Table des matières

1. INTRODUCTION 3
1.1. Contexte 3
1.2. Situation cadastrale 4
2. CADRE REGLEMENTAIRE 5
2.1. Plan d'aménagement général 5
3. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE 8
3.1. Cadre urbain 8
3.2. Mobilité et transport en commun 9
3.3. Cadre environnemental 10
4. EXPOSE DES MOTIFS 12
4.1. Programmation du PAP 12
4.2. Aménagement des espaces privés 13
4.3. Aménagement des espaces publics 19
5. SYNTHESES DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PAP 21
6. ANNEXES 23

1. INTRODUCTION

Le bureau BEST Ingénieurs – Conseils, agissant au nom et pour le compte de Messieurs SCHOLTES Jean Marie, LANNERS Romain, Raymond et Jean-Luc, présente ci-après les documents nécessaires à l'introduction en procédure du plan d'aménagement particulier (PAP) « Auf dem Grendel » à Fischbach, dans la commune de Clervaux, 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 règlementaires du plan d'aménagement général et du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la Commune de Clervaux afin de permettre la réalisation d'un nouveau quartier de 29 maisons unifamiliales, et 4 immeubles mixtes.

1.1. Contexte

La commune est issue de la fusion entre les communes de Clervaux, de Heinerscheid et de Munshausen. Elle s'étend sur 8.561 ha et compte 5701 habitants (01/07/2021).

Elle fait partie du canton de Diekirch et est située dans la région de l'Eisleck (Ösling).

Elle est limitrophe avec les communes du Parc Hosingen au sud-est, de Wiltz au sud-ouest, de Wincrange à l'ouest et de Weiswampach au nord. Elle possède également une frontière commune avec la Belgique au nord-ouest et l'Allemagne à l'est.

La localité de Fischbach s'étend sur 572,82 ha au nord-est du chef-lieu de la commune de Clervaux et compte 345 habitants.

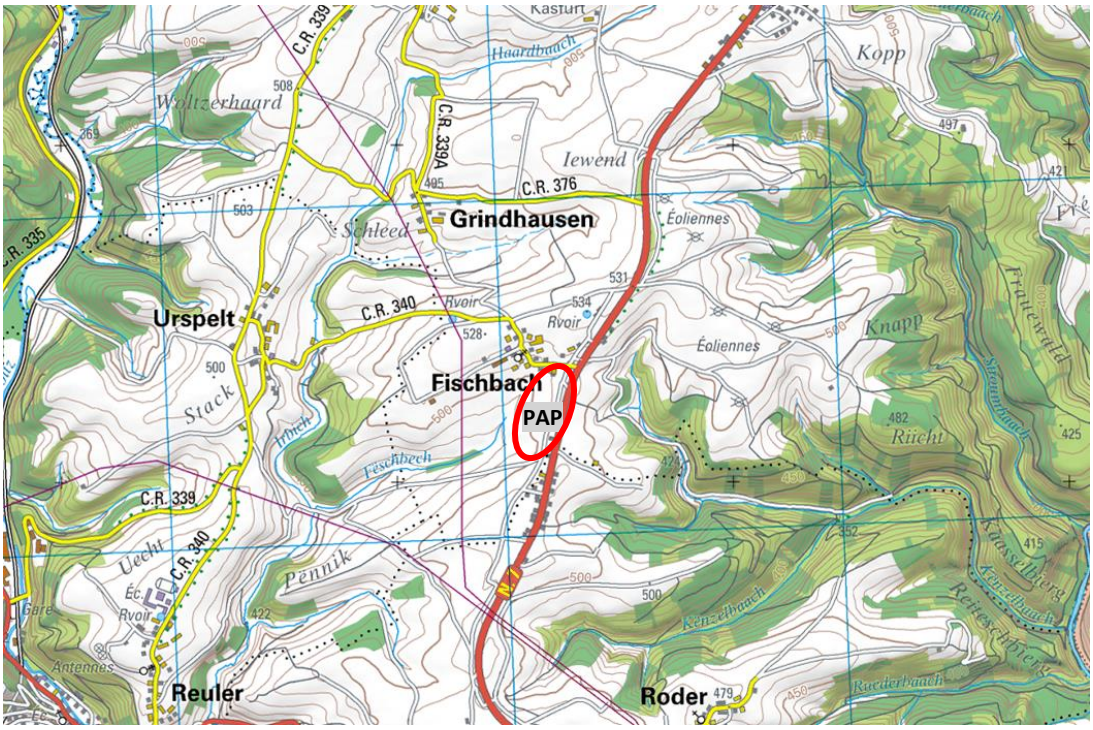

Figure 1 : Plan de situation (Source : ACT – Geoportail.lu)

La zone couverte par le présent PAP a une superficie de 2,2075 ha et se situe au sud de la localité de Fischbach et s'étend le long de la « Hauptstrooss » (N.7).

1.2. Situation cadastrale

Le présent projet s'étend sur les parcelles cadastrées Commune de Clervaux, section HD de Fischbach, sous les numéros :

A. 481/1918, appartenant à SCHOLTES Jean Marie Emile ;
B. 484/2025 appartenant aux héritiers de M. LANNERS Norbert : MM. LANNERS Romain, Raymond et Jean-Luc.

