

PAP NQ CENTRE 11 a et b « BOMMERT »

RAPPORT JUSTIFICATIF



Administration communale de Leudelage

11 juillet 2025

MAÎTRE D'OUVRAGE

Lionstone Leudelange Sàrl.
101, route de Diekirch
L - 7220 Helmsange
T +352 26 33 03 30
M team@lionstone.lu



REALISATION DU DOSSIER PAP

WW+ sàrl
53, Rue de l'Usine
L - 4340 Esch-sur-Alzette
T +352 26 17 76
M info@wwplus.eu



En collaboration avec :

Schroeder et Associés S.A
Ingénieurs-Conseils
13, rue de l'Innovation
L-1896 Kockelscheuer
T +352 44 31 31 - 1
M contact@schroeder.lu



Ernst & Partner
Mühlenstraße 80
54296 Trier, Allemagne
T +49 651 910420
M info@bueroernst-partner.de



SOMMAIRE

A.	Introduction		3
B.	Description du site de planification		5
B.1	Localisation du site	5	
B.2	Documents photographiques	7	
B.3	Situation parcellaire	8	
B.4	Topographie et végétation	9	
C.	Cadre Légal		11
C.1	Partie graphique de la modification ponctuelle du PAG (extrait)	11	
C.2	Partie écrite de la modification ponctuelle du PAG (extrait)	13	
C.3	Schéma Directeur de la modification ponctuelle du PAG	18	
C.4	Plan directeur	19	
D.	Descriptif du concept urbanistique		20
D.1	Aménagements du domaine public	20	
D.1.1	Voiries	20	
D.1.2	Concept de stationnement visiteurs	22	
D.1.3	Transports en commun	23	
D.1.4	Mobilité active	26	
D.1.5	Aménagements extérieurs publics	27	
D.1.6	Gestion de l'eau dans le domaine public	32	
D.1.7	Cession des terrains à la commune	34	
D.2	Aménagements du domaine privé	34	
D.2.1	Cadre réglementaire	34	
D.2.2	Délimitation des lots	34	
D.2.3	Servitudes	35	
D.2.4	Bâti et densité	36	
D.2.2	Concept architectural	44	
D.2.3	Concept de stationnement privé	47	
D.2.4	Aménagements des espaces extérieurs privés	51	
D.2.5	Modelage du terrain privé	52	
D.2.6	Accessibilité pompiers aux constructions	52	
D.2.7	Gestion de l'eau dans le domaine privé	53	
E.	Processus participatif		54
F.	Illustrations		56
G.	Tableau des calculs détaillés		60

A. INTRODUCTION

Le « PAP NQ Centre 11 a et b » d'une surface d'approximativement 6,51 hectares est situé à proximité directe du centre de Leudelange.

Entre 2018 et 2020, la Commune a mis en place un projet de revalorisation de son centre basé sur une participation citoyenne, permettant une augmentation de la qualité de vie dans le centre tout en apaisant le trafic. Certaines idées ont été émises concernant le « PAP NQ Centre 11 » et le « PAP NQ CENTRE 10 » comme l'implantation de bâtiments mixtes et d'une nouvelle place au niveau du « PAP NQ CENTRE 10 » et l'implantation d'un quartier d'habitation au niveau du « PAP NQ Centre 11 » le long de la Drosbech renaturée.

Le projet de shared space du Centre de Leudelange est actuellement en cours de planification.

Le « PAP NQ CENTRE 10 » développé par la Commune et le « PAP Centre 11 a et b » développé par Lionstone ont été pensés en interaction afin de proposer une vision homogène pour le centre de Leudelange de demain.

Le présent rapport justificatif constitue le volet explicatif du Plan d'Aménagement Particulier (PAP) réglementé par :

- la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
- 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 plan d'aménagement général (PAG) de la Commune de Leudelange votées par le Conseil Communal en sa séance du 24 avril et du 14 Juillet 2025.



Source : Extrait du projet de revalorisation du centre de Leudelange, WW+, 2020



Source : Extrait du projet de revalorisation du centre de Leudelange, WW+, 2020

B. DESCRIPTION DU SITE DE PLANIFICATION

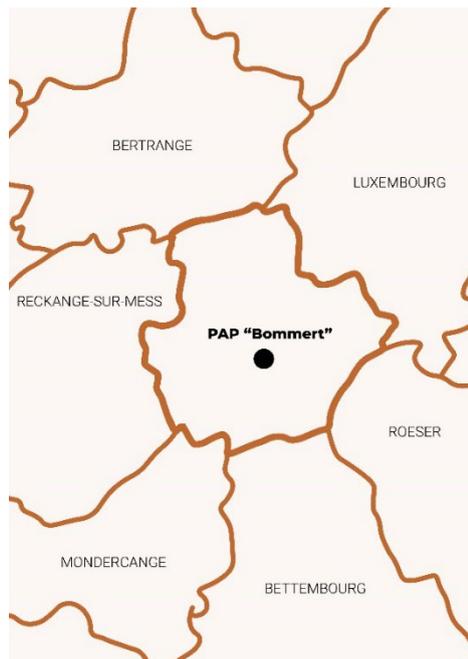
B.1 Localisation du site

Le PAP se situe dans la Commune de Leudelange appartenant au canton de Esch-sur-Alzette.

La commune de Leudelange est composée d'une seule localité : Leudelange et dispose de plusieurs lieux-dits : Schléiwenhaff au Nord et Leudelange-Gare à l'Est.



Source : Localisation du PAP dans le Luxembourg, WW+, 07.2024

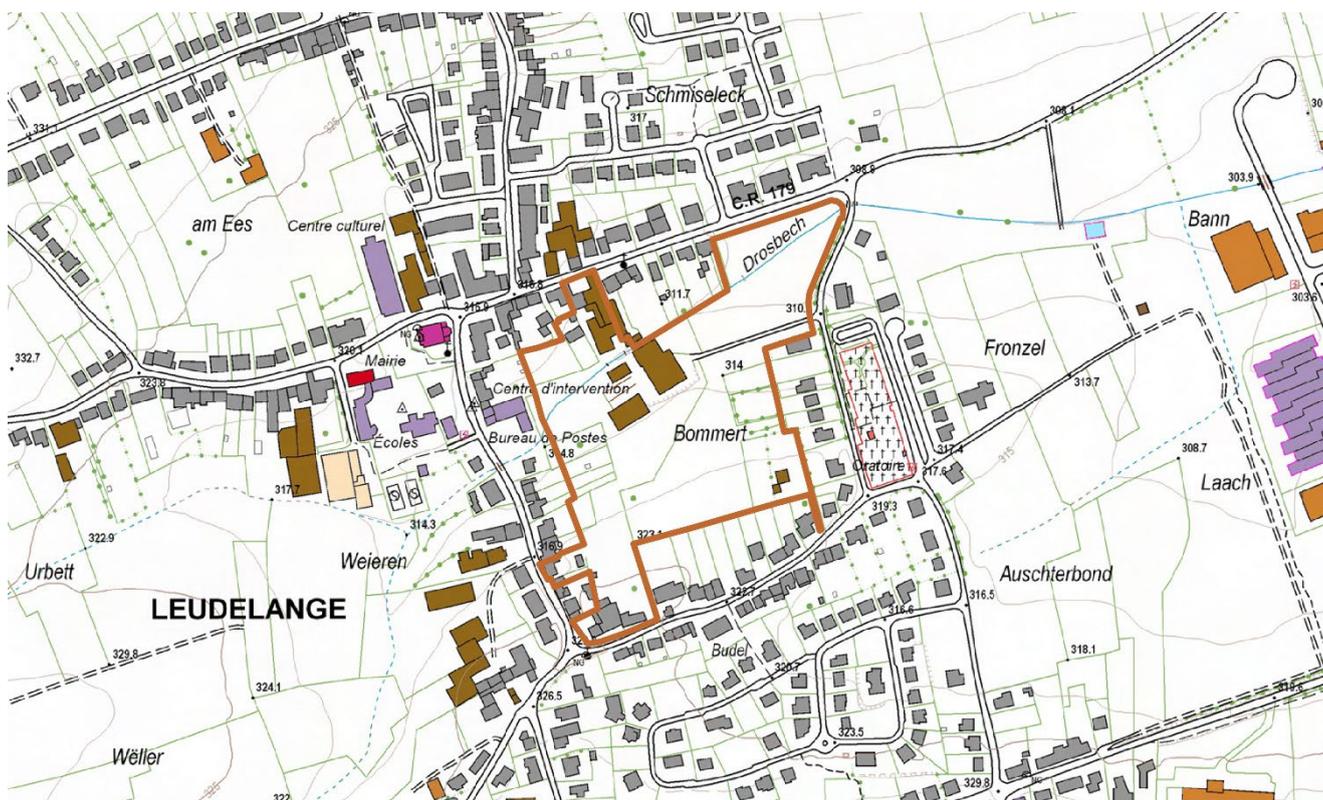


Source : Localisation du PAP dans la commune, WW+, 07.2024

Le PAP se situe au cœur de la localité, proche des activités et administrations. Le PAP est raccordé au CR179 « Rue de Cessange » au Nord, marquée par de l'habitat majoritairement plurifamilial, et à la « Rue du Cimetière » au Sud et à l'Est principalement dédiée à de l'habitat unifamilial.



Source : Vue aérienne du PAP, Géoportail, 07.2024



Source : Carte topographique du PAP, Géoportail, 07.2024

B.2 Documents photographiques



Vue vers le PAP depuis la rue de Cessange



Vue sur la ferme existante à maintenir depuis la rue de Cessange



Vue depuis le croisement entre la rue de Cessange et la rue du Cimetière



Vue sur la Drosbech depuis la rue du Lavoir



Vue vers l'arrière des logements le long de la Rue de Cessange



Vue vers le Nord-Est du site, croisement rue du Lavoir et rue du Cimetière

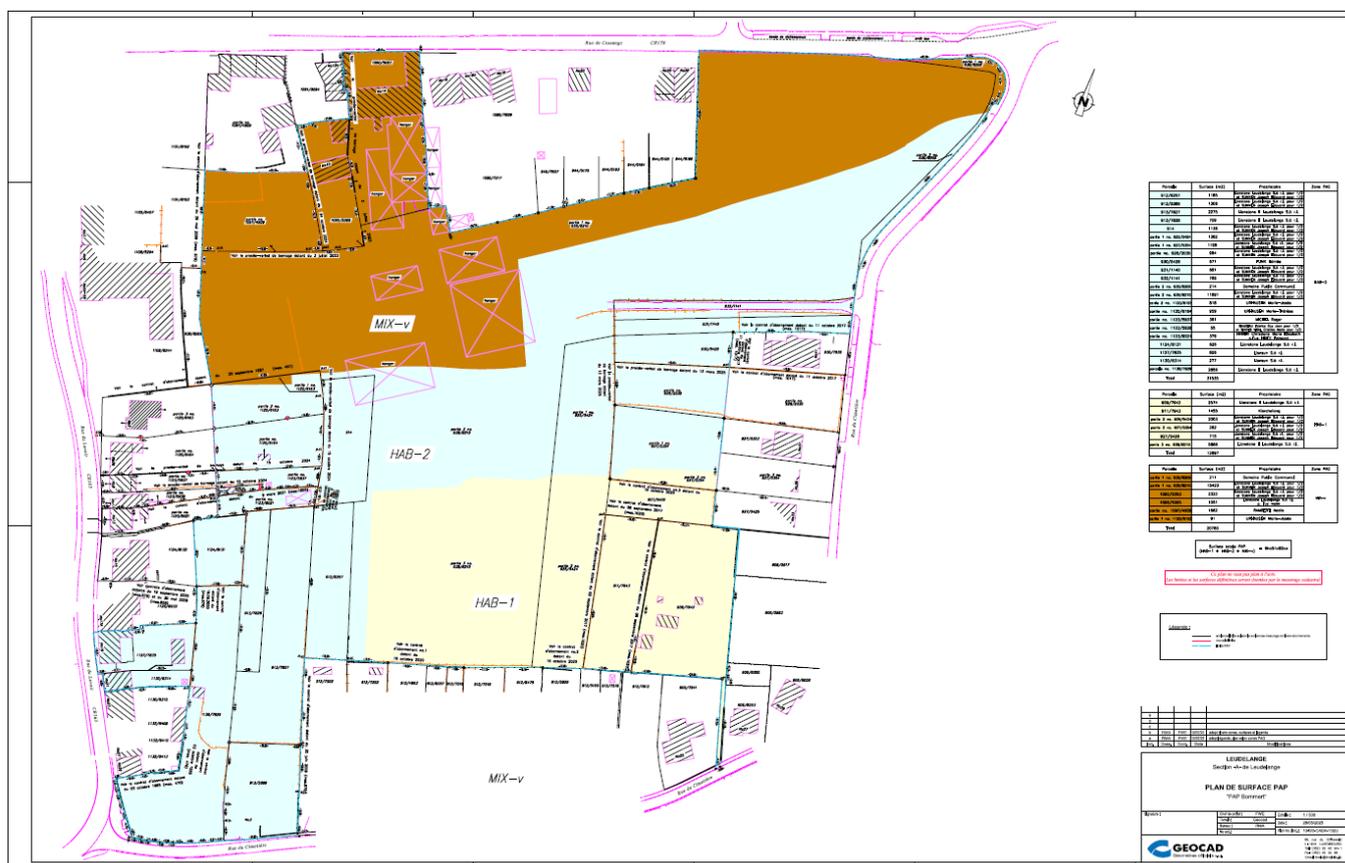
B.3 Situation parcellaire

Le PAP porte sur les parcelles suivantes :

