

Place du Lavoir

PAP « Nouveau Quartier » situé dans la commune de Leudelange

RAPPORT JUSTIFICATIF



<p>INITIATEUR</p> <p>Administration Communale de Leudelange 5, Place des Martyrs L-3361 Leudelange T 37 92 92 1 marc.schmit@leudelange.lu</p>	
<p>DEVELOPPEMENT DU DOSSIER PAP</p>	
<p>STDM architectes urbanistes 39, Rue de Bonnevoie L-1260 Luxembourg. T 420 912 1 m stdm@stdm.lu</p>	
<p>En collaboration avec :</p>	
<p>Schroeder&Associés 13, Rue de l'Innovation L-1896 Kockelscheuer T 44 31 31 1 contact@schroeder.lu</p>	
<p>ERNST + PARTNER Landschaftsarchitekten 80, Mühlenstrasse 54296 Trier T + 49 651 91 04 20 m email@bueroernst-partner.de</p>	
<p>HBH S.A. 16, Rue Robert Stumper L-2557 Gasperich Luxembourg T 40 49 90 1 hbh@hbh.lu</p>	

TABLE DES MATIÈRES

1	PRÉLIMINAIRES.....	4
2	EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR ET DE LA MODIFICATION PONCTUELLE DU PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL (PAG).....	5
2.1	Schéma directeur.....	6
2.2	Partie écrite issue du PAG en vigueur (juin 2021)	7
2.3	Partie écrite issue de la MoPo PAG « Bommert ».....	7
2.4	Partie écrite du PAG issue de la MoPo PAG « Place du Lavoir ».....	7
2.5	Partie écrite du PAG issue de la MoPo PAG « Geierbiereg » en cours de procédure..	8
3	CONTEXTE ENVIRONNANT	10
3.1	Situation géographique	10
3.2	Photographies du contexte existant	12
3.3	Mobilité	13
3.3.1	Réseau routier	13
3.3.2	Bus	14
3.3.3	Piste cyclable.....	14
4	DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE.....	15
4.1	Paysage	15
4.2	Infrastructure	16
5	ILLUSTRATIONS DU PROJET	16

1 PRÉLIMINAIRES

Le présent rapport justificatif couvre le projet d'aménagement particulier nouveau quartier « Place du Lavoir » dans la commune de Leudelange.

En concertation avec l'administration Communale de Leudelange, une réflexion globale a été engagée afin de fixer les grandes lignes de l'aménagement urbain. Les objectifs sont de proposer un projet qui renforce la centralité au cœur de Leudelange offrant des espaces publics complémentaires au tissu bâti existant et aux développements urbains projetés à proximité.

Le présent rapport est établi en référence au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », notamment aux articles suivants :

Article 1^{er}. Objet

« Le rapport justificatif expose de quelle manière et dans quelle mesure le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » précise et exécute le plan d'aménagement général ».

Art. 2. Contenu

« Le rapport justificatif, qui accompagne les projets d'aménagement particulier « nouveau quartier », comporte :

1. *un extrait du plan d'aménagement général en vigueur, y compris la partie écrite de la ou des zones concernées, et le schéma directeur élaboré au niveau de l'étude préparatoire ;*
2. *un tableau récapitulatif qui reprend pour chaque lot ou parcelle les valeurs maximas et, le cas échéant, les valeurs minimas relatives à la surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et le nombre de logements admis. Ce tableau est complété, pour chaque ensemble de fonds couverts par un même degré d'utilisation du sol tel que fixé dans le plan d'aménagement général, les coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol résultant des valeurs précitées. Le tableau récapitulatif précité qui figure à l'annexe I fait partie intégrante du présent règlement ;*
3. *un descriptif du concept urbanistique ;*
4. *une illustration du projet comportant :*
 - a) *l'implantation des constructions représentant le volume maximal admissible ;*
 - b) *l'aménagement des espaces publics ;*
 - c) *l'aménagement des espaces verts privés, le cas échéant, et*
 - d) *le contexte environnant.*

L'illustration du projet prévue à l'alinéa 1^{er} est complétée par une représentation axonométrique tout en y intégrant les constructions avoisinantes.

Le rapport justificatif comprend également une fiche de synthèse, conformément à l'annexe II reprenant les données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier.

La fiche de synthèse prévue à l'alinéa 3 doit être mise à jour lors de toute modification du projet pendant la procédure d'adoption du projet d'aménagement particulier « nouveau quartier » ».