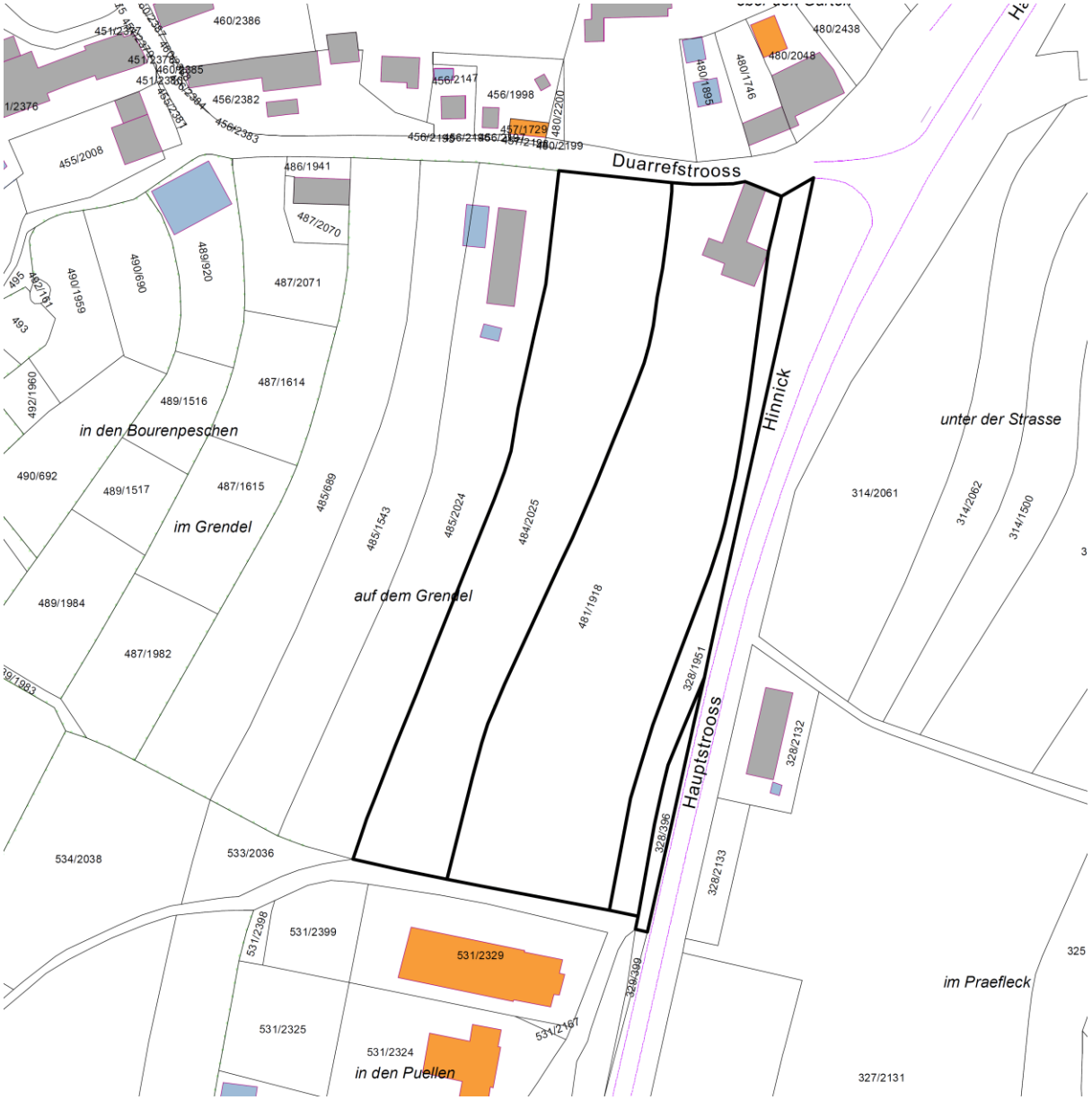

Figure 2 : Extrait plan cadastral PAP (Source : BEST)

2. CADRE RÈGLEMENTAIRE

2.1. Plan d'aménagement général

Les terrains sont inscrits en partie en « Zone d'habitation 1 – HAB-1 » (1,42 ha) et en partie en « zone mixte villageoise » (0,79 ha). Ils 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 :

SN03 – route de Trêves		HAB-1	
COS	0,5	CUS	0,7
			-
CSS	0,7	DL	20
			-

2.1.1. Partie graphique

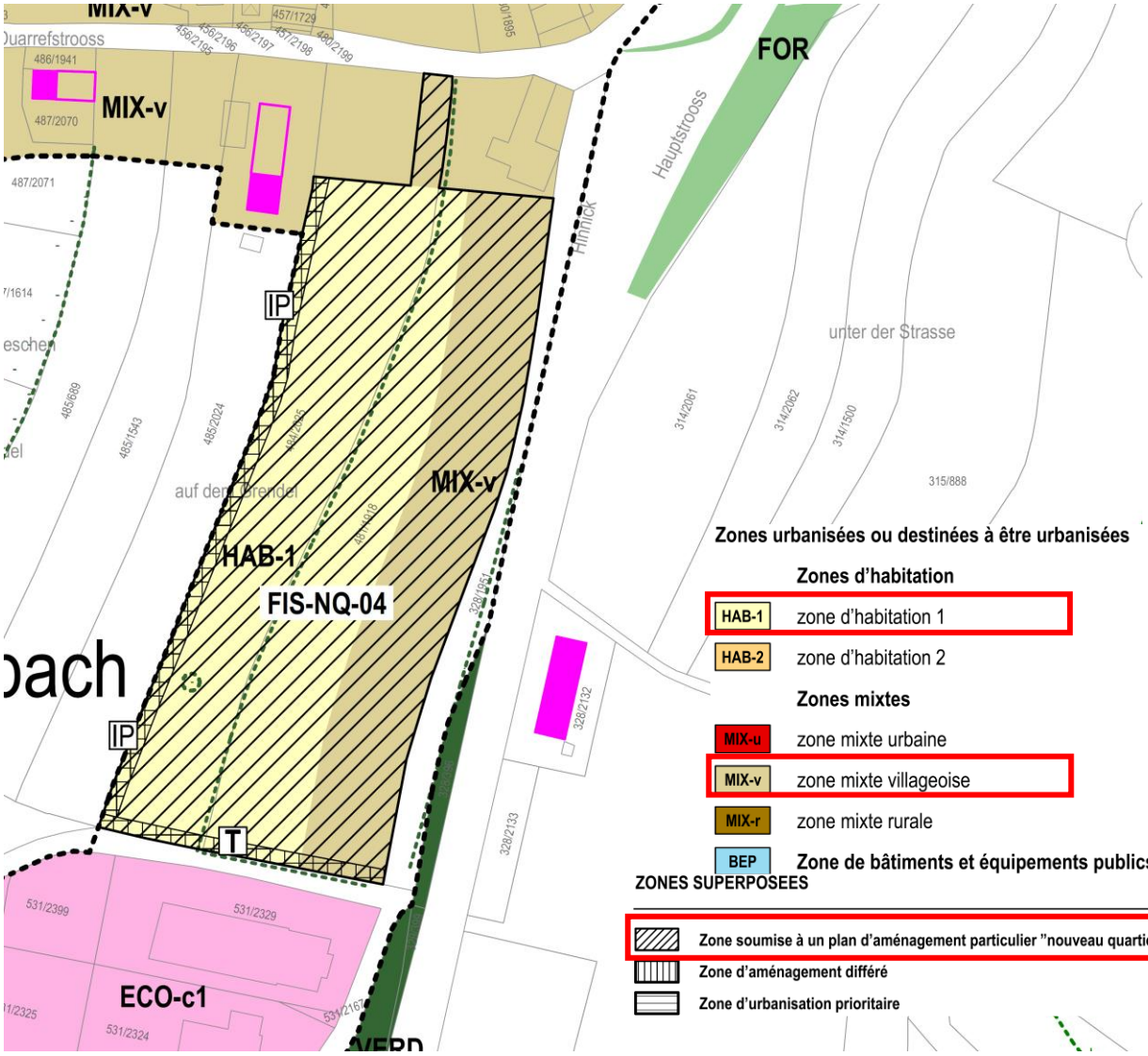

Figure 3 : Extrait du PAG (Source : AC Clervaux)

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 Clervaux.

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

Art.2 : 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 :

1. *Zone d'habitation 1 [HAB-1]*
2. *Zone d'habitation 2 [HAB-2]*

Art.3 : 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. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum.

Art. 6 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, des centres équestres, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à maximum 800 m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits à boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation.

