

PAP NQ GEIERBIERG

RAPPORT JUSTIFICATIF



| | |
|---|--|
| N° de référence du projet selon le Ministère de l'Intérieur : | |
|---|--|

| | Dates | Signatures |
|---|----------|--|
| Urbaniste aménageur : UMA architectes Sàrl | 23/04/25 |  |
| Maître d'ouvrage : SERREHO Sàrl | 23/04/25 |  |
| Avis de la Cellule d'Evaluation : | | |
| Vote du Conseil Communal : | | |
| Approbation du Ministre de l'Intérieur : | | |

MAÎTRE D'OUVRAGE

SERREHO Sàrl

63-65, rue de Merl
L – 2146 Luxembourg
T +32 475 64 43 84
M m.liegeois@composia.be

REALISATION DU DOSSIER PAP

UMA architectes Sàrl

8a rue des Carrières
L - 8411 Steinfort
T +352 20 60 60 65 1
M info@uma-archi.lu

En collaboration avec :

ICONE Sàrl

Ingénieurs-Conseils
42, rue Tony Dutreux
L-1429 Luxembourg
T +352 26 36 48 1
M info@icone.lu

BEST

Ingénieurs-Conseils
Etudes environnementales
2, rue des Sapins
L-2513 Senningerberg
T +352 34 90 90



SOMMAIRE

| | | |
|-----------|--|-----------|
| A. | INTRODUCTION | 5 |
| B. | EXTRAIT DU PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL (PAG) | 6 |
| | B.1 Partie graphique | 6 |
| | B.1 Partie écrite | 7 |
| | B.1 Schéma directeur | 12 |
| C. | MILIEU ENVIRONNANT | 14 |
| | C.1 Situation communale | 14 |
| | C.2 Situation cadastrale | 17 |
| | C.3 Potentiel de développement | 17 |
| D. | CIRCULATION ET TRANSPORT | 19 |
| | D.1 Accessibilité | 19 |
| | D.2 Desserte du site | 19 |
| | D.3 Offre en transport public | 21 |
| E. | ENVIRONNEMENT NATUREL | 22 |
| | E.1 Le relief | 22 |
| | E.2 Documentation photographique du site | 22 |
| | E.3 Hydrographie | 23 |
| | E.4 Couverture végétale | 23 |
| | E.5 Atteinte du paysage | 23 |
| | E.6 Evaluations des atouts | 25 |
| F. | DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE | 26 |
| | F.1 Descriptif du projet | 26 |
| | F.2 Mixité sociale | 26 |
| | F.3 Hydrographie | 26 |
| | F.4 Equipements collectifs et publics | 27 |
| | F.5 Objectif du projet urbanistique | 27 |

A. INTRODUCTION

Le présent document constitue le rapport justificatif du plan d'aménagement particulier NQ « Geierbiert », établi pour des fonds situés à Leudelange, section cadastrale A de Leudelange, et comprenant les parcelles cadastrales : 369/LOT9; 983/LOT12; 1002/LOT13; 1002/LOT14; 369/LOT6; 369/LOT7; 367/LOT2; 367/LOT3; 367/7213. Il permet également de justifier les objectifs du projet dans le cadre des planifications nationales, régionales et communales, ainsi que d'exposer la démarche urbanistique fédératrice.

+ Copie de la légende du PAG en vigueur

| PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL (PAG) | |
|--|---|
| ZONES DE BASE | |
| Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées | |
| Zones d'habitation | |
|  HAB-1 | zone d'habitation 1 |
|  HAB-2 | zone d'habitation 2 |
| Zones mixtes | |
|  MIX-V | zone mixte villageoise |
|  MIX-R | zone mixte rurale |
| Zones de bâtiments et équipements publics | |
|  BEP-1 | zone de bâtiments et équipements publics 1 |
|  BEP-2 | zone de bâtiments et équipements publics 2 |
| Zones d'activités économiques | |
|  ECO-c1 | zone d'activités économiques communale type 1 |
|  ECO-c2 | zone d'activités économiques communale type 2 |
| Zones commerciales | |
|  COM | Zones commerciales |
| Zones spéciales | |
|  SPEC-1 | zone spéciale 1 |
| Zones de gares ferroviaires et routières | |
|  GARE | Zone de gares ferroviaires et routières |
| Zone de sport et de loisirs | |
|  REC | Zone de sport et de loisirs |
| - - - - - Délimitation de la zone verte | |
| Zone verte | |
|  AGR | Zone agricole |
|  FOR | Zone forestière |
|  PARC | Zone de parc public |
|  VERD | Zone de verdure |

B.1 Partie écrite

+ Copie de la partie écrite du PAG en vigueur

PRÉAMBULE

Le plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Leudelange, est élaboré conformément aux dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Chapitre 1 Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

| ZONES SUPERPOSÉES | |
|---|--|
|  | Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP NQ) |
| CENTRE-07-PAP NQ | Numéro du PAP NQ |
|  | Plan d'aménagement particulier approuvé (information complémentaire à titre indicatif) |
| PAP N°: 13512/12.07.05 | Numéro du PAP approuvé (information complémentaire à titre indicatif) |
|  | Zone d'aménagement différé (ZAD) |
| GARE-05-ZAD | Numéro de la ZAD |
|  | Zones d'urbanisation prioritaire |
| Zones de servitude "urbanisation" | |
|  | zone de servitude "urbanisation" - intégration paysagère |
|  | zone de servitude "urbanisation" - tampon |
|  | zone de servitude "urbanisation" - cours d'eau |
|  | zone de servitude "urbanisation" - forêts |
|  | zone de servitude "urbanisation" - coulée verte |
| Zone de servitude "couloirs et espaces réservés" | |
|  | couloir pour projets de mobilité douce |
| Secteur et éléments protégés d'intérêt communal | |
|  | Secteur protégé de type "environnement construit" |
|  | construction existante à conserver |
|  | petit patrimoine à conserver |
|  | alignement d'une construction existante à préserver |
|  | gabarit d'une construction existante à conserver |

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

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

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux logements de type maisons unifamiliale et bifamiliale.

Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services professionnels (sociaux et médicaux), des activités culturelles, compatibles avec l'habitat, ainsi que des équipements de service public et les crèches d'une surface construite brute respective de max. 200m².

Y sont interdits, de manière générale, 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 » (PAP NQ) exécutant une zone d'habitation 1 :

- min. 90% de la surface construite brute doivent être dédiés au logement et
- min. 50% des logements doivent être de type maison unifamiliale.

Art. 2 Zone d'habitation 2 [HAB-2]

Note : une MOPO sera réalisée pour modifier la zone en zone HAB-2 (voir document annexe).

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

La zone d'habitation 2 est principalement destinée aux logements de type collectif.

Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services professionnels (sociaux et médicaux), des activités culturelles, compatibles avec l'habitat, ainsi que des équipements de service public et les crèches d'une surface construite brute respective de max. 500m².

Y sont interdits, de manière générale, 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 PAP NQ exécutant une zone d'habitation 2 :

- min. 80% de la surface construite brute doivent être dédiés au logement et
- min. 50% et max. 60% des logements doivent être de type collectif.

Chapitre 3 Zones superposées**Art. 18 Zone d'urbanisation prioritaire [ZUP]**

La zone d'urbanisation prioritaire constitue une zone superposée, destinée à garantir une utilisation rationnelle du sol dans le temps, et doit être urbanisée dans un délai de 6 ans à partir de l'entrée en vigueur du présent PAG.

Passé ce délai, les fonds couverts par une zone d'urbanisation prioritaire pour lesquels aucun PAP NQ n'a été mis en exécution, sont considérés comme zone d'aménagement différé telle qu'elle est définie à l'Art. 17.

Ce délai peut être prorogé pour une durée maximale de 3 ans par délibération motivée du Conseil communal.

Il existe deux zones d'urbanisation prioritaire à Leudelange :

- CENTRE-02-PAP NQ ;
- CENTRE-07-PAP NQ,

délimitées dans la partie graphique du présent PAG.

Art. 19 Zone de servitude « urbanisation » [ZSU]

Les zones de servitude « urbanisation » comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres.

Les zones de servitude « urbanisation » assurent la sauvegarde de la qualité urbanistique, de l'environnement naturel et du paysage de la partie du territoire communal qu'elles couvrent.

Art. 19.1 Servitude urbanisation type « intégration paysagère » [ZSU-P]

La zone de servitude urbanisation « intégration paysagère » vise à garantir l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage.

La zone de servitude urbanisation « intégration paysagère » correspond à un espace vert de transition entre l'agglomération et le paysage, superposé aux PAP NQ. Elle doit être plantée d'une couverture végétale, arbustive ou arborée, sur min. 50% de sa surface.

Des aménagements ayant pour but la rétention des eaux de surface ainsi que des chemins piétonniers et des clôtures ajourées de type grille ou grillage d'une hauteur de max. 1,50m, y sont autorisés.

Y sont interdits, notamment, les constructions, les murs de soutènement et les gabions sans rapport avec la rétention des eaux de surface, les chemins piétonniers ou les clôtures du domaine public, le stationnement, les dépôts, les remblais et les déblais de terre, les conifères non indigènes, les bambous et les plantations artificielles.

Le PAP NQ doit préciser les mesures à mettre en place quant aux plantations à y faire. Les plantations doivent être composées en premier lieu d'essences indigènes et adaptées aux conditions situationnelles.

Note : une MOPO sera réalisée pour permettre la construction de la rue au niveau de cette servitude urbanisation.

Chapitre 4 Degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées**Art. 23 Coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol**

Pour tout PAP NQ, les coefficients du degré d'utilisation du sol maximums sont définis dans la partie graphique du PAG.

Il s'agit du :

- coefficient d'utilisation du sol (CUS) ;
- coefficient d'occupation du sol (COS) ;
- coefficient de scellement du sol (CSS) et
- de la densité de logement (DL).

Ces coefficients constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds couverts par un même degré d'utilisation du sol dans une même zone. Ces coefficients peuvent, par conséquent, être dépassés pour certains lots ou parcelles.

| CENTRE-02-PAP NQ | | | |
|------------------|------|----------|------|
| Geierbiert | | | |
| HAB-1 | | | |
| COS max. | 0,40 | CUS max. | 0,75 |
| CSS max. | 0,60 | DL max. | 25 |

Note : le tableau de degré d'utilisation du sol sera modifié lors d'une MOPO du PAG (voir document annexe).

TABLEAU DES NOUVELLES VALEURS APRES MOPO

| | | | |
|---------|------|---------|------|
| COS max | 0,45 | CUS max | 0,8 |
| CSS max | 0,6 | DL max | 38,5 |

Art. 24 Emplacements de stationnement pour véhicules motorisés

Pour :

- toute construction nouvelle ;
- toute reconstruction ;
- toute transformation de construction ;
- tout changement d'affectation d'une construction ;
- toute création de logements supplémentaires et
- toute augmentation de la surface construite brute,

un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour véhicules motorisés ou une adaptation du nombre d'emplacements de stationnement, doit être prévu.

Les emplacements de stationnement pour véhicules motorisés, sont à prévoir dans le domaine privé, sur le terrain même où les constructions accueillant les fonctions suivantes, sont réalisées et conformément au tableau ci-dessous. Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation.

Note : le présent article sera modifié dans la partie écrite du PAG (MOPO) pour que les places de stationnements décentrées puissent être liées à des lots.

Le nombre minimal et maximal d'emplacements de stationnement pour véhicules motorisés, est défini en fonction du mode d'utilisation du sol :

| | |
|--|--|
| Constructions unifamiliales | min. 2 emplacements – max. 3 emplacements par unité de logement |
| Logement intégré | les nombres d'emplacements des constructions unifamiliales min. et max. peuvent être augmentés d'1 emplacement supplémentaire par logement intégré |
| Constructions plurifamiliales – pour les logements de max. 50m ² de surface construite brute | min. 1 emplacement par unité de logement max. 2 emplacements par unité de logement |
| Constructions plurifamiliales – pour les logements de plus de 50m ² de surface construite brute | min. 2 emplacements par unité de logement max. 3 emplacements par unité de logement. |
| Logement à coûts modérés | min. 1 emplacement par unité de logement max. 3 emplacements par unité de logement |

Note : le présent article sera dérogatoire après réalisation d'une MOPO. Puisque la localité de Leudelange est très bien desservie par le réseau des transports en commun et directement connectée à la ville de Luxembourg, le présent PAP ne prévoit qu'1,5 emplacement de stationnement par logement de plus de 50m² de surface construite brute.

Le nombre d'emplacements de stationnement est à arrondir à l'entier supérieur.

Pour les constructions plurifamiliales, min. 1 emplacement de stationnement par logement est à aménager sous forme de garage ou de car-port.

Dans le cas où une construction abrite plusieurs usages, le calcul du nombre d'emplacements de stationnement pour chaque usage, se fait en fonction de la surface construite brute partielle de chaque usage, divisée dans l'axe des murs séparant ces usages, à laquelle s'ajoute la surface de circulation et les sanitaires divisée au prorata de chaque usage par étage. (Les parkings et les locaux techniques ne sont pas pris en compte.)

Les établissements abritant des services, des commerces, de l'artisanat et de l'industrie, les cafés, les restaurants, les débits de boissons et les crèches, doivent, en outre, prévoir sur leur terrain, un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs véhicules utilitaires et commerciaux. L'établissement en question doit fournir une justification du nombre des véhicules utilitaires et commerciaux à sa disposition. Ces emplacements ne doivent, en aucun cas, être utilisés par le personnel ou les clients de l'établissement.

Dans le cas où les véhicules motorisés constituent une marchandise, les emplacements qui leur sont attribués, sont considérés comme entrepôt et non comme stationnement.

Sur l'ensemble du territoire communal, les garages collectifs privés sont interdits, s'ils ne se rapportent pas à une

affectation principale comme, notamment, le logement ou les activités professionnelles. Les garages collectifs privés doivent être aménagés sur la même parcelle que l'affectation principale à laquelle ils se rapportent. Pour les usages ne figurant pas dans le tableau ci-dessus, le nombre de d'emplacements de stationnement est fixé en fonction de l'usage le plus proche repris au tableau qui précède.

Art. 25 Emplacements de stationnement pour deux-roues légers

Un nombre d'emplacements de stationnement pour deux-roues légers doit être prévus sur le terrain même pour les constructions plurifamiliales et dans les zones ECO-c1 et 2, COM et SPEC-1 selon le tableau suivant :

| | |
|-------------------------------|---------------------------------|
| Constructions plurifamiliales | min. 1 emplacement par logement |
|-------------------------------|---------------------------------|

B.1 Schéma directeur

+ Copie du Schéma directeur de la zone concernée



C. MILIEU ENVIRONNANT

C.1 Situation communale

+ Structure urbaine

La commune de Leudelange présente une superficie de 1378 ha pour 2.766 habitants (01/01/2023). Elle est composée des quartiers Centre, Schléiwenhaff et Gare et des zones industrielles « Grاسبèsch » (23ha), « Am Bann » (47ha) et « Poudrierie » (17ha). La commune fait partie du canton de Esch-sur-Alzette, du district de Luxembourg et de la région des Terres Rouges (Minett).

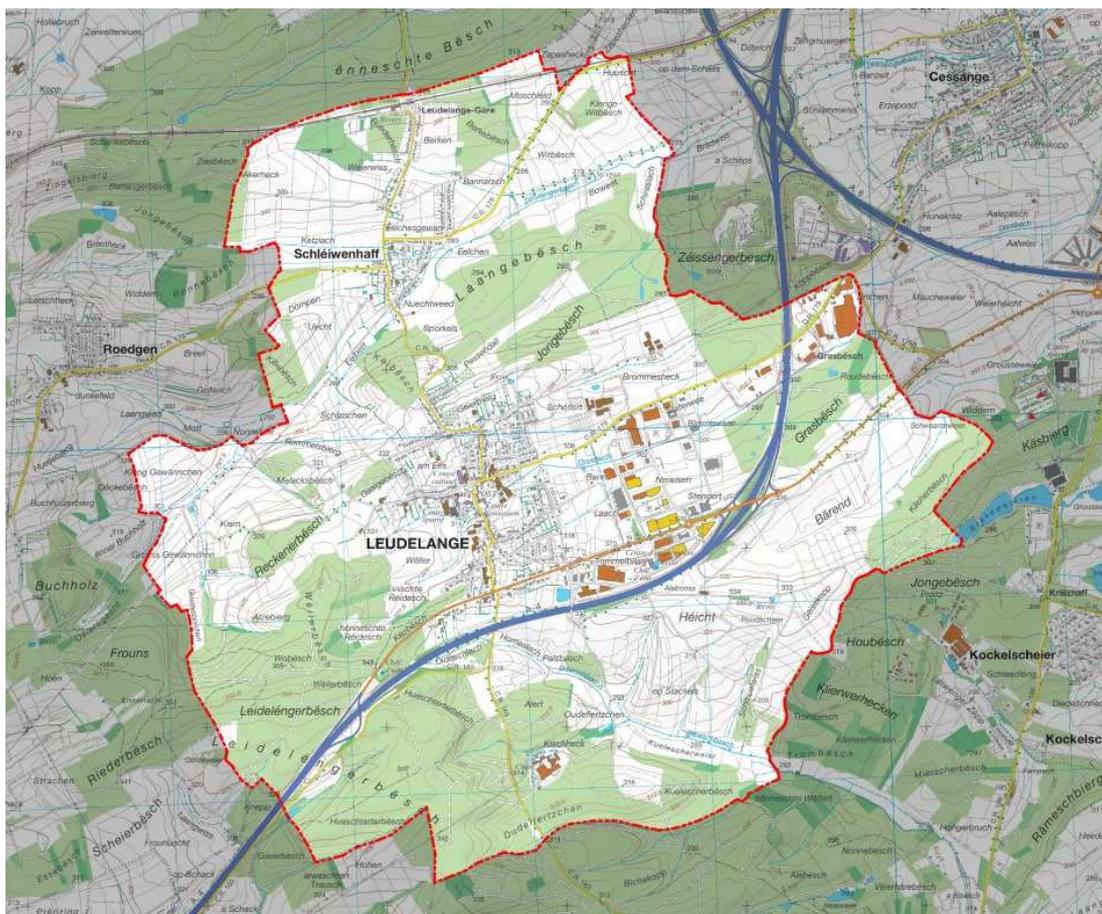
Leudelange est entourée des communes de Bertrange, Luxembourg, Roeser, Bettembourg, Mondercange et Reckange-sur-Mess. La commune est facilement accessible par l'autoroute A4 et la route nationale N.4 et est traversée d'est en ouest par les C.R. 178, 179 et 169 et du nord au sud par le C.R. 163. La gare ferroviaire est située dans la partie nord de la commune et est reliée au centre par un flux constant de bus publics sur un trajet d'environ 8 minutes.

