mess au sud, Luxembourg-ville à l'est et Dippach à l'ouest.

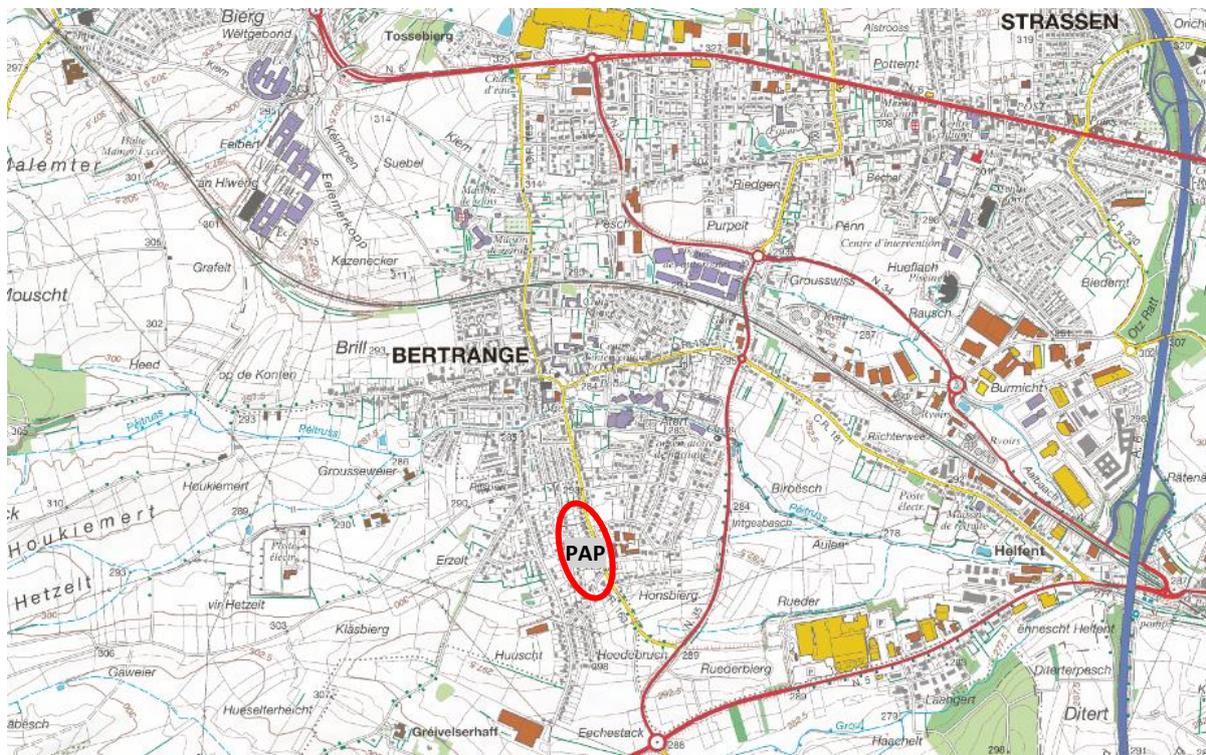


Figure 1 : Plan de situation (Source : ACT – Geoportail.lu)

La zone couverte par le présent PAP a une superficie de 0,6846 ha, se situe au sud de la localité de Bertrange et s'étend le long des rues de Leudelange et J.F.J. d'Huart.

1.2. Situation cadastrale

Le présent projet s'étend sur les parcelles cadastrées Commune de Bertrange, section B de Beaufort, sous les numéros 45/1436 et 45/1821 appartenant à Madame NICOLAI-SCHLUNGS Liliane.