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

Dans les constructions de type collectif, une mixité de logements est exigée pour favoriser la mixité sociale.

Art. 34 Zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un PAP « nouveau quartier »

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 « nouveaux quartiers ».

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

2.1.3. Plan 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 : FIS-NQ-04 - Fischbach « Auf dem Grendel ».

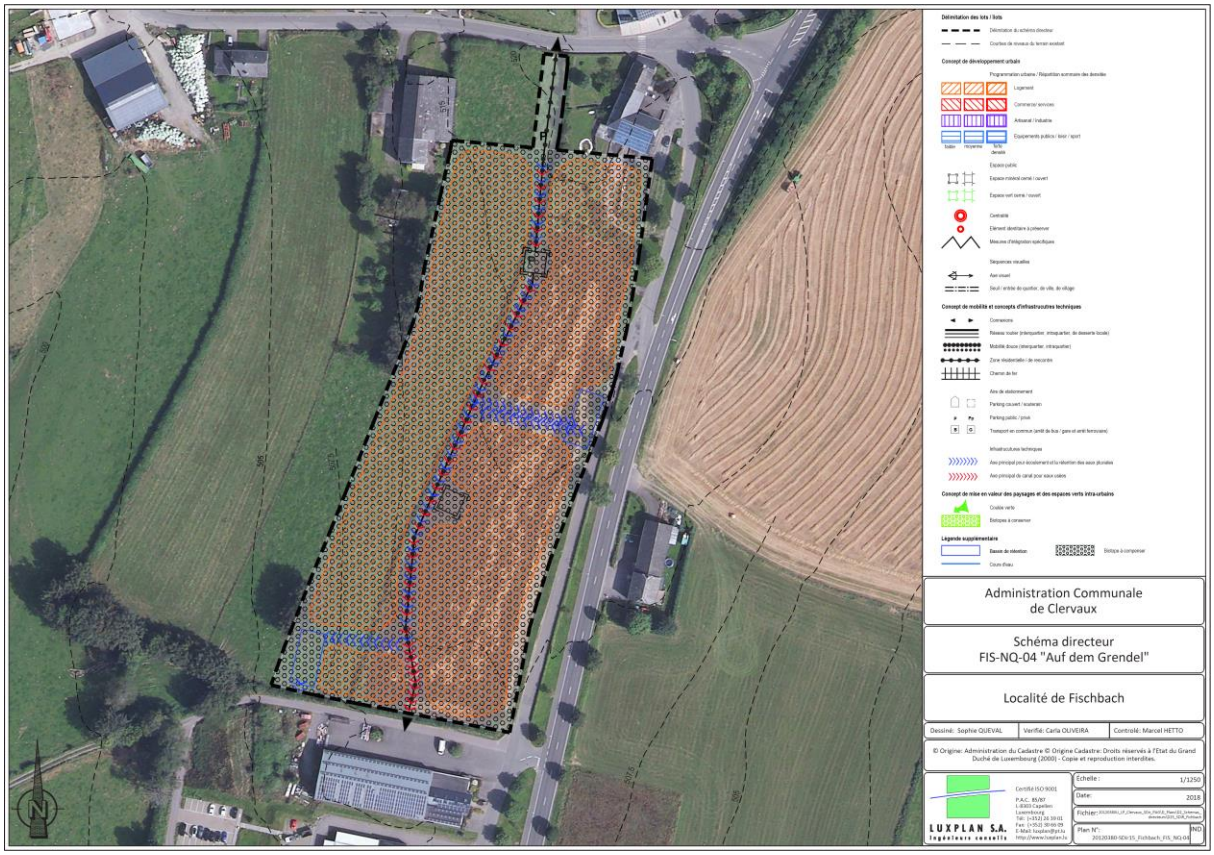

Figure 4 : Schéma directeur FIS-NQ-04 – Fischbach « Auf dem Grendel » (Source : A.C. Clervaux)

***Les enjeux* urbanistiques** de ce nouveau quartier *sont de renforcer la structure bâtie de Fischbach, en développant un quartier d'habitation le long d'une route nationale (RN 7) et de favoriser la jonction avec les espaces bâtis environnants au Nord et au Sud du présent site.*

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

- *Projet prioritairement destiné à l'habitat ;*
- *Projet qui doit garantir la construction de logements à coût modéré ;*
- *Favoriser le développement urbain dans la vallée ;*
- *Créer des espaces tampons entre la Route Nationale 7 à l'est et les espaces verts environnants à l'ouest ;*
- *Créer une zone de desserte sécurisée et respectant le cadre de vie ;*
- *Garantir une orientation optimale des bâtiments.*

3. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE

3.1. Cadre urbain

3.1.1. Situation générale

Les fonds couverts par le présent PAP se situent au sud-est de la localité de Fischbach, qui est caractérisé par la présence de nombreuses exploitations agricoles.

Une zone d'activité économique regroupant de nombreux services est située au nord-est de la localité.

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

3.1.2. Équipements publics et services

Fischbach présente un caractère de village ayant avant tout une vocation résidentielle. Il y a des fermes à exploitations agricoles, un hôtel restaurant ainsi que diverses zones d'activités économiques au nord, au sud et à l'ouest de la localité.

Cependant, une offre plus importante de commerces et services est présente dans la zone d'activité de Marnach (à ± 2 km) ainsi que dans les localités d'Hosingen (à ± 7 km) et de Clervaux (à ± 8 km). Cette dernière, en tant que centre régional et chef-lieu de la commune, abrite l'administration communale ainsi qu'une large gamme d'équipements et de services (magasins de proximité, commerces, restaurants, médecins, écoles …).

3.1.3. Mobilité et transport en commun

a) Axe Routier

Le village de Fischbach est traversé par le C.R. 340 (*Duarrefstrooss*), qui s'étend entre le village d'Urspelt et la route nationale 7. Cette dernière constitue un axe important reliant la localité à Diekirch au sud et la Belgique au nord.

b) Transport en commun

La zone de projet est située à moins de 100 m de l'arrêt de bus « Bei Prëntzen », situé sur la rue « Hinnick » et qui dessert les lignes suivantes :

- 555 : Ettelbruck - Diekrich - Huldange/Schmëtt ;
- 645 : Wiltz - Heinerscheid – Clervaux ;
- 683 : Hosingen – Heinerscheid - Troisvierges.

La gare ferroviaire est située à environ 7 kilomètres à Clervaux.