909/7942, 911/7943, 912/6257, 913/5089, 913/7827, 913/7828, 914, 925/5424, un partie de 927/5354, 927/5426, une partie de 928/2035, 930/5428, 931/1140, 932/1141, 938/8210, 938/8208, 1090/5093, 1096/5095, une partie de 1097/4909, une partie de 1120/6163, une partie de 1120/6164, une partie de 1123/5837, une partie de 1123/5838, une partie de 1123/8021, 1124/8131, 1127/7835, 1130/6314, 1138/7829 appartenant à des propriétaires privés, ainsi que sur une partie du domaine communal.

Ces parcelles sont inscrites au cadastre de Leudelange, section A de Leudelange.

Le périmètre exact du PAP d'une contenance de 6ha51a92 se base sur le plan de surface (N°13420-CADA-13(b)) réalisé en date du 28/05/2024 par le bureau GEOCAD Géomètres officiels S.à.r.l.



Source : Plan de surface du PAP, GEOCAD S.à.r.l, 28.05.2024

B.4 Topographie et végétation

Topographie existante

Le terrain présente un dénivelé de 19m entre le point le plus haut (+326m) au Sud-Ouest du PAP et le niveau le plus bas (+307m) au Nord-Est du PAP dans le lit de la Drosbech.



Source : Levé topographique, GEOCAD S.à.r.l, 14.07.2020

Végétation et biotopes existants

La zone d'étude est ponctuée de zones boisées, vertes et de jardins, ainsi que de bâtiments agricoles. Les espaces verts du site sont en partie utilisés comme pâturage pour les chevaux.

La zone de pâturage s'étend vers le Nord-Est du site jusqu'au carrefour Rue de Cessange/Rue du Cimetière.

Les structures suivantes, situées sur la zone projetée, doivent être considérées comme des biotopes conformément à l'article 17 de la loi sur la protection de la nature :

- Divers arbres individuels et groupes d'arbres adaptés au site (BK17) dans les jardins en bordure du PAP ;
- Divers groupes d'arbres (BK18) ;
- Le ruisseau Drosbach (BK12).

Par ailleurs, la flore présente sur le site ainsi que le cours d'eau et les bâtiments agricoles sont des lieux favorables à la reproduction et à la nourriture de la faune notamment les oiseaux. Le relevé faunistique réalisé par le bureau Milvus en 2023 a identifié 33 espèces d'oiseaux sur le site.

Une évaluation des biotopes et des habitats est en cours d'élaboration.



Source : Relevé des biotopes existants, LSC, 23.09.2022

C. CADRE LÉGAL

C.1 Partie graphique de la modification ponctuelle du PAG (extrait)

Deux modifications ponctuelles du PAG de la commune de Leudelange ont été effectuées en parallèle au développement du PAP.

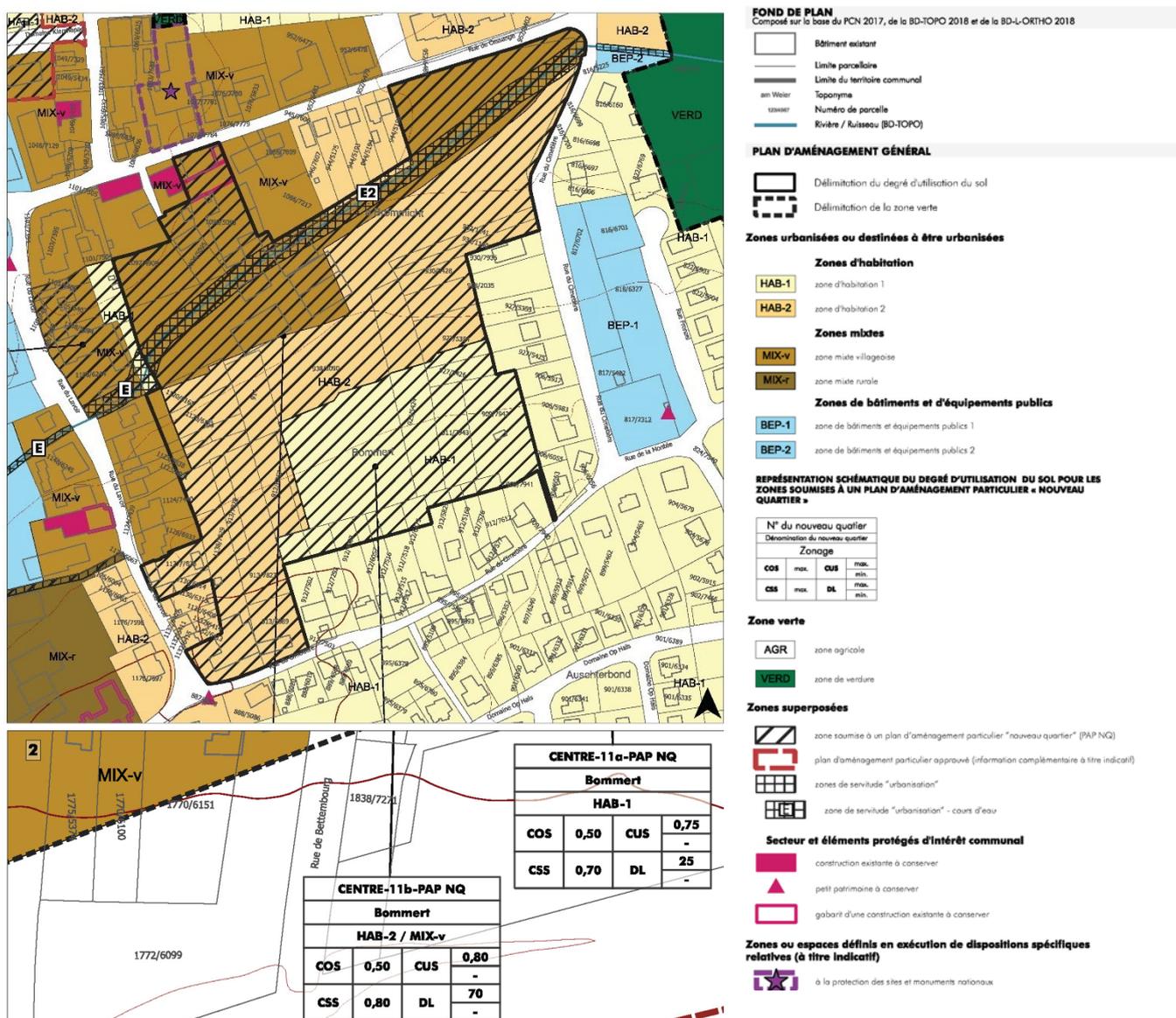
Les modifications mises en œuvre impactant le PAP Bommert concernent principalement :

1. Modification ponctuelle du PAG au lieu-dit « Geierbiérg »
 - Adaptation de l'article 24 du PAG de la Commune de Leudelange concernant les emplacements de stationnement pour véhicules motorisés et concernant les emplacements de stationnement pour les vélos .
 2. Modification ponctuelle du PAG « Bommert »
 - La répartition de la " zone soumise à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier "CENTRE- 11-PAP NQ " en " CENTRE-11a-PAP NQ " et " CENTRE-11b-PAP NQ " ;
 - L'intégration des parcelles 938/8208, 1127/7835 (HAB-2), 1130/6314 (HAB-2) et 1096/5095 (MIX-v) dans la " zone soumise à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier PAP NQ Centre-11b".
 - Le classement des parcelles 1120/6163, 1120/6164, 1123/5837, 1123/5838, 1123/8021 en "zone mixte villageoise " (MIX-v) ;
 - Le classement de la parcelle 938/8208 en " zone mixte villageoise " (MIX-v) et en " zone d'habitation 2 " (HAB-2) ;
 - La suppression de la " zone soumise à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier PAP NQ Centre-11 " à l'ouest du terrain concerné ;
 - La suppression du statut de " gabarit d'une construction existante à conserver " pour l'annexe ouest du bâtiment 14, rue de Cessange ;
 - La réduction de la largeur minimale de la "zone de servitude urbanisation - cours d'eau" au nord de la zone d'étude ;
 - L'augmentation des coefficients d'utilisation du sol pour le PAP NQ "Centre-11a" :
 - o COS de 0,40 à 0,50
 - o CSS de 0,60 à 0,70
 - L'augmentation des coefficients d'utilisation du sol pour le PAP NQ "Centre-11b" :
 - o COS de 0,40 à 0,50
 - o CUS de 0,75 à 0,80
 - o CSS de 0,60 à 0,80
 - o DL de 25 à 70
- Partie écrite :
- Adaptation de l'article 2 Zone d'habitation 2 [HAB-2]

- Adaptation de l'article 3 Zone mixte villageoise [MIX-v].
- 3. Modification ponctuelle du PAG « Place du Lavoir »

Partie écrite :

- Adaptation de l'article 19 Zone de servitude « urbanisation » [ZSU]



Source : Extrait de la partie graphique de la modification ponctuelle du PAG « Bommert », CO3, 14.07.2025

C.2 Partie écrite de la modification ponctuelle du PAG (extraits)

TITRE I ZONAGE

Chapitre 1 Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

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.

Source : Extrait PAG en vigueur, Dewey Muller, 06.2021

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

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 ;
- min. 50% et max. ~~60%~~ 90% des logements doivent être de type ~~collectif~~ maison plurifamiliale.

Source : Extrait de la modification ponctuelle du PAG « Bommert », CO3, 14.07.2025

L'article 3 concernant la Zone mixte villageoise du PAG a fait l'objet d'une modification ponctuelle en 07.2025 et est donc remplacé par l'article suivant :

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 000m² 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. ~~70%~~5% de la surface construite brute doivent être réservés à des activités autres que le logement.

[..]

Source : Extrait de la modification ponctuelle du PAG « Bommert », CO3, 14.07.2025

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.

Source : Extrait PAG en vigueur, Dewey Muller, 06.2021

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.

[...]

Source : Extrait de la modification ponctuelle du PAG « Place du Lavoir », CO3, 14.07.2025

A noter que la servitude urbanisation de type cours d'eau telle que reprise dans la partie graphique du PAP Bommert présente des différences par rapport au tracé de la servitude urbanisation cours d'eau de type 2 [ZSU-E2] du PAG.

Dans le cadre d'un PAP, une servitude écologique précise de manière technique son emprise par rapport au PAG en fonction de la réalité physique du site. Le bureau d'étude Schroeder et Associés a réalisé une étude afin de préciser et définir le lit et les berges du cours d'eau de la Drosbech ainsi que son profil. La zone de renaturation définie dans la partie graphique du PAP respecte les principes de base de la servitude ZSU-E2, notamment concernant une emprise minimale de 7m de chaque côté du cours d'eau.

Art. 21 Secteur et éléments protégés d'intérêt communal

Le secteur et les éléments protégés d'intérêt communal sont soumis à des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection. Le secteur protégé de type « environnement construit » est marqué de la surimpression « C ».