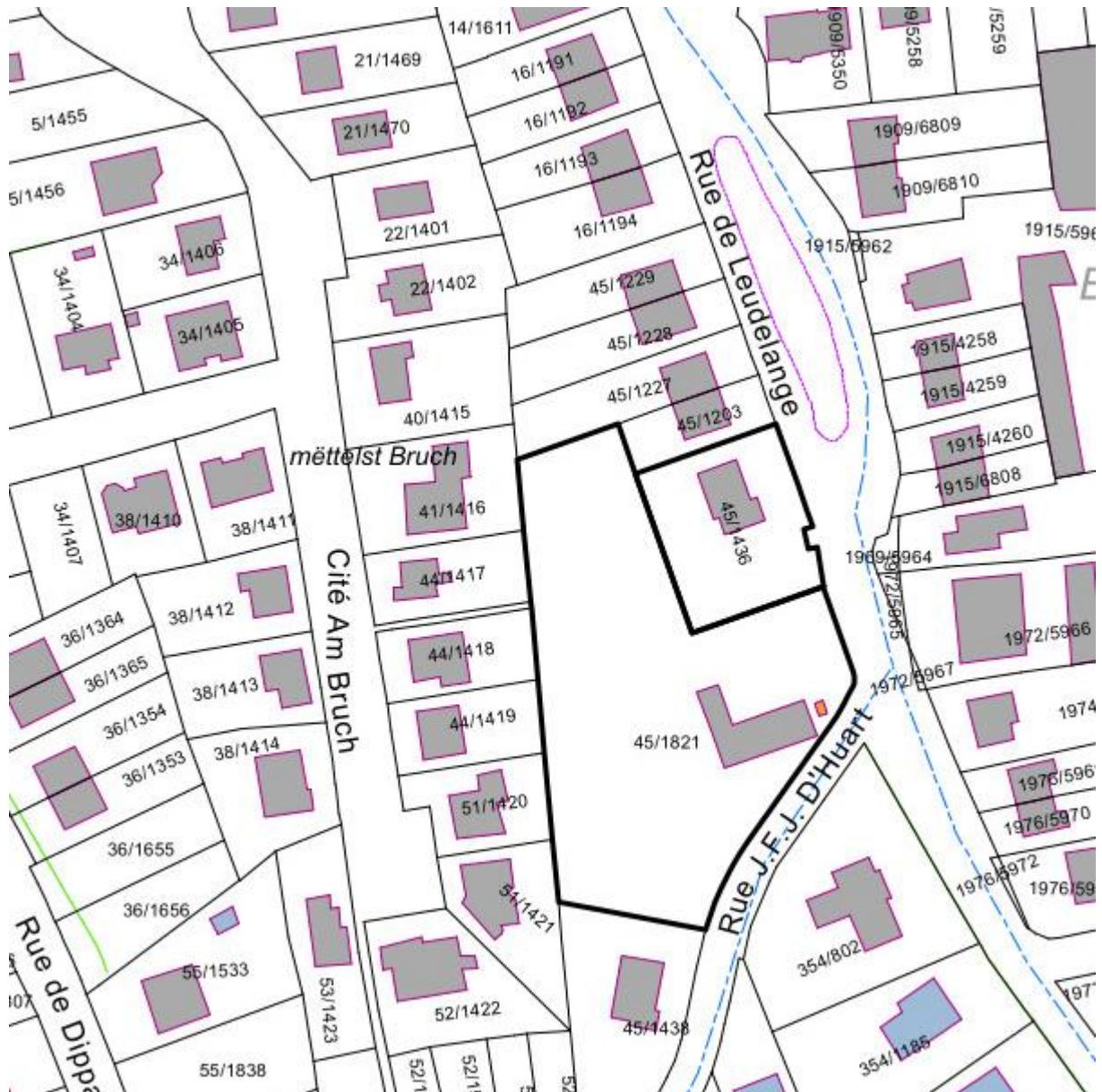


Figure 2 : Extrait plan cadastral PAP (Source : ACT)

2. CADRE RÈGLEMENTAIRE

2.1. Plan d'aménagement général

Les terrains sont inscrits en « Zone d'habitation 1 – HAB-1 » et superposés d'une « zone soumise à l'élaboration d'un PAP-NQ ». Une petite partie des terrains est également situé dans une zone de bruit.

Les coefficients du degré d'utilisation du sol admis dans la zone de projet sont les suivants :

Rue J.F.J. d'Huart		HAB-1	
COS	0,3	CUS	0,55
			-
CSS	0,6	DL	25
			-

2.1.1. Partie graphique

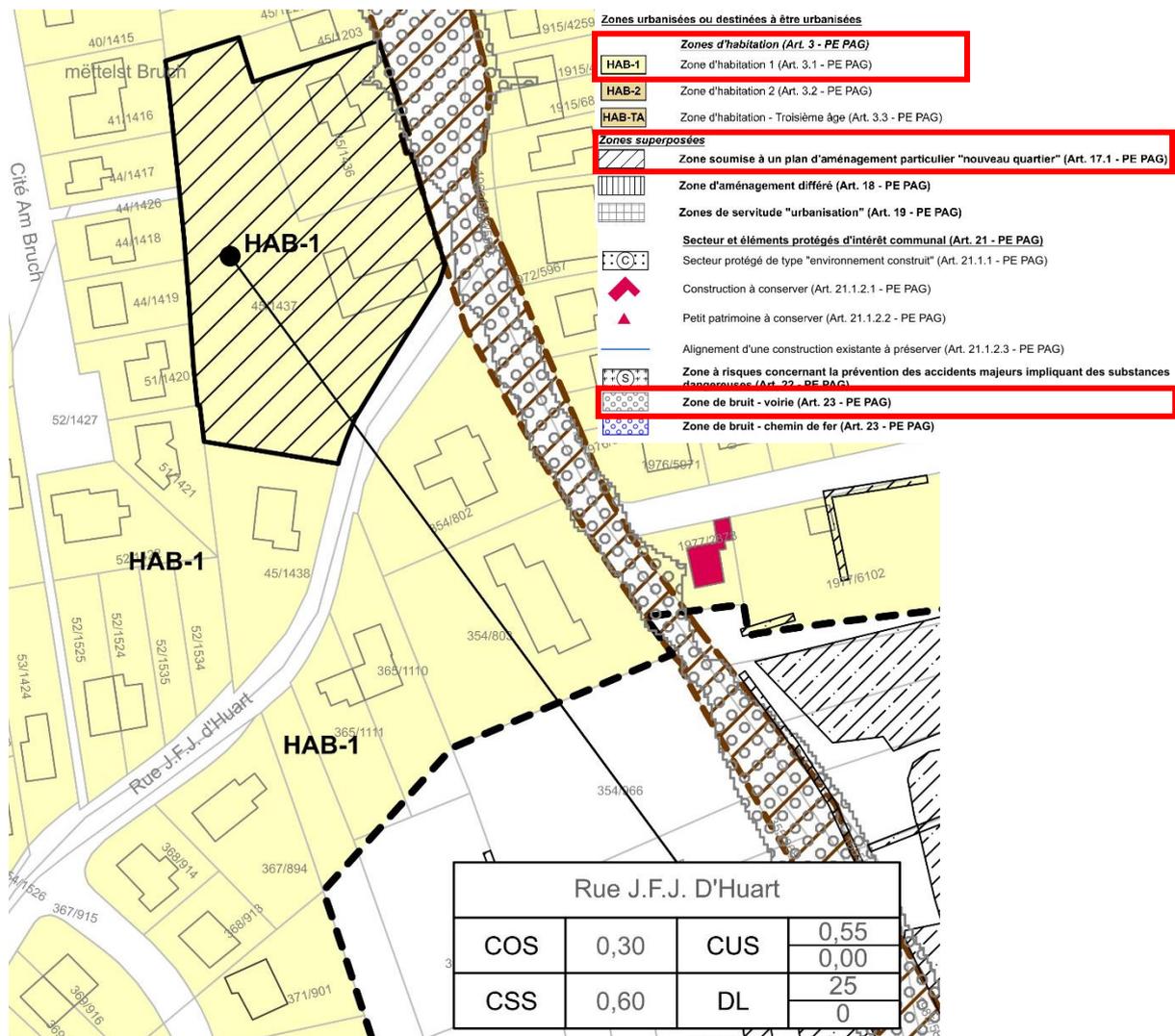


Figure 3 : Extrait du PAG (Source : AC Bertrange)

2.1.2. Partie écrite

Les règles principales de cet espace sont définies dans la partie écrite du PAG ainsi que dans le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la Commune de Bertrange.

Les principaux articles décrivant les règles d'aménagement du présent PAP sont libellés comme suit :

Art.3 Zones d'habitation

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations.

Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratif ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, ainsi que des équipements de services public.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature et leur importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Les zones d'habitation sont subdivisées en fonction du type d'habitation en :

- *Zone d'habitation 1 [HAB-1]*
- *Zone d'habitation 2 [HAB-2]*
- *Zone d'habitation – Troisième âge [HAB-TA]*

Art.3.1 Zone d'habitation 1 [HAB-1]

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux logements de type maison unifamiliale.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins la moitié des logements est de type maison unifamiliale.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum.