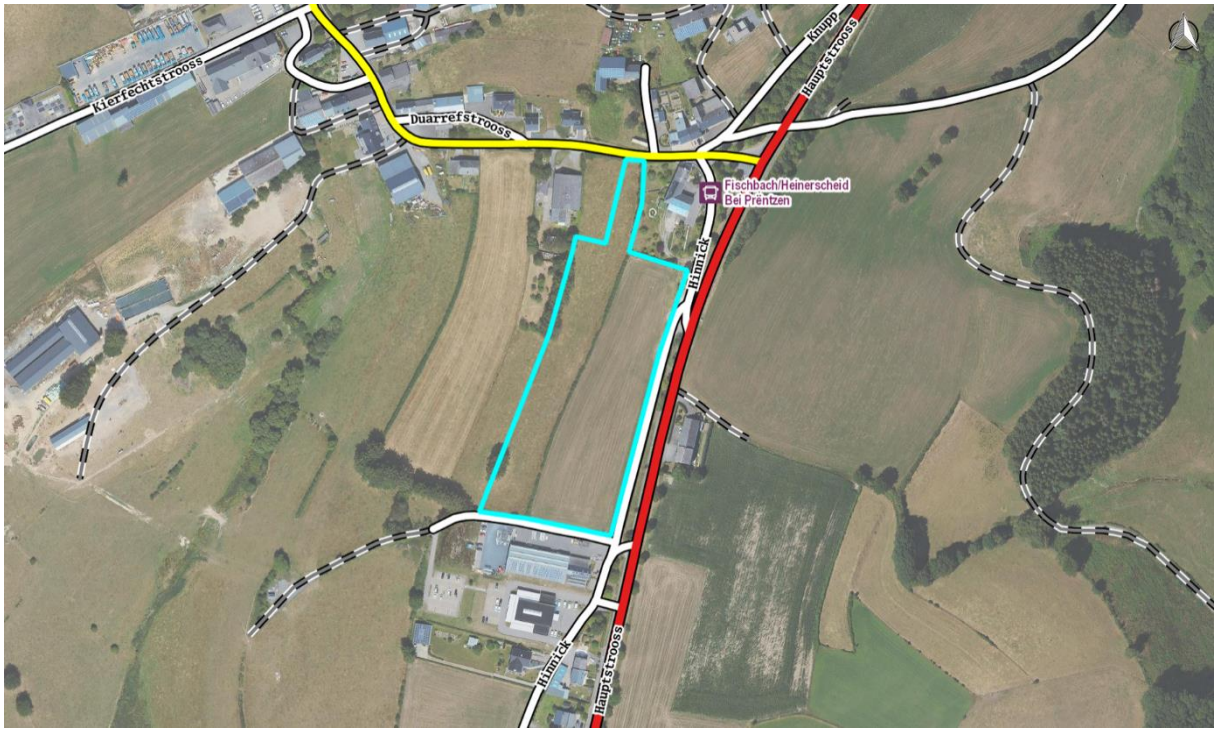

Figure 6 : Réseau routier et transport en commun

3.1 Cadre environnemental

3.2.1 Topographie et affectation

La zone couverte par le présent PAP présente une superficie de 220,75 ares et a actuellement une affectation de parcelle agricole.

Photos 1 & 2 : Vue sur la zone de projet depuis la rue « Hinnick » (Source : Best).

L'altitude du terrain varie entre ± 515,00 mètres au nord et ± 506,00 mètres du sud-ouest. Par conséquence, le terrain présente une pente descendante vers le sud-ouest de ± 3,0 %.

Photo 3 : Vue sur la « Duarrefstrooss ».

Photo 4 : Vue sur la rue « Hinnick » (Source : Best).

3.2.1 Biotopes existants

Plusieurs biotopes répondant au prescrit de l'article 17 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles (loi PN) ont été identifiés au sein la zone de projet (haies (BK17) et rangées d'arbres (BK18)).

Dès lors, des mesures compensatoires, comprenant des restitutions de biotopes de valeur écologique au moins équivalente aux biotopes protégés réduits, détruits ou détériorés deviennent nécessaires.

Une évaluation des écopoints conformément à l'article 63 de la loi PN sera élaborée dans un dossier à établir pour la demande d'autorisation concernant la conservation de la nature.

La zone de projet n'a pas été identifiée comme habitat ou site de reproduction d'espèces d'intérêt communautaire. Des mesures spécifiques ne deviennent pas nécessaires.

3.2.2 Bois et zones protégées

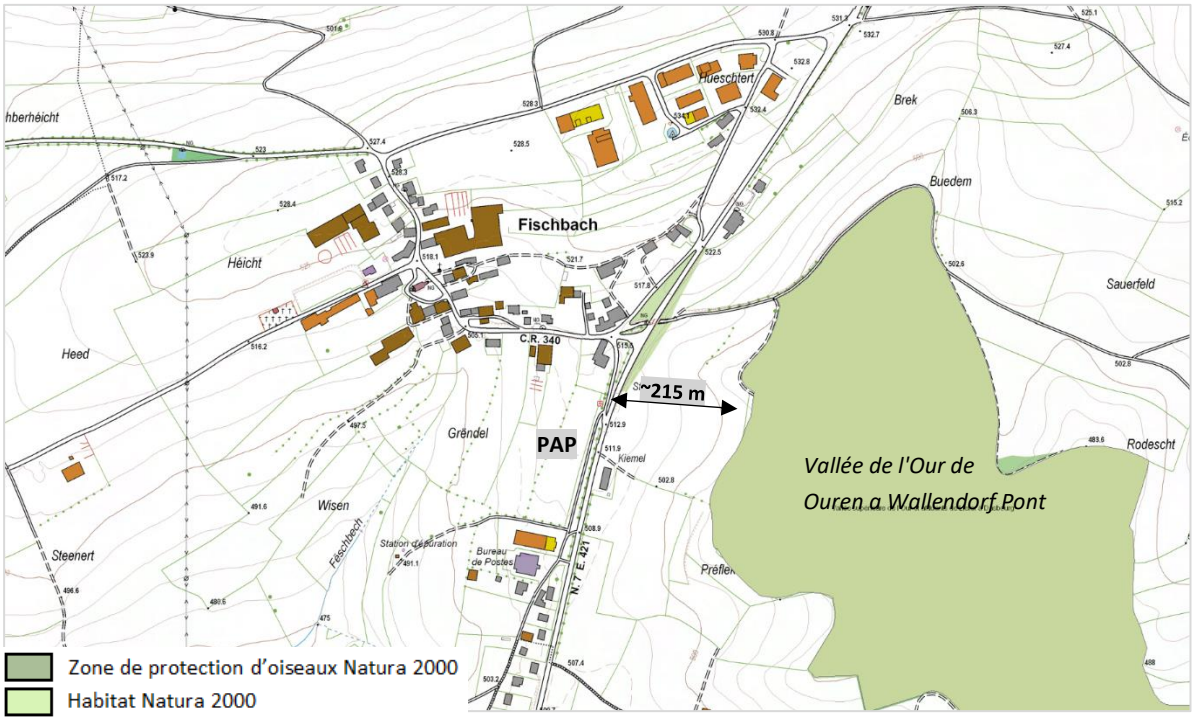

Figure 7 : Zones protégées (Source : ACT - Geoportail.lu)

La localité de Fischbach est entourée des zones protégées suivantes :

- La zone Habitat Natura 2000 « Vallée de l'Our de Ouren a Wallendorf Pont » (LU0001002), à une distance d'environ 215 mètres.
- La zone de protection oiseaux Natura 2000 « Vallée supérieure de l'Our et affluents de Lieler à Dasbourg » (LU0002003) à une distance d'environ 215 mètres.

