

Table des matières

1. INTRODUCTION	3
1.1. Contexte	3
1.2. Situation cadastrale	4
2. Cadre réglementaire	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	14
4.1. Programmation du PAP	14
4.2. Aménagement des espaces privés	14
4.3. Aménagement des espaces publics	18
5. Synthèse des principales caractéristiques du pap	19
6. Annexes	20

1. INTRODUCTION

Le bureau BEST Ingénieurs – Conseils, agissant au nom et pour le compte de SOLARIS PROJECT S.à.r.l., présente ci-après les documents nécessaires à l'introduction en procédure du plan d'aménagement particulier (PAP) « Rue de Helmdange » dans la commune de Lorentzweiler, 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 de la Commune de Lorentzweiler afin de permettre l'aménagement de bâtiments à vocation résidentielle.

1.1. Contexte

La commune de Lorentzweiler est composée des localités de Lorentzweiler, Asselscheuer, Blaschette Helmdange, Hunsdorf, Klingelscheuer et Bofferdange. Elle présente une superficie de 1745 ha pour 4.658 habitants.

Celle-ci est située au centre du pays et est facilement accessible via le réseau routier (N7). En tant que localité principale de la Commune, Lorentzweiler abrite les fonctions administratives ainsi que des commerces de proximités.

La localité de Helmdange compte actuellement 770 habitants, soit 16,53 % de la population communale. (Source : data.public.lu).

Les fonds couverts par le présent projet sont situés au sud de la localité de Helmdange, près de la « rue de Luxembourg » (CR 169) et présentent une superficie de 45,26 ares.

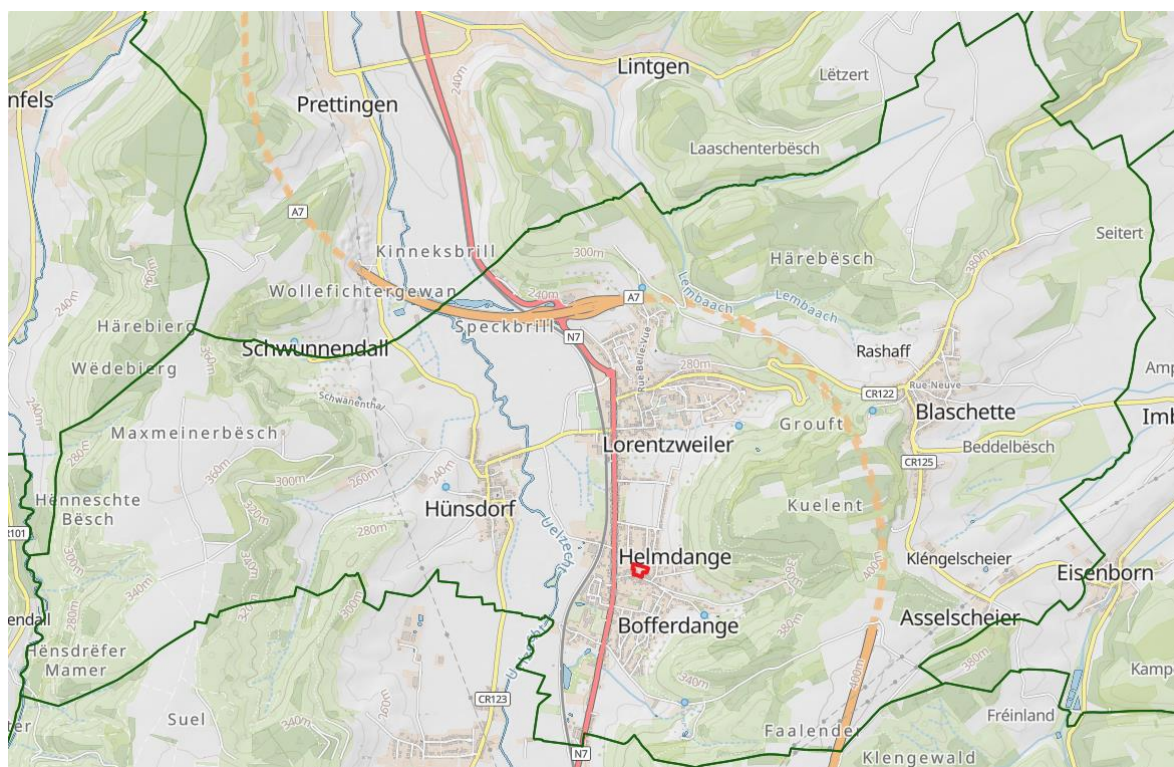


Figure 1 : Plan de situation générale (Source : ACT – Geoportail.lu)

2.1.2. Partie écrite

Les règles d'aménagement de cet espace sont définies dans la partie écrite du plan d'aménagement général de la Commune de Lorentzweiler.

Les principaux articles concernant le présent PAP sont libellés comme suit :

« Art. 3 Zone mixte villageoise [MIX-v]

La zone mixte villageoise couvre les centres des localités de Bofferdange, Helmdange et de Lorentzweiler.

Elle est destinée à accueillir :

- » des habitations de type maison uni-, bi- ou plurifamiliale à 12 unités de logement par immeuble au maximum,*
- » des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface construite brute est limitée à 500 m² par immeuble bâti,*
- » des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels dont la surface construite brute est limitée à 300 m² par immeuble bâti,*
- » des hôtels, des restaurants et des débits de boissons,*
- » des établissements de petite et moyenne envergure,*
- » des équipements de service public.*

Un seul logement intégré est autorisé par maison unifamiliale.

L'implantation de stations - service, de garages de réparation et de postes de carburant y sont interdits.

Seuls des équipements de recharge électrique sont admis.

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.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone mixte villageoise, la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 50%.

La commune peut déroger au principe des 50% pour l'aménagement d'équipements de service public.