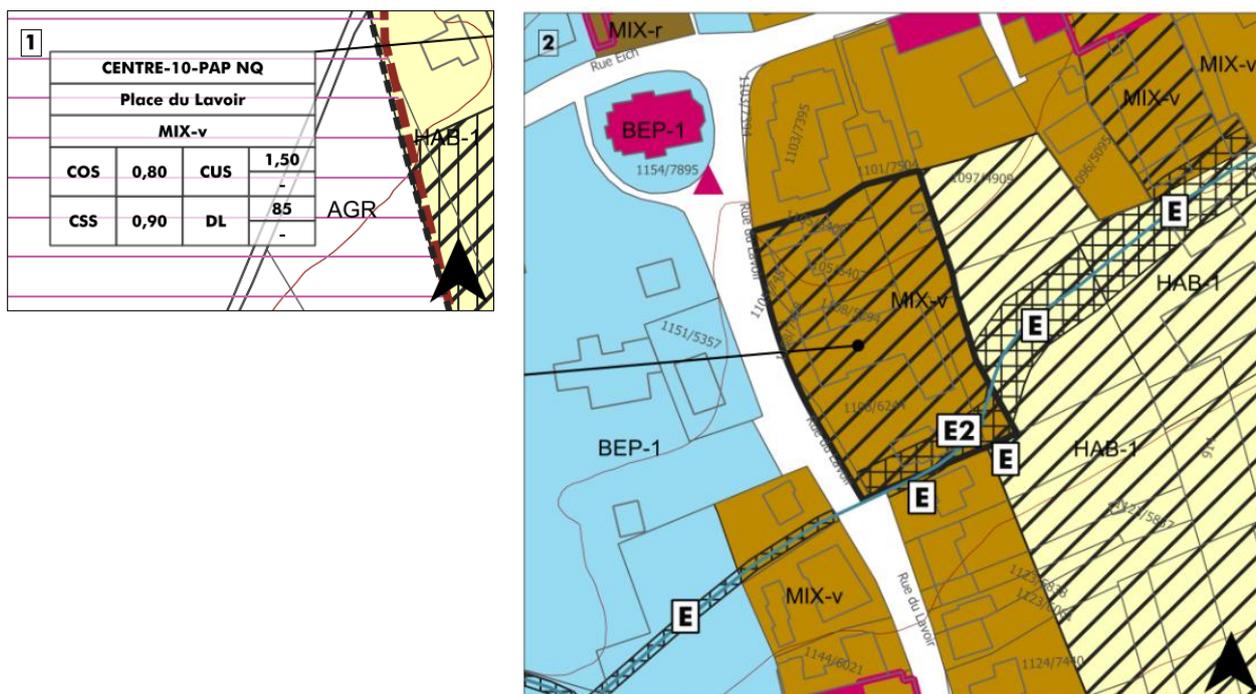
2 EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR ET DE LA MODIFICATION PONCTUELLE DU PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL (PAG)

Conformément à l'art. 25 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » précise, les dispositions du plan d'aménagement général de la Commune de Leudelange.

Le terrain concerné par le projet est classé en :

- Zone mixte villageoise (MIX-v) superposée à une zone de servitude urbanisation type « cours d'eau type 2 » [ZSU-E-2].

Tous ces fonds sont superposés d'une zone « zone soumise à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier, suivant le degré d'utilisation du sol défini dans la partie graphique du plan d'aménagement général de la commune de Leudelange.



Extrait du PAG modifié
Source CO3 s.à.r.l

2.1 Schéma directeur

Le schéma directeur établit les principales orientations d'aménagement du PAP Nouveau Quartier, favorisant une intégration harmonieuse dans la trame urbaine existante, une cohésion optimale avec la place et une transition fluide entre le tissu bâti de la rue du Lavoir et le futur PAP.

Le schéma directeur Centre-10-PAP-NQ - Leudelage, "Place du Lavoir" a été révisé par le bureau CO3 s.à.r.l dans le cadre de la modification ponctuelle du PAG.