4 EXPOSÉ DES MOTIFS

4.1 Programmation du PAP

Le zone de projet présente une superficie de 2,21 ha.

Les terrains sont inscrits en partie en « Zone d'habitation 1 – HAB-1 » (1,42 ha) et en partie en « zone mixte villageoise » (0,79 ha). Ils 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 :

FIS-NQ-04 Fischbach / Auf dem Grendel		**HAB-1/MIX-v**	
COS	0,5	CUS	0,7
			-
CSS	0,7	DL	20
			-

Le projet porte sur la création de 32 lots destinés à l'aménagement de 12 maisons unifamiliales isolées, 18 jumelées ainsi que quatre constructions plurifamiliales pouvant accueillir jusqu'à 14 unités de logement et des surfaces destinées à des activités de services ou commerces. Le Lot 15 est destiné à l'aménagement d'un jardin privatif pour la construction situées 2, rue *Hinnick*.

Le PAP prévoit la cession de 56,24 ares de terrain privé au domaine public communal, soit 25,48 % de la surface totale du PAP.

La localité de Fischbach compte 345 habitants (Source : AC Clervaux, 1/07/2021). Les 44 unités de logements supplémentaires projetées contribueront dès lors à une croissance de 106 habitants (2,4 hab. / ménage) ce qui correspond à une augmentation de 30,72 % 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 projet a été développé de manière à s'intégrer au mieux au voisinage caractérisé par la présence d'une voirie nationale à forte fréquentation. Il s'articule autour de deux voiries présentant une orientation nord-sud et qui relient la « Duarrefstrooss » au chemin rural situé au sud du PAP.

La voirie située le plus à l'ouest constituera la voie de desserte principale de la zone de projet. Cette nouvelle voirie sera interrompue par deux placettes entourées par des habitations.

Pour la seconde, le PAP propose de récupérer la voirie communale existante (« rue Hinnick ») située le long de la route nationale. Cette dernière donnera uniquement accès à sept maisons unifamiliales et à deux bâtiments mixtes.

Ces deux voiries seront reliées par des chemins piétons. Le premier sera positionné dans la bande verte située entre les lots 18 et 19, tandis que le second sera aménagé dans l'aire de jeux située au nord du lot 32.

Ainsi positionné contre le lot 32, l'aire de jeux permettra d'offrir des endroits extérieurs généreux et supplémentaires aux résidants des immeubles à appartements.

La partie sud du quartier accueillera un ensemble de 4 bâtiments mixtes reliés par un sous-sol commun. Ceux-ci seront dédiés à des logements (14 unités) et des activités de services et de commerces. Cet ensemble a pour objectif d'assurer la transition entre la zone d'activité économique située au sud du PAP et le centre du village qui présente une vocation plus résidentielle.

a) Les constructions

Le PAP offre la possibilité d'aménager des maisons présentant une toiture à deux versants ou plate. Cependant, afin de garantir une certaine cohérence au niveau du quartier, la forme de toiture sera fixée règlementairement pour chaque lot. Cette disposition vise à éviter que des constructions jumelées soient couvertes de toitures de différents types.

Ainsi, le PAP prévoit de couvrir les constructions des lots 1 à 11 et 32 de toitures plates. Le projet ne présentant pas de déficit en termes de rétention des eaux pluviales, l'aménagement de toitures vertes n'est pas obligatoire.

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 constructions des autres lots seront quant à elles couvertes de toitures à deux versants dont la pente sera comprise entre 32° et 38°.

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

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.

Le PAP n'impose pas la construction d'un type d'emplacement couvert. Ainsi il est possible qu'un carport soit accolé à un garage.

b) Modules solaires de production d'électricité ou de chaleur

Afin de créer un quartier durable, le projet propose de mettre l'accent sur la production d'énergies solaires. En effet, au vu notamment de l'essor de la voiture électrique, le développement de ce type d'alternative de production d'énergie est clairement à promouvoir.

Ainsi, des panneaux solaires montés sur des structures à angle ou autres systèmes, pourront être installés sur les toitures plates des derniers niveaux (1R). Dans le but de rendre ces structures les plus discrètes possibles, leur hauteur (facteur X) ne devra pas dépasser 1,00 m et le recul par rapport aux façades extérieures des constructions doit au minimum correspondre à X (figure 9).

Les collecteurs solaires sont interdits sur le terrain même.

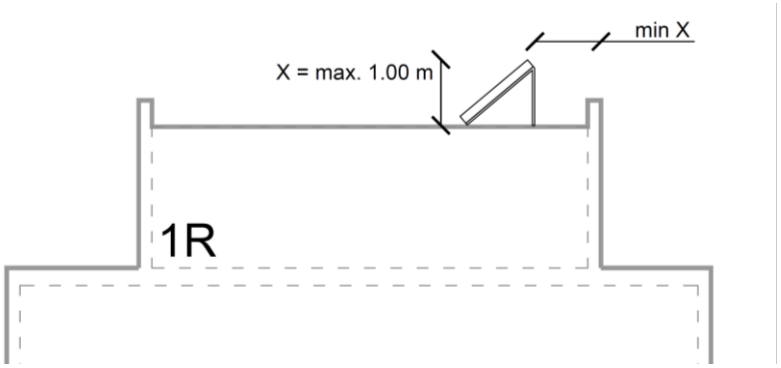

Figure 9 : Panneaux solaires admis sur les toitures plates (Source : Best)

Les toitures à deux versants pourront être équipées de panneaux placés sur la structure existante ou en remplacement des matériaux de couvertures.

Enfin, le PAP admet également la pose de modules solaires en façade des constructions.

c) Gabarit

La hauteur à la corniche des maisons disposant d'une toiture à deux versants sera fixée à maximum 7,00 m avec une pente de toiture comprise entre 32° et 38°. La hauteur à l'acrotère du niveau « II » des maisons à toiture plate sera également fixée à maximum 7,00 m.

La hauteur des maisons unifamiliales sera mesurée au milieu de la façade avant des constructions principales au niveau de la voirie desservante.

Pour les résidences du lot 32, vu la déclivité du terrain, le PAP propose de de fixer des niveaux de référence par rapport au niveau altimétrique moyen du terrain naturel. Ainsi la hauteur des bâtiments A et B sera mesurée par rapport à la côte d'altitude 511,00 m et celle des bâtiments C et D par rapport à la côte d'altitude 509,95m.

La topographie du site affecte la disposition des étages des maisons. Ainsi, les constructions des lots 1 à 11 disposeront de deux niveaux pleins et d'un étage en retrait.

Les constructions des lots 12 à 31 disposeront de deux niveaux pleins, de combles aménageables et éventuellement, d'un sous-sol.