Art. 11 Emplacements de stationnement

Une autorisation de bâtir pour toute construction nouvelle, toute reconstruction ainsi que pour toute transformation augmentant la surface exploitée d'au moins 25,00 mètres carrés ne peut être délivrée que si un nombre suffisant d'emplacement de stationnement pour véhicules est prévu sur la propriété intéressée, à l'exception des maisons unifamiliales (un logement). L'obligation d'aménager des emplacements de stationnement n'est valable que pour la surface nouvelle ou le changement d'affectation ainsi créé dépassant 25,00 mètres carrés et si cette augmentation permet l'aménagement d'une nouvelle unité d'habitation ou d'une autre utilisation. Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation.

Les emplacements de stationnement doivent avoir un accès facile et permanent sur la voie publique tenant compte des impératifs de la sécurité de la circulation. Ils doivent se situer sur la parcelle même ou sur une parcelle appartenant au même propriétaire et située dans un rayon de 150,00 mètres au maximum.

Chaque emplacement de stationnement est pris en compte pour un seul logement ou unité et ne peut être ni vendu ni cédé séparément du logement ou de l'unité auquel il est rattaché. Ces conditions sont soumises aux formalités de l'enregistrement, respectivement du cadastre vertical. Il n'est pas autorisé de cloisonner ou de fermer ces emplacements.

a) Sont à considérer comme minimum pour les habitations, y compris les chambres meublées :

» 1 emplacement par logement inférieur ou égal à 50 m² de surface habitable nette,

» 2 emplacements par logement supérieur à 50 m² de surface habitable nette,

» 1 emplacement par 3 chambres meublées,

» pour les maisons plurifamiliales avec plus de 3 unités, deux tiers des emplacements doivent être à l'intérieur de la construction principale et un tiers au maximum à l'extérieur.

» 1 emplacement pour visiteur par 4 logements dans une maison plurifamiliale est à aménager à l'extérieur.

b) Sont à considérer comme minimum pour les activités :

» 1 emplacement par tranche entamée de 3 enfants pour les crèches mais au minimum 2 emplacements ;

» 1 emplacement par tranche de 40 m² de surface exploitée dans le cas des administrations, commerces, établissements de services, cafés et restaurants, pour les clients,

» 1 emplacement par tranche de 60 m² de surface exploitée dans le cas des établissements artisanaux et industriels, pour les clients,

» en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs employé-e-s avec un minimum de 4 emplacements ou 100 m² de surface réservée à cette fin et pour leurs véhicules utilitaires,

» 1 emplacement par tranche de 3 chambres pour les constructions hôtelières, chambres d'hôtes et similaires.

c) Dans les PAP « nouveaux quartiers » une exception relative au nombre minimal d'emplacements de stationnement à aménager par parcelle peut être accordée dans les cas suivants :

» un quartier répondant à un concept de mobilité avec une clé réduite d'emplacements de stationnement,

» des quartiers ou îlots ayant une desserte de transport en commun à très haute qualité : cadence, multi-modalité, zone de chalandise, etc.

» pour la création d'emplacements de stationnement regroupés sur une parcelle différente de celle de l'immeuble concerné, à condition d'être située dans un rayon de 300 mètres de l'immeuble concerné.

» Pour ces cas exceptionnels une convention spécifique règle la mise en œuvre.

d) Sur tout le territoire de la commune :

» Pour les « immeubles et objets classés monuments nationaux ou inscrits à l'inventaire supplémentaire » (loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux) « constructions à conserver », en vertu de l'Art. 22 du présent règlement, ainsi que pour l'aménagement d'établissements de restauration, l'aménagement de places de stationnement à l'arrière des bâtiments principaux, peut être autorisé.

» Si la nature de l'entreprise l'exige ou si les conditions d'exploitations de l'entreprise sont modifiées une augmentation jusqu'à 20% du nombre d'emplacements de stationnement par entreprise est demandée.

» Dans les nouvelles maisons plurifamiliales il est recommandé de prévoir des locaux pour y abriter des aménagements techniques appropriés pour la recharge de véhicules électriques (p.

ex. poste de transformation), dès l'autorisation de la construction.

e) Des dérogations aux dispositions du présent article peuvent être accordées pour :

» des logements réalisés par un promoteur public dans le sens de l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;

» des nouvelles constructions et / ou transformations de bâtiments existants à l'intérieur de la zone de bâtiments et d'équipements publics en vertu de l'Art. 4 du présent règlement.

f) Emplacement pour vélos :

» 1 emplacement par logement ;

» 30 emplacements par arrêt ferroviaire ;

» 1 emplacement 500 m² de surface construite brute, avec un supplément d'un emplacement par 70 m² de surface construite brute pour les activités générant un taux de visiteurs élevé pour les immeubles administratifs et activité de services professionnels ;

» 1 emplacement 200 m² de surface de vente pour les immeubles de commerce à partir de 1.000 m² de surface de vente.

Art. 16 Zone délimitant les fonds soumis à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » [PAP NQ]

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur. Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ).

Des travaux de transformations mineurs, de conservation et d'entretien sont admis pour les constructions et les aménagements existants.

Des abris de jardin, dépendances, hangars agricoles ou similaires peuvent être maintenus, entretenus, et admis temporairement.

Lors de l'élaboration d'un PAP NQ couvrant un site susceptible de faire l'objet de crues subites suite à de fortes pluies, une attention toute particulière doit être apportée à cette problématique. Le dossier

PAP NQ doit ainsi être appuyé d'une étude hydraulique approfondie définissant les mesures de prévention à mettre en œuvre pour éliminer le risque de telles crues subites et/ou de conséquences préjudiciables suite à de telles crues subites. Les conclusions de cette ou ces études sont à transposer dans le PAP NQ tant pour ce qui concerne la conception des infrastructures publiques que celle des immeubles à construire.