La proximité de la ville de Luxembourg et la position centrale par rapport à l'axe A4 reliant Esch-sur-Alzette et la ville de Luxembourg assurent le développement continu de la commune de Leudelange. Cependant, le charme de cette commune est dû à sa capacité à conserver, malgré son développement urbain, un caractère rural et bucolique. Environ 80 % de la superficie totale de Leudelange est constituée de champs, de prairies et de forêts. Ce fait garantit que la commune dispose encore d'une grande marge d'expansion sans perdre ce mélange idéal de logements, de services, de bureaux, d'agriculture et de nature qui vise à maintenir une vie épanouie à ses habitants.

La zone de l'actuel PAP NQ est située sur une poche de terrain principalement gazonnée d'une superficie de 147,3 ares entre la rue Pessendall et la rue de la Gare.

Le site se compose d'une partie PAP-NQ et d'une partie plan directeur.





+ Caractéristiques du bâti

La commune de Leudelange se caractérise par une architecture mixte typique de la plupart des villes qui s'est développée autour d'un important axe routier. Le tissu bâti environnant notre site, est caractérisé par un mélange de maisons d'habitations uni et bifamiliales.

Les maisons se composent d'un à deux étages pleins avec une toiture à deux ou quatre versants.



Rue Pessendall

+ Qualité des différents éléments du domaine public

Le terrain faisant l'objet de ce PAP NQ est situé à l'extrémité nord-est de la rue Pessendall. Il s'agit d'une rue de maisons individuelles peu fréquentée, qui présente actuellement une configuration en cul-de-sac et qui sera reconnectée en circuit avec le reste du tissu urbain par le biais de ce PAP et du PAP "Villa Eugénie".

Le site se trouve à 10 minutes à pied du centre du village (distance qui sera raccourcie via le passage au travers du projet Villa Eugénie vers la rue de la Gare), où se trouvent la mairie, l'école primaire et le centre culturel « Ann der Eech ». Au nord du site, à 5 minutes à pied, se trouve le « Chalet Scouts Schwengsweed » ainsi qu'une plaine de jeux.

L'ensemble des réseaux techniques (eau potable, eaux usées, électricité, poste, etc.) sont existants dans la rue Pessendall.



Rue Pessendall



Rue de la Gare

C.2 Situation cadastrale

+ Situation juridique au PAG

Dans le Plan d'Aménagement Général en vigueur, le terrain faisant l'objet du PAP est classé en « Zone d'habitation 1 [HAB-1] » et « Zone d'urbanisation prioritaire [ZUP] » comme partie intégrante du PAG de la commune de Leudelange. Aucun changement au niveau des limites ou des zones n'est prévu pour la réalisation du présent projet.

Note : une MOPO sera réalisée pour modifier la zone en zone HAB-2 (voir document annexe).

+ Cession

Les fonds à céder à la municipalité comprennent les zones de circulation et d'infrastructure technique ainsi qu'un espace vert où des bassins de rétention des eaux de pluie seront installés. La superficie totale à céder sera de 37,22 ares, ce qui représente 25 % de la superficie totale du PAP.

C.3 Potentiel de développement

Le projet vise à consolider et à densifier le tissu urbain existant. Actuellement, l'îlot dans lequel s'insère ce PAP est fragmenté, la rue de la Gare et surtout la rue Pessendall se définissant comme un mouvement d'expansion urbaine suspendu. Ce projet, avec le PAP Villa Eugénie, vise à compléter le geste urbain initié avec la rue de la Gare et la rue Pessendall.



Densification de la structure urbaine existante



Connexions urbaines et espaces publics

D'autre part, le projet permet une augmentation équilibrée du nombre de logements disponibles dans la municipalité. Proposant des appartements de petite et moyenne taille, des logements abordables et des maisons individuelles de moyenne et grande taille, le projet permet d'établir un lien progressif entre l'échelle des maisons individuelles de la rue Pessendall et le bâti plus dense et plus varié présent sur la rue de la Gare.



Echelle des constructions en relation avec le bâti existant

Ce projet est également une contribution importante à la résolution de la pénurie de logements dans la commune et dans le pays.

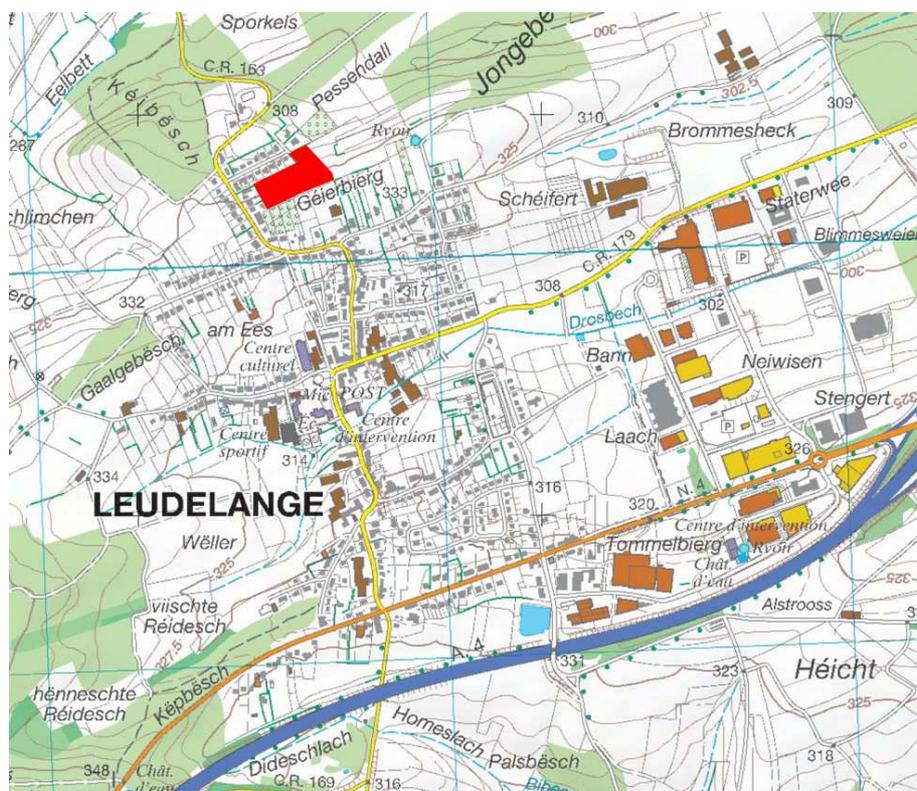
Le projet fait partie d'un schéma directeur datant du 10.09.2019.

D. CIRCULATION ET TRANSPORT

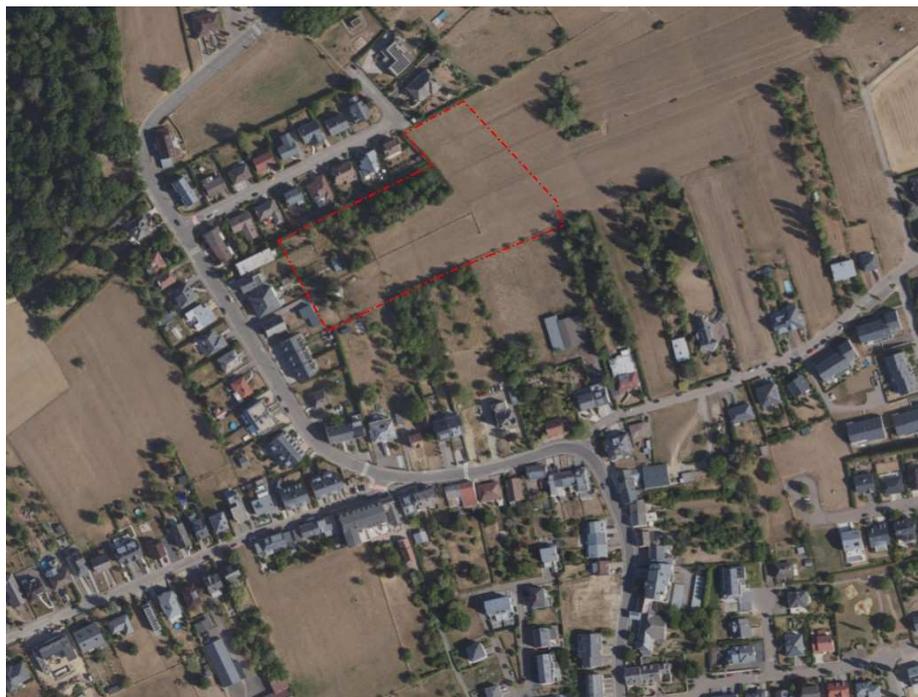
D.1 Accessibilité

Le présent projet se situe dans la localité de Leudelage, commune de Leudelage, Rue Pessendall. On y accède par la rue de la Gare, qui relie le centre du village à la Gare au nord. Depuis le centre du village, la rue du Lavoir qui devient la rue de Bettembourg nous relie à la N4 au sud qui elle-même donne accès à l'Autoroute A4. La proximité immédiate de ces axes routiers importants, favorise et facilite l'accessibilité au site en question.

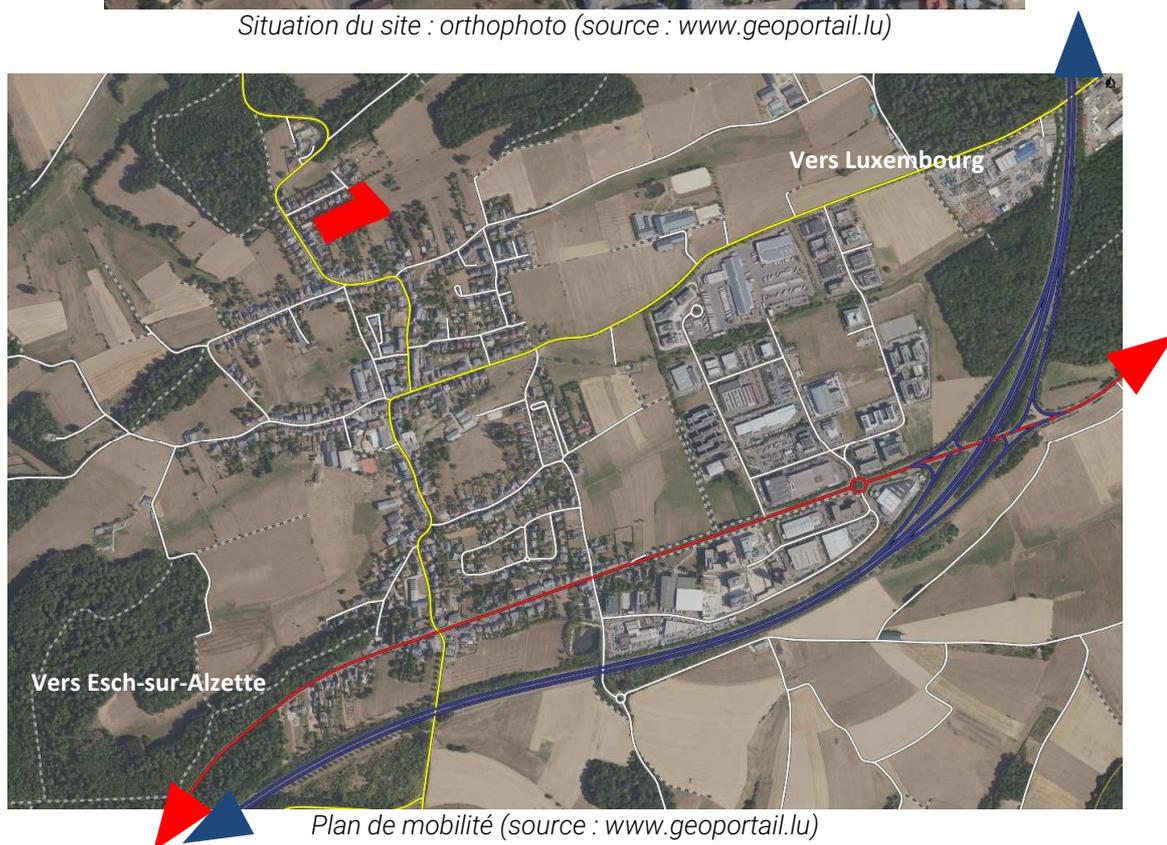
D.2 Desserte du site



Situation du site : axes routiers (source : www.geoportail.lu)



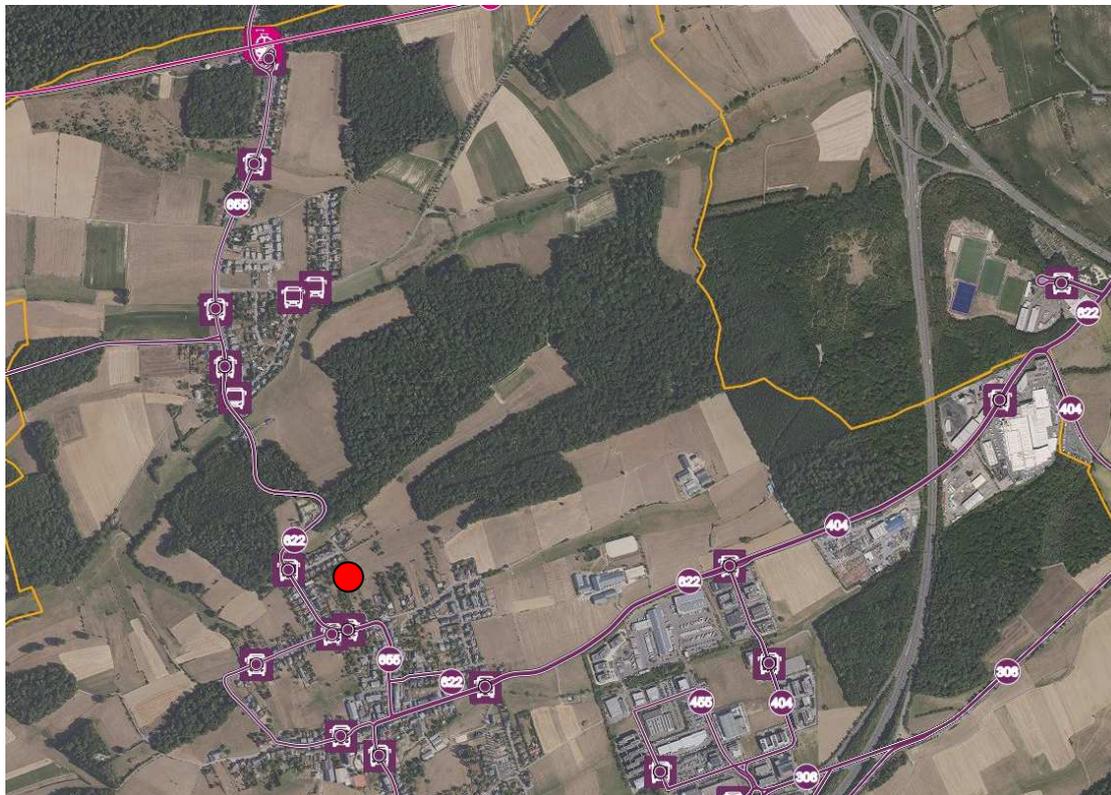
Situation du site : orthophoto (source : www.geoportail.lu)



Plan de mobilité (source : www.geoportail.lu)

D.3 Offre en transport public

Au croisement de la rue Pessendall et de la rue de la Gare se trouve un arrêt de bus qui assure la liaison avec le centre du village, la Gare CFL au nord, Luxembourg-Ville, Alzingen, Bertrange et Bascharage / Sanem.



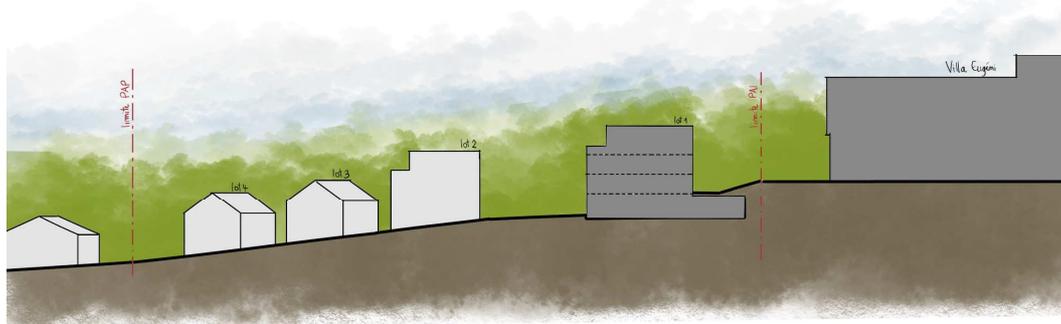
Plan de Mobilité - Transport en commun (source : www.geoportail.lu)

E. ENVIRONNEMENT NATUREL

Le site du projet est situé dans une poche de terrain "résiduel" entre la rue Pessendall et la rue de la Gare. Il s'agit d'un site essentiellement gazonné, bordé par des jardins privés au nord, au sud et à l'ouest, et par des champs agricoles à l'est.

E.1 Le relief

Le terrain se caractérise par une pente raide et assez régulière descendant du sud vers le nord. Entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain, il y a une différence de hauteur de 18 mètres.



Coupe au travers de la route d'entrée du PAP (pente 12%)

E.2 Documentation photographique du site



E.3 Hydrographie

Le site du projet se trouve à plus de 500 mètres du cours d'eau le plus proche et est surélevé de plus de 20 mètres par rapport à celui-ci, de sorte que le risque d'inondation est inexistant. Le développement de ce site ne cause aucun problème concernant une zone de protection des sources.

E.4 Couverture végétale

Bureau d'études BEST :

« Dans la zone du projet, plusieurs biotopes protégés ont été identifiés, conformément aux articles 4 et 17 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 relative à la protection de la nature et des ressources naturelles (loi PN). Il s'agit de haies et de formations boisées (BK16, BK17) et d'arbres isolés (BK18), situés principalement en bordure du projet. Afin de déterminer la présence d'espèces pertinentes pour la planification, des analyses faunistiques détaillées ont été réalisées en 2023 par le bureau MILVUS. Ces études ont porté sur les groupes d'oiseaux, de chauves-souris et de muscardins. Les résultats indiquent que les arbres à l'ouest sont occupés par le Rougequeue à front blanc (*Phoenicurus phoenicurus*) et la présence du Muscardin (*Muscardinus avellanarius*) a été confirmée dans les structures ligneuses au nord-est. Par ailleurs, le site constitue également un habitat de chasse pour différentes espèces de chauves-souris protégées.