21.1 Secteur et éléments protégés de type « environnement construit »

Le secteur et les éléments protégés de type « environnement construit » constituent les parties du territoire communal qui comprennent des immeubles ou parties d'immeubles dignes de protection et qui répondent à un ou plusieurs des critères suivants :

- authenticité de la substance bâtie et de son aménagement ;
- rareté ;
- exemplarité du type de bâtiment ;
- importance architecturale ;
- témoignage de l'immeuble pour l'histoire nationale, locale, sociale,

Source : Extrait PAG en vigueur, Dewey Muller, 06.2021

21.3 Gabarit d'une construction existante à préserver

On entend par « gabarit d'une construction existante à préserver » l'enveloppe extérieure d'une construction constituée par son alignement, sa longueur, sa largeur, sa hauteur et sa toiture qui, de par son rôle urbanistique et architectural dans l'espace urbain existant, doit être restituée en cas de démolition ou maintenue en cas de transformation ou de réhabilitation de la construction afférente.

Les façades, les ouvertures, les ornements, les modénatures, les matériaux et les couleurs, ne sont pas pris en compte dans le « gabarit d'une construction existante à préserver ».

Source : Extrait PAG en vigueur, Dewey Muller, 06.2021

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.*

Source : Extrait PAG en vigueur, Dewey Muller, 06.2021

PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL DE LA COMMUNE DE LEUDELANGE
PARTIE ÉCRITE



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.

Source : Extrait PAG en vigueur, Dewey Muller, 06.2021

C.3 Schéma Directeur de la modification ponctuelle du PAG

Schéma Directeur Centre-11a-PAP-NQ und Centre-11b-PAP-NQ - "Bommert"



Legende

- délimitation du schéma directeur
- limites de secteur du projet existant
- cours d'eau

Convent de développement urbain

Programmes urbains / d'activités générales des districts

- logement
- commerce / services
- outre-mer / tourisme
- équipements publics / école / sport
- autres
- services

espace public

- espace naturel protégé / ouvert
- espace vert ordinaire / ouvert

Qualités

- éléments à protéger à posteriori
- éléments à protéger à priori
- éléments à protéger à posteriori
- Moyens d'intégration paysagère
- Surfaces sensibles
- cas particuliers
- axe / limite de casernes, de ville, de village

Concept de mobilité et concept de multimodalité

- Corridor
- éléments de transport, itinéraires, de transit local
- noyau d'usage (trafic, de quartier)
- zone résidentielle / zone de services
- station de fer
- Axe de transport
- parking existant / futur
- parking public / privé
- Transport en commun à court/long terme / gare et arrêt (existant)
- infrastructures existantes
- concept pour l'avenir et la réalisation des scénarios
- scénario principal de l'avenir: pour-mieux-venir

Couvert végétal et biologique

- traces arborées
- traces à préserver (pour l'aménagement d'arbres)

Coordonnées des Rangelines

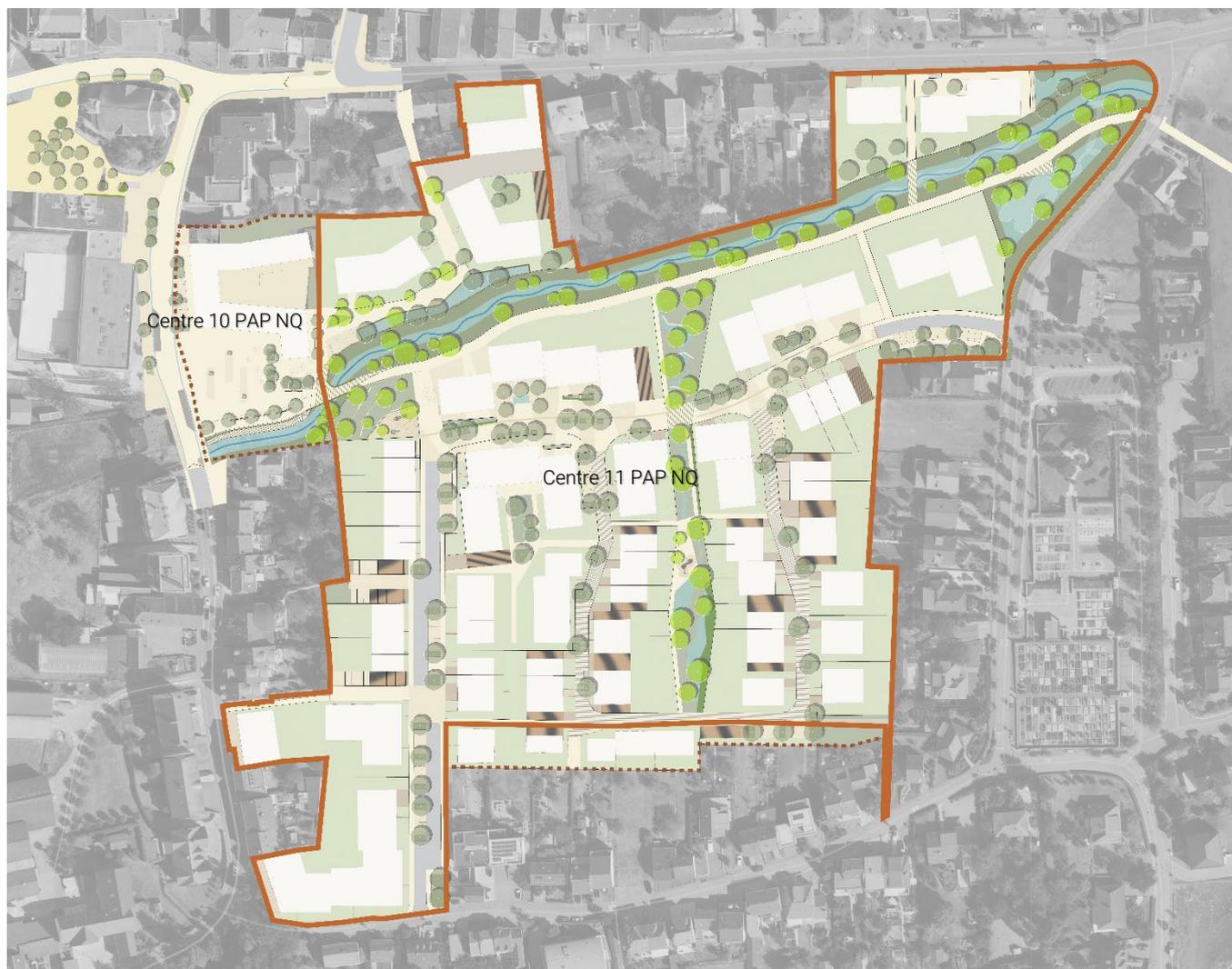
Logo source: in Zentrum der Ortschaft Leudelange
 Größe: Centre-11a-PAP-NQ: ca. 1,5 ha
 Centre-11b-PAP-NQ: ca. 0,21 ha

ADM. COMMUNALE DE LEUDELANGE
 ETUDE PREPARATOIRE DU PAG
 localité de Leudelange Centre
 Schéma Directeur Centre-11a-PAP-NQ und
 Centre-11b-PAP-NQ - "Bommert"
 éch. 1:2.500
 le 14.07.2026 (projet)
 22/07/2026

Source : Schéma directeur mis à jour dans la modification ponctuelle du PAG « Bommert », CO3, 14.07.2026

Le schéma directeur est respecté en tout point par le PAP.

C.4 Plan directeur



Source : Plan directeur, WW+ / Ernst&Partner, 04.2025

Le plan directeur propose une vision d'ensemble cohérente sur l'ensemble de la zone soumise à un PAPNQ et garantit une planification rationnelle du territoire communal ainsi que la faisabilité de chaque phase de développement de la zone.

Le plan directeur a également pour objectif de montrer la cohérence du développement urbain proposé du « PAP CENTRE 11 a et b » et le projet de réaménagement du centre mené par la Commune, « PAP CENTRE 10 »

Il matérialise également les intentions du schéma directeur dont les thématiques seront abordées plus en détail dans le chapitre « D. Concept Urbanistique » du présent rapport.

D. DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE

D.1 Aménagements du domaine public

D.1.1 Voiries



Source : Hiérarchie des voies, WW+, 06.2025

Réseau de voiries existant

Le réseau existant environnant est marqué par :

- Deux chemins repris (CR) au nord et à l'ouest au niveau de la rue de Cessange et de la rue du Lavoir ;
- Un projet de Shared space en cours de planification à l'intersection entre la rue Eich, la rue du Lavoir et la rue de Cessange ;
- Une zone 30 au niveau de la rue du cimetière longeant les limites est et sud du PAP.

Accès au PAP

Le PAP est raccordé au réseau de voiries existant en deux points au niveau de la rue du cimetière, au sud et à l'est. Le nombre d'accès est volontairement restreint pour limiter le trafic au sein du quartier à ses résidents et à ses visiteurs.

Voiries projetées

- **Zone 30**

Le PAP est desservi par deux « zones 30km/h » structurantes, qui marquent la transition entre la zone 30 de la rue du cimetière et la zone de rencontres du PAP.

La zone 30 est caractérisée par une bande carrossable de 5,50m, deux trottoirs de 2,00m de largeur et une bande de stationnements publics ponctuée d'arbres à hautes tiges.

La sinuosité des rues et les décalages dans la linéarité de la chaussée générés par les aménagements paysagers incitent à ce que les automobilistes roulent au pas et marquent les perspectives.

L'objectif est également d'éviter l'effet de « bypass » du nouveau quartier par rapport à la rue de Cessange.

La zone 30 est interrompue en son centre par une zone pavée marquant une connexion piétonne est/ouest structurante dans le quartier.



Source : zoom sur zone 30 ouest, Ernst&Partner/WW+, 04.2025



Source : zoom sur zone 30 est, Ernst&Partner/WW+, 04.2025

- Zone de rencontres

La zone de rencontre marque la centralité du quartier.

Elle permet la mise en réseau des placettes et parvis des lots 38 et 63, connectés à l'ouest à la place du lavoir par une passerelle piétonne.

Sa forme sinusoïdale, le jeu dans l'usage de deux teintes au niveau du revêtement du sol, ainsi que le rythme donné dans l'implantation des arbres à haute tige incitent au ralentissement des véhicules tout en créant des séquences visuelles différenciées.



Source : zoom sur la zone de rencontres, Ernst&Partner/WW+, 04.2025

- Zone résidentielle

Les maisons unifamiliales et bifamiliales de la zone HAB-1 du PAP sont desservies par une zone résidentielle. Des stationnements visiteurs sont prévus aux deux entrées de la zone de manière à limiter le trafic aux résidents et à

garantir la calme et la tranquillité de ces rues.

La zone résidentielle s'étend sur 5,00m de largeur et est réduite à 3,50m à plusieurs reprises de manière à inciter les véhicules à rouler au pas. Il s'agit d'un espace ouvert aux différents usages. Il est animé par la végétation de rue comme les arbres, les haies, les bandes fleuries.



Source : Zoom sur la zone résidentielle, Ernst&Partner/WW+, 03.2025

D.1.2 Concept de stationnement visiteurs

Des poches de stationnement pour visiteurs sont équitablement réparties dans les espaces publics du PAP, le long de la zone 30 et aux entrées de la zone résidentielle. Au total, 53 places de stationnement sont prévues dans les espaces publics du PAP. 78 emplacements de stationnement visiteurs supplémentaires seront à prévoir dans le parking souterrain du lot 38.