Art. 17 Les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

Art. 17.1 Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur. Ces zones peuvent être exécutées par un ou plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier », correspondant à une ou plusieurs phases d'exécution.

Dans ces zones, des aménagements et des constructions d'utilité publique, nécessaires à la mise en œuvre du plan d'aménagement général, en application de l'article 23 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, à réaliser par la Commune, l'Etat ou des gestionnaires de réseaux peuvent être admis sans qu'un PAP soit nécessaire, à condition

que leur implantation se limite au strict minimum et qu'un soin particulier soit apporté à leur intégration dans le site.

Pour les constructions existantes situées dans cette zone des travaux peuvent exceptionnellement être admis sans qu'un PAP soit nécessaire, à condition que les travaux visés respectent les affectations permises par la zone de base du PAG et n'augmentent par la surface construite brute existante de plus de 25m².

Pour les constructions existantes érigées sur les sites des entreprises à risque (loi du 28 avril 2017 concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses et portant modification de la loi modifiée du 10 juin 1999 relative aux établissements classés) des travaux peuvent exceptionnellement être admis sans qu'un PAP soit nécessaire, ceci aux conditions suivantes :

- que les travaux visés servent à l'augmentation de la sécurité
- ou
- que les travaux visés concernant l'implantation de nouvelles technologies pour l'emploi de biocarburants
- ou
- que les travaux visés respectent les affectations permises par la zone de base du PAG et n'augmentent pas la surface construite brute existante de plus de 25 m².

Art. 17.2 Minima et maxima à respecter par PAP « nouveau quartier »

Les valeurs maxima, voire minima, d'utilisation du sol sont définies pour les zones inscrites en PAP « nouveau quartier » dans le casier figurant dans la partie graphique du plan d'aménagement général comme suit :

- le coefficient d'utilisation du sol
- le coefficient d'occupation du sol
- le coefficient de scellement du sol
- la densité de logement ; cette valeur est uniquement indiquée pour les nouveaux quartiers superposés à une zone d'habitation ou à une zone mixte.

Les coefficients de chaque casier se réfèrent aux surfaces comprises à l'intérieur du trait gras noir renseignant la délimitation du degré d'utilisation du sol. Le casier-type ci-après en explique la lecture :

Dénomination du nouveau quartier			
COS	max.	CUS	max. (min.)
CSS	max.	DL	max. (min.)

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les coefficients précités constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds sis à l'intérieur de chaque zone.

Art.10 Emplacements de stationnement

Art.10.1 Emplacements de stationnement automobile

Le nombre d'emplacements de stationnement automobile requis est défini comme suit

ACTIVITE DE SERVICES ADMINISTRATIFS ET PROFESSIONNELS :

nombre d'emplacements par nombre de m² de surface construite brute

au minimum 1 emplacement par tranche de 90 m²

au maximum 1 emplacement par tranche de 60 m²

[...]

ACTIVITE COMMERCE DE DETAIL / ACTIVITE ARTISANAT (surface de vente directement liée à une activité artisanale) :

nombre d'emplacements par nombre de m² de surface de vente

Entreprises < 10.000 m² au minimum 1 emplacement par tranche de 40 m²

de surface de vente au maximum 1 emplacement par tranche de 20 m²

HABITAT au minimum 1 emplacement par logement

(Logement < 60 m² surface au maximum 1 emplacement par logement

habitable nette et logements intégrés)

HABITAT au minimum 1 emplacement par logement

(Logement > ou = 60 m² surface au maximum 3 emplacements par logement

habitable nette)

[...]

Art.23 : Zones de bruit

La « zone de bruit – trafic routier » comprend toutes les parties du territoire communal affectées par des nuisances phoniques résultant du trafic routier au-dessus d'une valeur LDEN de 65 dB(A) ou au-dessus d'une valeur LNGT de 55 dB(A) sur base cartographique stratégique du bruit établie par l'administration de l'environnement.

Lors de l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » les propositions et mesures concernant la gestion du bruit formulées dans le schéma directeur sont à prendre en compte afin de minimiser l'exposition au bruit des espaces extérieurs des logements.

Sur les sites inscrits en plan d'aménagement particulier « quartier existant » toutes les nouvelles constructions destinées au logements doivent présenter une isolation acoustique appropriée. Les dispositions sur la protection contre le bruit sont renseignées dans le Règlement sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites de la Commune de Bertrange.

Extrait de la partie écrite du PAG de la commune de Bertrange

2.1.3. Schéma directeur

Les fonds couverts par le présent projet sont situés dans une zone PAP-NQ. Dès lors, les options d'aménagement de ce nouveau quartier sont définies dans le schéma directeur portant la référence : Schéma directeur « Rue J.F.J. d'Huart ».