Schéma Directeur Centre - 10-PAP-NQ - Leudelage, Place du Lavoir
Source : CO3 s.à.r.l

2.2 Partie écrite issue du PAG en vigueur (juin 2021)

Art. 22 Zone délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un Plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » [PAP NQ]

Les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un Plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » doivent faire l'objet d'un ou de plusieurs PAP NQ mis en place selon le Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier. »

Le développement urbain de ces zones est orienté par le schéma directeur mis en place dans le cadre de la section 3 de l'étude préparatoire au présent PAG

2.3 Partie écrite issue de la MoPo PAG « Bommert »

Art. 3 Zone mixte villageoise [MIX-v]

La zone mixte villageoise couvre les localités ou parties de localités à caractère rural. Elle est destinée à accueillir des habitations, des exploitations agricoles, des centres équestres, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 2 000 m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation.

Pour tout PAP NQ exécutant une zone mixte villageoise :

- min. 60% de la surface construite brute doivent être réservés au logement et
- min. 5% de la surface construite brute doivent être réservés à des activités autres que le logement.

2.4 Partie écrite du PAG issue de la MoPo PAG « Place du Lavoir »

19.4 Servitude urbanisation type « cours d'eau type 2 » [ZSU-E-2]

La zone de servitude « urbanisation – cours d'eau type 2 » a pour objet de protéger les cours d'eau et de contribuer à l'atteinte de leur bon état visé l'article 5 de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau. Cette servitude, située de part et d'autre du cours d'eau à ciel ouvert ou canalisé, dont la largeur est adaptée aux caractéristiques (typologie, largeur, type d'habitat, etc.) du cours d'eau comprend une bande enherbée ou boisée ou de manière exceptionnelle des constructions existantes.

Dans cette servitude, toute nouvelle construction, toute modification du terrain naturel ainsi que tout changement de l'état naturel sont interdits. Par dérogation à ce qui précède, des infrastructures techniques spécifiques (ouvrage de franchissement, réseaux, bassin d'orage, rétention d'eau), des aménagements et travaux d'utilité publique ou des mesures de renaturation ou de revalorisation peuvent être autorisés, à condition que ceux-ci n'entraînent pas une dégradation des cours d'eau et ne compromettent pas l'atteinte de leur bon état.

L'emplacement de la ZSU-E-2 représenté dans la partie graphique du PAG, est à adapter à la position réelle du cours d'eau concerné.

Les constructions existantes peuvent subir des transformations ou changements d'affectation, que ceux-ci n'entraînent ni une dégradation des cours d'eau ni compromettent l'atteinte de leur bon état.

2.5 Partie écrite du PAG issue de la MoPo PAG « GeierbiERG » en cours de procédure

<p>Art. 24 Emplacements de stationnement pour véhicules motorisés pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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, <p>un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour véhicules motorisés ou une adaptation du nombre d'emplacements de stationnement, doit être prévu.</p> <p>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.</p> <p>Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation. En dérogation à ce qui précède, les emplacements de stationnement requis pour les " zones d'aménagement particulier nouveau quartier " peuvent être réalisés sur la parcelle privée ou sur le site, et aux frais du propriétaire ou du maître d'ouvrage.</p> <p>Le nombre minimal et maximal d'emplacements de stationnement pour véhicules motorisés est défini en fonction du mode d'utilisation du sol :</p>	
Constructions unifamiliales et bifamiliales	min. 2 emplacements - max. 3 emplacements par unité de logement
Logement intégré	les nombres d'emplacements des constructions unifamiliales max. peuvent être augmentés d'1 emplacement supplémentaire par logement intégré
Constructions plurifamiliales - pour les logements de max. 50 m ² de surface habitable	min. 1 emplacement par unité de logement max. 2 emplacements par unité de logement
Constructions plurifamiliales - pour les logements de plus de 55 m ² de surface habitable	min. 2 emplacements par unité de logement max. 3 emplacements par unité de logement
Logements abordables de max. 55 m ² de surface habitable	aucun emplacement de stationnement requis max. 2 emplacements par unité de logement
Logements abordables de plus de 55 m ² de surface habitable	min. 1 emplacement par unité de logement max. 2 emplacements par unité de logement
Bureaux, services administratifs et professionnels	min. 1 emplacement par tranche de 90m ² de surface construite brute - max. 1 emplacement par tranche de 75 m ² de surface construite brute
Cabinets médicaux, paramédicaux et autres professions libérales	min. 1 emplacement par tranche de 60 m ² de surface construite brute avec un min. de 3 emplacements par établissement max. 1 emplacement par tranche de 20 m ² de surface construite brute