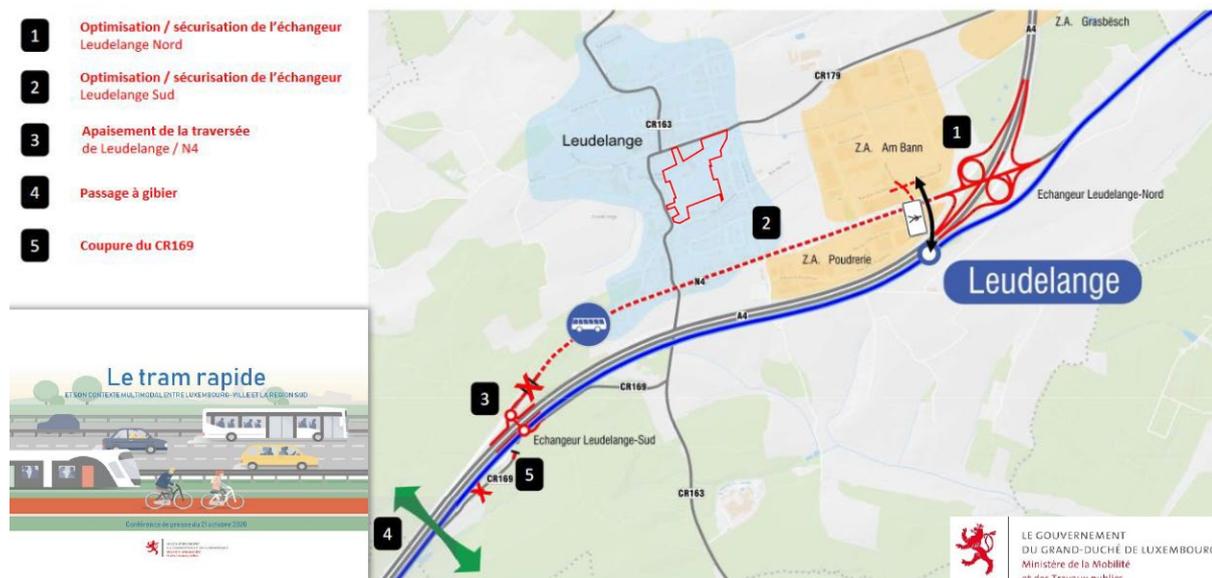
La clé de stationnement pour les visiteurs du quartier correspond à 0,3 places / unité d'habitation, c'est-à-dire 131 places visiteurs sur l'ensemble du quartier.

Le nombre d'emplacements prévus et leur répartition devrait permettre de faciliter l'accès aux commerces de proximité et d'éviter le stationnement des visiteurs dans les rues voisines adjacentes.

D.1.3 Transports en commun

Tram rapide

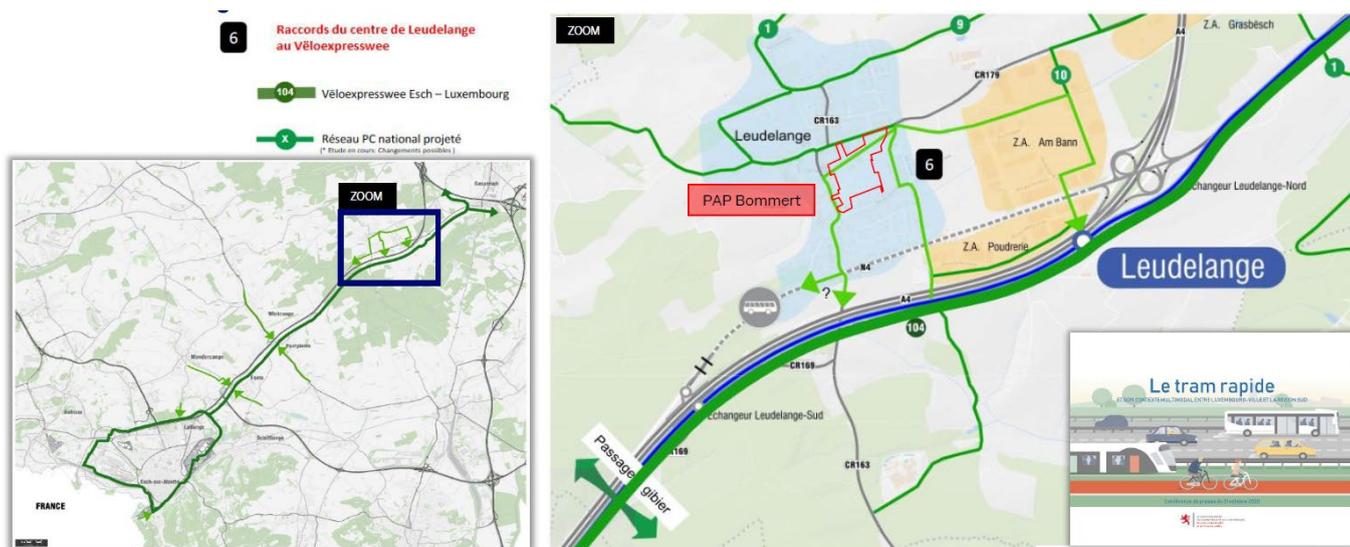
Leudelange se trouve sur le tracé du futur tram rapide reliant Luxembourg à la Région sud. Le futur arrêt de tram rapide se situera à proximité de la zone d'activités Am Bann.



Source : tram rapide et son contexte multimodal entre Luxembourg-ville et la région Sud / Sections Leudelange, Mondercange, Sanem, Esch-Belval (09/11/2020), <https://transports.public.lu/fr/mobilite/transport-en-commun/tram/pour-en-savoir-plus-tram-rapide.html>

Connexion des pistes cyclables au tram rapide

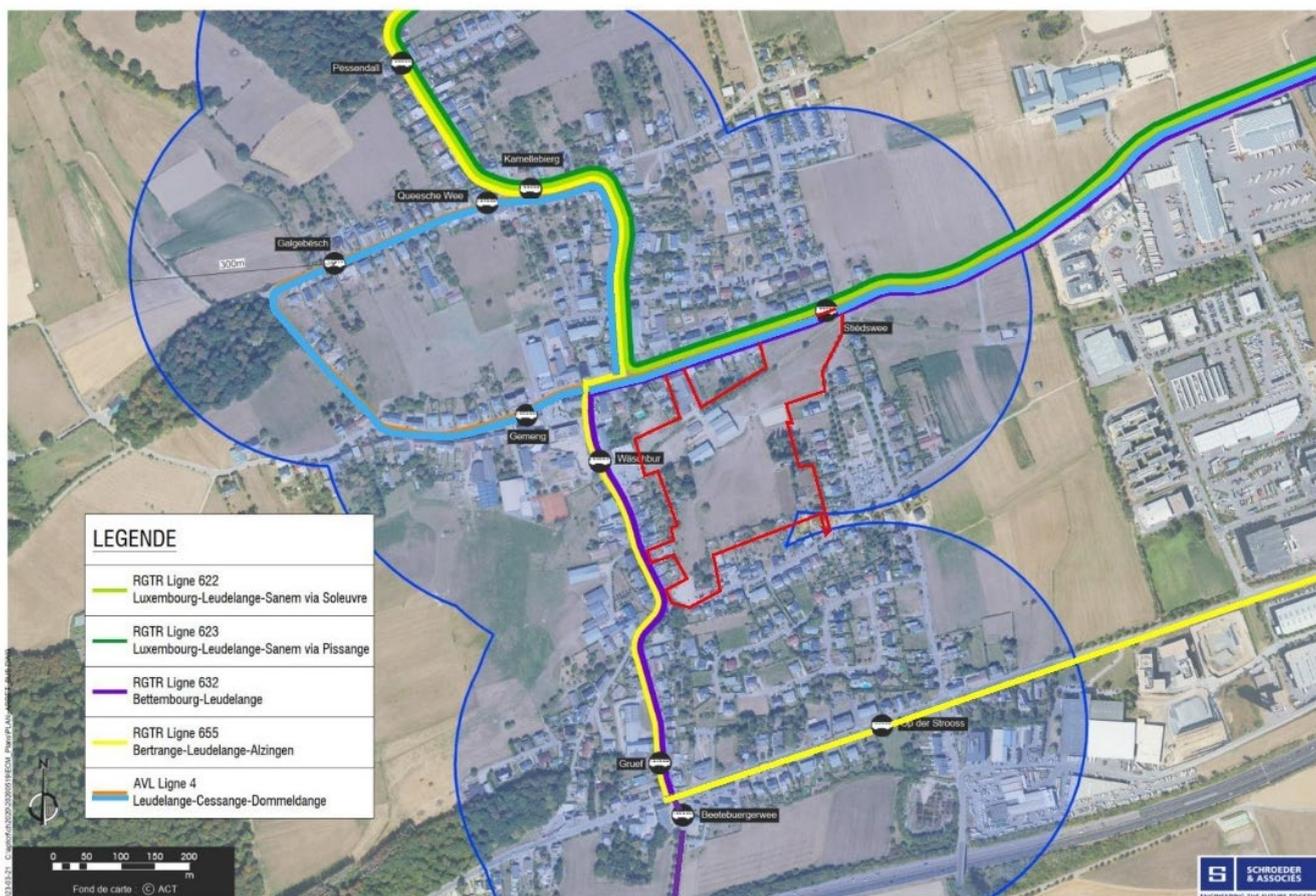
La mise en place d'une piste cyclable nationale le long de la Drosbech dans le cadre du « PAP CENTRE 11 » offrira une nouvelle connexion entre le Centre de Leudelange et l'arrêt de tram rapide.



Source : tram rapide et son contexte multimodal entre Luxembourg-ville et la région Sud / Sections Leudelange, Mondrange, Sanem, Esch-Belval (09/11/2020), <https://transports.public.lu/fr/mobilite/transport-en-commun/tram/pour-en-savoir-plus-tram-rapide.html>

Bus

Trois arrêts de bus sont déjà existant à proximité du PAP sur le CR179 « Leudelange – Stiédswée », sur la Rue Eich « Leudelange – Gemeng » et sur le CR163 « Leudelange – Wäschbur ». Ces trois arrêts permettent de desservir la totalité du quartier dans un rayon de 300m autour de ces derniers. Les lignes de bus seront raccordées à terme au pôle d’échange tram/bus.



7 Rabattement bus vers l'arrêt tram rapide (Point d'échange tram / bus)



Source : tram rapide et son contexte multimodal entre Luxembourg-ville et la région Sud / Sections Leudelange, Mondercange, Sanem, Esch-Belval (09/11/2020), <https://transports.public.lu/fr/mobilite/transport-en-commun/tram/pour-en-savoir-plus-tram-rapide.html>

L'arrêt de bus « Leudelange – Stiédswée » situé sur le CR179 fait l'objet d'une étude dans le cadre du réaménagement du carrefour entre la rue de Cessange et la rue du Cimetière afin d'optimiser et de sécuriser les liaisons piétonnes entre le nouveau quartier et le domaine Schmiseleck.

Ces réflexions nécessitent l'échange de terrains entre la Commune et le développeur du projet. La définition de la limite du PAP nord est basée sur cette étude.



Source : Projet de réaménagement de l'arrêt de bus, chemin mixte et trottoir traversant rue de Cessange, S&A, 12.2024

D.1.4 Mobilité active

Le projet offre un véritable réseau de chemins piétons et cyclistes, l'objectif étant d'inciter les habitants à limiter l'usage de la voiture.

Le réseau de mobilité active est marqué par la présence de zones de rencontres, de trottoirs accompagnant les zones 30km/h, de zones résidentielles et de nombreux chemins piétons connectés entre eux. Une promenade agréable, coupée de l'ambiance urbaine, est prévue dans la coulée verte traversant le site du nord au sud. Une piste mixte est également projetée tout le long du cours d'eau de la Drobesch connectant ainsi le centre de Leudelange à la zone industrielle Am Bann et au futur arrêt de tram rapide.



Source : Schéma mobilité active projetée, WW+, 06.2025

D.1.5 Aménagements extérieurs publics

Espaces publics verts ou minéraux



Le PAP développe un réseau d'espaces publics attrayants, minéraux et végétaux, connectés entre eux.

Les espaces verts publics majeurs sont :

- La coulée verte (EVP-2) est/ouest le long de la Drosbech et la coulée verte nord/sud à l'arrière des jardins ;
- La bande rivulaire autour de la Drosbech (EVP-3) ;
- Les aménagements verts spécifiques au niveau de la voirie ;
- Les bandes plantées (EVP-1) dans les rues résidentielles ;
- Les aires de jeux.

Les espaces minéraux publics majeurs sont :

- La mail piéton le long de la Drosbech, en continuité de la place du lavoir ;
- Les placettes le long de la zone de rencontres ;
- La placette d'entrée de ville au nord-est du PAP ;
- Les zones résidentielles pensées comme des lieux de rencontres.

Concept paysager

Un plan paysager a été réalisé par les bureaux Ernst and Partner et WW+, les aménagements extérieurs développés par le concept paysager sont des recommandations à prendre si possible en compte pour le projet d'exécution.