En conséquence, des mesures de réduction et de compensation sont nécessaires, incluant notamment l'intégration de structures spécifiques et la restauration de biotopes d'une valeur écologique au moins équivalente à celle des biotopes protégés réduits, détruits ou affectés. Ces mesures doivent être mises en œuvre conformément aux articles 17 et 27 de la loi PN.

Une description détaillée des mesures de réduction ainsi qu'une évaluation des impacts, conformément à l'article 63 de la loi PN, seront présentées dans le dossier de demande d'autorisation au titre de la protection de la nature. »

E.5 Atteinte du paysage

Comme mentionné ci-dessus, ce projet est nécessaire pour réparer et compléter le geste urbain initié par la rue de la Gare et la rue Pessendall. Le tissu urbain existant est fragmenté avec des rues qui n'aboutissent à rien et avec une frontière ambiguë entre les zones urbanisées et les zones vertes. Le projet finalise le tracé urbain de la rue Pessendall en la reliant en circuit à la rue de la Gare à travers le projet de la Villa Eugénie.

D'autre part, ce projet définit plus clairement la limite entre les zones urbanisées et les zones vertes, tout en recherchant la perméabilité à travers des corridors verts qui unissent le paysage naturel et agricole au paysage urbain dans un ensemble organique et harmonieux.



Protection du paysage et du voisinage



Perméabilité des espaces verts

Le projet s'appuie sur la forte pente du terrain et l'utilise pour créer une série de plates-formes construites et paysagées qui soulignent cette pente. L'exploitation de cette pente crée une sorte de douce colline de jardins et d'habitations avec des vues sur le magnifique paysage au nord.

On peut donc conclure que ce projet est un atout pour ce territoire tant au niveau urbain que paysager.

E.6 Evaluations des atouts

- ✓ Le développement de ce terrain est prévu dans le PAG et le Schéma Directeur actuels.
- ✓ Le projet suit toutes les indications du Schéma Directeur.
- ✓ Cette intervention consolidera le tissu urbain actuellement fragmenté.
- ✓ Le projet s'intègre parfaitement à la structure urbaine existante et au projet « VILLA EUGENIE », tout en laissant ouverte la possibilité d'une future expansion urbaine.
- ✓ Le projet clarifie et harmonise les limites entre les zones urbanisées et les zones agricoles.
- ✓ La morphologie et les caractéristiques fondamentales du terrain ont été un élément clé dans la conception du projet, qui vise à conserver et à accentuer les particularités naturelles du paysage.
- ✓ Le site présente une variété et valeur écologique faibles, mais il sera conservé autant que possible et compensé si nécessaire.
- ✓ Le terrain est déjà de la propriété des maîtres de l'ouvrage.
- ✓ La variété des typologies et le nombre d'unités de logement proposés seront une aide précieuse pour lutter contre la pénurie de logements dans la municipalité.
- ✓ Les infrastructures et les services fournis par la municipalité sont parfaitement préparés à recevoir l'afflux de population qui pourrait résulter d'un tel projet.
- ✓ Les raccordements aux réseaux seront faciles à réaliser depuis la rue Pessendall et ont été prévus lors des derniers travaux effectués dans la rue.
- ✓ Grande offre de transports en communs et proximité de la Ville de Luxembourg.

F. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE

F.1 Descriptif du projet

Le présent PAP NQ prévoit de créer un ensemble de maisons unifamiliales et de résidences implantées en respectant la topographie et le paysage.

La valorisation du domaine public et des espaces verts intra-urbains repose sur une vision intégrée de la ville. Les initiatives telles que la voirie partagée, les liaisons piétonnes inter-quartiers et les placettes participent à la transformation des espaces urbains en lieux de vie dynamiques, sûrs et écologiques.



Placette entrée du PAP

F.2 Mixité sociale

Le projet prévoit la construction de 4 résidences de 9 appartements, 3 maisons individuelles de tailles variées, de 3 maisons en bande de taille moyenne, de 4 maisons jumelées de taille moyenne. Une résidence de 10 appartements, 4 maisons en bande et une maison familiale sont dédiées aux logements abordables.

Cette variété de typologies garantit une mixité sociale dans le nouveau quartier avec une offre de logements diversifiés adaptés aux besoins et aux capacités financières.

F.3 Hydrographie

Bureau d'Ingénieurs conseils Icone :

« La partie graphique reprend de manière sommaire la localisation des infrastructures techniques dédiées à l'évacuation des eaux.

Tous les lots doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux. Leur évacuation doit être prévue en système séparatif. Toutes les eaux de ruissellement de chacun des lots devront être gérées sur les lots respectifs.

Le projet comprend l'installation des bassins de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert et enterrée au point bas du PAP, près dimensionnés par le bureau technique compétent, qui sera raccordée au réseau public existant dans la rue Pessendall.

Gestion des eaux de pluie

Sur le domaine public :

Les eaux pluviales tombant sur les voiries publiques seront récoltées à l'aide de siphons pour être envoyées vers les canalisations d'eaux pluviales posées dans les nouvelles voiries du PAP.

Les eaux de pluie sont reprises dans des bassins de rétention aérien et enterrée, disposé au point bas du PAP, près dimensionnés par le bureau technique compétent. Les eaux pluviales seront ensuite évacuées vers la rue Pessendall.

Sur le domaine privé :

Les eaux pluviales tombant sur les toitures des maisons en pente ainsi que les toitures plates végétalisées, de type végétation extensive avec une épaisseur de substrat de minimum 15cm, seront orientées à l'aide de rigoles à ciel

ouvert/fossé en terre végétale pour ensuite être collectées par des siphons situés à l'extrémité des terrains privatifs et dirigés vers le réseau public.

Evacuation des eaux résiduaires.

Les eaux usées provenant des habitations seront évacuées par des raccordements à poser dans la partie privée et ensuite raccordées dans les canalisations eaux usées posées dans la nouvelle rue et raccordée à la canalisation existante dans la rue Pessendall. »

F.4 Equipements collectifs et publics

Toutes les infrastructures techniques (eau, égouts, électricité, télécommunications et routes) nécessaires au développement du nouveau quartier seront dimensionnées par le bureau technique compétent et exécutées sous la charge du maître d'ouvrage. Les réseaux du nouveau quartier seront raccordés au réseau public à partir de la rue Pessendall. L'augmentation de la population de +/- 140 personnes (sur base de 2,2 personnes par logement) générée par ce PAP est prévue et peut être prise en charge par le réseau d'infrastructures et d'équipements sociaux, culturels, scolaires et sportifs de la municipalité.

F.5 Objectif du projet urbanistique

+ Exposé de motifs

Ce projet vise à consolider le tissu urbain existant, en densifiant une zone de la municipalité déjà entourée de bâtiments résidentiels.

Le site existant se présente comme une péninsule de prairies, isolée à la fois des terres agricoles et de la structure urbaine qui l'entoure. D'autre part, la rue Pessendall et la rue de la Gare, qui entourent le site, se terminent en cul-de-sac et n'établissent pas de circuit continu avec le reste du tissu urbain de Leudelange.

Ce projet vise à développer et à améliorer la relation du village avec lui-même et avec les terres agricoles qui le bordent. En coordination avec le projet "Villa Eugénie", ce PAP dessine une continuité pour les axes verts et de circulation du village, laissant la place à l'intérieur à des espaces publics généreux et qualitatifs, contribuant à un paysage urbain plus cohérent et mieux délimité.

Ce projet est également une contribution nécessaire à la résolution de la pénurie de logements dans la commune. La variété des typologies de logements proposés garantit une mixité sociale indispensable pour que le nouveau quartier assume un rôle participatif au développement social et urbain de la commune. De plus, ce PAP propose le concept d'un quartier composé d'une architecture exceptionnelle parfaitement insérée dans un territoire au caractère si marqué et aux paysages si précieux.

Grâce à un projet sur mesure, il est souhaité que ses futurs habitants se sentent partie prenante du territoire et s'impliquent dans la communauté de Leudelange

PAP NQ GEIERBIERG

RAPPORT JUSTIFICATIF



| | |
|---|--|
| N° de référence du projet selon le Ministère de l'Intérieur : | |
|---|--|

| | Dates | Signatures |
|---|----------|--|
| Urbaniste aménageur : UMA architectes Sàrl | 23/04/25 |  |
| Maître d'ouvrage : SERREHO Sàrl | 23/04/25 |  |
| Avis de la Cellule d'Evaluation : | | |
| Vote du Conseil Communal : | | |
| Approbation du Ministre de l'Intérieur : | | |

MAÎTRE D'OUVRAGE

SERREHO Sàrl

63-65, rue de Merl
L – 2146 Luxembourg
T +32 475 64 43 84
M m.liegeois@composia.be

REALISATION DU DOSSIER PAP

UMA architectes Sàrl

8a rue des Carrières
L - 8411 Steinfort
T +352 20 60 60 65 1
M info@uma-archi.lu

En collaboration avec :

ICONE Sàrl

Ingénieurs-Conseils
42, rue Tony Dutreux
L-1429 Luxembourg
T +352 26 36 48 1
M info@icone.lu

BEST

Ingénieurs-Conseils
Etudes environnementales
2, rue des Sapins
L-2513 Senningerberg
T +352 34 90 90

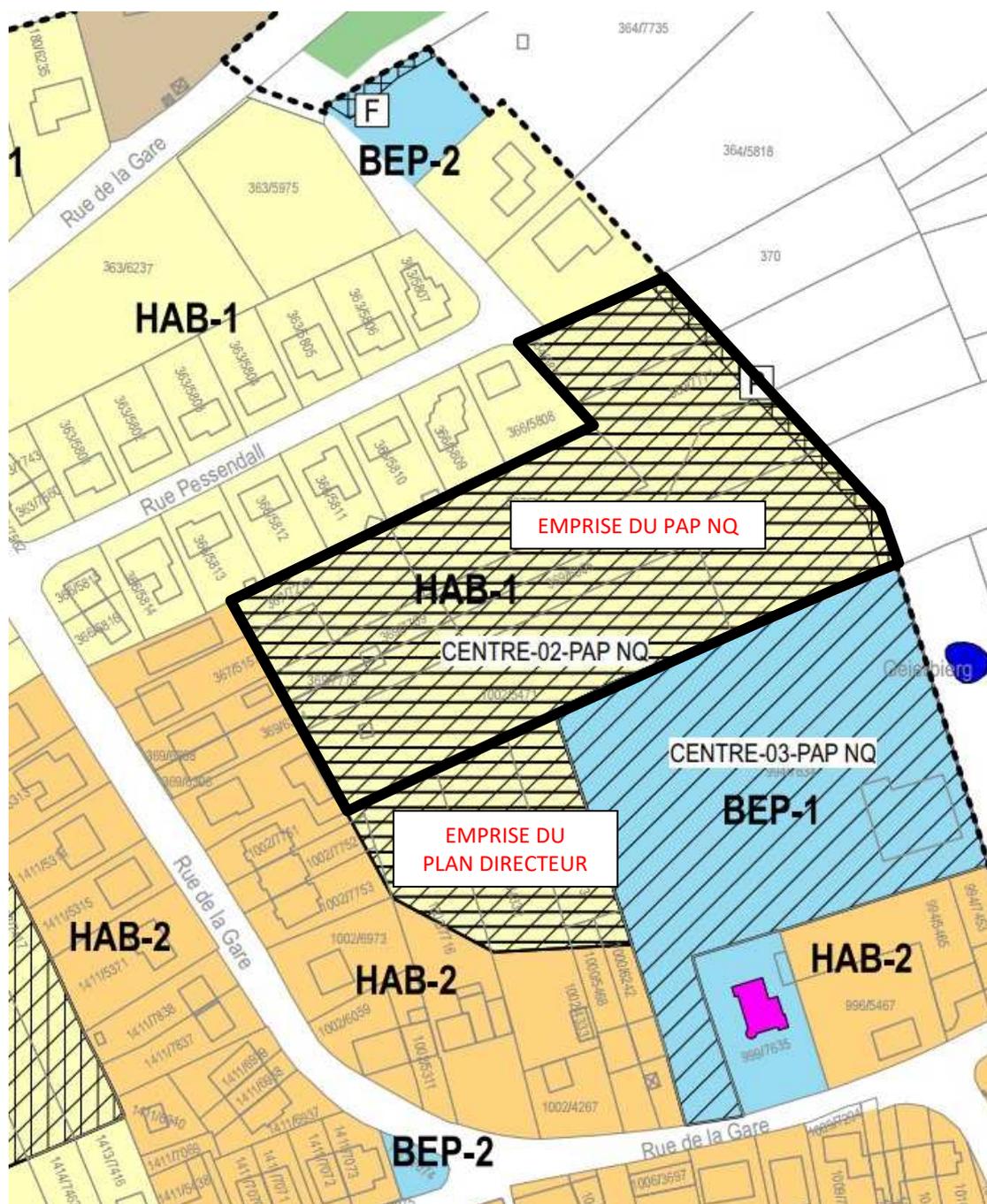


SOMMAIRE

| | | | |
|-----------|--|--------------------------------------|-----------|
| A. | INTRODUCTION | | 5 |
| B. | EXTRAIT DU PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL (PAG) | | 6 |
| | B.1 | Partie graphique | 6 |
| | B.1 | Partie écrite | 7 |
| | B.1 | Schéma directeur | 12 |
| C. | MILIEU ENVIRONNANT | | 14 |
| | C.1 | Situation communale | 14 |
| | C.2 | Situation cadastrale | 17 |
| | C.3 | Potentiel de développement | 17 |
| D. | CIRCULATION ET TRANSPORT | | 19 |
| | D.1 | Accessibilité | 19 |
| | D.2 | Desserte du site | 19 |
| | D.3 | Offre en transport public | 21 |
| E. | ENVIRONNEMENT NATUREL | | 22 |
| | E.1 | Le relief | 22 |
| | E.2 | Documentation photographique du site | 22 |
| | E.3 | Hydrographie | 23 |
| | E.4 | Couverture végétale | 23 |
| | E.5 | Atteinte du paysage | 23 |
| | E.6 | Evaluations des atouts | 25 |
| F. | DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE | | 26 |
| | F.1 | Descriptif du projet | 26 |
| | F.2 | Mixité sociale | 26 |
| | F.3 | Hydrographie | 26 |
| | F.4 | Equipements collectifs et publics | 27 |
| | F.5 | Objectif du projet urbanistique | 27 |

A. INTRODUCTION

Le présent document constitue le rapport justificatif du plan d'aménagement particulier NQ « Geierbiert », établi pour des fonds situés à Leudelange, section cadastrale A de Leudelange, et comprenant les parcelles cadastrales : 369/LOT9; 983/LOT12; 1002/LOT13; 1002/LOT14; 369/LOT6; 369/LOT7; 367/LOT2; 367/LOT3; 367/7213. Il permet également de justifier les objectifs du projet dans le cadre des planifications nationales, régionales et communales, ainsi que d'exposer la démarche urbanistique fédératrice.

B. EXTRAIT DU PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL (PAG)**B.1 Partie graphique****+ Extrait du PAG en vigueur**

Note : une MOPO sera réalisée pour modifier la zone en zone HAB-2 (voir document annexe).

+ Copie de la légende du PAG en vigueur

| PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL (PAG) | |
|--|---|
| ZONES DE BASE | |
| Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées | |
| Zones d'habitation | |
|  HAB-1 | zone d'habitation 1 |
|  HAB-2 | zone d'habitation 2 |
| Zones mixtes | |
|  MIX-V | zone mixte villageoise |
|  MIX-R | zone mixte rurale |
| Zones de bâtiments et équipements publics | |
|  BEP-1 | zone de bâtiments et équipements publics 1 |
|  BEP-2 | zone de bâtiments et équipements publics 2 |
| Zones d'activités économiques | |
|  ECO-c1 | zone d'activités économiques communale type 1 |
|  ECO-c2 | zone d'activités économiques communale type 2 |
| Zones commerciales | |
|  COM | Zones commerciales |
| Zones spéciales | |
|  SPEC-1 | zone spéciale 1 |
| Zones de gares ferroviaires et routières | |
|  GARE | Zone de gares ferroviaires et routières |
| Zone de sport et de loisirs | |
|  REC | Zone de sport et de loisirs |
| - - - - - Délimitation de la zone verte | |
| Zone verte | |
|  AGR | Zone agricole |
|  FOR | Zone forestière |
|  PARC | Zone de parc public |
|  VERD | Zone de verdure |

B.1 Partie écrite

+ Copie de la partie écrite du PAG en vigueur

PRÉAMBULE

Le plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Leudelange, est élaboré conformément aux dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Chapitre 1 Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

| ZONES SUPERPOSÉES | |
|---|--|
|  | Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP NQ) |
| CENTRE-07-PAP NQ | Numéro du PAP NQ |
|  | Plan d'aménagement particulier approuvé (information complémentaire à titre indicatif) |
| PAP N°: 13512/12.07.05 | Numéro du PAP approuvé (information complémentaire à titre indicatif) |
|  | Zone d'aménagement différé (ZAD) |
| GARE-05-ZAD | Numéro de la ZAD |
|  | Zones d'urbanisation prioritaire |
| Zones de servitude "urbanisation" | |
|  | zone de servitude "urbanisation" - intégration paysagère |
|  | zone de servitude "urbanisation" - tampon |
|  | zone de servitude "urbanisation" - cours d'eau |
|  | zone de servitude "urbanisation" - forêts |
|  | zone de servitude "urbanisation" - coulée verte |
| Zone de servitude "couloirs et espaces réservés" | |
|  | couloir pour projets de mobilité douce |
| Secteur et éléments protégés d'intérêt communal | |
|  | Secteur protégé de type "environnement construit" |
|  | construction existante à conserver |
|  | petit patrimoine à conserver |
|  | alignement d'une construction existante à préserver |
|  | gabarit d'une construction existante à conserver |

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

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

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux logements de type maisons unifamiliale et bifamiliale.

Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services professionnels (sociaux et médicaux), des activités culturelles, compatibles avec l'habitat, ainsi que des équipements de service public et les crèches d'une surface construite brute respective de max. 200m².

Y sont interdits, de manière générale, 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 » (PAP NQ) exécutant une zone d'habitation 1 :

- min. 90% de la surface construite brute doivent être dédiés au logement et
- min. 50% des logements doivent être de type maison unifamiliale.