La terminologie du degré d'utilisation du sol de la zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est définie dans l'Annexe du règlement grand-ducal concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune. »

(Extrait du PAG)

2.1.3. Schéma directeur

Dans le cadre de la modification du PAG, un nouveau schéma directeur (réf : SD HE 03 – Rue de Helmdange) a été élaboré afin de définir les options d'aménagement de ce nouveau quartier.



Figure 4 : Extrait du Schéma directeur (Source : AC de Lorentzweiler).

3. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE

3.1. Cadre urbain

3.1.1. Situation générale

La localité de Helmdange se situe au centre de la commune de Lorentzweiler. Helmdange est divisée en deux par la route de Luxembourg, qui relie le nord du pays à la ville de Luxembourg.

Le PAP profite ainsi d'une localisation privilégiée à proximité de nombreux services et administrations de la Capitale.

Les terrains concernés par le présent PAP sont actuellement exempts de toute construction.

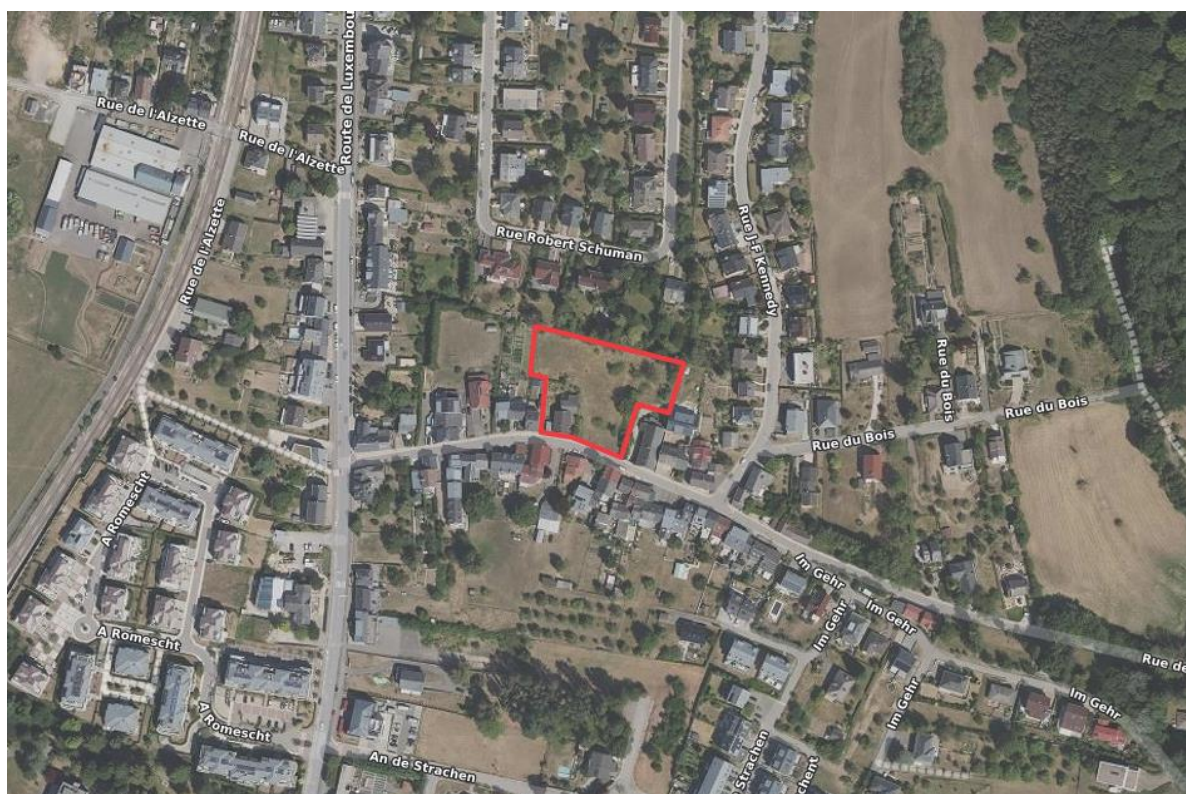


Figure 5 : Vue aérienne (Source : ACT – geoportail.lu)

3.1.2. Équipements publics et services

La commune de Lorentzweiler dispose d'une offre étendue d'équipements et de services (Administration communale, école fondamentale, maisons relais, crèches, plusieurs aires de jeux, maison de retraite Servior Am Park, hall des sports, centre culturel, plusieurs médecins généralistes, restaurants, bistrot...).

De plus, Lorentzweiler est située à une distance d'environ 10 km de la Ville de Luxembourg, qui offre une gamme beaucoup plus étendue d'équipements et de services.

3.1.3. Mobilité et transport en commun

a) Axes routiers

La zone de projet est desservie par la rue de Helmdange. Elle est également située à environ 1km de la gare ferroviaire de Lorentzweiler.