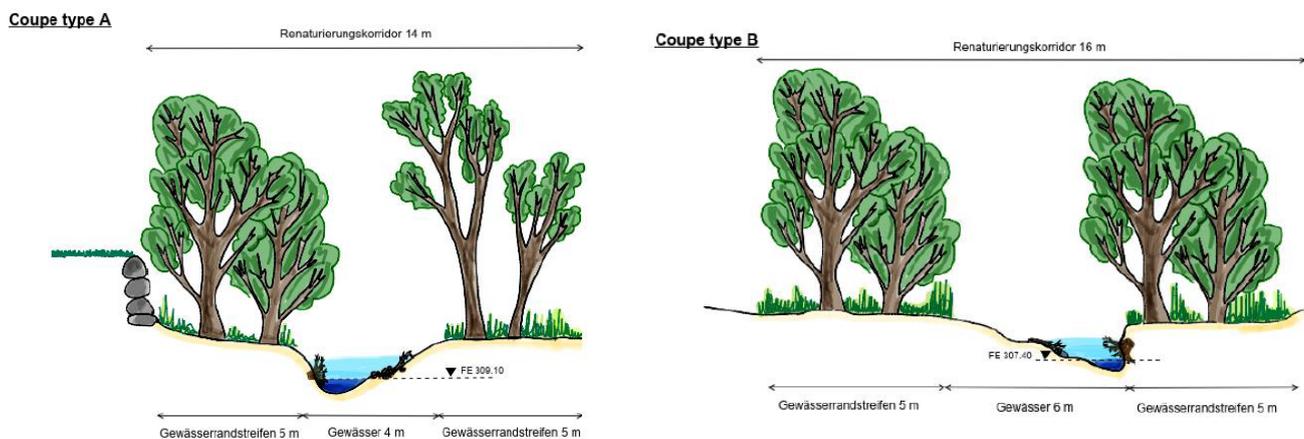
Source : Plan paysager, Ernst&Partner / WW+, 06.2025

- Renaturation de la Drosbech

Le nouveau quartier est traversé d'Est en Ouest par le cours d'eau de la Drosbech qui fera l'objet d'une future renaturation. Au niveau de la bande rivulaire, l'établissement d'une bande sans utilisation composée de plantes ligneuses typiques est à prévoir comme zone tampon entre le cours d'eau et les environs utilisées de manière intensive. La largeur de cette bande rivulaire est au moins 5 mètres d'une part et d'autre de la crête de talus du cours d'eau. L'objectif est de créer un état le plus naturel que possible. L'introduction d'éléments structurels dans le lit du cours d'eau permettra de créer une certaine dynamique et entrainera une amélioration de la qualité biologique. L'aménagement d'une bande enherbée (comme stipulé dans la partie écrite du PAG) permettra de créer une zone de quiétude dans laquelle le cours d'eau puisse avoir un corridor fluvial permettant un certain développement de sa dynamique.



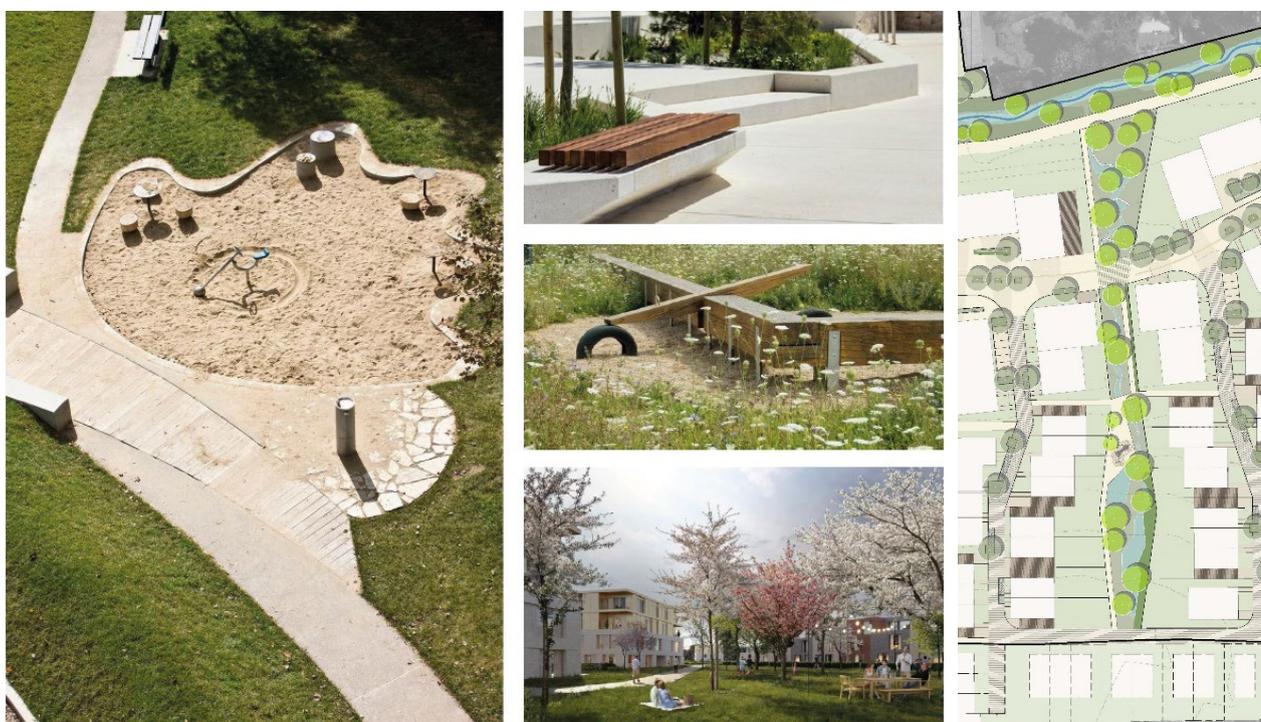
Source : Zoom sur la bande rivulaire, Ernst&Partner / WW+, 05.2025



Source : Coupe de principe bande rivulaire, Schroeder&Associés, 05..2025

- **Coulée verte**

Ces espaces verts sont dédiés à l'aménagement d'un parc public et de corridors écologiques. Un ensemencement type prairie fleurie avec un fauchage limité à 2/3x par an est demandé sur les pourtours en retrait des chemins afin d'obtenir des bandes favorisant la biodiversité. Le flux lumineux des luminaires doit être orienté vers les espaces circulés et non vers le ciel. Seuls les espaces de circulation de type chemins / aires de jeux / placettes peuvent être éclairés.



Source : Coulée verte centrale : plan et images de référence des aménagements, WW+, 05.2025

- Aménagement vert spécifique

Un aménagement vert spécifique est à prévoir sur la zone de rencontre afin d'assurer la continuité de la coulée verte (EVP-2) entre la partie au Sud et la partie longeant le cours d'eau. Cet aménagement spécifique sur la chaussée permet de mettre en évidence la connexion piétonne qui traverse le quartier du Nord au Sud et a pour objectif de renforcer le caractère prioritaire de la mobilité douce sur la circulation motorisée à cette intersection.

Le revêtement de sol de cet espace doit permettre l'identification visuelle d'une discontinuité dans la voie carrossable via l'usage de matériaux de type pavés écologiques à joints ouverts permettant d'assurer une bonne perméabilité ou semi-perméabilité à l'eau pluviale.



Source : Zoom sur aménagement vert spécifique et référence de revêtement, WW+, 05.2025

- Aires de jeux dans une surface de rétention

Les aires de jeux implantées dans les surfaces de rétention doivent offrir des aménagements naturels, en accord avec le paysage environnant.

Il est nécessaire que les aménagements prévus à cet endroit :

- garantissent la sécurité des enfants par temps de pluie et par temps sec ;
- évitent la mobilisation par l'eau de produits servant à amortir les chutes d'enfants : sable, copeaux de bois,... ;
- ne sont pas inondés lors de chaque pluie.

L'espace en question est pensé sous forme de « gradins », l'aire de jeux doit se situer de préférence sur le plateau le plus haut.



Source : Zoom sur aire de jeux dans rétention, WW+, 03.2025

Source 2 : images de référence, cité du soleil, Bettembourg

- Bandes plantées (EVP-1)

Des bandes fleuries sont disposées au sein de l'espace partagé le long des lots privés.

Ces bandes favorisent la biodiversité et animent le paysage du quartier. Elles créent également une certaine privacité pour les avant-jardins situés à l'arrière.

Ces bandes peuvent être aménagées en noues paysagères afin de recueillir et tamponner les eaux de pluie de la rue.



Source : Références de bandes plantées

- Les placettes ou parvis

Lot 37,38 et 65 : Placettes

Les constructions implantées sur le lot 37 et 65 pouvant être dédiées à d'autres fonctions que l'habitat, les « espaces extérieurs pouvant être scellés de type place/parvis » sont à aménager ici comme des places. Une servitude de passage est ainsi prévue en partie graphique du PAP de manière à permettre un accès public piéton à ces surfaces.

Bien que les constructions 38.e.f ne soient pas destinées à des fonctions mixtes, le recul antérieur de la construction 38.e et le recul latéral de la construction 38.f sont également à aménager comme une place. Cela permet une prolongation visuelle de la place tenue au nord par les constructions 37.a.b.c.d et au sud par les constructions 38.e.f.

Dans un souci d'homogénéité dans la conception des espaces publics du PAP, le revêtement doit être identique à celui de l'espace public attenant, la délimitation des lots ne doivent pas être perceptible.

Afin de garantir des surfaces d'ombre et une qualité de vie sur ces espaces, ils doivent être plantés. Le nombre minimal d'arbres indiqué en partie graphique est à respecter, leur emplacement sur les places est flexible. Seuls sont admis les arbres à haute tige. Pour permettre le bon développement des arbres, les fosses de plantation d'arbres doivent être réalisés sans grille d'arbre et avec une fosse ouverte de minimum 9,00m².

Afin d'éviter des barrières physiques et visuelles dans l'aménagement de ces places, les clôtures ne sont pas autorisées. Les murets et haies nécessaires à l'aménagement des places sont limités à 0,80 m de hauteur.

De manière à faire vivre ces places, les chemins piétons, surfaces d'étalage, terrasses, espaces verts et plantations, mobiliers urbains (de type fontaines, bancs, dispositifs d'ombrage, bornes à vélos, luminaires ou mobilier similaire) peuvent y être implantés.

Pour garantir un bon fonctionnement des constructions, y sont également admises les constructions dédiées à une circulation verticale qui permet l'accès piéton vers les constructions souterraines.

Lot 63 : parvis

Les constructions du lot 63 étant dédiées au logement, « l'espace extérieur pouvant être scellé de type place/parvis » est à aménager ici comme un parvis d'usage privatif. Cet espace sera de fait moins « vivant » que celui du lot 37 car moins pratiqué dû à l'absence de fonctions mixte. Les prescriptions sont similaires à celles des places des lots 37, 38 et 65, excepté au niveau des surfaces d'étalage, de terrasses ou surfaces similaires qui ne sont ici pas admises.



Source : Aménagements extérieurs possibles sur les espaces de type place, WW+, 03.2025

- Placette d'entrée de ville – rue de Cessange

La placette marquant l'entrée de ville est à aménager dans une surface de rétention. Les différences de niveaux seront l'occasion d'implanter des assises ou éléments urbains permettant de faire de ce lieu un lieu vivant et de haute qualité. L'aspect « technique » de la rétention ne doit pas être perçu, un grand soin est à apporter dans l'aménagement de cet espace qui doit être pensé comme une véritable place.

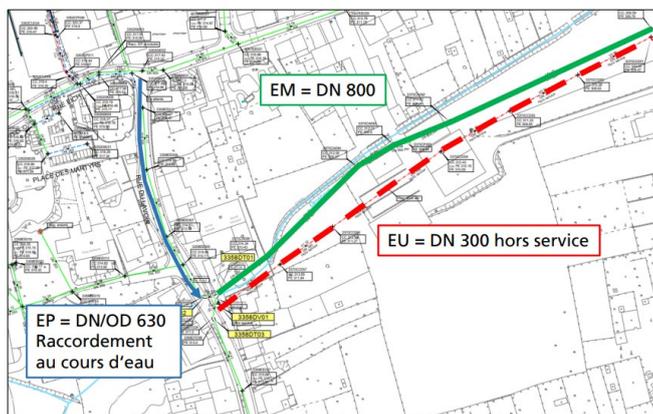


Source : Zoom placette entrée de ville, WW+, 05.2025

Source 2: Référence de place, Université de Texas, Austin

D.1.6 Gestion de l'eau dans le domaine public

Le collecteur d'eaux mixtes (DN 800) qui amène actuellement les eaux vers le bassin d'orage longe la Drosbech entre les halls existants. Le déplacement de ce collecteur est prévu afin de développer le nouveau quartier. De plus, les parcelles du PAP sont traversées par une canalisation d'eaux usées (DN300) qui a été mis hors service lorsque le nouveau collecteur eaux mixtes a été posé en 2013. Un nouvel axe d'eaux pluviales (DN/OD 630) dans la rue du Lavoir a été raccordé à la Drosbech en amont du PAP Bommert en 2021.