Art. 2 Zone d'habitation 2 [HAB-2]

Note : une MOPO sera réalisée pour modifier la zone en zone HAB-2 (voir document annexe).

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

La zone d'habitation 2 est principalement destinée aux logements de type collectif.

Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services professionnels (sociaux et médicaux), des activités culturelles, compatibles avec l'habitat, ainsi que des équipements de service public et les crèches d'une surface construite brute respective de max. 500m².

Y sont interdits, de manière générale, 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 PAP NQ exécutant une zone d'habitation 2 :

- min. 80% de la surface construite brute doivent être dédiés au logement et
- min. 50% et max. 60% des logements doivent être de type collectif.

Chapitre 3 Zones superposées**Art. 18 Zone d'urbanisation prioritaire [ZUP]**

La zone d'urbanisation prioritaire constitue une zone superposée, destinée à garantir une utilisation rationnelle du sol dans le temps, et doit être urbanisée dans un délai de 6 ans à partir de l'entrée en vigueur du présent PAG.

Passé ce délai, les fonds couverts par une zone d'urbanisation prioritaire pour lesquels aucun PAP NQ n'a été mis en exécution, sont considérés comme zone d'aménagement différé telle qu'elle est définie à l'Art. 17.

Ce délai peut être prorogé pour une durée maximale de 3 ans par délibération motivée du Conseil communal.

Il existe deux zones d'urbanisation prioritaire à Leudelange :

- CENTRE-02-PAP NQ ;
- CENTRE-07-PAP NQ,

délimitées dans la partie graphique du présent PAG.

Art. 19 Zone de servitude « urbanisation » [ZSU]

Les zones de servitude « urbanisation » comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres.

Les zones de servitude « urbanisation » assurent la sauvegarde de la qualité urbanistique, de l'environnement naturel et du paysage de la partie du territoire communal qu'elles couvrent.

Art. 19.1 Servitude urbanisation type « intégration paysagère » [ZSU-P]

La zone de servitude urbanisation « intégration paysagère » vise à garantir l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage.

La zone de servitude urbanisation « intégration paysagère » correspond à un espace vert de transition entre l'agglomération et le paysage, superposé aux PAP NQ. Elle doit être plantée d'une couverture végétale, arbustive ou arborée, sur min. 50% de sa surface.

Des aménagements ayant pour but la rétention des eaux de surface ainsi que des chemins piétonniers et des clôtures ajourées de type grille ou grillage d'une hauteur de max. 1,50m, y sont autorisés.

Y sont interdits, notamment, les constructions, les murs de soutènement et les gabions sans rapport avec la rétention des eaux de surface, les chemins piétonniers ou les clôtures du domaine public, le stationnement, les dépôts, les remblais et les déblais de terre, les conifères non indigènes, les bambous et les plantations artificielles.

Le PAP NQ doit préciser les mesures à mettre en place quant aux plantations à y faire. Les plantations doivent être composées en premier lieu d'essences indigènes et adaptées aux conditions situationnelles.

Note : une MOPO sera réalisée pour permettre la construction de la rue au niveau de cette servitude urbanisation.

Chapitre 4 Degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées**Art. 23 Coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol**

Pour tout PAP NQ, les coefficients du degré d'utilisation du sol maximums sont définis dans la partie graphique du PAG.

Il s'agit du :

- coefficient d'utilisation du sol (CUS) ;
- coefficient d'occupation du sol (COS) ;
- coefficient de scellement du sol (CSS) et
- de la densité de logement (DL).

Ces coefficients constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds couverts par un même degré d'utilisation du sol dans une même zone. Ces coefficients peuvent, par conséquent, être dépassés pour certains lots ou parcelles.

| CENTRE-02-PAP NQ | | | |
|------------------|------|----------|------|
| Geierbiert | | | |
| HAB-1 | | | |
| COS max. | 0,40 | CUS max. | 0,75 |
| CSS max. | 0,60 | DL max. | 25 |

Note : le tableau de degré d'utilisation du sol sera modifié lors d'une MOPO du PAG (voir document annexe).

TABLEAU DES NOUVELLES VALEURS APRES MOPO

| | | | |
|---------|------|---------|------|
| COS max | 0,45 | CUS max | 0,8 |
| CSS max | 0,6 | DL max | 38,5 |

Art. 24 Emplacements de stationnement pour véhicules motorisés

Pour :

- toute construction nouvelle ;
- toute reconstruction ;
- toute transformation de construction ;
- tout changement d'affectation d'une construction ;
- toute création de logements supplémentaires et
- toute augmentation de la surface construite brute,

un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour véhicules motorisés ou une adaptation du nombre d'emplacements de stationnement, doit être prévu.

Les emplacements de stationnement pour véhicules motorisés, sont à prévoir dans le domaine privé, sur le terrain même où les constructions accueillant les fonctions suivantes, sont réalisées et conformément au tableau ci-dessous. Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation.

Note : le présent article sera modifié dans la partie écrite du PAG (MOPO) pour que les places de stationnements décentralisées puissent être liées à des lots.

Le nombre minimal et maximal d'emplacements de stationnement pour véhicules motorisés, est défini en fonction du mode d'utilisation du sol :

| | |
|--|--|
| Constructions unifamiliales | min. 2 emplacements – max. 3 emplacements par unité de logement |
| Logement intégré | les nombres d'emplacements des constructions unifamiliales min. et max. peuvent être augmentés d'1 emplacement supplémentaire par logement intégré |
| Constructions plurifamiliales – pour les logements de max. 50m ² de surface construite brute | min. 1 emplacement par unité de logement max. 2 emplacements par unité de logement |
| Constructions plurifamiliales – pour les logements de plus de 50m ² de surface construite brute | min. 2 emplacements par unité de logement max. 3 emplacements par unité de logement. |
| Logement à coûts modérés | min. 1 emplacement par unité de logement max. 3 emplacements par unité de logement |

Note : le présent article sera dérogatoire après réalisation d'une MOPO. Puisque la localité de Leudelange est très bien desservie par le réseau des transports en commun et directement connectée à la ville de Luxembourg, le présent PAP ne prévoit qu'1,5 emplacement de stationnement par logement de plus de 50m² de surface construite brute.

Le nombre d'emplacements de stationnement est à arrondir à l'entier supérieur.

Pour les constructions plurifamiliales, min. 1 emplacement de stationnement par logement est à aménager sous forme de garage ou de car-port.

Dans le cas où une construction abrite plusieurs usages, le calcul du nombre d'emplacements de stationnement pour chaque usage, se fait en fonction de la surface construite brute partielle de chaque usage, divisée dans l'axe des murs séparant ces usages, à laquelle s'ajoute la surface de circulation et les sanitaires divisée au prorata de chaque usage par étage. (Les parkings et les locaux techniques ne sont pas pris en compte.)

Les établissements abritant des services, des commerces, de l'artisanat et de l'industrie, les cafés, les restaurants, les débits de boissons et les crèches, doivent, en outre, prévoir sur leur terrain, un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs véhicules utilitaires et commerciaux. L'établissement en question doit fournir une justification du nombre des véhicules utilitaires et commerciaux à sa disposition. Ces emplacements ne doivent, en aucun cas, être utilisés par le personnel ou les clients de l'établissement.

Dans le cas où les véhicules motorisés constituent une marchandise, les emplacements qui leur sont attribués, sont considérés comme entrepôt et non comme stationnement.

Sur l'ensemble du territoire communal, les garages collectifs privés sont interdits, s'ils ne se rapportent pas à une

affectation principale comme, notamment, le logement ou les activités professionnelles. Les garages collectifs privés doivent être aménagés sur la même parcelle que l'affectation principale à laquelle ils se rapportent. Pour les usages ne figurant pas dans le tableau ci-dessus, le nombre de d'emplacements de stationnement est fixé en fonction de l'usage le plus proche repris au tableau qui précède.

Art. 25 Emplacements de stationnement pour deux-roues légers

Un nombre d'emplacements de stationnement pour deux-roues légers doit être prévus sur le terrain même pour les constructions plurifamiliales et dans les zones ECO-c1 et 2, COM et SPEC-1 selon le tableau suivant :

| | |
|-------------------------------|---------------------------------|
| Constructions plurifamiliales | min. 1 emplacement par logement |
|-------------------------------|---------------------------------|

B.1 Schéma directeur

+ Copie du Schéma directeur de la zone concernée



+ Copie de la légende du Schéma directeur



DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL

| CENTRE-02-PAP NQ | | | |
|------------------|------|----------|------|
| Geierberg | | | |
| HAB-1 | | | |
| COS max. | 0,40 | CUS max. | 0,75 |
| CSS max. | 0,60 | DL max. | 25 |

SURFACE
1,87 HA

ENJEUX URBANISTIQUES
 QUARTIER RÉSIDENTIEL DE GRANDE TAILLE ENCLAVÉ DANS LA STRUCTURE BÂTIE EXISTANTE
 COMPLÈMENT DES STRUCTURES ET DES VOLUMES BÂTIS AVOISINANTS
 RÔLE IMPORTANT DES MESURES D'INTÉGRATION URBANISTIQUE ET PAYSAGÈRE
 LIAISON PIÉTONNE VERS PESSENDALL ET VERS VILLA EUGÉNIE EN TANT QUE FACTEUR D'INTÉGRATION

LIGNES DIRECTRICES
 CRÉER UNE MIXITÉ DES TYPES DE LOGEMENTS
 CRÉER UNE DESSERTE UNIQUE ET UN ESPACE DE RENCONTRE
 PRÉSERVER LA PERMÉABILITÉ AVEC QUARTIERS ALENTOURS ET NOUVEL ÉQUIPEMENT
 PRÉSERVER LES STRUCTURES VERTES ET ÉCOLOGIQUES
 METTRE À PROFIT LA TOPOGRAPHIE EXISTANTE

MISE EN OEUVRE
 UNE PHASE

LEGENDE (FOND DE PLAN ORTHOPHOTOS)

- Délimitation du schéma directeur (selon PAG)
- - - Courbe de niveau (BD-TOPO)
- Cours d'eau (BD-TOPO)

Concept de développement urbain

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

| faible | moyenne | forte | densités |
|--------|---------|-------|--|
| | | | logement |
| | | | commerce / services |
| | | | artisanat / industrie |
| | | | équipements publics / loisirs / sports |

Espace public

- espace minéral cerné / ouvert
- espace vert cerné / ouvert

Centralité

- Eléments identitaires à préserver
- Mesures d'intégration spécifiques urbanistiques / jardins accolés aux jardins existants

Séquences visuelles

- axe visuel
- seuil / entrée de quartier, de ville, de village

Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

- Connexions**
- réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)
 - mobilité douce (interquartier, intraquartier)
 - zone résidentielle / zone de rencontre
 - chemin de fer
- Aires de stationnement**
- parking couvert / souterrain
 - parking public / privé
 - transports en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaires)
- Infrastructures techniques**
- axe principal pour l'écoulement des eaux pluviales
 - bassin de rétention pour eaux pluviales
 - axe principal du canal pour eaux usées

Concept paysager et écologique

- biotope à préserver (art. 17 de la loi du 18 juillet 2018)
- élément naturel à préserver (art. 17 de la loi du 18 juillet 2018)
- coulée verte
- mesures d'intégration spécifiques paysagères

Note : le tableau de degré d'utilisation du sol sera modifié lors d'une MOPO du PAG (voir document annexe).

C. MILIEU ENVIRONNANT

C.1 Situation communale

+ Structure urbaine

La commune de Leudelange présente une superficie de 1378 ha pour 2.766 habitants (01/01/2023). Elle est composée des quartiers Centre, Schléiwenhaff et Gare et des zones industrielles « Grاسبèsch » (23ha), « Am Bann » (47ha) et « Poudrierie » (17ha). La commune fait partie du canton de Esch-sur-Alzette, du district de Luxembourg et de la région des Terres Rouges (Minett).

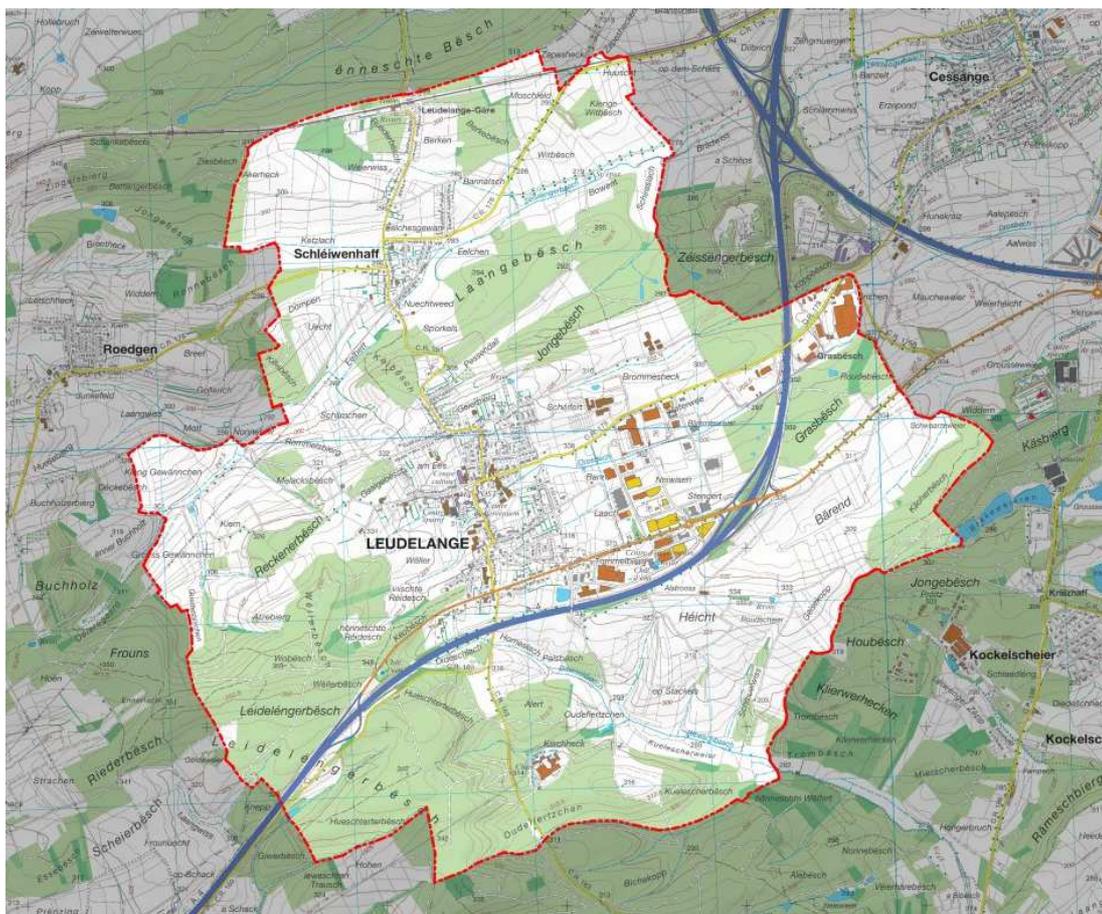
Leudelange est entourée des communes de Bertrange, Luxembourg, Roeser, Bettembourg, Mondcange et Reckange-sur-Mess. La commune est facilement accessible par l'autoroute A4 et la route nationale N.4 et est traversée d'est en ouest par les C.R. 178, 179 et 169 et du nord au sud par le C.R. 163. La gare ferroviaire est située dans la partie nord de la commune et est reliée au centre par un flux constant de bus publics sur un trajet d'environ 8 minutes.

La proximité de la ville de Luxembourg et la position centrale par rapport à l'axe A4 reliant Esch-sur-Alzette et la ville de Luxembourg assurent le développement continu de la commune de Leudelange. Cependant, le charme de cette commune est dû à sa capacité à conserver, malgré son développement urbain, un caractère rural et bucolique. Environ 80 % de la superficie totale de Leudelange est constituée de champs, de prairies et de forêts. Ce fait garantit que la commune dispose encore d'une grande marge d'expansion sans perdre ce mélange idéal de logements, de services, de bureaux, d'agriculture et de nature qui vise à maintenir une vie épanouie à ses habitants.

La zone de l'actuel PAP NQ est située sur une poche de terrain principalement gazonnée d'une superficie de 147,3 ares entre la rue Pessendall et la rue de la Gare.

Le site se compose d'une partie PAP-NQ et d'une partie plan directeur.





+ Caractéristiques du bâti

La commune de Leudelange se caractérise par une architecture mixte typique de la plupart des villes qui s'est développée autour d'un important axe routier. Le tissu bâti environnant notre site, est caractérisé par un mélange de maisons d'habitations uni et bifamiliales.

Les maisons se composent d'un à deux étages pleins avec une toiture à deux ou quatre versants.



Rue Pessendall

+ Qualité des différents éléments du domaine public

Le terrain faisant l'objet de ce PAP NQ est situé à l'extrémité nord-est de la rue Pessendall. Il s'agit d'une rue de maisons individuelles peu fréquentée, qui présente actuellement une configuration en cul-de-sac et qui sera reconnectée en circuit avec le reste du tissu urbain par le biais de ce PAP et du PAP "Villa Eugénie".

Le site se trouve à 10 minutes à pied du centre du village (distance qui sera raccourcie via le passage au travers du projet Villa Eugénie vers la rue de la Gare), où se trouvent la mairie, l'école primaire et le centre culturel « Ann der Eech ». Au nord du site, à 5 minutes à pied, se trouve le « Chalet Scouts Schwengsweed » ainsi qu'une plaine de jeux.

L'ensemble des réseaux techniques (eau potable, eaux usées, électricité, poste, etc.) sont existants dans la rue Pessendall.



Rue Pessendall



Rue de la Gare

C.2 Situation cadastrale

+ Situation juridique au PAG

Dans le Plan d'Aménagement Général en vigueur, le terrain faisant l'objet du PAP est classé en « Zone d'habitation 1 [HAB-1] » et « Zone d'urbanisation prioritaire [ZUP] » comme partie intégrante du PAG de la commune de Leudelange. Aucun changement au niveau des limites ou des zones n'est prévu pour la réalisation du présent projet.

Note : une MOPO sera réalisée pour modifier la zone en zone HAB-2 (voir document annexe).

+ Cession

Les fonds à céder à la municipalité comprennent les zones de circulation et d'infrastructure technique ainsi qu'un espace vert où des bassins de rétention des eaux de pluie seront installés. La superficie totale à céder sera de 37,22 ares, ce qui représente 25 % de la superficie totale du PAP.