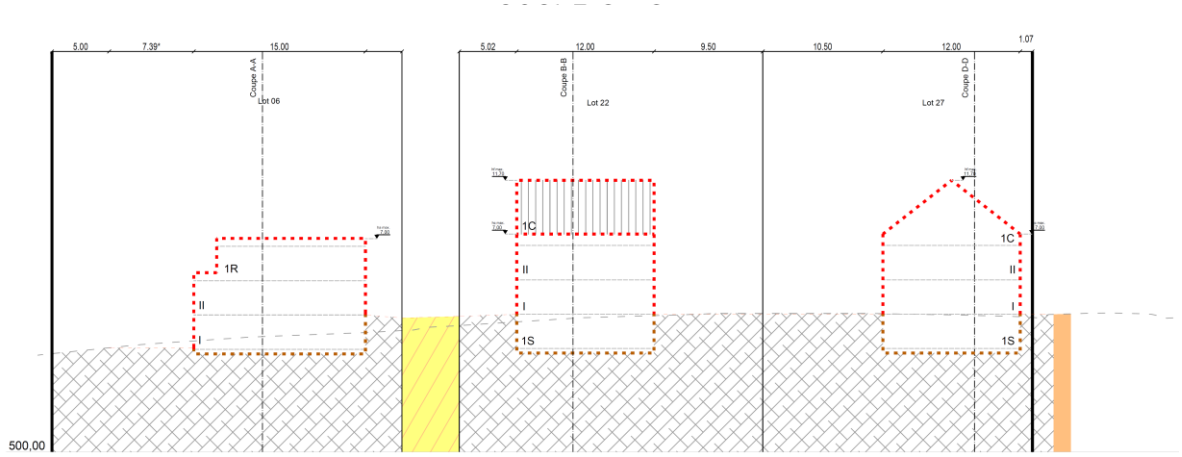

Figure 10 : Coupe des constructions des lots 6, 22 et 27 (Source : Best)

Les constructions des lots 12 à 14 seront aménagées selon un principe de demi-niveau. Comme pour les maisons des lots 1 à 11 les deux premiers niveaux auront une profondeur de 15 m tandis que le dernier étage, qui accueillera une toiture à deux versants, aura une profondeur de maximum 12 m. Cette disposition est nécessaire pour garantir un raccord plus harmonieux avec les terrains voisins sans devoir recourir à des murs de soutènement.

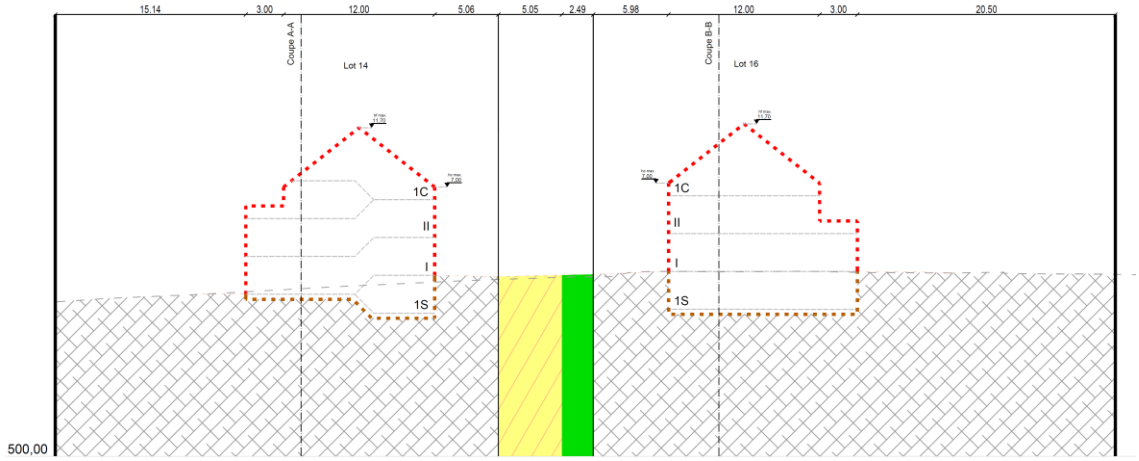

Figure 11 : Coupe des constructions des lots 14 et 16 (Source : Best)

Les quatre constructions du lot 32 disposeront quant à elles de deux niveaux pleins, d'un étage en retrait et de deux niveaux de sous-sol commun afin de garantir la faisabilité du projet.

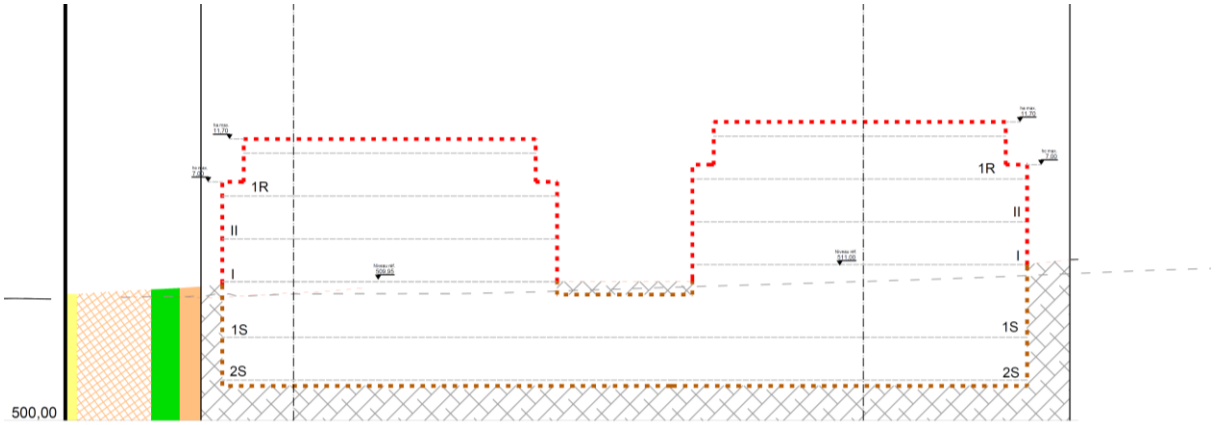

Figure 12 : Coupe des constructions du lot 31 (Source : Best)

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 murets et de végétation 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. De plus, cela permettra également d'améliorer l'intégration avec le cadre bâti voisin dans la mesure où les usoirs du bâti traditionnel sont généralement ouverts. Enfin, comme le projet sera desservi par une voirie de type résidentiel, cela permettra d'éviter d'enfermer les voiries 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 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'arbre d'essences indigènes à feuilles caduques adaptés au site.

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 :

FIS-NQ-04 Fischbach / Auf dem Grendel		**HAB-1/MIX-v**	
COS	0,5	CUS	0,7
			-
CSS	0,7	DL	20
			-

Compte tenu des surfaces totales des terrains à bâtir brut (22.075 m²) et net (16.562 m²) :

- La surface d'emprise au sol maximale sera de 8.281 m² ;
- La surface de sol scellée maximale sera de 11.593 m² ;
- La surface construite brute maximale de tous les niveaux sera de 15452 m² ;
- Le nombre de logement maximal sera de 44 unités.