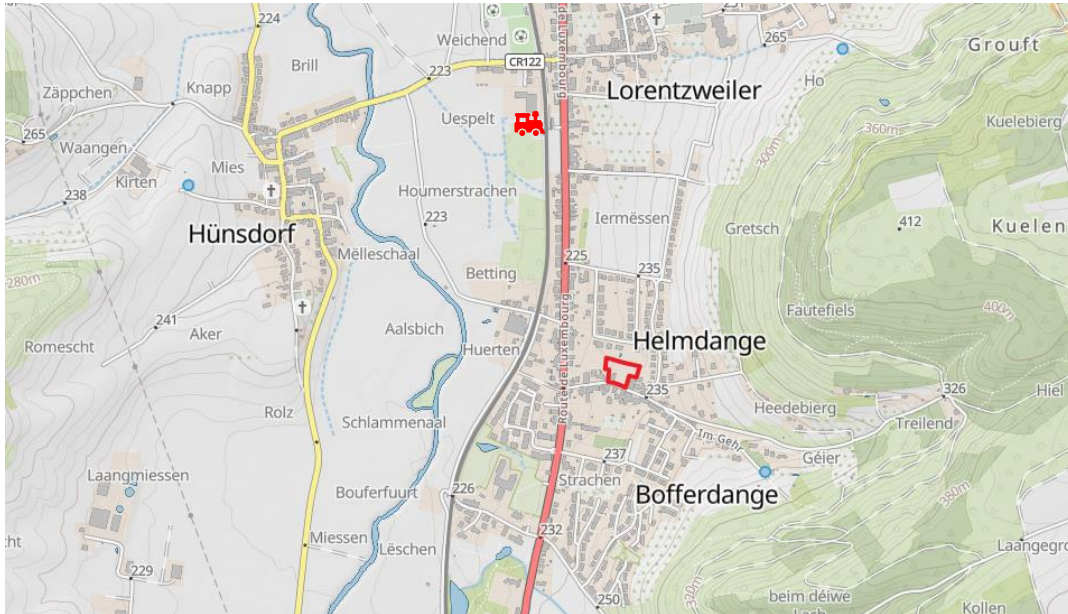


Figure 6 : Carte topographique (Source : ACT – geoportail.lu)

b) Piste cyclable

La commune située entre Luxembourg-ville et Mersch, est traversée par la piste cyclable nationale 15 qui longe la ligne ferroviaire Luxembourg-Ettelbruck.

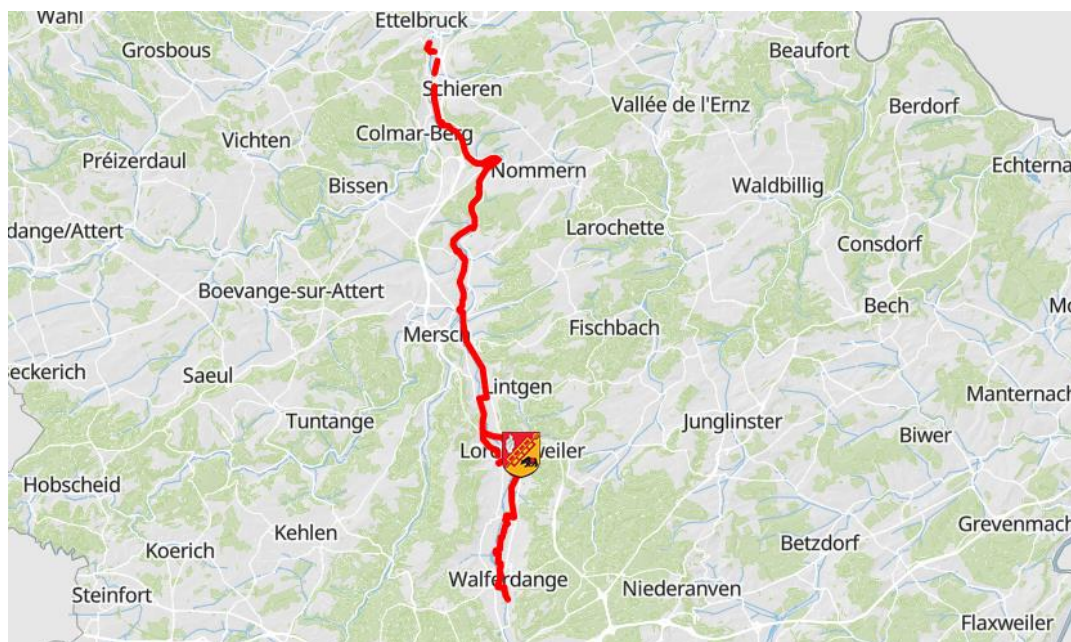


Figure 7 : Piste cyclable 15 (Source : ACT – geoportail.lu)

c) Mobilité douce

« La commune propose la découverte du sentier pédagogique « Op Kuelent » dédié à la nature et à l’histoire du « Kueleberg » (mont du charbon), pourvu de panneaux explicatifs qui indiquent également le tracé du chemin, la position, l’altitude et la distance par rapport au point de départ. Le circuit des sculptures du village de Lorentzweiler permet d’admirer des œuvres d’artistes divers dans un environnement verdoyant. » (source : www.visitguttland.lu)

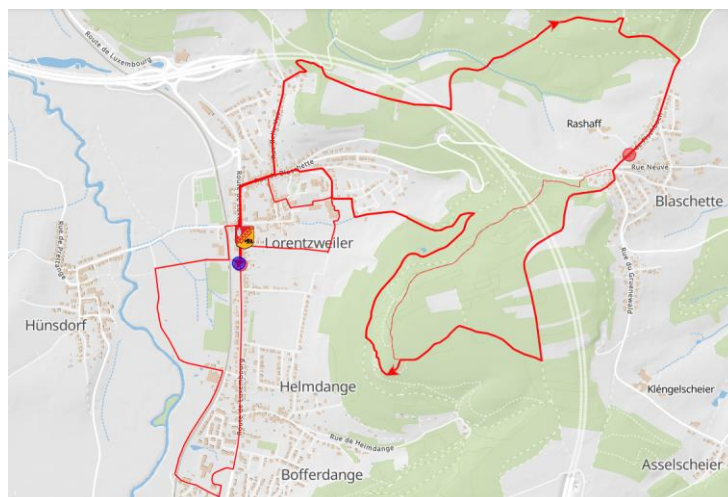


Figure 8 : Sentiers (Source : ACT – geoportail.lu)

d) Transport en commun

La zone de projet est située à ± 400 mètres des arrêts de bus « Helmdange - Fautelfiels » et « Bofferdange - Maison relais » qui sont situés le long de la « route de Luxembourg » et qui desservent la ligne 111 (LUX, Kirchberg - Lorentzweiler - Mersch, Gare) ainsi que la ligne de bus scolaire D33 (Geeseknäppchen - Mersch (cs)).

Les gares ferroviaires les plus proches sont situées dans les localités de Lorentzweiler à environ 1 km au nord et de Heisdorf à environ 2 km au sud.