Commerces d'une surface de vente totale inférieure ou égale à 2 000 m ²	min. 1 emplacement par tranche de 60 m ² de surface de vente - max. 1 emplacement par tranche de 30 m ² de surface de vente
Grandes surfaces commerciales d'une surface de vente totale supérieure à 2 000 m ²	min. 1 emplacement par tranche de 60 m ² de surface de vente - max. 1 emplacement par tranche de 20 m ² de surface de vente
Établissements artisanaux et d'industrie légère	min. 1 emplacement par tranche de 75 m ² de surface construite brute - max. 1 emplacement par tranche de 50 m ² de surface construite brute
Cafés, restaurants et débits de boissons	min. 1 emplacement par tranche de 20 m ² de surface construite brute max. 1 emplacement par tranche de 10 m ² de surface construite brute
Constructions hôtelières, établissements d'hébergement, maisons de soins et de retraite, centres intégrés pour personnes âgées	min. 1 emplacement par chambre max. 1,5 emplacement par chambre
Constructions culturelles, salles de réunion, des fêtes et polyvalentes	min. 1 emplacement par tranche de 15 sièges max. 1 emplacement par tranche de 12 sièges
Stations-service et garages automobiles	min. 1 emplacement par tranche de 60 m ² de surface construite brute max. 1 emplacement par tranche de 30 m ² de surface construite brute
Services d'éducation et d'accueil pour enfants agréés par le ministère ayant l'éducation nationale, l'enfance et la jeunesse dans ses attributions, crèches	min. 1 emplacement par tranche de 50 m ² de surface construite brute, avec un min. de 3 emplacements par établissement max. 1 emplacement par tranche de 20 m ² de surface construite brute
<p>Pour les usages ne figurant pas dans le tableau ci-dessus, le nombre d'emplacements de stationnement est fixé en fonction de l'usage le plus proche repris au tableau qui précède.</p> <p>Le nombre d'emplacements de stationnement est à arrondir à l'entier supérieur.</p> <p>Pour les constructions plurifamiliales, min. 1 emplacement de stationnement par logement est à aménager sous forme de garage ou de car-port.</p> <p>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.)</p> <p>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.</p> <p>Dans le cas où les véhicules motorisés constituent une marchandise, les emplacements qui leur sont attribués sont considérés comme entrepôt et non comme stationnement.</p>	

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.

Un plan d'aménagement particulier " nouveau quartier " ne peut déroger au nombre minimal d'emplacements de stationnement que s'il repose sur un concept de mobilité qui démontre l'absence de nécessité du minimum requis d'emplacements de stationnement pour le plan concerné. Ce concept de mobilité doit faire partie du rapport justificatif.

Pour les logements locatifs sociaux, les logements locatifs pour jeunes et les logements pour étudiants, le bourgmestre peut accorder une dérogation totale ou partielle au nombre d'emplacements de stationnement requis.

Art. 25 Emplacements de stationnement pour vélos

Un nombre d'emplacements de stationnement pour vélos doit être prévu 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 pour les logements d'une surface habitable inférieure ou égale à 55 m ² min. 2 emplacements par logement pour les logements d'une surface habitable supérieure à 55 m ²
Bureaux, services administratifs et professionnels	min. 1 emplacement par tranche de 100 m ² de surface construite brute
Commerces d'une surface de vente totale inférieure ou égale à 2 000 m ²	min. 1 emplacement par tranche de 50 m ² de surface de vente
Commerces d'une surface de vente totale supérieure à 2 000 m ²	min. 1 emplacement par tranche de 200 m ² de surface de vente
Cafés, restaurants et débits de boissons	min. 1 emplacement par tranche de 50 m ² de surface construite brute
Constructions hôtelières et établissements d'hébergement	min. 1 emplacement par tranche de 10 chambres

Pour les usages ne figurant pas dans le tableau ci-dessus, le nombre d'emplacements de stationnement est fixé en fonction de l'usage le plus proche repris au tableau qui précède.

Pour les logements locatifs sociaux, le bourgmestre peut accorder une dérogation totale ou partielle au nombre d'emplacements de stationnement requis.

3 CONTEXTE ENVIRONNANT

3.1 Situation géographique

Le positionnement du PAP en centre de commune est situé un axe principal, la rue du Lavoir à proximité immédiate d'une école, de l'église ainsi que de la mairie.