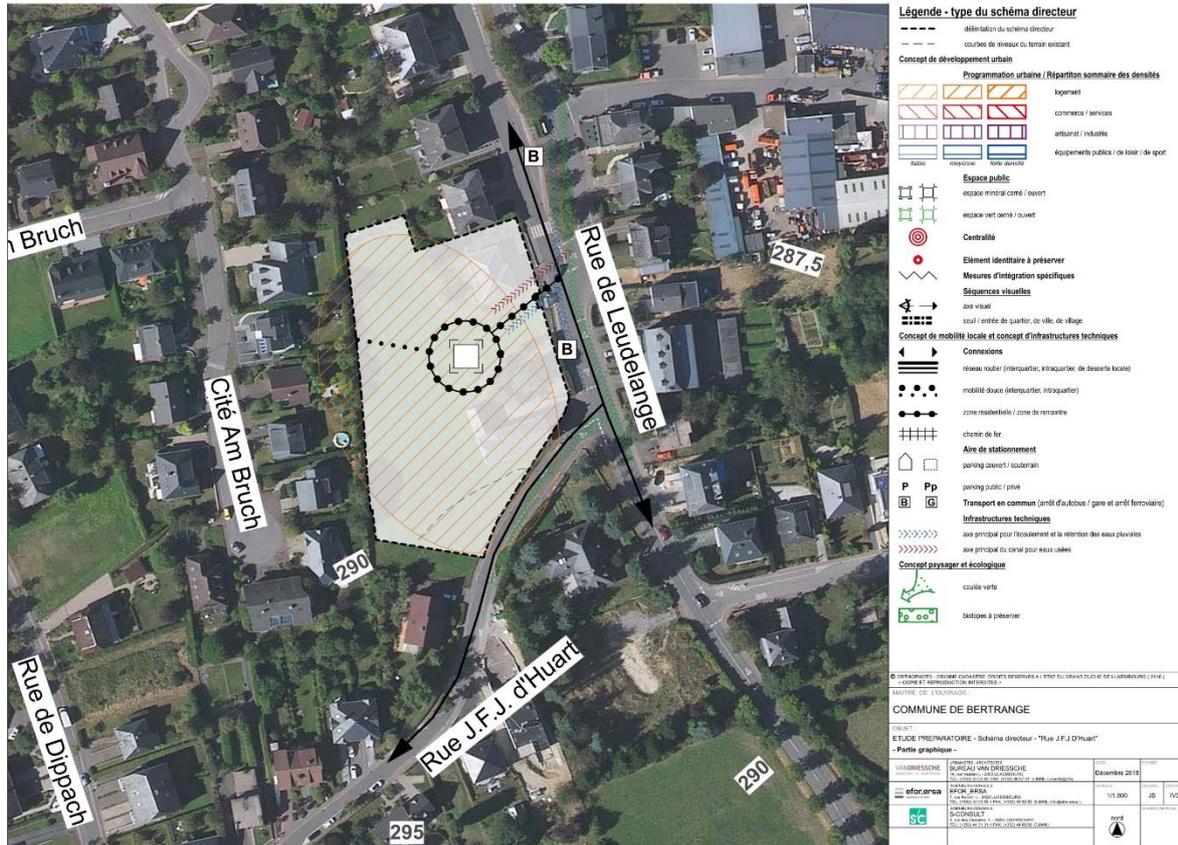


Figure 4 : Schéma directeur « Rue J.F.J. d'Huart » (Source : A.C. Bertrange)

Les enjeux urbanistiques de ce nouveau quartier sont de densifier l'urbanisation au sein de la zone déjà bâtie de Bertrange, de créer une liaison piétonne entre la rue de Leudelage et la cité Am Bruch et de créer un seuil d'entrée pour la localité depuis le sud.

Les objectifs principaux mis en avant par le schéma directeur sont les suivants :

- *Projet prioritairement destiné à l'habitat (faible densité) avec le souhait de garder une typologie en forme de cour avec des constructions organisées autour d'un espace minéral cerné ;*
- *Renforcement de la mobilité douce avec la création de la liaison piétonne Rue de Leudelage / Cité am Bruch et d'une placette publique y étant connectée, lieu de rencontre pour le quartier ;*
- *Gestion de l'eau de pluie à ciel ouvert, intégrée aux espaces verts publics ;*
- *Desserte du quartier assurée sous forme de voirie de type résidentielle ;*
- *Créer une transition harmonieuse avec les parcelles adjacentes et conserver l'intimité des espaces de jardins privés alentours ;*
- *Créer une entrée de commune depuis le sud grâce à l'implantation et le recul des constructions ;*
- *Déplacement de l'arrêt de bus à prévoir .*

3.1.2. Équipements publics et services

Quelques services se trouvent à proximité directe de la zone de PAP, le long de la rue de Leudelage (agent d'assurance, service de nettoyage, société de désamiantage) ainsi qu'un cabinet de kinésithérapie. La cité *am Bruch* accueille 3 associations sportives (handball, tennis et vélo-club).

Le cœur de la localité de Bertrange se situe au nord du PAP, à l'extrémité de la rue de Leudelage. Ce centre est organisé autour du *shared space Beim Schloss*, délimité par les bâtiments de l'administration communale, le hall polyvalent, un club sénior, le château Schauwenburg, l'église, la maison des jeunes, la police grand ducale, une pharmacie ainsi que plusieurs restaurants et commerces. Des placettes ainsi qu'un espace de parc urbain se développent au nord et au sud du *shared space*, autour desquels sont répartis d'autres activités : cabinets de médecine et autres professionnels de santé, petits commerces, restaurants et cafés.

A l'est de cette zone se concentrent les autres équipements et services accueillis par la commune : crèche, maison de retraite, centre culturel et sportif, école primaire, clubs sportifs, école de musique, ...

Au sud-est de la commune se situe la zone de Helfent, regroupant de nombreuses activités commerciales de plus grande envergure, dont le complexe commercial City Concorde.

3.1.3. Mobilité et transport en commun

a) Axes Routiers

Le projet de PAP se situe le long de la rue de Leudelage et de la rue J.F.J d'Huart. La rue de Leudelage est un ancien chemin repris (C.R. 163) qui a été déclassé.

La localité de Bertrange est traversée selon un axe nord-sud par la rue de Mamer/Leudelage qui relie la N6 (route d'Arlon) en direction de Mamer / Strassen au nord, et la N35 raccordée à la N5 (Route de Longwy) au sud en direction de Luxembourg-ville / Dippach. Ces axes permettent un accès aisé vers Luxembourg-ville ainsi que vers l'A6 reliant à la fois la Belgique et le sud du Luxembourg (autoroute périphérique A6/A1 et A4 vers Esch). La rue de Luxembourg est un second axe principal reliant le place centrale du *shared space Beim Schloss* à Luxembourg-ville.

b) Transport en commun

L'arrêt de bus « Dicks » est situé dans la zone de projet, sur la rue de Leudelage. Il dessert la ligne 6 : Bertrange / « Bartreng Gemeng » - Merl - Kirchberg – Aéroport.

L'arrêt de bus « Bartreng – Gemeng », situé à environ 700 mètres, permet de prendre la ligne de bus 655 (Bertrange - Leudelage - Alzingen).

La gare ferroviaire de Bertrange - Strassen est située à environ 1,4 kilomètre. La gare routière adjacente est desservie par la ligne 16 qui relie l'école européenne de Bertrange à l'aéroport du Findel.