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

Annexe I : Tableau récapitulatif

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol (1) : HAB-1 / MIX-v

Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée

		minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum		maximum
Coefficients du PAG "mouture 2011"	DL	-	20	CUS	-	0.70	COS	-	0.50	CSS	0.70

Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée 2.2075 *ha*

Fiche 1 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2011" & "mouture 2017"

Lot	surface à bâtir nette (2)	nombre de logements (2)		surface construite brute (2)		surface d'emprise au sol (2)		surface de sol scellée (2)
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	maximum
1	419.00 m^2		/ 1 *u.*		/ 400.00 m^2		/ 184.00 m^2	250.00 m^2
2	381.00 m^2		/ 1 *u.*		/ 400.00 m^2		/ 184.00 m^2	250.00 m^2
3	508.00 m^2		/ 1 *u.*		/ 425.00 m^2		/ 188.00 m^2	260.00 m^2
4	529.00 m^2		/ 1 *u.*		/ 425.00 m^2		/ 191.00 m^2	296.00 m^2
5	408.00 m^2		/ 1 *u.*		/ 425.00 m^2		/ 190.00 m^2	264.00 m^2
6	426.00 m^2		/ 1 *u.*		/ 425.00 m^2		/ 193.00 m^2	257.00 m^2
7	474.00 m^2		/ 1 *u.*		/ 430.00 m^2		/ 197.00 m^2	262.00 m^2
8	337.00 m^2		/ 1 *u.*		/ 400.00 m^2		/ 175.00 m^2	233.00 m^2
9	365.00 m^2		/ 1 *u.*		/ 400.00 m^2		/ 175.00 m^2	233.00 m^2
10	463.00 m^2		/ 1 *u.*		/ 450.00 m^2		/ 197.00 m^2	261.00 m^2
11	468.00 m^2		/ 1 *u.*		/ 450.00 m^2		/ 197.00 m^2	270.00 m^2
12	579.00 m^2		/ 1 *u.*		/ 450.00 m^2		/ 204.00 m^2	275.00 m^2
13	415.00 m^2		/ 1 *u.*		/ 400.00 m^2		/ 180.00 m^2	250.00 m^2
14	431.00 m^2		/ 1 *u.*		/ 400.00 m^2		/ 181.00 m^2	260.00 m^2
15	240.00 m^2		/ 0 *u.*		/ 10.00 m^2		/ 10.00 m^2	10.00 m^2
16	750.00 m^2		/ 1 *u.*		/ 500.00 m^2		/ 230.00 m^2	345.00 m^2
17	765.00 m^2		/ 1 *u.*		/ 500.00 m^2		/ 230.00 m^2	340.00 m^2
18	811.00 m^2		/ 1 *u.*		/ 500.00 m^2		/ 230.00 m^2	345.00 m^2
19	445.00 m^2		/ 1 *u.*		/ 450.00 m^2		/ 210.00 m^2	290.00 m^2
20	351.00 m^2		/ 1 *u.*		/ 375.00 m^2		/ 180.00 m^2	266.00 m^2
21	378.00 m^2		/ 1 *u.*		/ 375.00 m^2		/ 180.00 m^2	266.00 m^2
22	451.00 m^2		/ 1 *u.*		/ 450.00 m^2		/ 210.00 m^2	290.00 m^2
23	351.00 m^2		/ 1 *u.*		/ 375.00 m^2		/ 180.00 m^2	266.00 m^2
24	379.00 m^2		/ 1 *u.*		/ 375.00 m^2		/ 180.00 m^2	266.00 m^2
25	272.00 m^2		/ 1 *u.*		/ 270.00 m^2		/ 143.00 m^2	188.00 m^2
26	247.00 m^2		/ 1 *u.*		/ 270.00 m^2		/ 142.00 m^2	188.00 m^2
27	250.00 m^2		/ 1 *u.*		/ 270.00 m^2		/ 142.00 m^2	189.00 m^2
28	278.00 m^2		/ 1 *u.*		/ 270.00 m^2		/ 142.00 m^2	192.00 m^2
29	470.00 m^2		/ 1 *u.*		/ 402.00 m^2		/ 195.00 m^2	287.00 m^2
30	309.00 m^2		/ 1 *u.*		/ 350.00 m^2		/ 165.00 m^2	222.00 m^2
31	333.00 m^2		/ 1 *u.*		/ 350.00 m^2		/ 165.00 m^2	222.00 m^2
32	3,168.00 m^2		/ 14 *u.*		/ 3,480.00 m^2		/ 1,451.00 m^2	2,420.00 m^2
Total	16,451.00 m^2	0	/ 44 *u.*	0.00	/ 15,452.00 m^2	0.00	/ 7,021.00 m^2	10,213.00 m^2
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	maximum
Coefficients résultant du PAP	DL (2)	0.000	/ 19.932	CUS (2) 0.000	/ 0.700	COS (2) 0.000	/ 0.427	CSS (2) 0.621

Le PAG définit que dans la zone HAB-1 « *La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum. ».* Considérant que 14.188 m² des 22.075 m² sont situés en zone HAB-1, seuls 993 m² (14.188*0,7*0,1) pourront être attribués à des fonctions autres que le logement.

Dans la zone MIX-v (7.887 m²), « la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 50%. ». Ainsi, le PAP propose de limiter la surface pouvant être dédier à d'autres fins que du logement (commerces, bureaux, services, …) à maximum 2.000 m².

4.2.3 Logements à coût modérés

Conformément à l'article 29, paragraphe 2, alinéa 4 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 supérieur à 25 unités, au moins 10 pourcent de la surface construite brute à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dont les conditions et les prix de vente, respectivement de location sont arrêtés dans la convention prévue à l'article 36 de la présente loi. »*

Le nombre de logement étant supérieur à 26 unités, 10 % de la surface construite brute à dédier au logement sera dédiée à du logement à coût modéré.

Le PAP fixe ainsi à maximum 14.000 m² la part de la surface construite brute pouvant être dédiée au logement. Cette valeur correspond à 90,6 % de la SCB totale du PAP et est dès lors conforme au PAG pour les zones HAB-1 et MIX-v.

Ainsi, 1.400 m² de surface construite brute seront dédiés à du logement à coût modéré. Celle-ci sera répartie sur les maisons des lots 25 à 28 et les appartements du lot 32.

Les 1.452 m² de SCB encore disponible pour le PAP ne pourront dès lors être utilisés que pour des fonctions autres que l'habitat. De plus, la SCB attribuée à ces fonctions ne pourra pas être supérieur à 993 m² dans la zone HAB-1 et à 2.000 m² dans la zone MIX-v.

4.2.4 Déblais / remblais

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

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 56,24 ares de terrain privé au domaine public communal afin d'assurer l'aménagement des voiries de desserte, des espaces verts, des chemins, des rétentions, des emplacements de stationnement et de l'aire de jeux. Cette surface correspond à 25,48 % de la superficie totale du PAP.