Source STDM : localisation de Leudelange dans le Luxembourg



Source STDM : localisation du PAP dans la commune



Source STDM (fond de plan : geoportail.lu) : localisation du site

Les atouts du quartier sont :

- La position centrale à proximité immédiate de l'église, de l'école ainsi que la mairie ;
- L'offre de mobilité avec la desserte des bus permet d'inscrire le quartier dans une ville des courtes distances dans une approche territoriale indépendante du tout voiture.

Le site du PAP Rue du Lavoir, se situe dans une zone actuellement délimitée au à l'Ouest par la Rue du Lavoir, au Sud par le cours d'eau Drosbach

Le site présente une topographie en légère pente de 4%, montant de Sud en Nord.

De manière générale, le quartier de la Rue du Lavoir est caractérisé par une prédominance de résidences et de maisons unifamiliales.

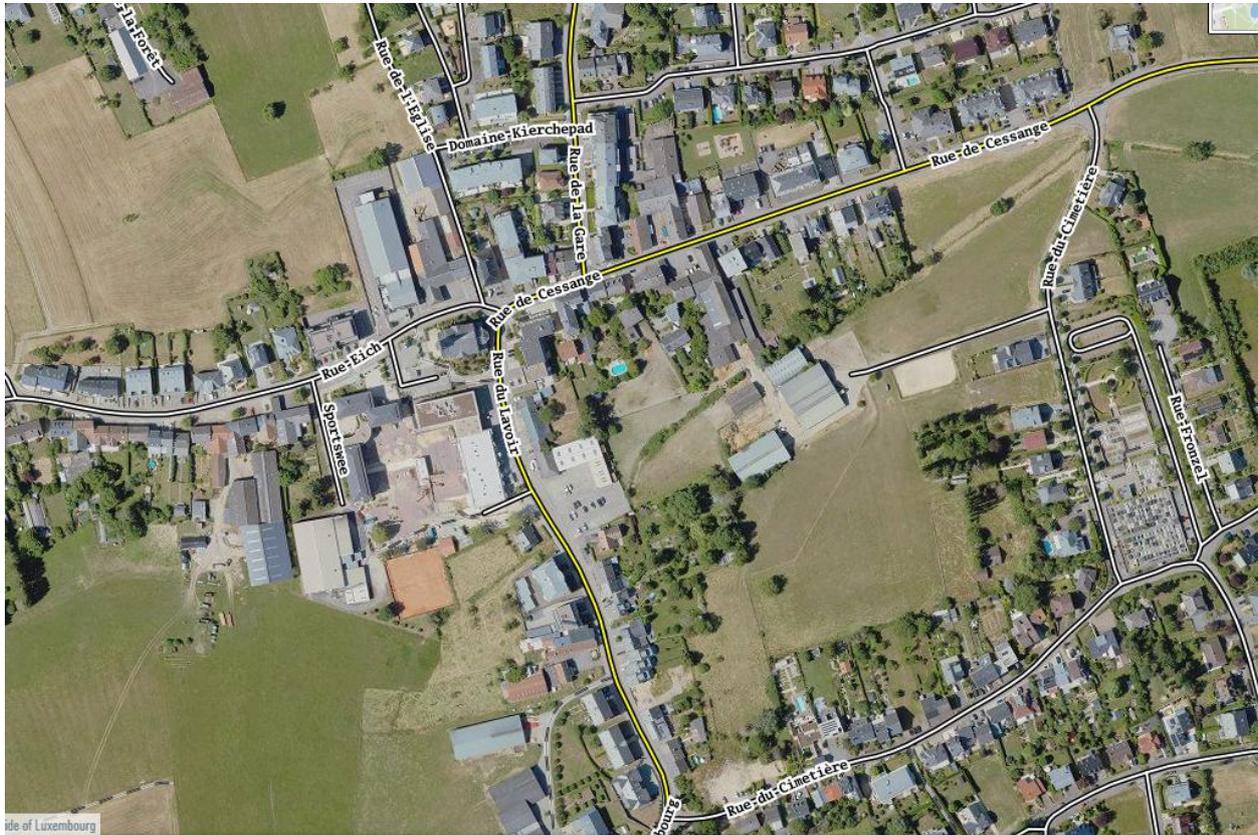
3.2 Photographies du contexte existant



3.3 Mobilité

3.3.1 Réseau routier

Sur le plan de la mobilité, le quartier sera desservi par la rue du Lavoir. L'ensemble du site est pensé comme une zone résidentielle apaisée, avec des stationnements publics et privés intégrés dans les parcelles.