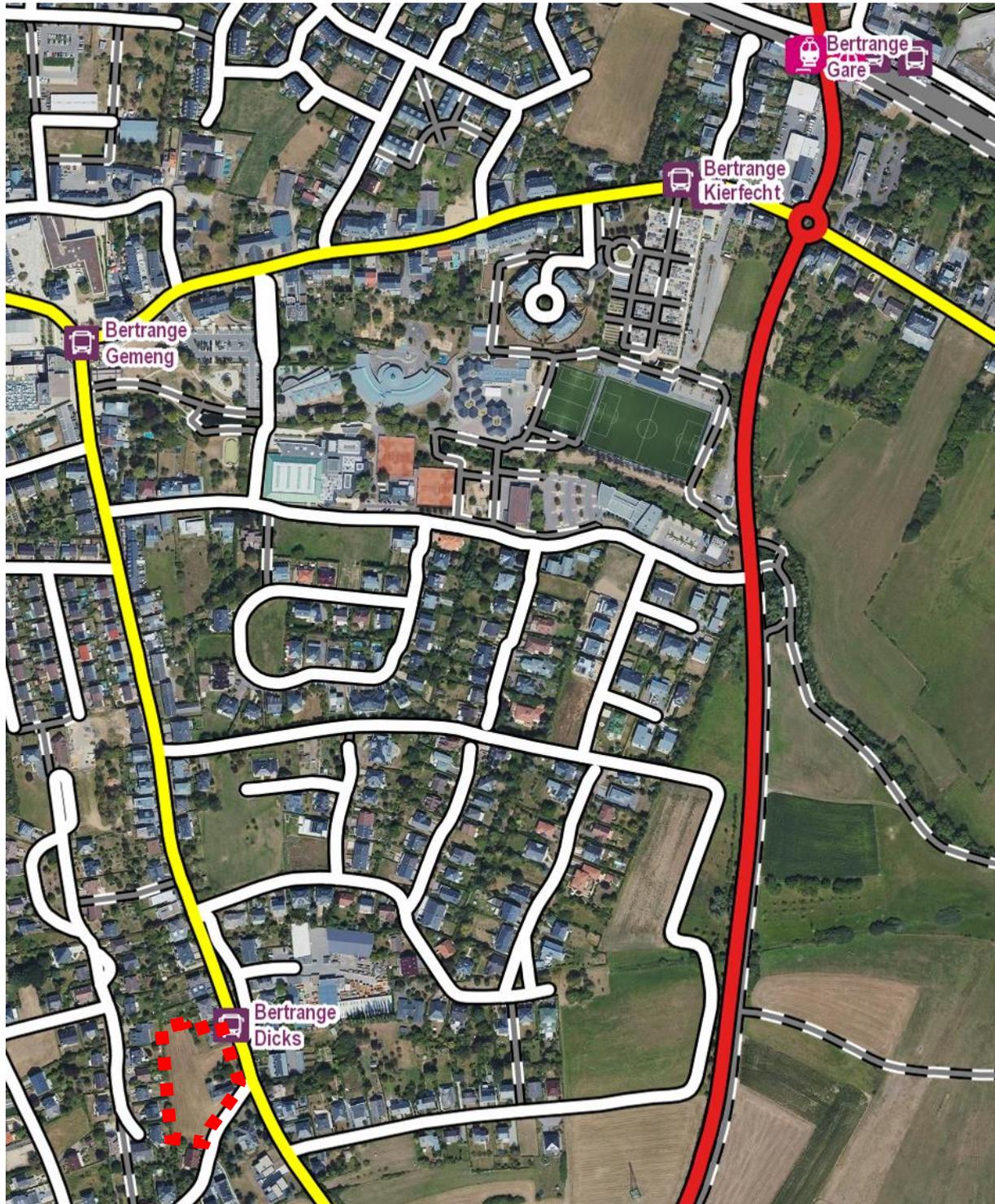


Figure 6 : Réseau routier et transport en commun (Source : geoportail.lu)

3.2. Cadre environnemental

3.2.1 Topographie et affectation

La zone couverte par le présent PAP présente une superficie de 68,46 ares et comprend actuellement deux maisons individuelles, dont une attenante à un corps de ferme. L'arrière de la parcelle de cette construction est utilisée comme une parcelle agricole.



Photo 1 : Vue sur la maison parcelle n°45/1436, depuis rue/Leudelange / Photo 2 : Vue depuis la rue de Leudelange (Source 1&2 : Best).

L'altitude du terrain varie entre $\pm 288,00$ mètres au nord-ouest et $\pm 292,00$ mètres au sud-est. Par conséquent, le terrain présente une pente descendante vers le nord-ouest de $\pm 3,3$ %.



Photo 3 : Vue sur la maison parcelle n°45/1821, angle/rue Leudelange et Huart / Photo 4 : Vue depuis rue J.F.J.d'Huart (Source 3&4 : Best).

3.2.2 Biotopes existants

Des biotopes qui tombent sous l'article 17 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles semblent être situés sur une partie du PAP. Il s'agit notamment d'un groupe d'arbres considérés comme biotope protégé et situé à proximité directe du bâtiment de ferme existant.

Conformément à l'article 63 de la loi PN, une évaluation des écopoints sera élaborée dans le cadre du dossier d'autorisation concernant la conservation de la nature.

3.2.3 Bois et zones protégées



Figure 7 : Zones protégées (Source : ACT - Geoportail.lu)

La localité de Bertrange est entourée des zones protégées suivantes :

- La zone Habitat Natura 2000 « Vallée de la Mamer et de l'Eisch » (LU0001018), à une distance d'environ 2150 mètres.
- La zone de protection oiseaux Natura 2000 « Région du Lias moyen » (LU0001026) à une distance d'environ 350 mètres.

4 EXPOSÉ DES MOTIFS

4.1 Programmation du PAP

La zone de projet présente une superficie de 68,46 a.

Les terrains sont inscrits en « Zone d'habitation 1 – HAB-1 » et sont également superposés d'une « zone soumise à l'élaboration d'un PAP-NQ ».

Les coefficients du degré d'utilisation du sol admis dans la zone de projet sont les suivants :

SD Rue J.F.J. d'Huart		HAB-1/MIX-v	
COS	0,3	CUS	0,55
			0,00
CSS	0,6	DL	25
			0

Le projet porte sur la création de 13 lots destinés à l'aménagement de 4 maisons unifamiliales isolées, 8 jumelées ainsi qu'une construction plurifamiliale pouvant accueillir jusqu'à 6 unités de logement.

Le PAP prévoit la cession de 12,37 ares de terrain privé au domaine public communal, soit 18,07 % de la surface totale du PAP.

Le projet prévoit le déplacement de l'arrêt de bus « Bertrange – Dicks ». Le présent projet propose de repositionner cet arrêt dans le périmètre du présent PAP-NQ. L'emprise du nouvel arrêt de bus fait partie des 12,37 ares de la cession de terrain privé au domaine public communal.