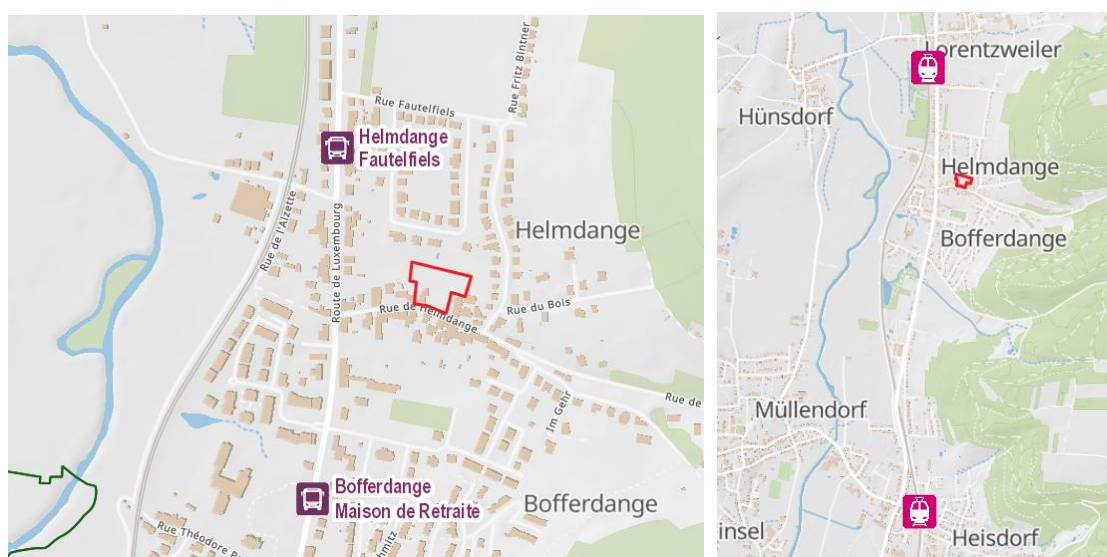


Figure 9 : Arrêt de bus et gare ferroviaire (Source : ACT – geoportail.lu)

3.2. Cadre environnemental

3.2.1. Topographie et affectation

Le terrain présente une profondeur de 62 m par rapport à la rue de Helmdange et une largeur de 93 m (en fond de parcelle).

L'altitude du terrain varie entre 229,5 m le long de la bordure ouest à 234,65 m sur l'autre côté, avec des courbes de niveau qui s'étendent perpendiculairement à la rue de Helmdange. Ainsi le terrain présente une pente descendante de 5,5 % vers l'ouest.

3.2.2. Bois et zones protégées

La zone de projet est située à plus de 355 mètres de la zone de protection des oiseaux Natura 2000 « Grunewald » (LU0001022) et à plus de 145 mètres de la zone de protection d'intérêt nationale en procédure (ZPIN en procédure).

Au vu de leur éloignement, le présent projet ne devrait pas avoir d'impacts sur ces zones protégées.

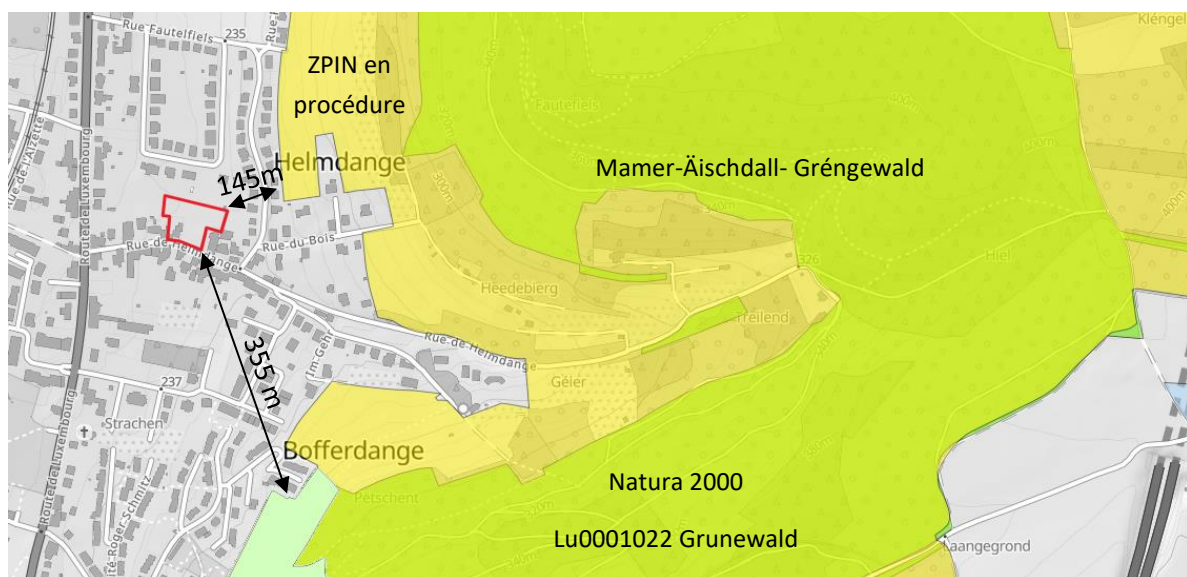


Figure 10 : Zones protégées (Source : ACT – geoportail.lu)

3.2.3. Zone de bruit

La zone de projet ne se trouve pas dans une zone de bruit de la N7.