Source : Réseaux existants EU, S&A, 03.2025

Les eaux usées et eaux pluviales de l'ensemble du PAP sont collectées via de nouvelles canalisations projetées et connectées au réseau existant.

Le concept d'assainissement développé par le bureau Schroeder et Associés ainsi que la demande d'accord de principe AGE sont annexés au présent rapport.

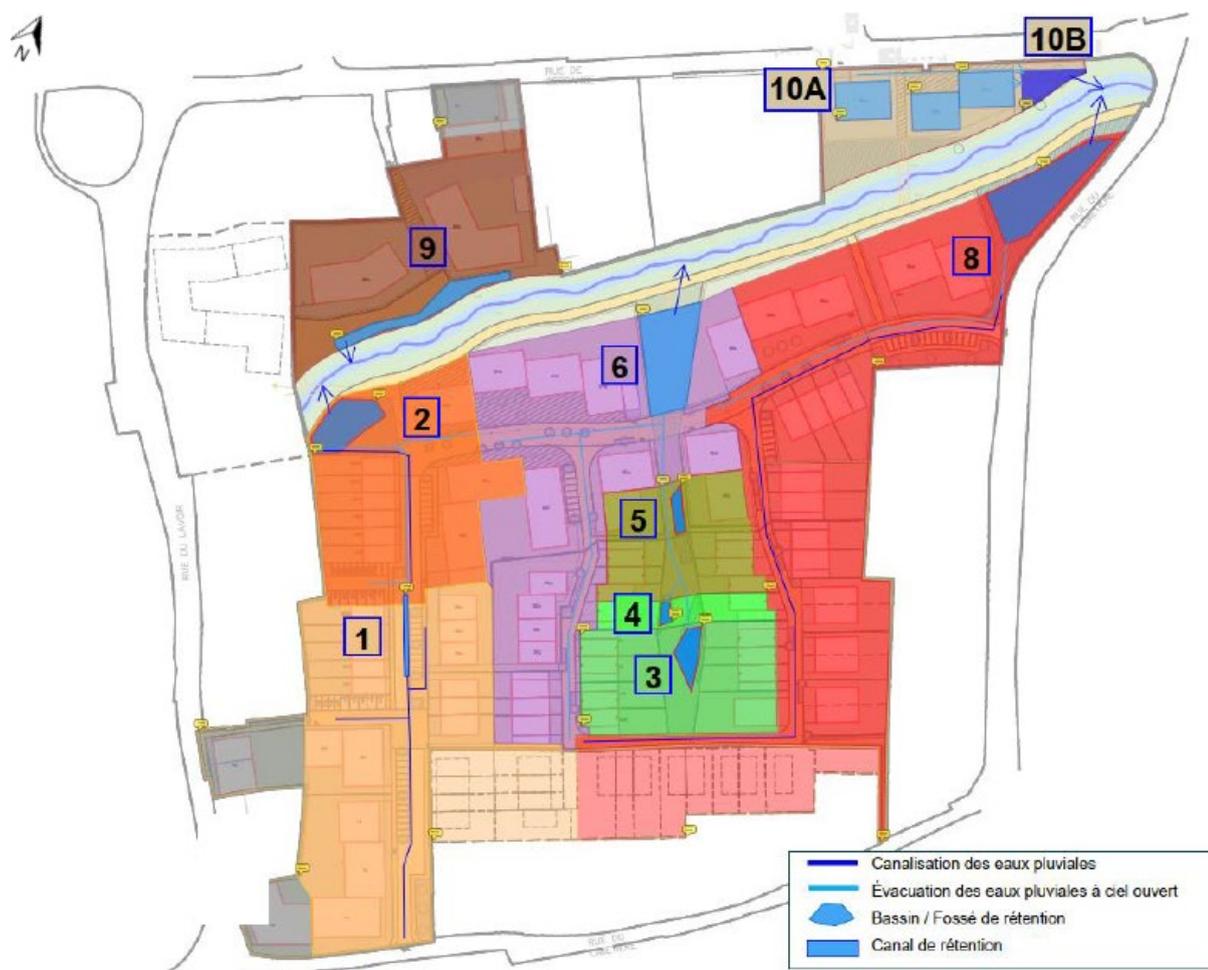
Le concept d'assainissement établi pour le projet devrait permettre une amélioration de la situation actuelle de cette partie de la localité. De nouvelles canalisations sont créées, il n'y aura pas donc d'impact notable sur les canalisations existantes. Par ailleurs, la renaturation de la Drosbech permettra une plus grande capacité de récupération des eaux, ce qui réduira l'impact lors des fortes pluies.

Huit bassins de rétention principaux sont installés dans les deux coulées vertes dont certains peuvent également accueillir des aires de jeux. Etant donné que les bassins se situent au point le plus bas du terrain, les bassins permettront la récolte des eaux de pluie à partir des points les plus hauts, suivant la gravitation.

Un canal de rétention pour eaux pluviales pour la partie sud-ouest du quartier complète le concept. Il facilite l'aménagement d'une rétention multifonctionnelle attrayante au nord-ouest du quartier.

La partie Nord du nouveau quartier raccordée à la rue de Cessange et séparée de la partie centrale par le cours d'eau doit disposer de surfaces de rétention distinctes.

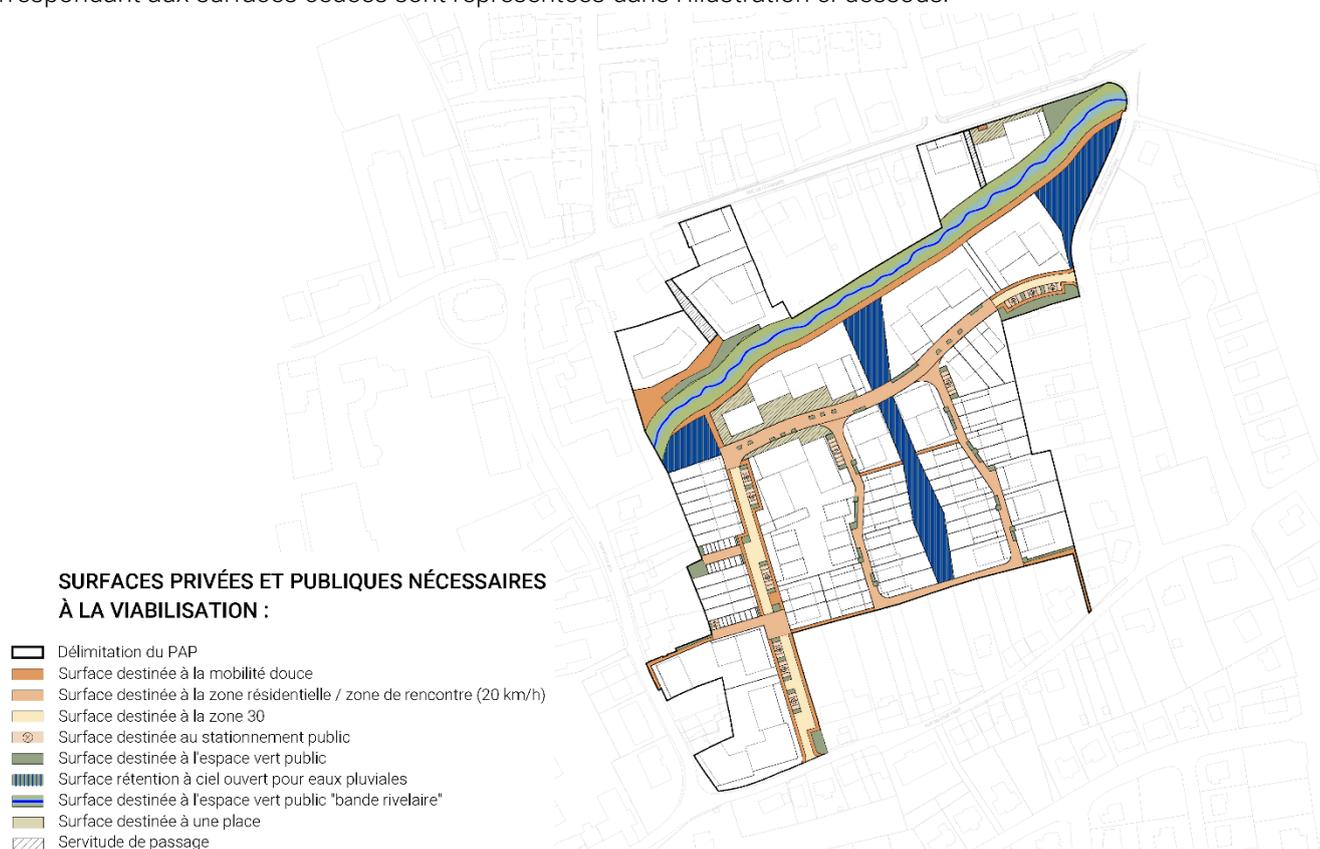
Les constructions projetées sur la rue du Lavoir à l'ouest se raccorderont directement aux réseaux existants notamment en raison de la topographie du site.



Source : Plan de répartition des volumes de rétention, S&A, 05.2024

D.1.7 Cession des terrains à la commune

Le PAP prévoit une cession de 34,19%. Cette cession relativement haute est justifiée par la présence de la servitude urbanisation de type cours d'eau. Les différentes surfaces publiques nécessaires pour la viabilisation du projet et correspondant aux surfaces cédées sont représentées dans l'illustration ci-dessous.



Source : Surfaces publiques nécessaires à la viabilisation, WW+, 06.2025

D.2 Aménagements du domaine privé

D.2.1 Cadre réglementaire

Dans un souci de cohérence réglementaire dans l'ensemble de Leudelange, la réglementation du PAP reprend dès que cela est possible la réglementation du PAP QE de la Commune. Le PAP prévoit une réglementation spécifique sur certains points pour garantir l'identité et l'architecture spécifique souhaitée pour ce quartier.

D.2.2 Délimitation des lots

Le PAP prévoit la définition de 78 lots.



Source : Délimitation des lots et servitudes, WW+, 06.2025

D.2.3 Servitudes

Servitude de passage public

Lots 37, 38 et 65

La servitude de passage public des lots 37, 38 et 65 permet l'accès piéton public aux places prévues sur des lots privés. L'aménagement de cette zone doit être conçu de manière à faciliter l'accès aux constructions par les véhicules de secours. Les recommandations concernant leur aménagement sont décrites au point « D.1.4 Aménagements extérieurs » du présent rapport.

Lot 36

Un parking souterrain commun aux constructions 36.a, 36.b et 36.c empiète sous le chemin piéton du lot 36. La servitude de passage public prévue au niveau du chemin prévue à cet endroit permet :

- l'accès piéton ou cycliste public au chemin piéton raccordé à la rue de Cessange ;
- l'accès carrossable ponctuel aux constructions 36.a, 36.b et 36.c et au PAP « rue du Lavoir » par les véhicules de type secours, collecte des ordures, déménagement ou similaire ;
- l'accès carrossable aux véhicules motorisés à la dépendance de type « accès pour constructions souterraines », sur la portion nord du chemin uniquement.



Source : zoom sur la partie graphique du PAP, lot 36, WW+, 05.2025

D.2.4 Bâti et densité

Implantation bâtie



Source : Plan noir, WW+, 05.2025

Le centre de Leudelange est actuellement principalement caractérisé par une implantation bâtie linéaire mais discontinue le long des axes de desserte structurants. Le « PAP NQ CENTRE 11 » vient combler le tissu urbain existant en proposant une vision plus concentrique du centre de Leudelange.

Il s'intègre parfaitement au tissu urbain existant grâce à :

- la continuité, à l'intérieur du PAP, du front bâti discontinu le long de la rue du Lavoir et de la rue de Cessange ;
- la composition d'îlots formés de constructions existantes et de nouvelles constructions ;
- l'implantation des constructions les plus denses le long de la Drosbech, à l'écart de toute construction existante ;
- l'implantation de constructions moins denses le long des maisons unifamiliales existantes, au sud et à l'est ;
- le maintien d'une zone récréative libre de toute construction au cœur du quartier.