La localité de Bertrange compte 8651 habitants (Source : bertrange.lu, 10/01/2023). Les 18 unités de logements supplémentaires projetées contribueront dès lors à une croissance de 43 habitants (2,4 hab. / ménage) ce qui correspond à une augmentation de 0,50 % de la population de la localité.



Figure 8 : Vue axonométrique de la zone de projet (Source : Best)

4.2 Aménagement des espaces privés

4.2.1 Projet

Le présent PAP a été développé de manière à retranscrire au mieux les concepts et objectifs développés par le schéma directeur. Le projet propose un développement urbanistique qui permettra de densifier cette parcelle située à l'entrée sud de la commune. Le respect des reculs nécessaires vis-à-vis des parcelles voisines permettront de conserver la quiétude de cette zone résidentielle.

L'aménagement des différents lots se répartit de manière harmonieuse autour de deux voiries en impasse afin d'intégrer au mieux l'aménagement dans la topographie du terrain existant. Ces voiries à pente faible aboutissent chacune sur des petites placettes autour desquelles les constructions et l'espace public s'organisent.

L'arrêt de bus « Bertrange - Dicks » situé sur la rue de Leudelage sera quant à lui déplacé pour permettre l'accès aux constructions du nouveau quartier par la voirie nord. Celle-ci se prolonge par un cheminement piéton qui permet d'établir la connexion avec la Cité *Am Bruch*.

La réalisation de ce PAP va permettre de densifier les constructions sur ce côté de la rue et de recréer un front bâti par rapport aux constructions situées de l'autre côté de la rue de Leudelage, créant ainsi une urbanisation continue et une situation de « seuil » marquant l'entrée dans la zone urbanisée depuis le sud de la localité.

a) Les constructions

Afin d'intégrer au mieux les différentes constructions dans la topographie et de garder une hauteur maximum pour les bâtiments qui soit également répartie sur l'ensemble du terrain, le PAP prévoit des constructions sur trois niveaux pour tous les lots, hormis pour les lots 12 et 13. Les constructions des lots 1 à 7 posséderont un étage de combles (1C) tandis que celles des lots 8 à 11 auront un étage en retrait (1R).

Chaque construction peut également comporter un niveau de sous-sol. Le sous-sol (1S) de la résidence pourra accueillir les espaces communs tels que local technique, local poubelle, local vélo, ainsi que les caves individuelles.

L'implantation des bâtiments doit permettre de s'intégrer au mieux dans la topographie existante et d'en limiter les modifications. L'implantation des lots 9, 10 et 11 sera faite de manière à avoir un niveau (1S/I) semi-enterré qui permettra de rattraper la différence de hauteur entre l'accès aux lots par la voirie sud et le rez-de-jardin, situé un niveau plus bas. Le lot 12 aura quant à lui un rez-de-chaussée (niveau I) avec une hauteur de 4 mètres du côté du rez-de-jardin afin de s'inscrire au mieux dans la topographie.

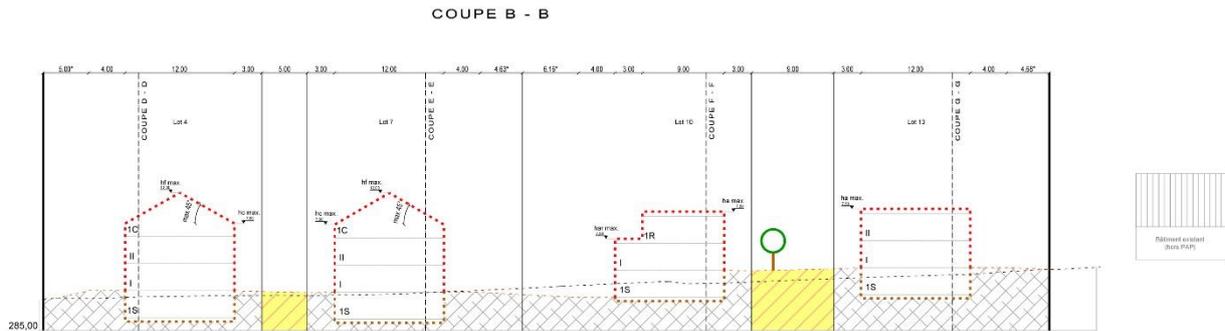


Figure 9 : Coupe BB (Source : Best)

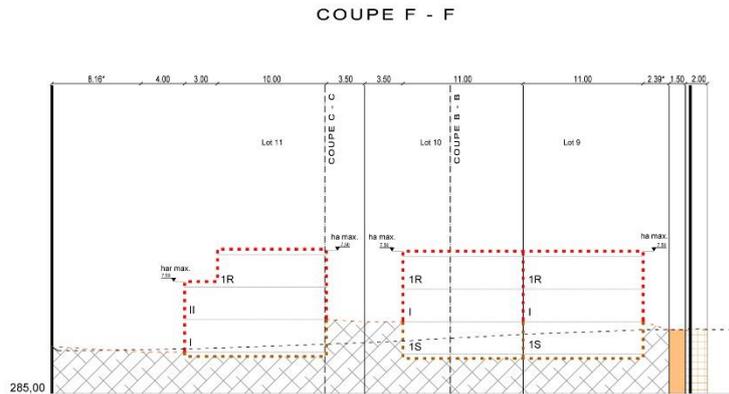


Figure 10 : Coupe FF (Source : Best)

b) Les toitures

Le PAP permet la construction de toitures à 2 versants et de toitures plates. La forme de toiture sera fixée règlementairement pour chaque lot de manière à harmoniser les hauteurs de constructions et la bonne répartition des types de toitures.

La hauteur des maisons unifamiliales isolées sera mesurée au milieu de la façade avant des constructions principales, au niveau de la voirie desservante. La hauteur des maisons unifamiliales jumelées sera mesurée au niveau de la mitoyenneté des constructions principales, au niveau de la voirie desservante. Pour le lot 12, vu son implantation par rapport à la voirie, le PAP fixe le niveau de référence sous forme de cote reprise dans la partie graphique.

Les constructions des lots 1 à 7 posséderont des toitures à deux versants tandis que celles des lots 8 à 13 auront des toitures plates. La pente des toitures à deux versants sera comprise entre 30° et 45°. La hauteur à la corniche des constructions principales sera fixée à maximum 7,5m et la hauteur de faîtage sera de 12m maximum.