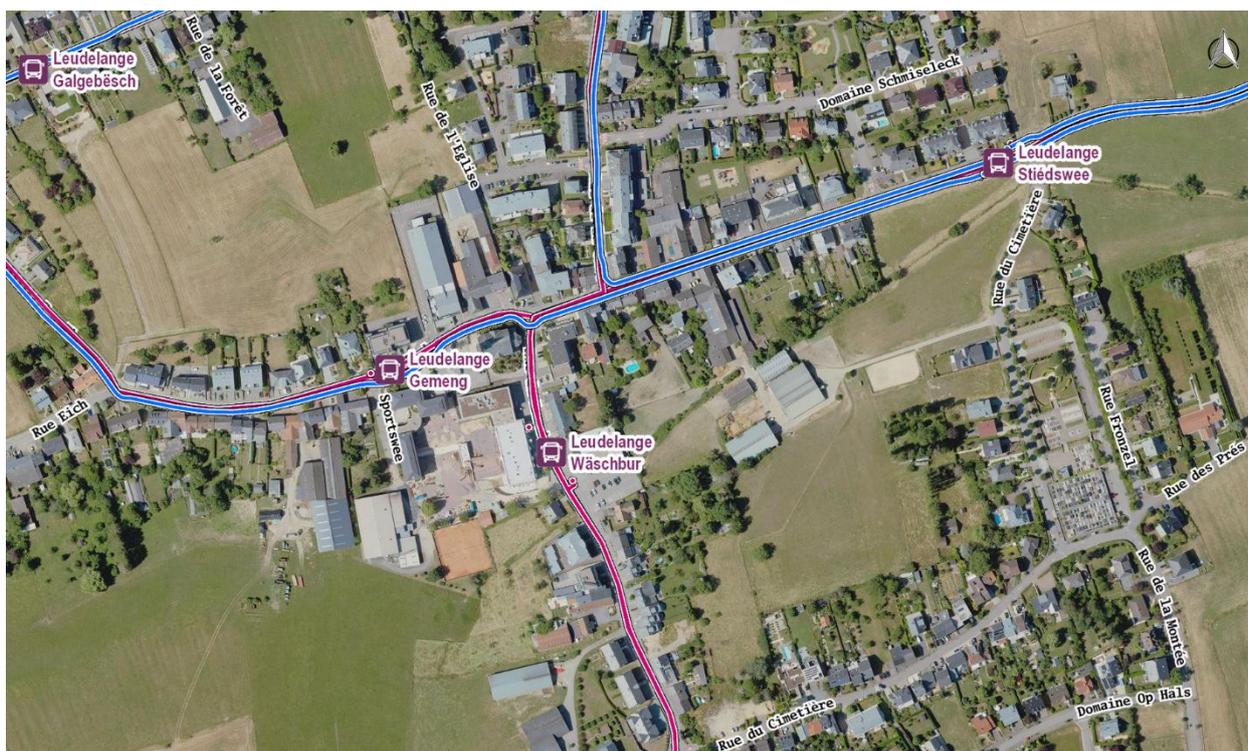


Source Géoportail : réseau routier



La rue du Lavoir (CR 163) est l'axe structurant du PAP à l'Ouest, il est également l'axe routier central de la commune de Leudelage permettant la liaison vers Cessange au Nord et la nationale 4 au Sud.

3.3.2 Bus



Source géoportail : principaux arrêts de bus avoisinant le PAP.

Les transports en commun sont déjà assurés par des arrêts existants dans le périmètre immédiat, et la gare la plus proche, située à environ 2,9 km, garantit une bonne connexion avec Luxembourg-Ville.