Surface construite brute

La surface construite brute maximale est de +/- 55.000 m².

Flexibilité dans les fenêtres constructibles

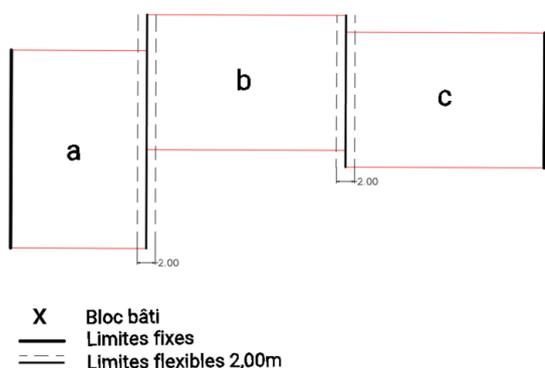
Flexibilité dans l'attribution de la surface brute à chaque lot

Pour les constructions de type « plurifamilial », les surfaces brutes définies dans le PAP sont plus petites que les gabarits maximums constructibles (marge correspondant à 10% pour un logement standard, 5% pour un logement abordable), ceci afin de permettre une certaine flexibilité architecturale ainsi que des espaces extérieurs pour chaque logement (par exemple loggias) garants d'une certaine qualité de vie pour les logements à venir.

Flexibilité entre 2 blocs bâtis

Sur chaque lot destiné à des constructions de type « plurifamilial », est défini une construction particulière (cp), formée d'un ou plusieurs « blocs bâtis » accolés ou non. Les tableaux indiqués en partie graphique représentent pour chaque lot, la hauteur maximale et le nombre de niveaux maximum des constructions présentes sur le lot. La partie écrite précise la situation spécifique de chaque bloc bâti.

Représenter de grandes fenêtres constructible n'aurait pas permis de comprendre l'architecture souhaitée pour le quartier. Cependant, la définition de blocs précis pourrait être trop restrictive pour les projets architecturaux à venir. Ainsi, le PAP permet une flexibilité de la limite constructible entre 2 « blocs bâtis » de max. 2.00m (1,00m de part et d'autre de la limite concernée) permettant selon les besoins d'augmenter la largeur bloc bâti et de réduire le bloc bâti voisin. Les autres limites des blocs bâtis sont fixes. S'agissant de modifications mineures, cette réglementation n'impacte pas l'urbanisme du quartier.



Source : schéma de principe des limites flexibles entre 2 blocs bâtis, WW+, 05.2025

Flexibilité dans les marges de recul des lots 63 et 64

A ce stade d'évolution du projet, les parkings souterrains n'ont pas été étudiés dans le détail. Or, afin de limiter la profondeur des sous-sols et de permettre un raccord harmonieux entre les jardins et la Drosbech (via une butte végétalisée par exemple), il serait nécessaire de descendre avec la rampe au plus tôt dans le parking souterrain.

Le plan actuel le permet via l'implantation de rampes dans le recul antérieur.

Une autre option envisageable serait de réduire le recul antérieur des constructions afin que les rampes soient implantées directement à l'intérieur des constructions.

Le PAP permet les 2 options via la définition de reculs minimum inférieurs à ceux réellement représentés en partie graphique et offre donc une flexibilité dans l'implantation des bâtiments 63.c, 64.a qui peuvent si nécessaire être rapprochés de la rue (recul min 4.00m), n'impactant pas le concept urbanistique général.



Source : zoom sur les marges flexibles des lots 63-64 de la partie graphique du PAP, WW+, 05.2025

Hauteurs

Référence des hauteurs bâties

Toutes les constructions du PAP sont à mesurer conformément aux définitions du Règlement Grand-Ducal, en fonction du niveau de la voie desservante, à l'exception du lot 36, qui dispose d'un niveau de référence. En effet, ce lot est concerné par des constructions situées en 2^e ligne par rapport à la voie desservante ce qui rend difficile l'application de la réglementation grand-ducale.

Pour les constructions plurifamiliales ayant une toiture plate, les hauteurs à l'acrotère sont définies sur le principe suivant :

- 3,20m d'hauteur d'étage pour un niveau plein ;
- 4,20m d'hauteur d'étage pour le dernier niveau plein surmonté d'un retrait ;
- 4,20m d'hauteur d'étage pour l'étage en retrait.

Il s'agit de valeurs théoriques permettant la définition des hauteurs maximales des gabarits constructibles, comportant des marges de flexibilité. Les hauteurs d'étages réelles sont à définir en fonction des besoins réels et de la réglementation communale.

Hauteurs des maisons unifamiliales et bifamiliales

- Maisons de type « unifamilial » de 2 niveaux pleins / toiture plate
(lots 12,14,30,32,34,54,73 à 75)
Hauteur acrotère dernier niveau plein : 7,50m
- Maisons de type « unifamilial » ou « bifamilial » de 2 niveaux pleins + 1 retrait / toiture plate
(lots 11,13,29,31,33,35, 38.a.b.c.g.h.i.j, 41 à 44)
Hauteur acrotère dernier niveau plein : 7,50m
Hauteur acrotère étage en retrait : 10,50m
- Maisons de type « bifamilial » de 3 niveaux pleins / toiture plate
(lots 66 à 72)
Hauteur acrotère dernier niveau plein : 11,00 m
- Maisons de type « unifamilial » de 2 niveaux pleins + 1 comble / toiture à 2 pans
(lots 46 à 53, 55 à 61)
Hauteur à la corniche : 9,00 m
Hauteur au faîtage : 14,00 m

Pour le lot 36, le gabarit de la construction existante étant à maintenir, on distingue les hauteurs au faîtage des constructions existantes « hf-exist » de celle de la corniche « hc-exist ».

Hauteurs des constructions de type « plurifamilial » (sans mixité des fonctions)

- Constructions de type « plurifamilial » de 3 niveaux pleins
(bâtis 1.b.c, 2.b)
Hauteur acrotère dernier niveau plein : 11,00 m
- Constructions de type « plurifamilial » de 3 niveaux pleins + 1 retrait
(bâtis 36.a.b, 65.a)
Hauteur acrotère dernier niveau plein : 11,00 m
Hauteur acrotère étage en retrait : 14,00 m
- Constructions de type « plurifamilial » de 4 niveaux pleins
(bâtis 2.c, 38.d, 45.a.b., 62.a.b, 63.c, 64.a.b)
Hauteur acrotère dernier niveau plein : 14,00 m
- Constructions de type « plurifamilial » de 4 niveaux pleins + 1 retrait
(bâtis 38.e.f., 63.a.b)
Hauteur acrotère dernier niveau plein : 14,00m
Hauteur acrotère étage en retrait : 17,00m

Pour la construction 2.a, s'agissant d'une dent creuse dans une rue bâtie existante, les hauteurs ont été reprises du PAP QE concernant les zones HAB-2 :

Hauteur acrotère dernier niveau plein : 10,50 m
Hauteur acrotère étage en retrait : 14,00 m

Hauteurs spécifiques des constructions mixtes

Les hauteurs énumérées ci-avant sont surélevées de 1,30m en RDC de manière à obtenir un niveau théorique dédié au commerce de 4,50m. Ce surplus pour les constructions du lot 65 permettent également une surélévation du rez-de-chaussée comme mesure possible contre les crues subites.

- Constructions de type « plurifamilial » mixte (autres fonctions) de 3 niveaux pleins + 1 retrait
(Bâti 37.a.b)
Hauteur acrotère dernier niveau plein : 12,00 m
Hauteur acrotère étage en retrait : 15,50 m
- Constructions de type « plurifamilial » mixte (autres fonctions) de 4 niveaux pleins
(65.b)
Hauteur acrotère dernier niveau plein : 15,50 m
- Constructions de type « plurifamilial » mixte (autres fonctions) de 4 niveaux pleins + 1 retrait
(Bâti 37.c.d, 65.c)
Hauteur acrotère dernier niveau plein : 15,50 m
Hauteur acrotère étage en retrait : 18,50 m

Pour la construction 1.a mixte, les hauteurs ont été reprises du PAP QE concernant les zones MIX-V réglementant déjà les constructions mixtes de III+1R niveaux.

Hauteur acrotère dernier niveau plein : 12,00 m
Hauteur acrotère étage en retrait : 16,00 m

Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol



Source : Pictogramme des hauteurs, WW+, 06.2025

Le nombre maximal de niveaux projetés varie entre I et IV niveaux pleins plus un étage en retrait.

Les maisons unifamiliales situées dans la partie Sud du projet disposent de 2 à 2 niveaux et un retrait, afin de s'intégrer au mieux dans le quartier existant marqué par des maisons unifamiliales.

Les maisons bifamiliales varient entre 2 niveaux et un retrait et 3 niveaux.

Les maisons plurifamiliales varient entre 2 niveaux et un retrait et 4 niveaux et un retrait. Les hauteurs les plus marquées sont situées au cœur du quartier, au plus loin des constructions existantes. Elles marquent visuellement les placettes et l'entrée de ville est depuis le rue de Cessange.

L'aménagement du nouveau quartier suit la topographie du terrain naturel, ainsi, des constructions plus basses sont projetés en haut de la pente tandis que des constructions plus hautes sont projetées en bas de la pente. Par cette implantation, le nouveau quartier dispose d'une harmonie graduelle de hauteurs entre les constructions.

Les constructions 1.a et 2.a implantées le long de la rue du Lavoir dispose d'une forte pente ascendante, leur premier niveau est enterré à + de 50%, ainsi le 1^e niveau est compté comme un niveau sous-sol.

Toitures

Toutes les constructions du PAP sont réalisées avec des toitures plates ce qui caractérise fortement l'identité du quartier. Seules les maisons des lots 46 à 53 et 55 à 61 disposent de toitures à deux pans afin marquer les zones résidentielles de la zone HAB-1 du nouveau quartier par une ambiance plus villageoise.

Gabarit d'une construction existante à préserver

En bordure Nord du lot 36 est présente une construction ayant un gabarit existant à préserver. Cela veut dire que dans le cas d'une démolition, la reconstruction doit restituer l'alignement, la longueur, largeur, hauteur et toiture de la construction originale.

Les autres constructions du lot 36 étant situées en deuxième ligne par rapport à la voie desservante, un accès sous forme de porche doit être créé au sein de ce gabarit.



Source : Photographie de la ferme existante dont le gabarit est à conserver, WW+, 03.2025

Surface brute à attribuer au logement

Le PAP est principalement dédié au logement.

Une mixité de fonction est admise sur les lots 1.a, 37 et 65, en rez-de-chaussée et si besoin au premier étage.

La partie écrite du PAP définit la surface brute minimale et la surface brute maximale autorisées par lot pour les autres fonctions que l'habitat.

Cette approche permet de garantir la surface brute maximale attribuée au log qui sert de base au calcul du logement abordable. Elle permet également de garantir une certaine vie sur la place centrale du quartier et aux entrées est et sud du PAP sans concurrencer la centralité existante à Leudelange.

Mixité des fonctions

Le PAP se trouve au centre de la Commune de Leudelange. A proximité directe se trouvent le centre scolaire, le centre culturel, l'Administration Communale, l'église, le cimetière. Le PAP complète et renforce l'offre existante dans le centre via l'implantation de fonctions mixtes en rez-de-chaussée et éventuellement au premier étage du lot 37. Des fonctions mixtes sont également admises au niveau des lots 65 et 1 le long de la rue du lavoir et de la rue de Cessange, déjà marqués par une mixité de fonctions.

Nombre de logements

Le projet comprend la construction de maximum 434 unités d'habitations.

- 36 unités de logements unifamilial ;
- 28 unités de logements bifamiliales ;
- 370 unités de logements plurifamilial.



Source : Mixité des fonctions, WW+, 06.2025

Mixité des logements

Conformément aux définitions des zones PAG telles que reprises dans la MoPo de PAG en vigueur, le PAP NQ prévoit :

En zone « MIX-v » :

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

En zone d'habitation 2 « HAB-2 » :

- La zone est principalement destinée aux logements de type collectif
Valeur actuelle du PAP : 243 logements de type « collectif » / 10 logements de type « unifamilial »
- Min. 80% de la surface construite brute doit être dédiée au logement ;
- Min. 50% des logements doivent être de type collectif.