Celles-ci pourront être équipées d'une ou plusieurs lucarnes sur base des règles édictées dans la partie écrite.

Les constructions des lots 8 à 13 posséderont des toitures plates. Afin de s'harmoniser avec les lots 1 à 7, la toiture du lot 8 aura une hauteur maximum à l'acrotère de 10,50m.

Les constructions des lots 9, 10 et 11 ont une différence de niveau entre l'accès depuis la voirie sud et le rez-de-jardin représentant un étage complet. L'étage inférieur sera donc enterré du côté de la voirie d'accès. Etant donné cette différence de niveau pour cette zone sud du PAP, les constructions des lots

9 à 13 auront une hauteur maximum de 7,5m (mesuré côté voirie) à l'acrotère afin d'harmoniser les hauteurs de construction du PAP.

Dès lors, les toitures des derniers niveaux (1R) pourront être aménagées sous une forme classique ou végétalisées, tandis que les toitures intermédiaires (niveaux I et II) pourront être aménagées en terrasse accessible.

Les garages ou carports positionnés dans les reculs latéraux seront quant à eux tous couverts de toitures plates, avec une hauteur d'acrotère de 3,50 m au maximum.

c) Abri de jardin

Les lots 2 à 7 pourront disposer d'un abri de jardin. Celui-ci devra être compris dans le gabarit de la surface destinée aux dépendances repris dans la partie graphique du PAP.

Les lots 1 et 9 à 13 pourront disposer d'un abri de jardin. Celui-ci sera implanté dans l'espace libre postérieur, en dehors des gabarits autorisés pour la construction destinée au séjour prolongé et la dépendance.

d) Aménagement des espaces verts privés

Concernant les lots privés, l'aménagement des espaces verts permettra la bonne intégration du projet dans son contexte paysager.

Dans le recul avant, le présent PAP propose d'interdire l'implantation de murets et de plantations de plus de 0,5m de haut afin de garantir une bonne visibilité depuis l'espace public.

Dans le recul arrière, les séparations entre les différents lots pourront être réalisées au moyen de clôtures grillagées ou de haies d'essences régionales. Les clôtures pourront disposer à leur base d'un muret d'une hauteur de maximum 80 centimètres, sans que la hauteur totale ne dépasse 2,00 mètres.

Les différents terrains pourront également être plantés d'espèces végétales adaptées au site, ce qui permettra d'adapter les plantations aux conditions climatiques. Les espèces invasives restent interdites.

Le lot 1 est situé partiellement dans une zone de bruit, le long de la rue de Leudelange. Afin de protéger les espaces extérieurs privés du lot 1, un dispositif anti-bruit peut être implanté le long des limites nord et est de la parcelle. L'impact visuel de ce mur sera diminué par la plantation d'une haie autour de celui-ci. Il est à noter que la rue de Leudelange est un ancien C.R. venant d'être déclassé et que l'on peut supposer que le trafic lié au bruit devrait donc être en diminution.

4.2.2 Coefficients d'occupation du sol

Le PAG fixe les coefficients du degré d'utilisation du sol admis dans la zone de projet comme suit :

Rue J.F.J. d'Huart		HAB-1	
COS	0,3	CUS	0,55
			0,00
CSS	0,6	DL	25
			0

Le PAP propose ainsi de répartir ces valeurs sur les différents lots de la manière suivante :

Annexe I : Tableau récapitulatif

Fiche 1 : Analyse de la conformité du projet d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP) par rapport au plan d'aménagement général "mouture 2011" (PAG)												
Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol										Habitation 1		
<small>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 PAG</small>												
Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG												
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée : 68,46 ares												
Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :												
DL	minimum	maximum	CUS	minimum	maximum	COS	minimum	maximum	CSS	maximum		
		25			0,55			0,30		0,60		
Application des dispositions de l'article 29bis												
a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29bis : <input checked="" type="checkbox"/> oui												
Conformité de la surface construite brute à réserver au logement abordable												
b) Part de la surface construite brute (SCB) à réserver pour le logement abordable (Log-abo) selon l'art.29bis : 10 %												
c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAG : 4 100 m²												
d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29bis : 410 m²												
Degré d'utilisation augmenté selon l'article 29bis (5)												
e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29bis(10) (p.ex. promoteur public) : 0,00 ares												
f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol : 100,00 %												
g) SCB maximale admise selon le CUS fixé par le PAG : 3 765 m²												
h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAG : 414 m²												
i) SCB supplémentaire admise selon l'art.29bis (10% de la SCB résultant du CUS fixé par le PAG pour les fonds visés à l'art.29bis(10) réduite de la SCB non destinée exclusivement au logement) : 335 m²												
j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis : 4 100 m²												
k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CUS fixé au PAG : 108,90 %												
l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29bis, compte tenu du rapport issu du point k) :												
DL	minimum	maximum	CUS	minimum	maximum	COS	minimum	maximum	CSS	maximum		
	0,000	27,500		0,000	0,599		0,000	0,327		0,653		
Analyse de la conformité du PAP au PAG												
Lot	Surface à bâtir nette	Nombre de logements		SCB totale		SCB destinée au logement			SCB réservée au logement abordable	Surface d'emprise au sol		Surface de sol scellée
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	exclusivement	minimum	minimum	maximum	maximum
1	2,81 ares	/	1 u.	/	270 m ²	/	270 /	270 m ²		/	117 m ²	187 m ²
2	2,64 ares	/	1 u.	/	235 m ²	/	235 /	235 m ²		/	100 m ²	183 m ²
3	2,64 ares	/	1 u.	/	235 m ²	/	235 /	235 m ²		/	100 m ²	183 m ²
4	3,85 ares	/	1 u.	/	235 m ²	/	235 /	235 m ²		/	100 m ²	194 m ²
5	5,31 ares	/	1 u.	/	307 m ²	/	307 /	307 m ²		/	134 m ²	275 m ²
6	2,60 ares	/	1 u.	/	205 m ²	/	205 /	205 m ²	205 m ²	/	95 m ²	173 m ²
7	2,60 ares	/	1 u.	/	205 m ²	/	205 /	205 m ²	205 m ²	/	95 m ²	173 m ²
8	8,66 ares	/	6 u.	/	850 m ²	/	850 /	436 m ²		/	292 m ²	603 m ²
9	4,57 ares	/	1 u.	/	296 m ²	/	296 /	296 m ²		/	142 m ²	223 m ²
10	3,60 ares	/	1 u.	/	296 m ²	/	296 /	296 m ²		/	142 m ²	242 m ²
11	7,08 ares	/	1 u.	/	390 m ²	/	390 /	390 m ²		/	182 m ²	293 m ²
12	5,78 ares	/	1 u.	/	306 m ²	/	306 /	306 m ²		/	177 m ²	267 m ²
13	3,95 ares	/	1 u.	/	270 m ²	/	270 /	270 m ²		/	156 m ²	243 m ²
Total	56,09 ares	0 /	18 u.	0 /	4 100 m²	0 /	4 100 /	3 686 m²	410 m²	0 /	1 832 m²	3 239 m²
Coefficients résultants du projet de PAP :												
DL	minimum	maximum	CUS	minimum	maximum	COS	minimum	maximum	CSS	Log-abo	minimum	%
	0,000	26,293		0,000	0,599		0,000	0,327		0,577	10,000	%
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis :												
	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui	