4.3.2 Aménagements publics

Figure 13 : Partie graphique du PAP (Source : Best)

Le nouveau projet s'articulera principalement autour d'une nouvelle voirie de type résidentiel qui s'étendra entre la « Duarrefstrooss » (C.R. 340) au nord et le chemin rural situé devant le bâtiment de la société « Febalux » au sud. Cette voirie sera entrecoupée de deux placettes qui ont pour objectif de créer un espace de vie au sein de ce nouveau quartier et de renforcer les convivialités et les liens sociaux.

Elle présentera une largeur de 5 mètres et sera élargie à 6,60 mètres au sud de la zone de projet, devant les huit emplacements de stationnement publics.

Sept emplacements de stationnement seront également aménagés le long de l'accès, entre la « Duarrefstrooss » et la première placette située dans la moitié nord du PAP.

La « rue Hinnick » qui a actuellement une largeur inférieure à 4,50 m, sera élargie à 6 mètres et équipée d'un trottoir.

Le projet propose également de déplacer le raccord à la route nationale vers le nord afin de créer un dispositif dimensionné pour faciliter le passage des bus vers la « N.7 ».

Les deux voiries seront reliées par des chemins piétons. Le premier sera positionné dans la bande verte située entre les lots 18 et 19, tandis que le second sera aménagé dans l'aire de jeux située au nord du lot 32. Cette dernière aura pour objectif de devenir un espace de rencontre tant pour les habitants du projet que pour ceux des quartiers voisins.

Le PAP propose l'aménagement d'un espace vert ouvert dans le coin sud-ouest de la zone de projet. Cet espace sera constitué d'une partie verdurée dans laquelle sera aménagé un bassin de rétention et d'une partie plus minérale dans laquelle seront aménagés huit emplacements de stationnement.

Enfin, 14 emplacements de stationnement seront aménagés le long de la limite sud de la zone de projet.

4.3.3 Biotopes

Conformément au plan d'aménagement général, le PAP prévoit la mise en place d'une servitude écologique d'une largeur de 5 mètres le long des limites ouest et sud de la zone de projet.

Celle-ci prévoit la plantation obligatoire d'un arbre d'essence indigène sur chaque lot.

En plus de cette mesure, le projet prévoit la plantation d'une bande arbres et d'arbustes dans une bande de terrain d'une largeur de ± 10 mètres à l'ouest du PAP. Cette mesure d'intégration paysagère sera plus simple à gérer dans la mesure où ces terrains n'appartiendront qu'à un seul propriétaire. Cette mesure sera définie dans le cadre de l'autorisation du ministère de l'environnement, nécessaire à la mise en œuvre du PAP.

En revanche, les biotopes présents le long de la limite ouest de la zone de projet ne présentent pas un état de conservation optimal, ils sont fortement âgés et abîmés. Dès lors le PAP propose de ne pas les marquer en tant que structures à conserver (point rouge).

Photo 5, 6 et 7 : Arbres creux ou cassés situés le long de la limite ouest du PAP (Source : Best).

4.3.4 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 sud-ouest de la zone de projet.

- 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. Ces eaux seront ensuite déversées dans la canalisation existante au sud-ouest du projet.
- 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 correspondante, également située au sud-ouest de la zone de projet.

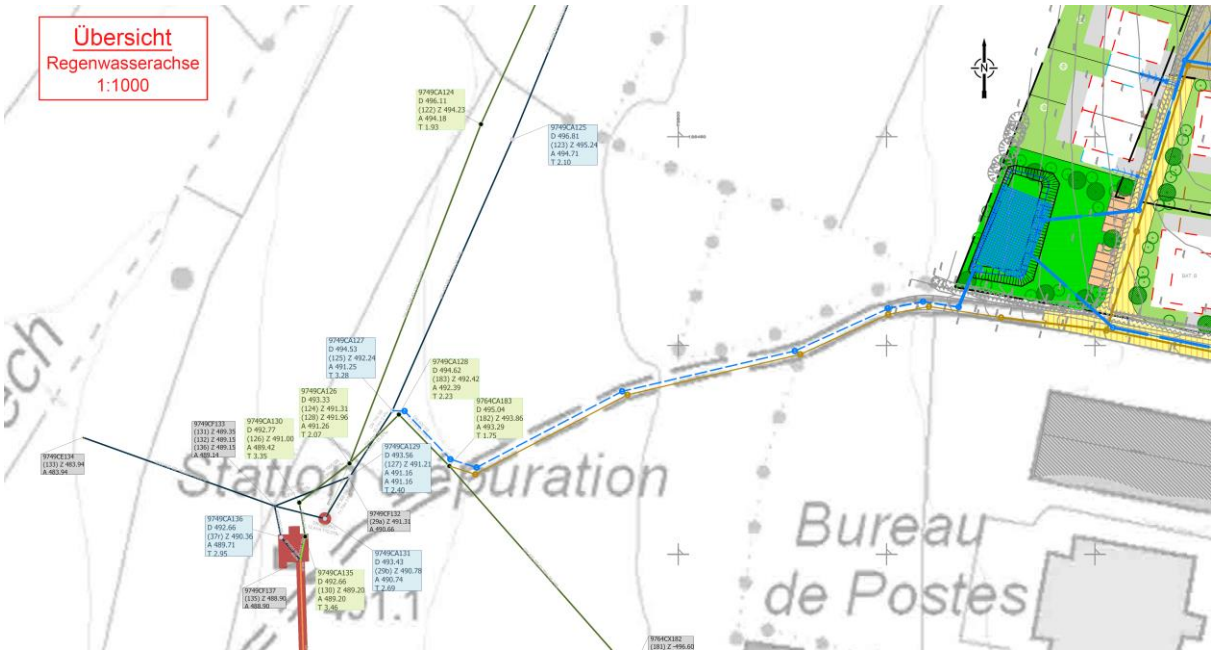

Figure 14 : Extrait du plan du concept d'évacuation des eaux du PAP (Source : Best)

5 SYNTHÈSE DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PAP

REPARTITION DES SURFACES	
Surface privée	164,51 ares
Surface publique (= surface cédée au domaine communal)	56,24 ares
Surface totale du lotissement	220,75 ares
PARCELLAIRE PRIVE	
Maisons unifamiliales	30
Total parcelles	32
Total logements	44
Logements par hectare	19,9 logements / ha

6 ANNEXES

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

- Partie écrite ;
- 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 ;
- Accord de principe AGE : EAU/ACP/21/0027 ;
- Copie du certificat d'ingénieur établi par l'O.A.I. ;
- Plan d'aménagement particulier (plan n°191001-13-000 001g) ;
- Plan de coupes (plan n°191001-13-000 002g)
- Levé topographique avec prises de photos (plan n°191001-13-000 003).

Senningerberg, le 19 octobre 2022

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.

T. MOCCIA M. URBING