3.3.3 Piste cyclable



Source Géoportail : réseaux de pistes cyclables

Réseau des Itinéraires Cyclables du Grand-Duché de Luxembourg

Projet: ~1100 km - En service: ~630 km
Situation: janvier 2023

-  Piste cyclable nationale - sans voitures
Nationaler Radweg - Autofrei
-  Itinéraire national cyclable sur route
Nationale Radroute auf Straße
-  Piste cyclable sur ancienne voie ferrée
Radweg auf ehemaliger Bahntrasse
-  Piste cyclable régionale - sans voitures
Regionaler Radweg - Autofrei
-  Itinéraire régional cyclable sur route
Regionale Radroute auf Straße

Radroutennetz im Großherzogtum Luxemburg

Vorgesehen: ~1100 km - In Betrieb: ~630 km
Stand: Januar 2023

-  + + + + + Piste avec mauvais revêtement
Radweg mit schlechter Oberfläche
-  Cours d'eau
Wasserlauf
-  Ligne de chemins de fer
Eisenbahnstrecke
-  Schieren
-  Gare
Bahnhof
-  Echternach
-  Ortschaft mit bed+bike Betrieb
Localité avec établissement bed+bike

Une piste nationale PC 9, itinéraire cyclable desservant Z.A.E. Régionale d'Ehlerange, Sanem, Limpach, Reckange-sur-Mess et Leudelange est présente le long de la Rue de Cessange.

4 DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE

Situé le long d'un axe structurant, le quartier de la « Place du Lavoir » s'inscrit dans la continuité du centre de Leudelange, en assurant un rôle de complémentarité en matière d'offre résidentielle et de services de proximité. Son intégration dans le tissu urbain existant et en mutation constitue une priorité, avec un soin particulier apporté aux interfaces bâties et à la relation au paysage, notamment à la protection et à la mise en valeur du cours d'eau présent sur site.

Le projet vise à favoriser une mixité fonctionnelle à travers une cohabitation équilibrée de logements, de commerces et de services. Il s'articule sur des espaces centraux ouverts et conviviaux, pensés comme des lieux de rencontre et de vie collective, qui structurent le quartier et renforcent sa lisibilité urbaine. Ce cœur de village est connecté par des liaisons douces et routières, assurant une perméabilité optimale vers les quartiers adjacents existants et en développement.

Le périmètre du plan d'aménagement particulier se développe en articulation avec la zone de rencontre projetée à l'ouest, et s'ouvre à l'est sur le futur quartier « Bommert », la zone verte renaturée le long du Drosbach, la piste cyclable et une aire de jeux publique.

Le bâtiment projeté en superstructure occupe environ 50 % de la surface du périmètre PAP, libérant ainsi un espace au sud destiné à accueillir notamment des événements tels que la kermesse annuelle, tout en préservant une respiration urbaine.

Le programme s'organise autour d'un volume principal en U de 4 niveaux, encadrant une cour intérieure partiellement ouverte au rez-de-chaussée. Il est complété, côté sud-est de la place, par un bâtiment de tête de 5 niveaux qui marque l'articulation et offre un signal architectural en limite de place.

Les logements répondent strictement aux exigences du ministère et au cahier des charges dédié au logement abordable. Chaque unité est conçue de manière à bénéficier d'une orientation Sud ou Ouest, garantissant un bon ensoleillement. Seules les petites unités en façade Est du bâtiment, ainsi que quelques appartements traversants, dérogent à cette orientation pour des raisons fonctionnelles et typologiques.

À travers ce projet, le PAP « Place du Lavoir » incarne une vision urbaine contemporaine, axée sur la qualité d'usage, la cohérence architecturale, la durabilité des solutions mises en œuvre, et une inscription respectueuse dans le contexte urbain et paysager local.

4.1 Paysage

L'intégration paysagère est renforcée par la prolongation de la coulée verte, qui relie le quartier au projet voisin PAP Bommert. Ce maillage écologique permettra d'introduire des mesures de gestion durable, telles que la rétention des eaux pluviales, l'aménagement d'espaces de détente de proximité, et la mise en valeur du cadre naturel à travers des plantations, des haies et l'utilisation de matériaux comme les pierres sèches ou les gabions.

4.2 Infrastructure

En matière d'infrastructures, les eaux usées seront raccordées au réseau existant dans la rue du Lavoir, tandis que les eaux pluviales de la place, seront dirigées vers le Drosbach, conformément aux exigences de l'Administration de la Gestion de l'Eau.

5 ILLUSTRATIONS DU PROJET

Les illustrations sont données à titre indicatif.



Source STDM (stade APS)



Source STDM (stade APS)



Vue de la place du Lavoisier - Source STDM (stade APS)



Façade sud - Source STDM (stade APS)



Façade nord - Source STDM (stade APS)



Façade ouest - Source STDM (stade APS)



Façade est - Source STDM (stade APS)