C.3 Potentiel de développement

Le projet vise à consolider et à densifier le tissu urbain existant. Actuellement, l'îlot dans lequel s'insère ce PAP est fragmenté, la rue de la Gare et surtout la rue Pessendall se définissant comme un mouvement d'expansion urbaine suspendu. Ce projet, avec le PAP Villa Eugénie, vise à compléter le geste urbain initié avec la rue de la Gare et la rue Pessendall.



Densification de la structure urbaine existante



Connexions urbaines et espaces publics

D'autre part, le projet permet une augmentation équilibrée du nombre de logements disponibles dans la municipalité. Proposant des appartements de petite et moyenne taille, des logements abordables et des maisons individuelles de moyenne et grande taille, le projet permet d'établir un lien progressif entre l'échelle des maisons individuelles de la rue Pessendall et le bâti plus dense et plus varié présent sur la rue de la Gare.



Echelle des constructions en relation avec le bâti existant

Ce projet est également une contribution importante à la résolution de la pénurie de logements dans la commune et dans le pays.

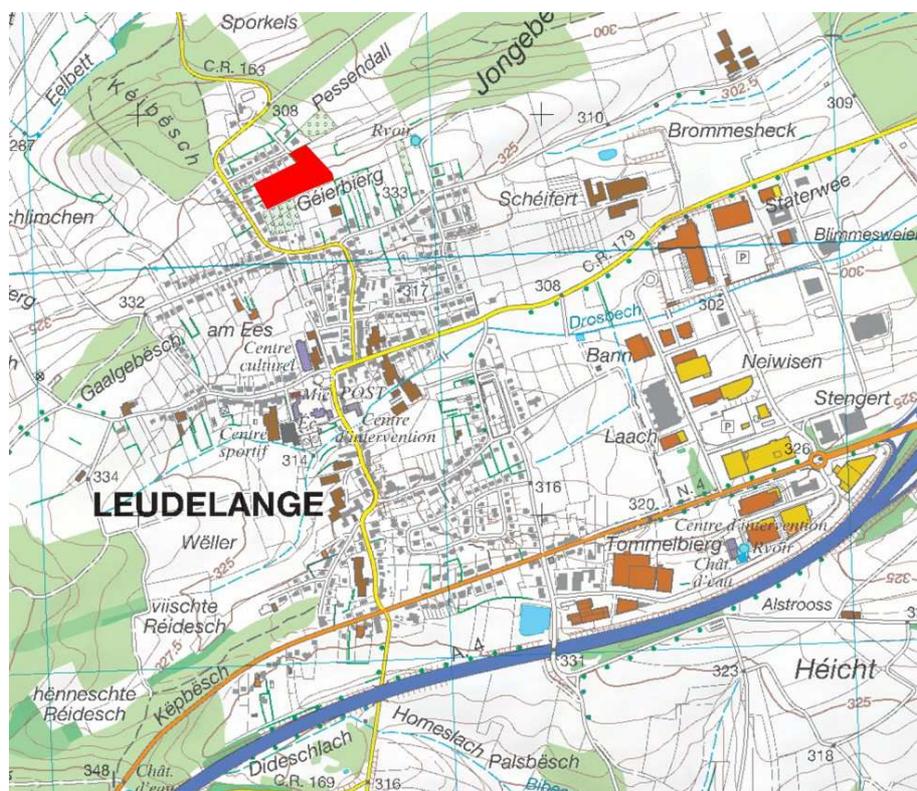
Le projet fait partie d'un schéma directeur datant du 10.09.2019.

D. CIRCULATION ET TRANSPORT

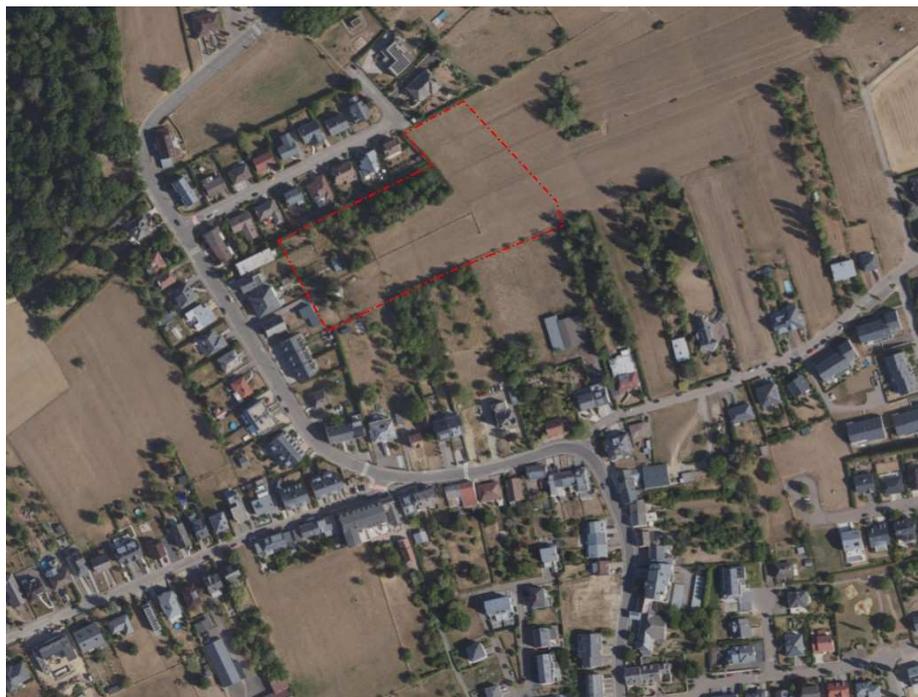
D.1 Accessibilité

Le présent projet se situe dans la localité de Leudelage, commune de Leudelage, Rue Pessendall. On y accède par la rue de la Gare, qui relie le centre du village à la Gare au nord. Depuis le centre du village, la rue du Lavoir qui devient la rue de Bettembourg nous relie à la N4 au sud qui elle-même donne accès à l'Autoroute A4. La proximité immédiate de ces axes routiers importants, favorise et facilite l'accessibilité au site en question.

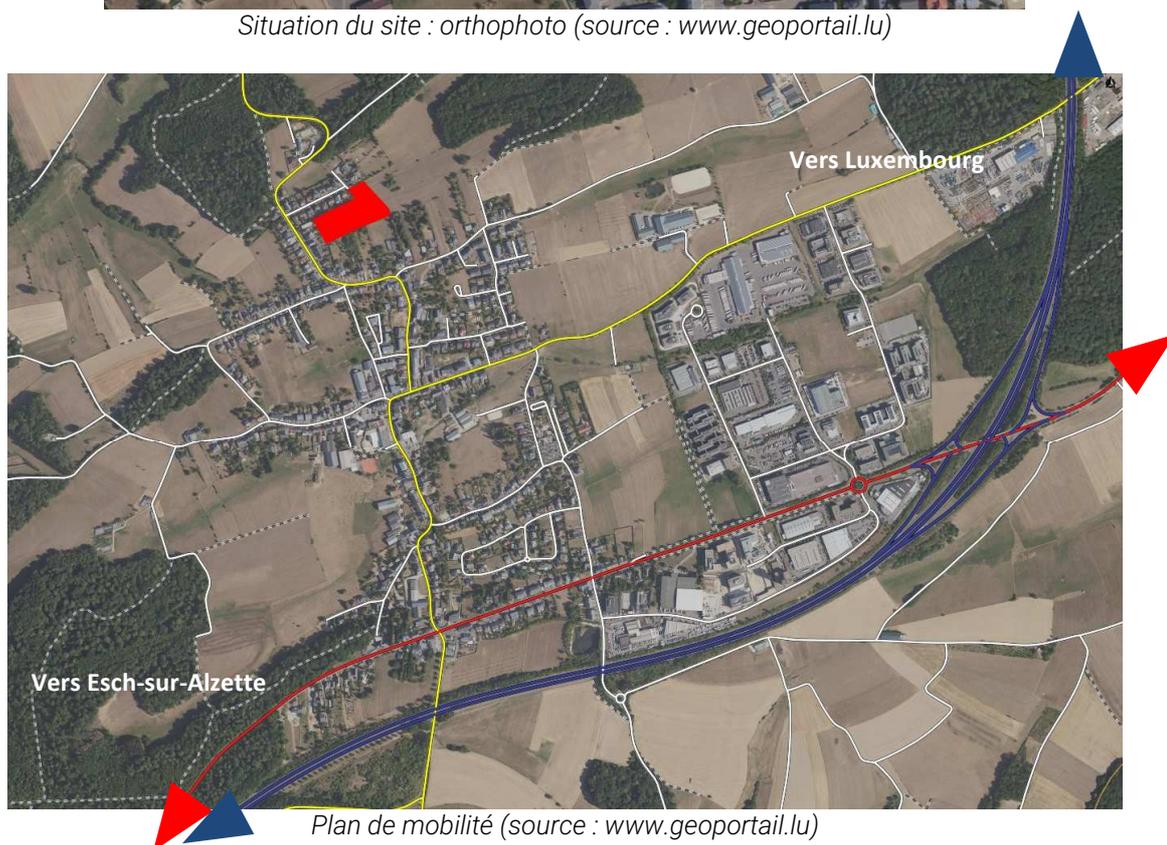
D.2 Desserte du site



Situation du site : axes routiers (source : www.geoportail.lu)



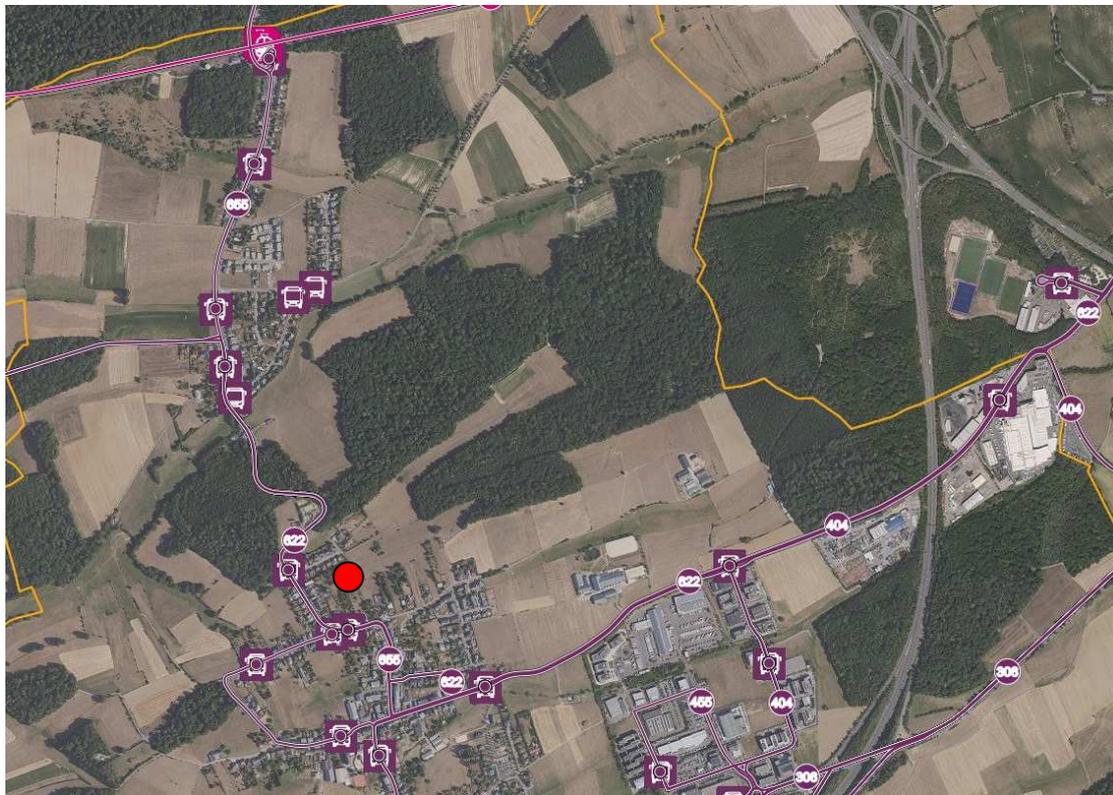
Situation du site : orthophoto (source : www.geoportail.lu)



Plan de mobilité (source : www.geoportail.lu)

D.3 Offre en transport public

Au croisement de la rue Pessendall et de la rue de la Gare se trouve un arrêt de bus qui assure la liaison avec le centre du village, la Gare CFL au nord, Luxembourg-Ville, Alzingen, Bertrange et Bascharage / Sanem.



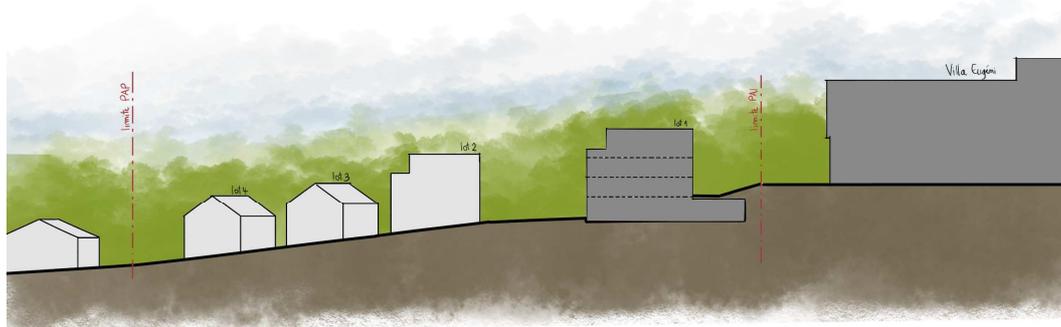
Plan de Mobilité - Transport en commun (source : www.geoportail.lu)

E. ENVIRONNEMENT NATUREL

Le site du projet est situé dans une poche de terrain "résiduel" entre la rue Pessendall et la rue de la Gare. Il s'agit d'un site essentiellement gazonné, bordé par des jardins privés au nord, au sud et à l'ouest, et par des champs agricoles à l'est.

E.1 Le relief

Le terrain se caractérise par une pente raide et assez régulière descendant du sud vers le nord. Entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain, il y a une différence de hauteur de 18 mètres.



Coupe au travers de la route d'entrée du PAP (pente 12%)

E.2 Documentation photographique du site



E.3 Hydrographie

Le site du projet se trouve à plus de 500 mètres du cours d'eau le plus proche et est surélevé de plus de 20 mètres par rapport à celui-ci, de sorte que le risque d'inondation est inexistant. Le développement de ce site ne cause aucun problème concernant une zone de protection des sources.

E.4 Couverture végétale

Bureau d'études BEST :

« Dans la zone du projet, plusieurs biotopes protégés ont été identifiés, conformément aux articles 4 et 17 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 relative à la protection de la nature et des ressources naturelles (loi PN). Il s'agit de haies et de formations boisées (BK16, BK17) et d'arbres isolés (BK18), situés principalement en bordure du projet. Afin de déterminer la présence d'espèces pertinentes pour la planification, des analyses faunistiques détaillées ont été réalisées en 2023 par le bureau MILVUS. Ces études ont porté sur les groupes d'oiseaux, de chauves-souris et de muscardins. Les résultats indiquent que les arbres à l'ouest sont occupés par le Rougequeue à front blanc (*Phoenicurus phoenicurus*) et la présence du Muscardin (*Muscardinus avellanarius*) a été confirmée dans les structures ligneuses au nord-est. Par ailleurs, le site constitue également un habitat de chasse pour différentes espèces de chauves-souris protégées.

En conséquence, des mesures de réduction et de compensation sont nécessaires, incluant notamment l'intégration de structures spécifiques et la restauration de biotopes d'une valeur écologique au moins équivalente à celle des biotopes protégés réduits, détruits ou affectés. Ces mesures doivent être mises en œuvre conformément aux articles 17 et 27 de la loi PN.

Une description détaillée des mesures de réduction ainsi qu'une évaluation des impacts, conformément à l'article 63 de la loi PN, seront présentées dans le dossier de demande d'autorisation au titre de la protection de la nature. »

E.5 Atteinte du paysage

Comme mentionné ci-dessus, ce projet est nécessaire pour réparer et compléter le geste urbain initié par la rue de la Gare et la rue Pessendall. Le tissu urbain existant est fragmenté avec des rues qui n'aboutissent à rien et avec une frontière ambiguë entre les zones urbanisées et les zones vertes. Le projet finalise le tracé urbain de la rue Pessendall en la reliant en circuit à la rue de la Gare à travers le projet de la Villa Eugénie.

D'autre part, ce projet définit plus clairement la limite entre les zones urbanisées et les zones vertes, tout en recherchant la perméabilité à travers des corridors verts qui unissent le paysage naturel et agricole au paysage urbain dans un ensemble organique et harmonieux.



Protection du paysage et du voisinage



Perméabilité des espaces verts

Le projet s'appuie sur la forte pente du terrain et l'utilise pour créer une série de plates-formes construites et paysagées qui soulignent cette pente. L'exploitation de cette pente crée une sorte de douce colline de jardins et d'habitations avec des vues sur le magnifique paysage au nord.

On peut donc conclure que ce projet est un atout pour ce territoire tant au niveau urbain que paysager.

E.6 Evaluations des atouts

- ✓ Le développement de ce terrain est prévu dans le PAG et le Schéma Directeur actuels.
- ✓ Le projet suit toutes les indications du Schéma Directeur.
- ✓ Cette intervention consolidera le tissu urbain actuellement fragmenté.
- ✓ Le projet s'intègre parfaitement à la structure urbaine existante et au projet « VILLA EUGENIE », tout en laissant ouverte la possibilité d'une future expansion urbaine.
- ✓ Le projet clarifie et harmonise les limites entre les zones urbanisées et les zones agricoles.
- ✓ La morphologie et les caractéristiques fondamentales du terrain ont été un élément clé dans la conception du projet, qui vise à conserver et à accentuer les particularités naturelles du paysage.
- ✓ Le site présente une variété et valeur écologique faibles, mais il sera conservé autant que possible et compensé si nécessaire.
- ✓ Le terrain est déjà de la propriété des maîtres de l'ouvrage.
- ✓ La variété des typologies et le nombre d'unités de logement proposés seront une aide précieuse pour lutter contre la pénurie de logements dans la municipalité.
- ✓ Les infrastructures et les services fournis par la municipalité sont parfaitement préparés à recevoir l'afflux de population qui pourrait résulter d'un tel projet.
- ✓ Les raccordements aux réseaux seront faciles à réaliser depuis la rue Pessendall et ont été prévus lors des derniers travaux effectués dans la rue.
- ✓ Grande offre de transports en communs et proximité de la Ville de Luxembourg.

F. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE

F.1 Descriptif du projet

Le présent PAP NQ prévoit de créer un ensemble de maisons unifamiliales et de résidences implantées en respectant la topographie et le paysage.

La valorisation du domaine public et des espaces verts intra-urbains repose sur une vision intégrée de la ville. Les initiatives telles que la voirie partagée, les liaisons piétonnes inter-quartiers et les placettes participent à la transformation des espaces urbains en lieux de vie dynamiques, sûrs et écologiques.



Placette entrée du PAP

F.2 Mixité sociale

Le projet prévoit la construction de 4 résidences de 9 appartements, 3 maisons individuelles de tailles variées, de 3 maisons en bande de taille moyenne, de 4 maisons jumelées de taille moyenne. Une résidence de 10 appartements, 4 maisons en bande et une maison familiale sont dédiées aux logements abordables.

Cette variété de typologies garantit une mixité sociale dans le nouveau quartier avec une offre de logements diversifiés adaptés aux besoins et aux capacités financières.

F.3 Hydrographie

Bureau d'Ingénieurs conseils Icone :

« La partie graphique reprend de manière sommaire la localisation des infrastructures techniques dédiées à l'évacuation des eaux.

Tous les lots doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux. Leur évacuation doit être prévue en système séparatif. Toutes les eaux de ruissellement de chacun des lots devront être gérées sur les lots respectifs.

Le projet comprend l'installation des bassins de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert et enterrée au point bas du PAP, près dimensionnés par le bureau technique compétent, qui sera raccordée au réseau public existant dans la rue Pessendall.

Gestion des eaux de pluie

Sur le domaine public :

Les eaux pluviales tombant sur les voiries publiques seront récoltées à l'aide de siphons pour être envoyées vers les canalisations d'eaux pluviales posées dans les nouvelles voiries du PAP.

Les eaux de pluie sont reprises dans des bassins de rétention aérien et enterrée, disposé au point bas du PAP, près dimensionnés par le bureau technique compétent. Les eaux pluviales seront ensuite évacuées vers la rue Pessendall.

Sur le domaine privé :

Les eaux pluviales tombant sur les toitures des maisons en pente ainsi que les toitures plates végétalisées, de type végétation extensive avec une épaisseur de substrat de minimum 15cm, seront orientées à l'aide de rigoles à ciel

ouvert/fossé en terre végétale pour ensuite être collectées par des siphons situés à l'extrémité des terrains privatifs et dirigés vers le réseau public.

Evacuation des eaux résiduaires.

Les eaux usées provenant des habitations seront évacuées par des raccordements à poser dans la partie privée et ensuite raccordées dans les canalisations eaux usées posées dans la nouvelle rue et raccordée à la canalisation existante dans la rue Pessendall. »

F.4 Equipements collectifs et publics

Toutes les infrastructures techniques (eau, égouts, électricité, télécommunications et routes) nécessaires au développement du nouveau quartier seront dimensionnées par le bureau technique compétent et exécutées sous la charge du maître d'ouvrage. Les réseaux du nouveau quartier seront raccordés au réseau public à partir de la rue Pessendall. L'augmentation de la population de +/- 140 personnes (sur base de 2,2 personnes par logement) générée par ce PAP est prévue et peut être prise en charge par le réseau d'infrastructures et d'équipements sociaux, culturels, scolaires et sportifs de la municipalité.

F.5 Objectif du projet urbanistique

+ Exposé de motifs

Ce projet vise à consolider le tissu urbain existant, en densifiant une zone de la municipalité déjà entourée de bâtiments résidentiels.

Le site existant se présente comme une péninsule de prairies, isolée à la fois des terres agricoles et de la structure urbaine qui l'entoure. D'autre part, la rue Pessendall et la rue de la Gare, qui entourent le site, se terminent en cul-de-sac et n'établissent pas de circuit continu avec le reste du tissu urbain de Leudelange.

Ce projet vise à développer et à améliorer la relation du village avec lui-même et avec les terres agricoles qui le bordent. En coordination avec le projet "Villa Eugénie", ce PAP dessine une continuité pour les axes verts et de circulation du village, laissant la place à l'intérieur à des espaces publics généreux et qualitatifs, contribuant à un paysage urbain plus cohérent et mieux délimité.

Ce projet est également une contribution nécessaire à la résolution de la pénurie de logements dans la commune. La variété des typologies de logements proposés garantit une mixité sociale indispensable pour que le nouveau quartier assume un rôle participatif au développement social et urbain de la commune. De plus, ce PAP propose le concept d'un quartier composé d'une architecture exceptionnelle parfaitement insérée dans un territoire au caractère si marqué et aux paysages si précieux.

Grâce à un projet sur mesure, il est souhaité que ses futurs habitants se sentent partie prenante du territoire et s'impliquent dans la communauté de Leudelange

PAP NQ GEIERBIERG

RAPPORT JUSTIFICATIF



| | |
|---|--|
| N° de référence du projet selon le Ministère de l'Intérieur : | |
|---|--|

| | Dates | Signatures |
|---|----------|--|
| Urbaniste aménageur : UMA architectes Sàrl | 23/04/25 |  |
| Maître d'ouvrage : SERREHO Sàrl | 23/04/25 |  |
| Avis de la Cellule d'Evaluation : | | |
| Vote du Conseil Communal : | | |
| Approbation du Ministre de l'Intérieur : | | |

MAÎTRE D'OUVRAGE

SERREHO Sàrl

63-65, rue de Merl
L – 2146 Luxembourg
T +32 475 64 43 84
M m.liegeois@composia.be

REALISATION DU DOSSIER PAP

UMA architectes Sàrl

8a rue des Carrières
L - 8411 Steinfort
T +352 20 60 60 65 1
M info@uma-archi.lu

En collaboration avec :

ICONE Sàrl

Ingénieurs-Conseils
42, rue Tony Dutreux
L-1429 Luxembourg
T +352 26 36 48 1
M info@icone.lu

BEST

Ingénieurs-Conseils
Etudes environnementales
2, rue des Sapins
L-2513 Senningerberg
T +352 34 90 90



SOMMAIRE

| | | |
|-----------|--|-----------|
| A. | INTRODUCTION | 5 |
| B. | EXTRAIT DU PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL (PAG) | 6 |
| | B.1 Partie graphique | 6 |
| | B.1 Partie écrite | 7 |
| | B.1 Schéma directeur | 12 |
| C. | MILIEU ENVIRONNANT | 14 |
| | C.1 Situation communale | 14 |
| | C.2 Situation cadastrale | 17 |
| | C.3 Potentiel de développement | 17 |
| D. | CIRCULATION ET TRANSPORT | 19 |
| | D.1 Accessibilité | 19 |
| | D.2 Desserte du site | 19 |
| | D.3 Offre en transport public | 21 |
| E. | ENVIRONNEMENT NATUREL | 22 |
| | E.1 Le relief | 22 |
| | E.2 Documentation photographique du site | 22 |
| | E.3 Hydrographie | 23 |
| | E.4 Couverture végétale | 23 |
| | E.5 Atteinte du paysage | 23 |
| | E.6 Evaluations des atouts | 25 |
| F. | DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE | 26 |
| | F.1 Descriptif du projet | 26 |
| | F.2 Mixité sociale | 26 |
| | F.3 Hydrographie | 26 |
| | F.4 Equipements collectifs et publics | 27 |
| | F.5 Objectif du projet urbanistique | 27 |

A. INTRODUCTION

Le présent document constitue le rapport justificatif du plan d'aménagement particulier NQ « Geierbiert », établi pour des fonds situés à Leudelange, section cadastrale A de Leudelange, et comprenant les parcelles cadastrales : 369/LOT9; 983/LOT12; 1002/LOT13; 1002/LOT14; 369/LOT6; 369/LOT7; 367/LOT2; 367/LOT3; 367/7213. Il permet également de justifier les objectifs du projet dans le cadre des planifications nationales, régionales et communales, ainsi que d'exposer la démarche urbanistique fédératrice.

+ Copie de la légende du PAG en vigueur

| PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL (PAG) | |
|--|---|
| ZONES DE BASE | |
| Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées | |
| Zones d'habitation | |
|  HAB-1 | zone d'habitation 1 |
|  HAB-2 | zone d'habitation 2 |
| Zones mixtes | |
|  MIX-V | zone mixte villageoise |
|  MIX-R | zone mixte rurale |
| Zones de bâtiments et équipements publics | |
|  BEP-1 | zone de bâtiments et équipements publics 1 |
|  BEP-2 | zone de bâtiments et équipements publics 2 |
| Zones d'activités économiques | |
|  ECO-c1 | zone d'activités économiques communale type 1 |
|  ECO-c2 | zone d'activités économiques communale type 2 |
| Zones commerciales | |
|  COM | Zones commerciales |
| Zones spéciales | |
|  SPEC-1 | zone spéciale 1 |
| Zone de gares ferroviaires et routières | |
|  GARE | Zone de gares ferroviaires et routières |
| Zone de sport et de loisirs | |
|  REC | Zone de sport et de loisirs |
| - - - - - Délimitation de la zone verte | |
| Zone verte | |
|  AGR | Zone agricole |
|  FOR | Zone forestière |
|  PARC | Zone de parc public |
|  VERD | Zone de verdure |

B.1 Partie écrite

+ Copie de la partie écrite du PAG en vigueur

PRÉAMBULE

Le plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Leudelange, est élaboré conformément aux dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Chapitre 1 Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

| ZONES SUPERPOSÉES | |
|---|--|
|  | Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP NQ) |
| CENTRE-07-PAP NQ | Numéro du PAP NQ |
|  | Plan d'aménagement particulier approuvé (information complémentaire à titre indicatif) |
| PAP N°: 13512/12.07.05 | Numéro du PAP approuvé (information complémentaire à titre indicatif) |
|  | Zone d'aménagement différé (ZAD) |
| GARE-05-ZAD | Numéro de la ZAD |
|  | Zones d'urbanisation prioritaire |
| Zones de servitude "urbanisation" | |
|  | zone de servitude "urbanisation" - intégration paysagère |
|  | zone de servitude "urbanisation" - tampon |
|  | zone de servitude "urbanisation" - cours d'eau |
|  | zone de servitude "urbanisation" - forêts |
|  | zone de servitude "urbanisation" - coulée verte |
| Zone de servitude "couloirs et espaces réservés" | |
|  | couloir pour projets de mobilité douce |
| Secteur et éléments protégés d'intérêt communal | |
|  | Secteur protégé de type "environnement construit" |
|  | construction existante à conserver |
|  | petit patrimoine à conserver |
|  | alignement d'une construction existante à préserver |
|  | gabarit d'une construction existante à conserver |

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

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

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux logements de type maisons unifamiliale et bifamiliale.

Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services professionnels (sociaux et médicaux), des activités culturelles, compatibles avec l'habitat, ainsi que des équipements de service public et les crèches d'une surface construite brute respective de max. 200m².

Y sont interdits, de manière générale, 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 » (PAP NQ) exécutant une zone d'habitation 1 :

- min. 90% de la surface construite brute doivent être dédiés au logement et
- min. 50% des logements doivent être de type maison unifamiliale.

Art. 2 Zone d'habitation 2 [HAB-2]

Note : une MOPO sera réalisée pour modifier la zone en zone HAB-2 (voir document annexe).

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

La zone d'habitation 2 est principalement destinée aux logements de type collectif.

Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services professionnels (sociaux et médicaux), des activités culturelles, compatibles avec l'habitat, ainsi que des équipements de service public et les crèches d'une surface construite brute respective de max. 500m².

Y sont interdits, de manière générale, 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 PAP NQ exécutant une zone d'habitation 2 :

- min. 80% de la surface construite brute doivent être dédiés au logement et
- min. 50% et max. 60% des logements doivent être de type collectif.

Chapitre 3 Zones superposées**Art. 18 Zone d'urbanisation prioritaire [ZUP]**

La zone d'urbanisation prioritaire constitue une zone superposée, destinée à garantir une utilisation rationnelle du sol dans le temps, et doit être urbanisée dans un délai de 6 ans à partir de l'entrée en vigueur du présent PAG.

Passé ce délai, les fonds couverts par une zone d'urbanisation prioritaire pour lesquels aucun PAP NQ n'a été mis en exécution, sont considérés comme zone d'aménagement différé telle qu'elle est définie à l'Art. 17.

Ce délai peut être prorogé pour une durée maximale de 3 ans par délibération motivée du Conseil communal.

Il existe deux zones d'urbanisation prioritaire à Leudelange :

- CENTRE-02-PAP NQ ;
- CENTRE-07-PAP NQ,

délimitées dans la partie graphique du présent PAG.

Art. 19 Zone de servitude « urbanisation » [ZSU]

Les zones de servitude « urbanisation » comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres.

Les zones de servitude « urbanisation » assurent la sauvegarde de la qualité urbanistique, de l'environnement naturel et du paysage de la partie du territoire communal qu'elles couvrent.

Art. 19.1 Servitude urbanisation type « intégration paysagère » [ZSU-P]

La zone de servitude urbanisation « intégration paysagère » vise à garantir l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage.

La zone de servitude urbanisation « intégration paysagère » correspond à un espace vert de transition entre l'agglomération et le paysage, superposé aux PAP NQ. Elle doit être plantée d'une couverture végétale, arbustive ou arborée, sur min. 50% de sa surface.

Des aménagements ayant pour but la rétention des eaux de surface ainsi que des chemins piétonniers et des clôtures ajourées de type grille ou grillage d'une hauteur de max. 1,50m, y sont autorisés.

Y sont interdits, notamment, les constructions, les murs de soutènement et les gabions sans rapport avec la rétention des eaux de surface, les chemins piétonniers ou les clôtures du domaine public, le stationnement, les dépôts, les remblais et les déblais de terre, les conifères non indigènes, les bambous et les plantations artificielles.

Le PAP NQ doit préciser les mesures à mettre en place quant aux plantations à y faire. Les plantations doivent être composées en premier lieu d'essences indigènes et adaptées aux conditions situationnelles.

Note : une MOPO sera réalisée pour permettre la construction de la rue au niveau de cette servitude urbanisation.

Chapitre 4 Degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées**Art. 23 Coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol**

Pour tout PAP NQ, les coefficients du degré d'utilisation du sol maximums sont définis dans la partie graphique du PAG.

Il s'agit du :

- coefficient d'utilisation du sol (CUS) ;
- coefficient d'occupation du sol (COS) ;
- coefficient de scellement du sol (CSS) et
- de la densité de logement (DL).

Ces coefficients constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds couverts par un même degré d'utilisation du sol dans une même zone. Ces coefficients peuvent, par conséquent, être dépassés pour certains lots ou parcelles.

| CENTRE-02-PAP NQ | | | |
|------------------|------|----------|------|
| Geierbiert | | | |
| HAB-1 | | | |
| COS max. | 0,40 | CUS max. | 0,75 |
| CSS max. | 0,60 | DL max. | 25 |

Note : le tableau de degré d'utilisation du sol sera modifié lors d'une MOPO du PAG (voir document annexe).

TABEAU DES NOUVELLES VALEURS APRES MOPO

| | | | |
|---------|------|---------|------|
| COS max | 0,45 | CUS max | 0,8 |
| CSS max | 0,6 | DL max | 38,5 |

Art. 24 Emplacements de stationnement pour véhicules motorisés

Pour :

- toute construction nouvelle ;
- toute reconstruction ;
- toute transformation de construction ;
- tout changement d'affectation d'une construction ;
- toute création de logements supplémentaires et
- toute augmentation de la surface construite brute,

un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour véhicules motorisés ou une adaptation du nombre d'emplacements de stationnement, doit être prévu.

Les emplacements de stationnement pour véhicules motorisés, sont à prévoir dans le domaine privé, sur le terrain même où les constructions accueillant les fonctions suivantes, sont réalisées et conformément au tableau ci-dessous. Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation.

Note : le présent article sera modifié dans la partie écrite du PAG (MOPO) pour que les places de stationnements décentrées puissent être liées à des lots.

Le nombre minimal et maximal d'emplacements de stationnement pour véhicules motorisés, est défini en fonction du mode d'utilisation du sol :

| | |
|--|--|
| Constructions unifamiliales | min. 2 emplacements – max. 3 emplacements par unité de logement |
| Logement intégré | les nombres d'emplacements des constructions unifamiliales min. et max. peuvent être augmentés d'1 emplacement supplémentaire par logement intégré |
| Constructions plurifamiliales – pour les logements de max. 50m ² de surface construite brute | min. 1 emplacement par unité de logement max. 2 emplacements par unité de logement |
| Constructions plurifamiliales – pour les logements de plus de 50m ² de surface construite brute | min. 2 emplacements par unité de logement max. 3 emplacements par unité de logement. |
| Logement à coûts modérés | min. 1 emplacement par unité de logement max. 3 emplacements par unité de logement |

Note : le présent article sera dérogatoire après réalisation d'une MOPO. Puisque la localité de Leudelange est très bien desservie par le réseau des transports en commun et directement connectée à la ville de Luxembourg, le présent PAP ne prévoit qu'1,5 emplacement de stationnement par logement de plus de 50m² de surface construite brute.

Le nombre d'emplacements de stationnement est à arrondir à l'entier supérieur.

Pour les constructions plurifamiliales, min. 1 emplacement de stationnement par logement est à aménager sous forme de garage ou de car-port.

Dans le cas où une construction abrite plusieurs usages, le calcul du nombre d'emplacements de stationnement pour chaque usage, se fait en fonction de la surface construite brute partielle de chaque usage, divisée dans l'axe des murs séparant ces usages, à laquelle s'ajoute la surface de circulation et les sanitaires divisée au prorata de chaque usage par étage. (Les parkings et les locaux techniques ne sont pas pris en compte.)

Les établissements abritant des services, des commerces, de l'artisanat et de l'industrie, les cafés, les restaurants, les débits de boissons et les crèches, doivent, en outre, prévoir sur leur terrain, un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs véhicules utilitaires et commerciaux. L'établissement en question doit fournir une justification du nombre des véhicules utilitaires et commerciaux à sa disposition. Ces emplacements ne doivent, en aucun cas, être utilisés par le personnel ou les clients de l'établissement.

Dans le cas où les véhicules motorisés constituent une marchandise, les emplacements qui leur sont attribués, sont considérés comme entrepôt et non comme stationnement.

Sur l'ensemble du territoire communal, les garages collectifs privés sont interdits, s'ils ne se rapportent pas à une

affectation principale comme, notamment, le logement ou les activités professionnelles. Les garages collectifs privés doivent être aménagés sur la même parcelle que l'affectation principale à laquelle ils se rapportent. Pour les usages ne figurant pas dans le tableau ci-dessus, le nombre de d'emplacements de stationnement est fixé en fonction de l'usage le plus proche repris au tableau qui précède.