Figure 11 : Annexe I au présent PAP (Source : Best)

4.2.3 Logements à coût modérés

Conformément à l'article 29bis, paragraphe 2, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « *pour chaque plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" qui prévoit un nombre de logements entre 10 et 25 unités, au moins 10 pourcents de la surface construite brute maximale à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements abordables.* ».

Le présent projet nécessite donc la création de logements abordables.

Dès lors, le projet réservera une surface de minimum 415 m² sur les lots 6 et 7 pour permettre la création de logements abordables.

4.2.4 Déblais / remblais

La topographie du site implique que des travaux de terrassement seront nécessaires. Cela est lié notamment à l'implantation des voiries par rapport à la pente naturelle du site descendant vers le fond de la parcelle et à la bonne intégration des lots au sud du PAP.

Cependant, afin de limiter les modifications du relief au strict nécessaire, seul un remblai de terre jusqu'à 50 centimètres au-dessus ou un déblai jusqu'à 50 centimètres en-dessous du terrain remodelé tel que défini dans la partie graphique du PAP est admis.

4.3 Aménagement des espaces publics

4.3.1 Cession des terrains

Le projet prévoit la cession de 12,37 ares de terrain privé au domaine public communal afin d'assurer l'aménagement des voiries de desserte, des espaces verts, des chemins, de la rétention et des emplacements de stationnement. Cette surface correspond à 18,07 % de la superficie totale du PAP.

4.3.2 Aménagements publics



Figure 12 : Partie graphique du PAP (Source : Best)

Le nouveau projet s'articulera autour de deux courtes voiries aboutissant sur de petites placettes piétonnes, une voirie au nord et une voirie au sud du PAP. Les deux voiries sont définies comme des voies de circulation de type zone résidentielle.

La voirie nord est prolongée d'un chemin piéton connectant le PAP, et ainsi la rue de Leudelage, avec la cité Am Bruch. Cette nouvelle liaison devrait permettre de rendre cette placette plus fréquentée par les habitants et d'en faire un lieu de rencontre au sein du quartier. Cette voirie aboutit sur un espace vert public incluant un chemin bordé d'arbres, un espace de détente ombragé avec des bancs, un bassin de rétention pour les eaux de pluie, ainsi que 6 places de stationnement.

L'arrêt de bus sera déplacé et intégré dans la continuité de la rangée de carports du lot 8. A l'emplacement du trafo existant situé actuellement devant la maison d'habitation de la parcelle n°45/1821, un nouveau trafo sera installé et orienté parallèlement à la voirie.

La voirie sud aboutit sur une placette avec un espace vert public comprenant un arbre. Contrairement à la voirie nord, la voirie sud ne permettra pas l'accès au camion poubelles. C'est pourquoi un emplacement pour la collecte des poubelles est prévu le long de la rue J.F.J. d'Huart. Des places de stationnement publiques supplémentaires (3) seront aménagées en limite de PAP, le long de la rue J.F.J. d'Huart.

Des encoches vertes réalisées le long du trottoir pourront permettre de planter 3 arbres supplémentaires le long de la rue J.F.J. d'Huart.

4.3.3 Évacuation des eaux

Le projet prévoit une gestion des eaux usées et pluviales via un système séparatif.

Le quartier disposera d'un bassin de rétention à ciel ouvert. Ce dernier sera positionné au nord-ouest de la zone de projet, au bout de la voirie nord. Un dispositif de bassin enterré sera également localisé sous la placette au bout de la voirie sud.

- De nouvelles canalisations pour « eaux pluviales » seront aménagées dans les différentes voiries composant le nouveau quartier afin d'évacuer les « eaux pluviales » des constructions vers le bassin de rétention et le bassin enterré. Ces eaux seront ensuite déversées dans une nouvelle canalisation « eaux pluviales » située rue J.F.J. d'Huart et rue de Leudelage.
- De nouvelles canalisations pour « eaux usées » seront aménagées dans les différentes voiries composant le nouveau quartier afin d'évacuer les « eaux usées » vers la canalisation mixte, située rue J.F.J. d'Huart et rue de Leudelage.

5 SYNTHÈSE DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PAP

REPARTITION DES SURFACES	
Surface privée	56,09 ares (81,93%)
Surface publique (= surface cédée au domaine communal)	12,37 ares (18,07%)
Surface totale du lotissement	68,46 ares (100%)
PARCELLAIRE PRIVE	
Maisons unifamiliales	12
Résidence plurifamiliale	1 (6 logements maximum)
Total parcelles	13
Total logements	18
Logements par hectare	26,29 logements / ha

6 ANNEXES

Le Projet d'Aménagement Particulier comprend le présent rapport justificatif ainsi que les documents suivants :

- Partie écrite ;
- Annexe de détermination du potentiel constructible en application de l'article 29bis.
- Annexe I : Tableau récapitulatif ;
- Annexe II : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ;
- Données cadastrales ;
- Plan de périmètre PAP dressé par BEST G.O. ;
- Vues axonométriques ;
- Copie du certificat d'ingénieur établi par l'O.A.I. ;
- Courrier de levée de contraintes archéologiques ;
- Plan et coupes d'aménagement particulier (plan n°211072-13-000 001) ;
- Levé topographique avec prises de photos (plan n°211072-13-000 002).

Senningerberg, le 24 février 2023

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.

J. CHIROL

M. URBING