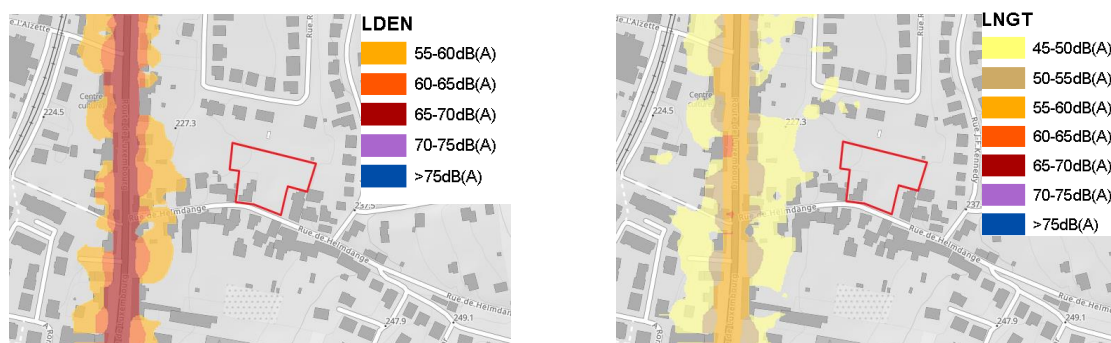


Figure 11 : Carte de bruit et valeurs limites du projet de plan d'action « autoroutes » (Source : geoportail.lu)

4. EXPOSÉ DES MOTIFS

4.1. Programmation du PAP

Le terrain, d'une superficie de 45,26 ares, est inscrit en « zone mixte villageoise » (PAP QE) au plan d'aménagement général de la commune de Lorentzweiler.

La partie graphique du PAG, fait actuellement l'objet d'une modification ponctuelle (saisine du 1 octobre 2024) qui vise à classer les terrains du PAP en « zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier [MIX-v].

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

SD- « rue de Helmdange »		MIX-v	
COS	0,4	CUS	0,7
			-
CSS	0,7	DL	29
			-

Le projet propose l'aménagement de quatorze lots destinés à l'aménagement de maisons unifamiliales isolée (1), jumelées (6) et en bande (7).

La localité de Helmdange compte 770 habitants au 31 décembre 2023 (source : data.public.lu). Les 14 unités de logement projetées contribueront dès lors à une croissance de 32 habitants (2,4 hab./ménage) ce qui correspond à une augmentation de 4,16 % de la population de la localité.

4.2. Aménagement des espaces privés

4.2.1. Projet

Le PAP propose de développer un nouveau quartier d'habitation constitué uniquement d'habitations unifamiliales (14). Celles-ci seront organisées autour d'une nouvelle voirie de type résidentielle dimensionnée pour permettre à un camion pompier d'effectuer un demi-tour.

Les maisons des lots 11 à 13 seront accessibles via un chemin piéton et leurs emplacements de stationnement seront situés le long de la voirie de desserte, au nord des lots 10.

a) Constructions principales

Afin d'intégrer au mieux les nouvelles maisons par rapport aux quartiers voisins, le PAP prévoit de couvrir les constructions principales de toitures à deux versants. Celles-ci présenteront 2 niveaux pleins, un niveau de combles et éventuellement un sous-sol. Leur hauteur sera de maximum 7,20 mètres pour la corniche et de maximum 12,00 mètres au faîte.

De plus, au vu de la déclivité du terrain, le PAP prévoit la possibilité d'aménager des constructions en demi-niveau (split-level) sur les lots 1, et 11 à 14). Pour optimiser l'intégration de ces constructions dans le terrain, le PAP propose de relever la corniche de 1 mètre en façade arrière. Ainsi, avec 8,20 m de hauteur à la corniche, ces maisons pourront disposer de deux niveaux pleins en façade arrière.

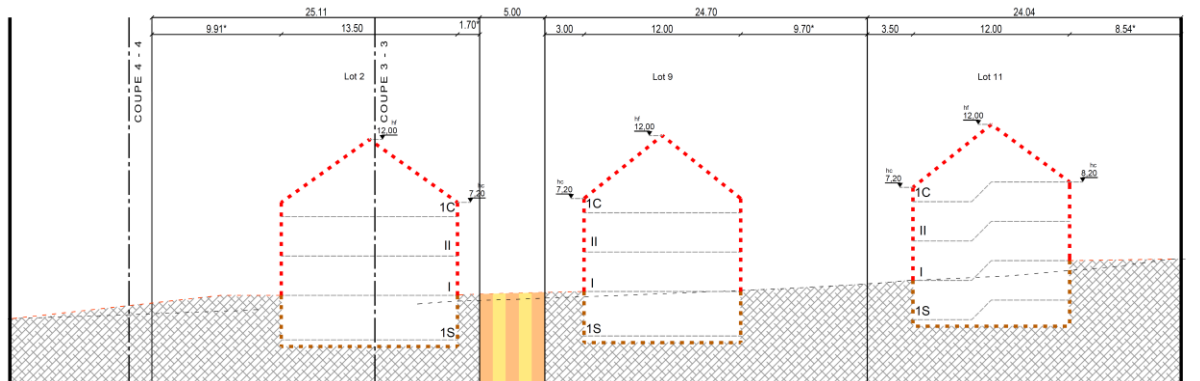


Figure 12: Vue en coupe des gabarits constructibles des lots 2, 9 et 11 (Source : BEST)

b) Garages, emplacements de stationnement

Le PAP prévoit l'aménagement d'un garage ou d'un carport dans la surface destinée aux dépendances figurée dans la partie graphique.

Pour les lots 5 et 9, au minimum 1 garage devra être aménagé dans le volume principal.

Les autres lots (2 à 4, 6 à 8 et 10 à 14) leur emplacement couvert sera à réaliser sous la forme d'un carport dans la surface destinée aux dépendances figurée dans la partie graphique.

Les lots 11 à 13 auront la particularité que leurs emplacements de stationnement seront dissociés de la construction principale. En effet, ceux-ci seront aménagés dans une bande de terrain située au nord du lot 10.