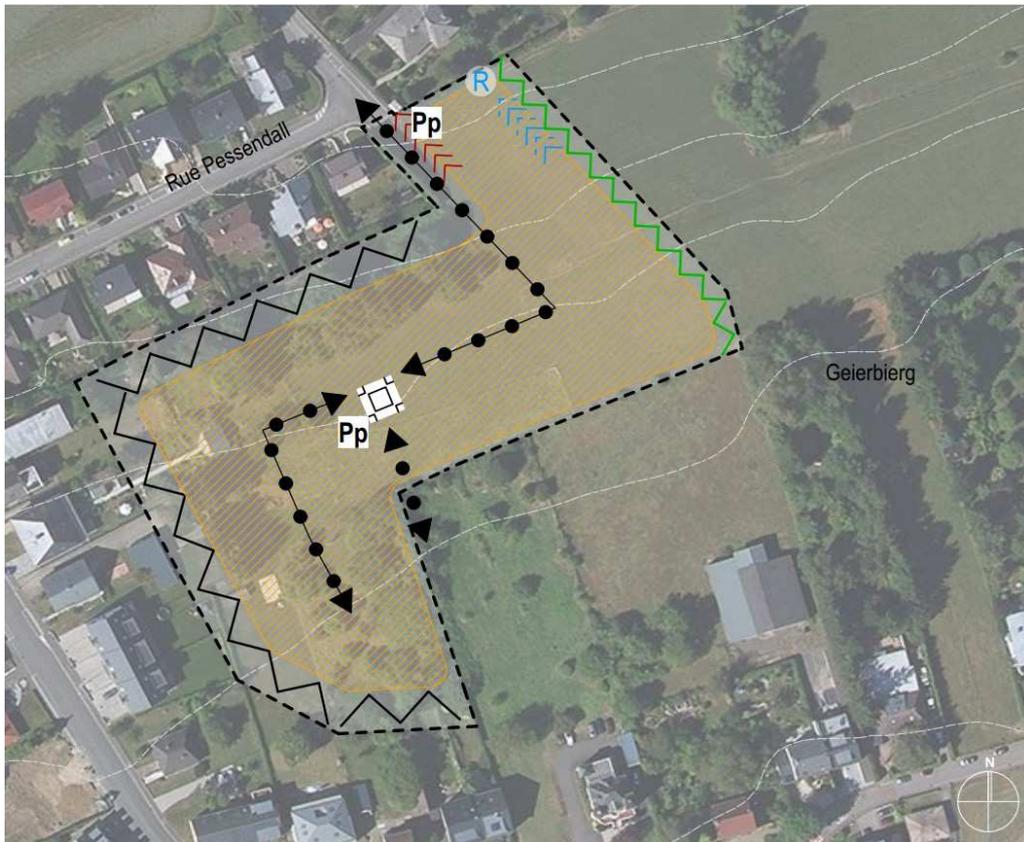
Art. 25 Emplacements de stationnement pour deux-roues légers

Un nombre d'emplacements de stationnement pour deux-roues légers doit être prévus sur le terrain même pour les constructions plurifamiliales et dans les zones ECO-c1 et 2, COM et SPEC-1 selon le tableau suivant :

| | |
|-------------------------------|---------------------------------|
| Constructions plurifamiliales | min. 1 emplacement par logement |
|-------------------------------|---------------------------------|

B.1 Schéma directeur

+ Copie du Schéma directeur de la zone concernée



+ Copie de la légende du Schéma directeur



DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL

| CENTRE-02-PAP NQ | | | |
|------------------|------|----------|------|
| Geierberg | | | |
| HAB-1 | | | |
| COS max. | 0,40 | CUS max. | 0,75 |
| CSS max. | 0,60 | DL max. | 25 |

SURFACE
1,87 HA

ENJEUX URBANISTIQUES
 QUARTIER RÉSIDENTIEL DE GRANDE TAILLE ENCLAVÉ DANS LA STRUCTURE BÂTIE EXISTANTE
 COMPLÈMENT DES STRUCTURES ET DES VOLUMES BÂTIS AVOISINANTS
 RÔLE IMPORTANT DES MESURES D'INTÉGRATION URBANISTIQUE ET PAYSAGÈRE
 LIAISON PIÉTONNE VERS PESSENDALL ET VERS VILLA EUGÉNIE EN TANT QUE FACTEUR D'INTÉGRATION

LIGNES DIRECTRICES
 CRÉER UNE MIXITÉ DES TYPES DE LOGEMENTS
 CRÉER UNE DESSERTE UNIQUE ET UN ESPACE DE RENCONTRE
 PRÉSERVER LA PERMÉABILITÉ AVEC QUARTIERS ALENTOURS ET NOUVEL ÉQUIPEMENT
 PRÉSERVER LES STRUCTURES VERTES ET ÉCOLOGIQUES
 METTRE À PROFIT LA TOPOGRAPHIE EXISTANTE

MISE EN ŒUVRE
 UNE PHASE

LEGENDE (FOND DE PLAN ORTHOPHOTOS)

- Délimitation du schéma directeur (selon PAG)
- Courbe de niveau (BD-TOPO)
- Cours d'eau (BD-TOPO)

Concept de développement urbain

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

| | faible | moyenne | forte | densités |
|--|--------|---------|-------|--|
| | | | | logement |
| | | | | commerce / services |
| | | | | artisanat / industrie |
| | | | | équipements publics / loisirs / sports |

Espace public

- espace minéral cerné / ouvert
- espace vert cerné / ouvert

Centralité

- Eléments identitaires à préserver

- Mesures d'intégration spécifiques urbanistiques / jardins accolés aux jardins existants

Séquences visuelles

- axe visuel
- seuil / entrée de quartier, de ville, de village

Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

Connexions

- réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)
- mobilité douce (interquartier, intraquartier)
- zone résidentielle / zone de rencontre
- chemin de fer

Aires de stationnement

- parking couvert / souterrain
- parking public / privé
- transports en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaires)

Infrastructures techniques

- axe principal pour l'écoulement des eaux pluviales
- bassin de rétention pour eaux pluviales
- axe principal du canal pour eaux usées

Concept paysager et écologique

- biotope à préserver (art. 17 de la loi du 18 juillet 2018)
- élément naturel à préserver (art. 17 de la loi du 18 juillet 2018)
- coulée verte
- mesures d'intégration spécifiques paysagères

Note : le tableau de degré d'utilisation du sol sera modifié lors d'une MOPO du PAG (voir document annexe).

C. MILIEU ENVIRONNANT

C.1 Situation communale

+ Structure urbaine

La commune de Leudelange présente une superficie de 1378 ha pour 2.766 habitants (01/01/2023). Elle est composée des quartiers Centre, Schléiwenhaff et Gare et des zones industrielles « Grاسبèsch » (23ha), « Am Bann » (47ha) et « Poudrierie » (17ha). La commune fait partie du canton de Esch-sur-Alzette, du district de Luxembourg et de la région des Terres Rouges (Minett).

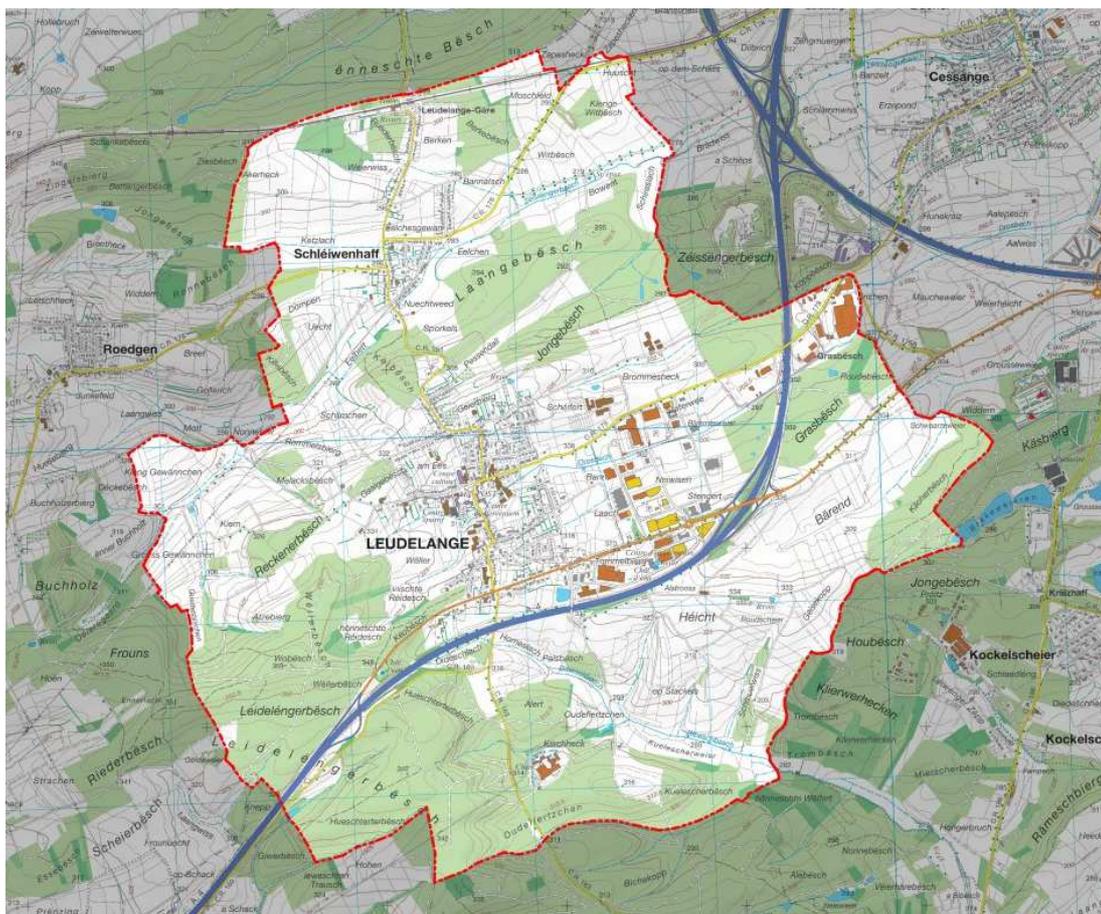
Leudelange est entourée des communes de Bertrange, Luxembourg, Roeser, Bettembourg, Mondercange et Reckange-sur-Mess. La commune est facilement accessible par l'autoroute A4 et la route nationale N.4 et est traversée d'est en ouest par les C.R. 178, 179 et 169 et du nord au sud par le C.R. 163. La gare ferroviaire est située dans la partie nord de la commune et est reliée au centre par un flux constant de bus publics sur un trajet d'environ 8 minutes.

La proximité de la ville de Luxembourg et la position centrale par rapport à l'axe A4 reliant Esch-sur-Alzette et la ville de Luxembourg assurent le développement continu de la commune de Leudelange. Cependant, le charme de cette commune est dû à sa capacité à conserver, malgré son développement urbain, un caractère rural et bucolique. Environ 80 % de la superficie totale de Leudelange est constituée de champs, de prairies et de forêts. Ce fait garantit que la commune dispose encore d'une grande marge d'expansion sans perdre ce mélange idéal de logements, de services, de bureaux, d'agriculture et de nature qui vise à maintenir une vie épanouie à ses habitants.

La zone de l'actuel PAP NQ est située sur une poche de terrain principalement gazonnée d'une superficie de 147,3 ares entre la rue Pessendall et la rue de la Gare.

Le site se compose d'une partie PAP-NQ et d'une partie plan directeur.





+ Caractéristiques du bâti

La commune de Leudelange se caractérise par une architecture mixte typique de la plupart des villes qui s'est développée autour d'un important axe routier. Le tissu bâti environnant notre site, est caractérisé par un mélange de maisons d'habitations uni et bifamiliales.

Les maisons se composent d'un à deux étages pleins avec une toiture à deux ou quatre versants.



Rue Pessendall

+ Qualité des différents éléments du domaine public

Le terrain faisant l'objet de ce PAP NQ est situé à l'extrémité nord-est de la rue Pessendall. Il s'agit d'une rue de maisons individuelles peu fréquentée, qui présente actuellement une configuration en cul-de-sac et qui sera reconnectée en circuit avec le reste du tissu urbain par le biais de ce PAP et du PAP "Villa Eugénie".

Le site se trouve à 10 minutes à pied du centre du village (distance qui sera raccourcie via le passage au travers du projet Villa Eugénie vers la rue de la Gare), où se trouvent la mairie, l'école primaire et le centre culturel « Ann der Eech ». Au nord du site, à 5 minutes à pied, se trouve le « Chalet Scouts Schwengsweed » ainsi qu'une plaine de jeux.

L'ensemble des réseaux techniques (eau potable, eaux usées, électricité, poste, etc.) sont existants dans la rue Pessendall.



Rue Pessendall



Rue de la Gare

C.2 Situation cadastrale

+ Situation juridique au PAG

Dans le Plan d'Aménagement Général en vigueur, le terrain faisant l'objet du PAP est classé en « Zone d'habitation 1 [HAB-1] » et « Zone d'urbanisation prioritaire [ZUP] » comme partie intégrante du PAG de la commune de Leudelange. Aucun changement au niveau des limites ou des zones n'est prévu pour la réalisation du présent projet.

Note : une MOPO sera réalisée pour modifier la zone en zone HAB-2 (voir document annexe).

+ Cession

Les fonds à céder à la municipalité comprennent les zones de circulation et d'infrastructure technique ainsi qu'un espace vert où des bassins de rétention des eaux de pluie seront installés. La superficie totale à céder sera de 37,22 ares, ce qui représente 25 % de la superficie totale du PAP.

C.3 Potentiel de développement

Le projet vise à consolider et à densifier le tissu urbain existant. Actuellement, l'îlot dans lequel s'insère ce PAP est fragmenté, la rue de la Gare et surtout la rue Pessendall se définissant comme un mouvement d'expansion urbaine suspendu. Ce projet, avec le PAP Villa Eugénie, vise à compléter le geste urbain initié avec la rue de la Gare et la rue Pessendall.



Densification de la structure urbaine existante



Connexions urbaines et espaces publics

D'autre part, le projet permet une augmentation équilibrée du nombre de logements disponibles dans la municipalité. Proposant des appartements de petite et moyenne taille, des logements abordables et des maisons individuelles de moyenne et grande taille, le projet permet d'établir un lien progressif entre l'échelle des maisons individuelles de la rue Pessendall et le bâti plus dense et plus varié présent sur la rue de la Gare.



Echelle des constructions en relation avec le bâti existant

Ce projet est également une contribution importante à la résolution de la pénurie de logements dans la commune et dans le pays.

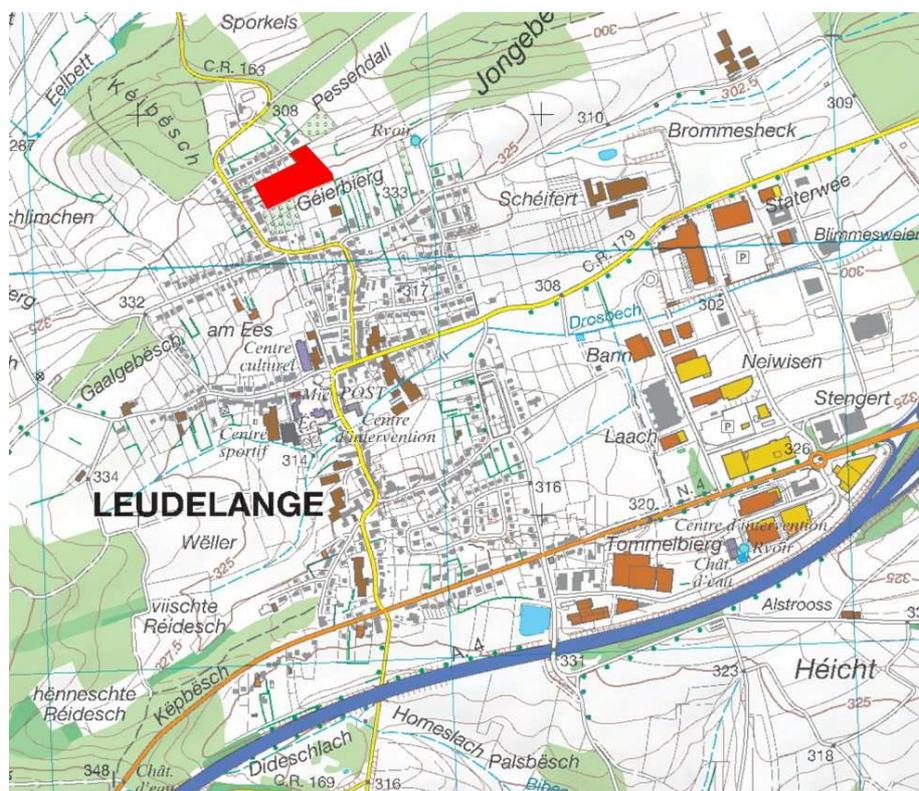
Le projet fait partie d'un schéma directeur datant du 10.09.2019.

D. CIRCULATION ET TRANSPORT

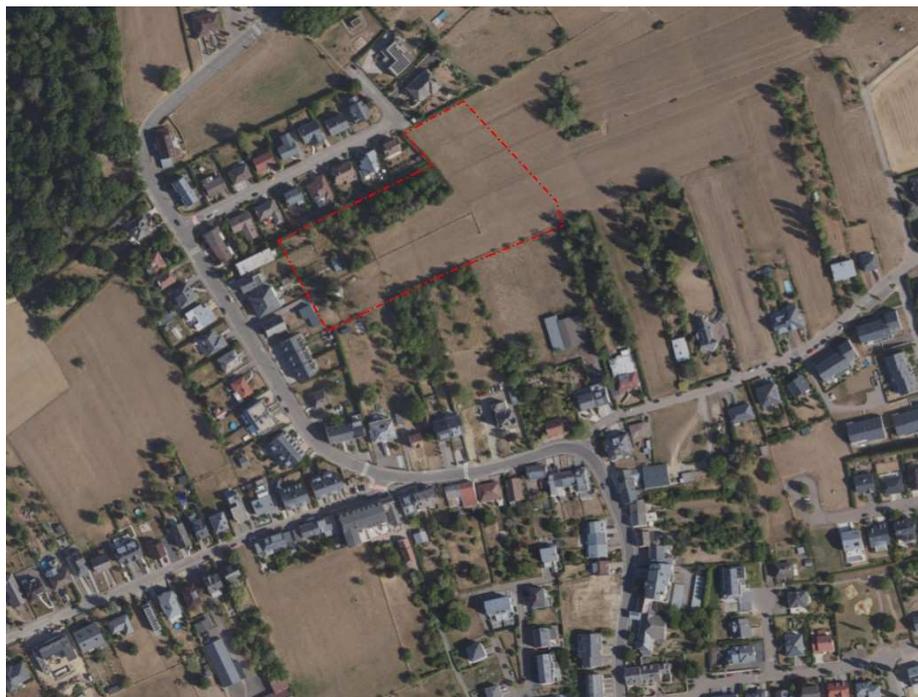
D.1 Accessibilité

Le présent projet se situe dans la localité de Leudelage, commune de Leudelage, Rue Pessendall. On y accède par la rue de la Gare, qui relie le centre du village à la Gare au nord. Depuis le centre du village, la rue du Lavoir qui devient la rue de Bettembourg nous relie à la N4 au sud qui elle-même donne accès à l'Autoroute A4. La proximité immédiate de ces axes routiers importants, favorise et facilite l'accessibilité au site en question.