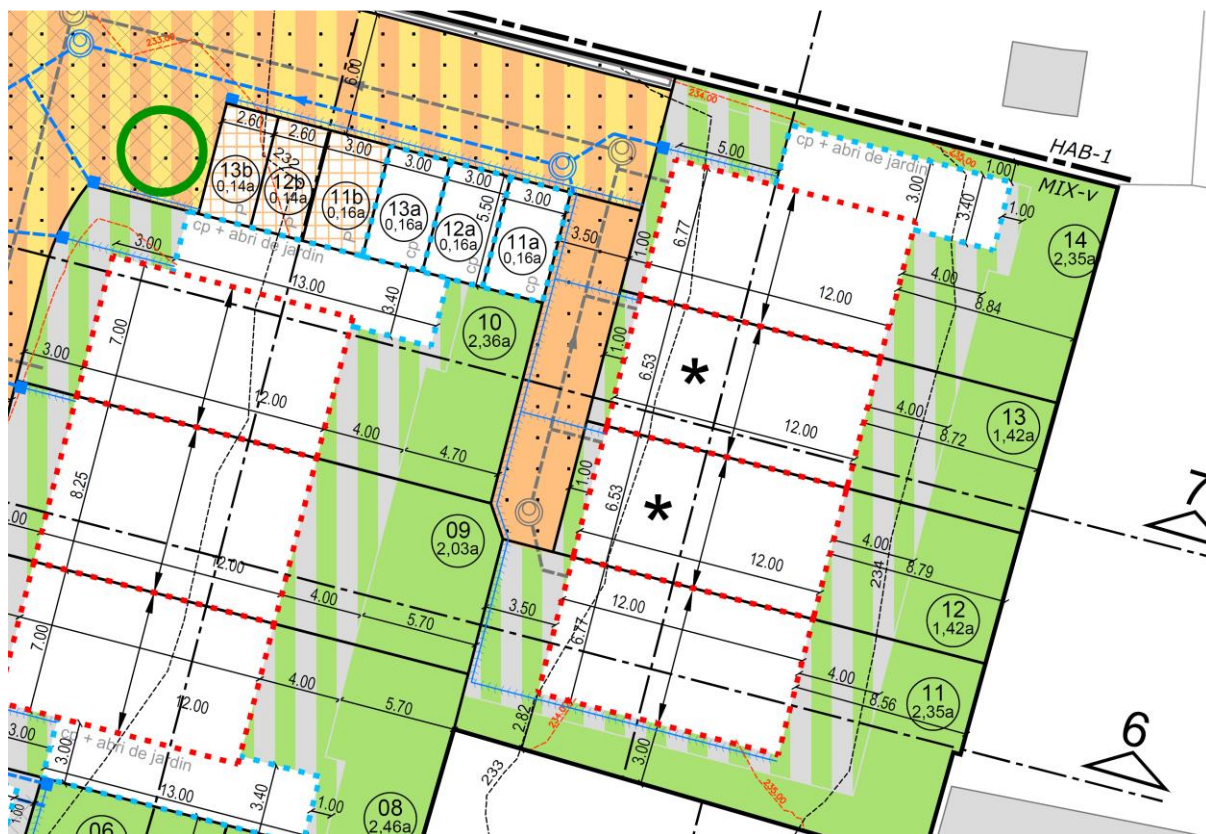


Figure 13: Carports et emplacements de stationnements des lots 11 à 13 (Source : BEST)

c) Abri de jardin

Le PAP prévoit que les lots 1 à 4, 7 à 8, 10 et 14 puissent disposer d'un abri de jardin d'une superficie de maximum 12 m² qui sera implanté derrière l'emplacement de stationnement couvert.

Pour les autres lots (5, 9 et 11 à 13), vu la taille restreinte de leurs jardins, seul un abri de maximum 9 m² sera admis dans le recul postérieur des constructions.

d) Aménagement des espaces verts

Les règles concernant les espaces verts privatifs ont pour but d'assurer une bonne intégration au paysage local.

Dans le but de garantir un aménagement cohérent et sécuritaire du nouveau quartier, le projet propose d'interdire l'implantation de clôtures, murets et de haies dans le recul avant des différents lots. Cela permettra de garantir une visibilité optimale aux différents usagers de la route et ainsi diminuer au maximum les risques d'accident. Enfin, comme le projet sera desservi par une voirie de type résidentiel, cela permettra d'éviter d'enfermer la voirie avec des murets de part et d'autre.

Dans le recul arrière, les séparations entre les différents lots pourront être réalisées au moyen de clôtures grillagées ou de haies d'essences adaptées au site. 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'arbres à feuilles caduques adaptés au site.

Vu la faible déclivité du terrain, peu de travaux de terrassement seront nécessaires.

Le présent projet permet un remblai de terre jusqu'à 0,50 mètre au-dessus et un déblai jusqu'à 0,50 mètre en-dessous du terrain remodelé.

2.1.2. Coefficients d'occupation du sol

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

SD- « rue de Helmdange »		MIX-v	
COS	0,4	CUS	0,7
			-
CSS	0,7	DL	29
			-

Tableau 1 : valeurs des surfaces et coefficients issus du présent PAP. (Source : BEST)

Le nombre de logement étant compris entre 10 et 25 unités, le dispositif de compensation prévu par l'article 29bis s'applique. Il permettra notamment d'augmenter la valeur de la densité de logement de 29 à 31,9 unités de logement par hectare brut, ce qui rendra possible l'aménagement de maximum de 14 unités de logement sur le site.

Les surfaces pouvant être scellées représentées dans la partie graphique sont plus grandes que ce qui est admis pour les différents lots de manière à laisser de la flexibilité aux futurs occupants pour aménager leur projet d'habitation et surtout garantir la préservation d'un maximum d'espace vert.

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

MIX-v

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

Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG

Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée :

45,26 ares

Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :

DL / 29 CUS / 0.70 COS / 0.40 CSS / 0.70

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	minimum	maximum	exclusivement	minimum	maximum	minimum	maximum	maximum				
1	3,36	ares	/	1 u.	/	325 m ²	/	325	/	325 m ²		/	151 m ²	219 m ²				
2	2,32	ares	/	1 u.	/	230 m ²	/	230	/	230 m ²		/	93 m ²	170 m ²				
3	2,34	ares	/	1 u.	/	230 m ²	/	230	/	230 m ²		/	93 m ²	167 m ²				
4	2,07	ares	/	1 u.	/	200 m ²	/	200	/	200 m ²		/	84 m ²	162 m ²				
5	2,27	ares	/	1 u.	/	260 m ²	/	260	/	260 m ²		/	96 m ²	165 m ²				
6	2,07	ares	/	1 u.	/	215 m ²	/	215	/	215 m ²		/	87 m ²	160 m ²				
7	2,18	ares	/	1 u.	/	215 m ²	/	215	/	215 m ²		/	87 m ²	165 m ²				
8	2,46	ares	/	1 u.	/	240 m ²	/	240	/	240 m ²		/	96 m ²	190 m ²				
9	2,03	ares	/	1 u.	/	280 m ²	/	280	/	280 m ²		/	110 m ²	169 m ²				
10	2,36	ares	/	1 u.	/	240 m ²	/	240	/	240 m ²		/	96 m ²	190 m ²				
11	2,35	ares	/	1 u.	/	225 m ²	/	225	/	225 m ²		/	94 m ²	138 m ²				
11a	0,16	ares	/	0 u.	/	0 m ²	/	0	/	0 m ²		/	0 m ²	16 m ²				
11b	0,16	ares	/	0 u.	/	0 m ²	/	0	/	0 m ²		/	0 m ²	16 m ²				
12	1,42	ares	/	1 u.	/	215 m ²	/	215	/	215 m ²	215 m ²	/	90 m ²	126 m ²				
12a	0,16	ares	/	0 u.	/	0 m ²	/	0	/	0 m ²		/	0 m ²	16 m ²				
12b	0,14	ares	/	0 u.	/	0 m ²	/	0	/	0 m ²		/	0 m ²	14 m ²				
13	1,42	ares	/	1 u.	/	215 m ²	/	215	/	215 m ²	215 m ²	/	90 m ²	126 m ²				
13a	0,16	ares	/	0 u.	/	0 m ²	/	0	/	0 m ²		/	0 m ²	16 m ²				
13b	0,14	ares	/	0 u.	/	0 m ²	/	0	/	0 m ²		/	0 m ²	14 m ²				
14	2,35	ares	/	1 u.	/	235 m ²	/	235	/	235 m ²		/	94 m ²	164 m ²				
15		ares	/	0 u.	/	0 m ²	/	0	/	0 m ²		/	0 m ²	0 m ²				
Total	31,92	ares	0 /	14 u.	0 /	3.325 m²	0 /	3.325	3.325 m²	430 m²	0 /	1.361 m²	2.403 m²					
Coefficients résultants du projet de PAP :		DL	0,000	/	30,932	CUS	0,000	/	0,735	COS	0,000	/	0,426	CSS	0,753	Log-abo	12,932	%
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis :			oui		oui		oui		oui		oui		oui		oui		oui	

4.2.2. Logements abordables

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 devra réserver une surface de minimum 333 m² sur les lots 12 et 13 pour permettre la création de logements abordables.

4.3. Aménagement des espaces publics

4.3.1. Cession des terrains

Conformément à l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « (1) Les terrains sur lesquels sont prévus les travaux de voirie et d'équipements publics, (...), nécessaires à la viabilité d'un plan d'aménagement particulier (...) doivent être cédés à la commune. (...) »

Le présent projet prévoit la cession de 13,34 ares de terrain à la Commune, sur lequel seront réalisés les travaux nécessaires à la viabilisation du PAP. Cela correspond à 29,47 % de la superficie brute du PAP.

4.3.2. Voirie et chemin public

Les portions d'espaces publics situés devant les lots 4 et 5, ainsi que celle qui est située au bout de la voirie de desserte devront être aménagés avec des pavés afin de créer un espace rappelant les aménagements situés sur les terrains voisins.



Figure 14: Vue sur l'aménagement de l'espace antérieur des maisons situées en face de la zone de projet (Source : Streetview)

4.3.3. Évacuation des eaux

Le projet prévoit une gestion des eaux usées (EU) et pluviales (EP) via un système séparatif.

A l'exception du lot 7 dont les eaux pluviales (EP) seront directement rejetées dans la canalisation située dans la rue de Helmdange, les EP provenant des différents terrains seront évacuées vers un bassin de rétention qui sera aménagé au nord du lot 2. Ces eaux seront ensuite évacuées vers la canalisation EP située dans la rue de Helmdange.

Le même principe s'appliquera pour l'évacuation des eaux usées (EU). Ainsi, à l'exception des lots 6 et 7, toutes les maisons rejeteront leur EU dans une nouvelle canalisation EU qui sera aménagée dans la nouvelle voirie de desserte du quartier.

5. SYNTHÈSE DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PAP

REPARTITION DES SURFACES	
Surface privée	31,92 ares (70,53 %)
Surface publique (surfaces à céder)	13,34 ares (29,47 %)
Surface totale du lotissement	45,26 ares (100,0 %)
PARCELLAIRE PRIVE	
Maisons unifamiliales isolées	1
Maisons unifamiliales jumelées	6
Maisons unifamiliales en bande	7
Total logements	14
Total parcelles	14
Logements par hectare	30,93 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
 - Extrait cadastral / relevé parcellaire
 - Plan périmètre PAP ;
- Vues axonométriques.
- Autres
 - Copie du certificat d'ingénieur établi par l'O.A.I. ;
 - Avis de l'Institut national de recherche archéologiques (référence INRA : 0408-C/23.5052) ;
- Plans :
 - n° 201058-13-000-001b : Vue en plan et coupe 7-7
 - n° 201058-13-000 002b : Coupes 1-1 à 6-6
 - n° 201058-13-000 004 : Levé topographique avec prises de photos ;

Senningerberg, le 21 juin 2025

B.E.S.T.

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.

T. MOCCIA

M. URBING