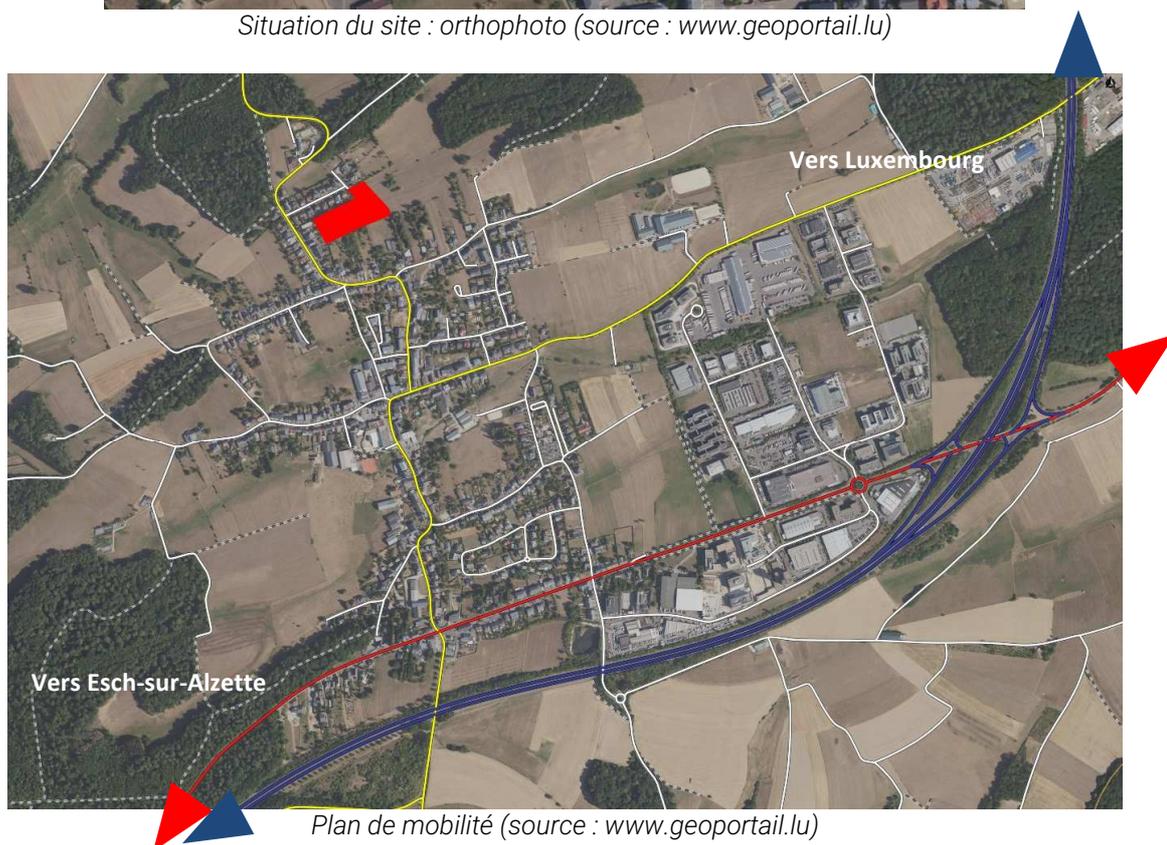
D.2 Desserte du site



Situation du site : axes routiers (source : www.geoportail.lu)



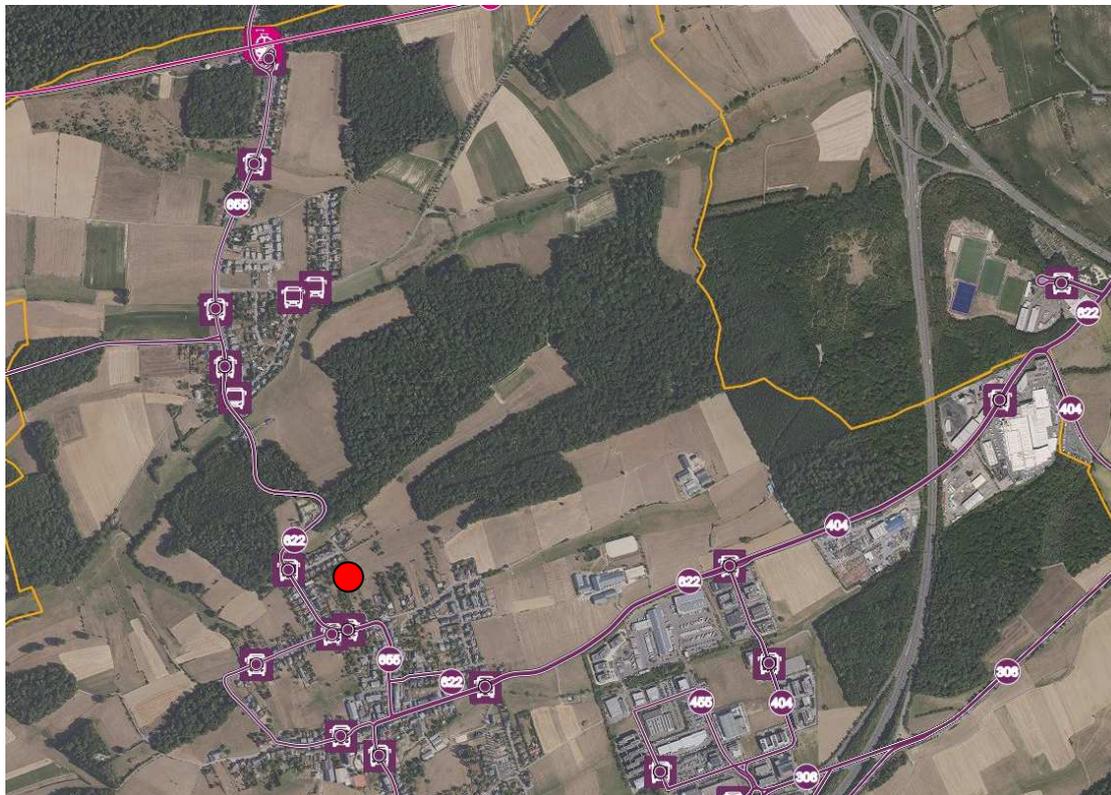
Situation du site : orthophoto (source : www.geoportail.lu)



Plan de mobilité (source : www.geoportail.lu)

D.3 Offre en transport public

Au croisement de la rue Pessendall et de la rue de la Gare se trouve un arrêt de bus qui assure la liaison avec le centre du village, la Gare CFL au nord, Luxembourg-Ville, Alzingen, Bertrange et Bascharage / Sanem.



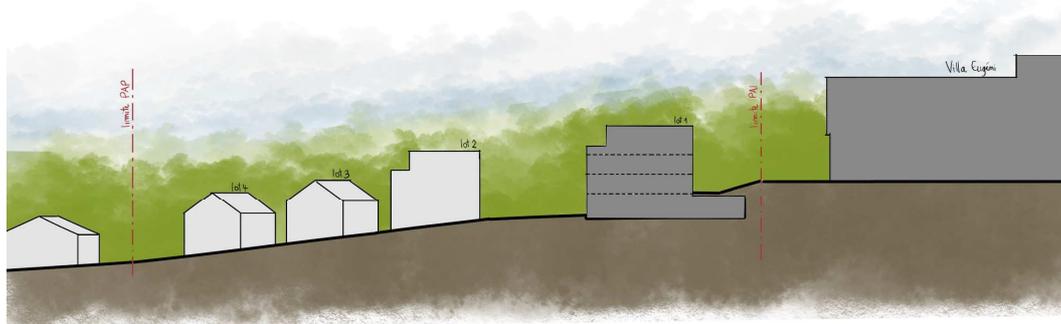
Plan de Mobilité - Transport en commun (source : www.geoportail.lu)

E. ENVIRONNEMENT NATUREL

Le site du projet est situé dans une poche de terrain "résiduel" entre la rue Pessendall et la rue de la Gare. Il s'agit d'un site essentiellement gazonné, bordé par des jardins privés au nord, au sud et à l'ouest, et par des champs agricoles à l'est.

E.1 Le relief

Le terrain se caractérise par une pente raide et assez régulière descendant du sud vers le nord. Entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain, il y a une différence de hauteur de 18 mètres.



Coupe au travers de la route d'entrée du PAP (pente 12%)

E.2 Documentation photographique du site



E.3 Hydrographie

Le site du projet se trouve à plus de 500 mètres du cours d'eau le plus proche et est surélevé de plus de 20 mètres par rapport à celui-ci, de sorte que le risque d'inondation est inexistant. Le développement de ce site ne cause aucun problème concernant une zone de protection des sources.

E.4 Couverture végétale

Bureau d'études BEST :

« Dans la zone du projet, plusieurs biotopes protégés ont été identifiés, conformément aux articles 4 et 17 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 relative à la protection de la nature et des ressources naturelles (loi PN). Il s'agit de haies et de formations boisées (BK16, BK17) et d'arbres isolés (BK18), situés principalement en bordure du projet. Afin de déterminer la présence d'espèces pertinentes pour la planification, des analyses faunistiques détaillées ont été réalisées en 2023 par le bureau MILVUS. Ces études ont porté sur les groupes d'oiseaux, de chauves-souris et de muscardins. Les résultats indiquent que les arbres à l'ouest sont occupés par le Rougequeue à front blanc (*Phoenicurus phoenicurus*) et la présence du Muscardin (*Muscardinus avellanarius*) a été confirmée dans les structures ligneuses au nord-est. Par ailleurs, le site constitue également un habitat de chasse pour différentes espèces de chauves-souris protégées.

En conséquence, des mesures de réduction et de compensation sont nécessaires, incluant notamment l'intégration de structures spécifiques et la restauration de biotopes d'une valeur écologique au moins équivalente à celle des biotopes protégés réduits, détruits ou affectés. Ces mesures doivent être mises en œuvre conformément aux articles 17 et 27 de la loi PN.

Une description détaillée des mesures de réduction ainsi qu'une évaluation des impacts, conformément à l'article 63 de la loi PN, seront présentées dans le dossier de demande d'autorisation au titre de la protection de la nature. »

E.5 Atteinte du paysage

Comme mentionné ci-dessus, ce projet est nécessaire pour réparer et compléter le geste urbain initié par la rue de la Gare et la rue Pessendall. Le tissu urbain existant est fragmenté avec des rues qui n'aboutissent à rien et avec une frontière ambiguë entre les zones urbanisées et les zones vertes. Le projet finalise le tracé urbain de la rue Pessendall en la reliant en circuit à la rue de la Gare à travers le projet de la Villa Eugénie.

D'autre part, ce projet définit plus clairement la limite entre les zones urbanisées et les zones vertes, tout en recherchant la perméabilité à travers des corridors verts qui unissent le paysage naturel et agricole au paysage urbain dans un ensemble organique et harmonieux.



Protection du paysage et du voisinage



Perméabilité des espaces verts

Le projet s'appuie sur la forte pente du terrain et l'utilise pour créer une série de plates-formes construites et paysagées qui soulignent cette pente. L'exploitation de cette pente crée une sorte de douce colline de jardins et d'habitations avec des vues sur le magnifique paysage au nord.

On peut donc conclure que ce projet est un atout pour ce territoire tant au niveau urbain que paysager.

E.6 Evaluations des atouts

- ✓ Le développement de ce terrain est prévu dans le PAG et le Schéma Directeur actuels.
- ✓ Le projet suit toutes les indications du Schéma Directeur.
- ✓ Cette intervention consolidera le tissu urbain actuellement fragmenté.
- ✓ Le projet s'intègre parfaitement à la structure urbaine existante et au projet « VILLA EUGENIE », tout en laissant ouverte la possibilité d'une future expansion urbaine.
- ✓ Le projet clarifie et harmonise les limites entre les zones urbanisées et les zones agricoles.
- ✓ La morphologie et les caractéristiques fondamentales du terrain ont été un élément clé dans la conception du projet, qui vise à conserver et à accentuer les particularités naturelles du paysage.
- ✓ Le site présente une variété et valeur écologique faibles, mais il sera conservé autant que possible et compensé si nécessaire.
- ✓ Le terrain est déjà de la propriété des maîtres de l'ouvrage.
- ✓ La variété des typologies et le nombre d'unités de logement proposés seront une aide précieuse pour lutter contre la pénurie de logements dans la municipalité.
- ✓ Les infrastructures et les services fournis par la municipalité sont parfaitement préparés à recevoir l'afflux de population qui pourrait résulter d'un tel projet.
- ✓ Les raccordements aux réseaux seront faciles à réaliser depuis la rue Pessendall et ont été prévus lors des derniers travaux effectués dans la rue.
- ✓ Grande offre de transports en communs et proximité de la Ville de Luxembourg.

F. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE

F.1 Descriptif du projet

Le présent PAP NQ prévoit de créer un ensemble de maisons unifamiliales et de résidences implantées en respectant la topographie et le paysage.

La valorisation du domaine public et des espaces verts intra-urbains repose sur une vision intégrée de la ville. Les initiatives telles que la voirie partagée, les liaisons piétonnes inter-quartiers et les placettes participent à la transformation des espaces urbains en lieux de vie dynamiques, sûrs et écologiques.



Placette entrée du PAP

F.2 Mixité sociale

Le projet prévoit la construction de 4 résidences de 9 appartements, 3 maisons individuelles de tailles variées, de 3 maisons en bande de taille moyenne, de 4 maisons jumelées de taille moyenne. Une résidence de 10 appartements, 4 maisons en bande et une maison familiale sont dédiées aux logements abordables.

Cette variété de typologies garantit une mixité sociale dans le nouveau quartier avec une offre de logements diversifiés adaptés aux besoins et aux capacités financières.

F.3 Hydrographie

Bureau d'Ingénieurs conseils Icone :

« La partie graphique reprend de manière sommaire la localisation des infrastructures techniques dédiées à l'évacuation des eaux.

Tous les lots doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux. Leur évacuation doit être prévue en système séparatif. Toutes les eaux de ruissellement de chacun des lots devront être gérées sur les lots respectifs.

Le projet comprend l'installation des bassins de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert et enterrée au point bas du PAP, près dimensionnés par le bureau technique compétent, qui sera raccordée au réseau public existant dans la rue Pessendall.

Gestion des eaux de pluie

Sur le domaine public :

Les eaux pluviales tombant sur les voiries publiques seront récoltées à l'aide de siphons pour être envoyées vers les canalisations d'eaux pluviales posées dans les nouvelles voiries du PAP.

Les eaux de pluie sont reprises dans des bassins de rétention aérien et enterrée, disposé au point bas du PAP, près dimensionnés par le bureau technique compétent. Les eaux pluviales seront ensuite évacuées vers la rue Pessendall.

Sur le domaine privé :

Les eaux pluviales tombant sur les toitures des maisons en pente ainsi que les toitures plates végétalisées, de type végétation extensive avec une épaisseur de substrat de minimum 15cm, seront orientées à l'aide de rigoles à ciel

ouvert/fossé en terre végétale pour ensuite être collectées par des siphons situés à l'extrémité des terrains privatifs et dirigés vers le réseau public.

Evacuation des eaux résiduaires.

Les eaux usées provenant des habitations seront évacuées par des raccordements à poser dans la partie privée et ensuite raccordées dans les canalisations eaux usées posées dans la nouvelle rue et raccordée à la canalisation existante dans la rue Pessendall. »

F.4 Equipements collectifs et publics

Toutes les infrastructures techniques (eau, égouts, électricité, télécommunications et routes) nécessaires au développement du nouveau quartier seront dimensionnées par le bureau technique compétent et exécutées sous la charge du maître d'ouvrage. Les réseaux du nouveau quartier seront raccordés au réseau public à partir de la rue Pessendall. L'augmentation de la population de +/- 140 personnes (sur base de 2,2 personnes par logement) générée par ce PAP est prévue et peut être prise en charge par le réseau d'infrastructures et d'équipements sociaux, culturels, scolaires et sportifs de la municipalité.

F.5 Objectif du projet urbanistique

+ Exposé de motifs

Ce projet vise à consolider le tissu urbain existant, en densifiant une zone de la municipalité déjà entourée de bâtiments résidentiels.

Le site existant se présente comme une péninsule de prairies, isolée à la fois des terres agricoles et de la structure urbaine qui l'entoure. D'autre part, la rue Pessendall et la rue de la Gare, qui entourent le site, se terminent en cul-de-sac et n'établissent pas de circuit continu avec le reste du tissu urbain de Leudelange.

Ce projet vise à développer et à améliorer la relation du village avec lui-même et avec les terres agricoles qui le bordent. En coordination avec le projet "Villa Eugénie", ce PAP dessine une continuité pour les axes verts et de circulation du village, laissant la place à l'intérieur à des espaces publics généreux et qualitatifs, contribuant à un paysage urbain plus cohérent et mieux délimité.

Ce projet est également une contribution nécessaire à la résolution de la pénurie de logements dans la commune. La variété des typologies de logements proposés garantit une mixité sociale indispensable pour que le nouveau quartier assume un rôle participatif au développement social et urbain de la commune. De plus, ce PAP propose le concept d'un quartier composé d'une architecture exceptionnelle parfaitement insérée dans un territoire au caractère si marqué et aux paysages si précieux.

Grâce à un projet sur mesure, il est souhaité que ses futurs habitants se sentent partie prenante du territoire et s'impliquent dans la communauté de Leudelange