En zone d'habitation 1 « HAB-1 » :

- La zone est principalement destinée aux logements de type « unifamilial » et « bifamilial ».
Valeur actuelle du PAP : 0 logements de type « collectif » / 12 logements de type « bifamilial » / 22 logements de type « unifamilial »
- Min. 90% de la surface construite brute doit être dédiée au logement ;
- min. 50% des logements sont de type « unifamilial ».

Typologies de logements

Le PAP propose 3 typologies de logements :

- Maisons unifamiliales (u) ;
- Maisons bifamiliales (b) ;
- Logements collectifs (c) ;

Au niveau de la zone « MIX-V » et de la zone « HAB-2 », le PAP est principalement dédié à des logements de type « plurifamilial ».

On y retrouve également des maisons de ville avec stationnement groupé (1 place extérieure et 1 place dans un garage/carport situés sur des lots séparés à proximité directe de la construction principale).

Des maisons bifamiliales sont prévues dans le nouveau quartier dans les lots 38 et dans les lots 66 à 72.

Au niveau de la zone HAB-1, le PAP est principalement dédié à des logements de type « unifamilial », déclinés en plusieurs typologies :

- des maisons jumelées ou en bande ;
- des maisons isolées de grandes dimensions.



Source : Typologies, WW+, 06.2025

Logements à couts modéré

Suivant l'article 29bis de la loi du 30 juillet 2022 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « *Pour chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, au moins 15 pour cent de la surface construite brute maximale à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements abordables* ».

Les logements abordables se concentrent uniquement dans le lot 38 répartis dans 14 logements de type « bifamilial » et 66 logements de type « plurifamilial ».

L'ensemble des stationnements nécessaires aux logements abordables sont regroupés dans un parking souterrain commun.

Dépendances

Le PAP régleme différents types de dépendances :

- représentées en partie graphique :
 - « garages / carports » ;
La statut de garage ou carport pour la dépendance à venir est laissé flexible.
 - « accès pour constructions souterraines » ;
Elles sont clairement définies pour certains lots.
- non représentées en partie graphique :
 - « abris de jardins ou similaire »
Pour ces dépendances, l'implantation est rendue flexible par le PAP à l'intérieur de l'espace vert privé, excepté pour les constructions disposant déjà d'une dépendance de type « garage/carport », ces dépendances sont volontairement plus profondes que nécessaire afin d'y implanter l'abris de jardin.
 - « cache-poubelles »
Ces dépendances sont admises dans le recul antérieur des constructions au niveau des « avant-jardins ».

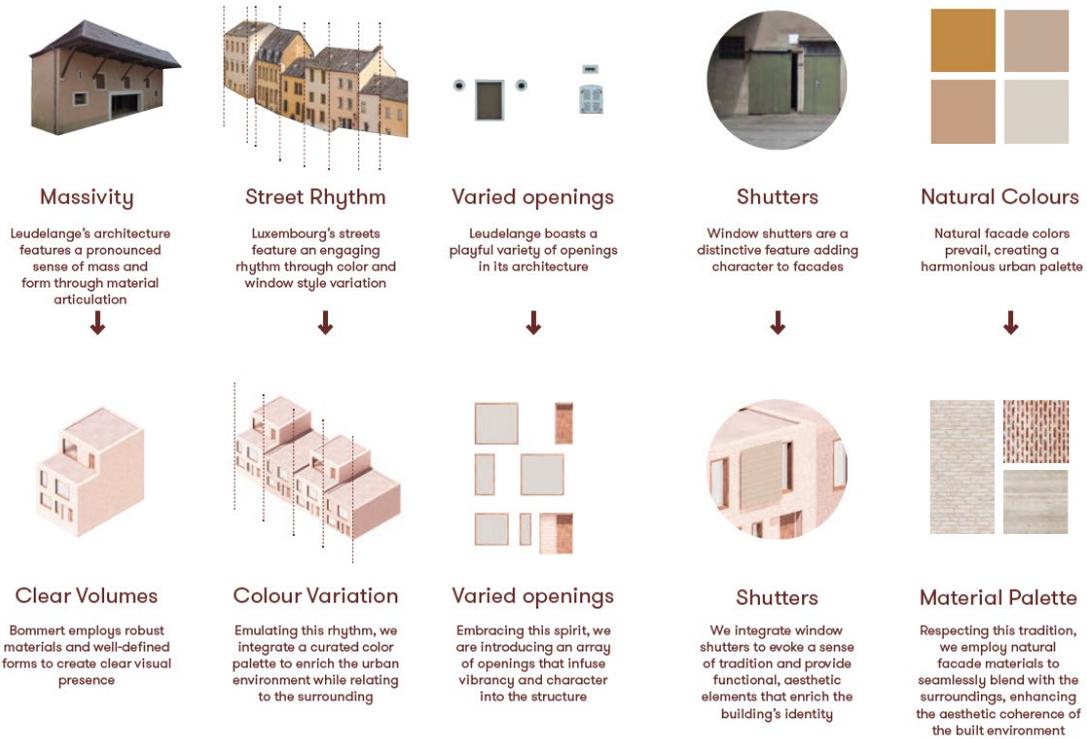
D.2.2 Concept architectural

Identité du quartier, lignes directrices architecturales

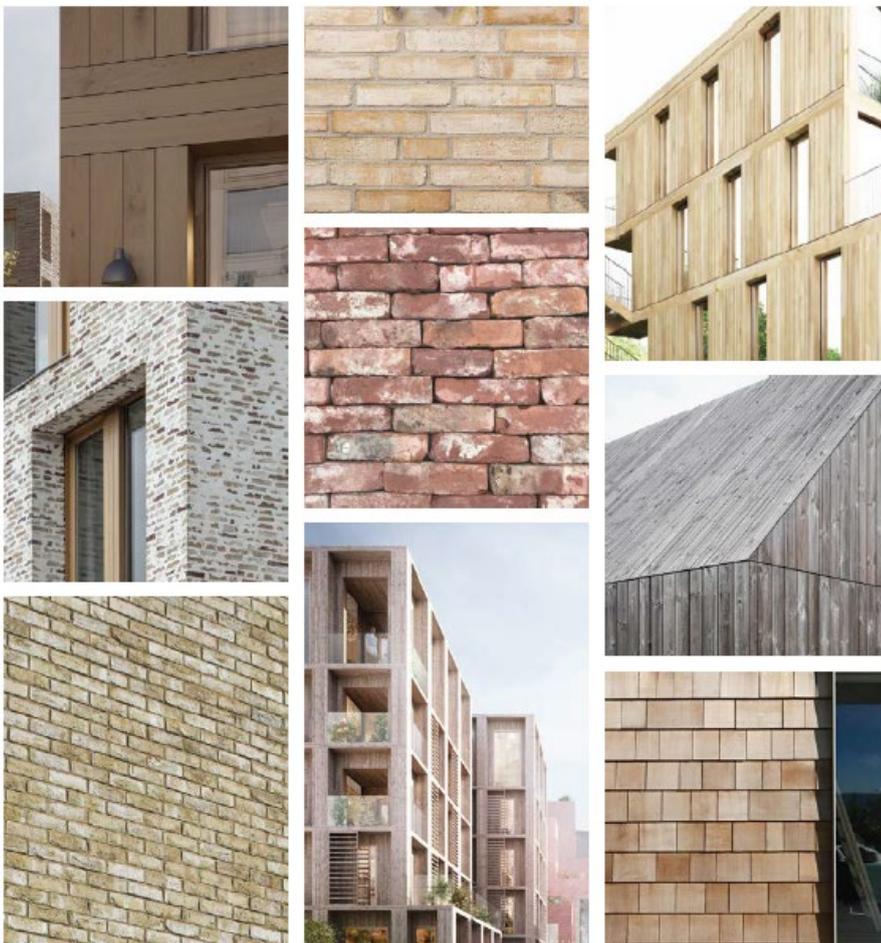
Un concept architectural a été imaginé par le bureau Reiulf Ramstad arkitekter permettant de définir pour le « PAP NQ CENTRE 11 a et b » une identité spécifique, contemporaine et attractive, basée sur une réinterprétation des caractéristiques architecturales de Leudelange.

Les formes bâties projetées seront marquées par une certaine compacité, une diversité dans l'implantation des volumes pour créer des rythmes et des séquences le long des rues, une variété des ouvertures ou encore l'usage de couleurs naturelles au niveau des façades. Ces spécificités sont reprises dans l'image ci-après.

Afin de pouvoir s'assurer que les constructions seront réalisées à terme dans cet état d'esprit, le PAP définit dans sa partie écrite des lignes directrices architecturales à respecter permettant le maintien d'une identité commune dans la composition des façades des constructions à venir, tout en proposant une certaine diversité.



Source : concept architectural, Reulf Ramstad, 12.2024



Source : références de matériaux de facades, Reulf Ramstad, 12.2024

Charte couleur et matérialité

Le PAP impose également 6 couleurs dominantes à respecter dans le choix des façades des constructions du PAP (un rouge, un brun, un ocre, un gris chaud, un gris froid, et un orange) définies selon le système NCS (Natural Color system®) sur base des références de matériaux issues du concept architectural.

Une variété de matériaux est possible est ainsi possible et souhaitée, dans le respect de ces teintes.

Dans le respect des lignes directrices architecturales globales du quartier, chaque construction destinée au séjour prolongé doit se différencier de la construction destinée au séjour prolongé voisine par l'utilisation d'une couleur dominante différente. Afin de garantir une diversité au sein des bandes bâties continues, au minimum 3 couleurs sont à prévoir par bande de constructions de type « maisons en bande ».



Source : zoom sur une possible application du concept de couleur des façades, WW+, 05.2025

D.2.3 Concept de stationnement privé

Conformément aux réglementations de la modification ponctuelle du PAG, le PAP définit le nombre d'emplacements admissible dans le quartier.

Chapitre 4 Degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

[...]

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. *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.*

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

Constructions unifamiliales et bifamiliales	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. 50m² de surface construite brute 55m 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 50m² de surface construite brute 55m ² de surface habitable	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

Source : Extrait MoPo PAG en vigueur, CO3, 06.2025

Logements abordables de max. 55m ² de surface habitable	max. 3 emplacements par unité de logement aucun emplacement de stationnement requis max. 2 emplacements par unité de logement
Logements abordables de plus de 55m 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 75m² 90m ² de surface construite brute – max. 1 emplacement par tranche de 55m² 75m ² de surface construite brute
Cabinets médicaux, paramédicaux et autres professions libérales	min. 1 emplacement par tranche de 60m 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 000m ²	min. 1 emplacement par tranche de 60m ² de surface de vente - max. 1 emplacement par tranche de 30m ² de surface de vente
Grandes surfaces commerciales d'une surface de vente totale supérieure à 2 000m ²	min. 1 emplacement par tranche de 60m ² de surface de vente – max. 1 emplacement par tranche de 20m ² de surface de vente
Établissements artisanaux et d'industrie légère	min. 1 emplacement par tranche de 75m ² de surface construite brute – max. 1 emplacement par tranche de 50m ² de surface construite brute
Cafés, restaurants et débits de boissons	min. 1 emplacement par tranche de 20m ² de surface construite brute max. 1 emplacement par tranche de 10m 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-services et garages automobiles	min. 1 emplacement par tranche de 60m ² de surface construite brute max. 1 emplacement par tranche de 30m ² de surface construite brute

Source : Extrait Modification ponctuelle « Geierbiert », CO3, 06.2025

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 50m ² de surface construite brute, avec un min. de 3 emplacements par établissement max. 1 emplacement par tranche de 20m ² de surface construite brute
---	--

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.

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.

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.

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 vélos*

Un nombre d'emplacements de stationnement pour *deux-roues légers vélos* 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 <i>pour les logements d'une surface construite brute habitable inférieure ou égale à 55m²</i>
-------------------------------	---

Source : Extrait Modification ponctuelle « Geierbiert », CO3, 06.2025

	<i>min. 2 emplacements par logement pour les logements d'une surface construite brute habitable supérieure à 55m²</i>
Bureaux, services administratifs et professionnels	min. 1 emplacement par tranche de 500m² 100m ² de surface construite brute
Commerces d'une surface de vente totale inférieure ou égale à 2 000m ²	min. 1 emplacement par tranche de 50m ² de surface de vente
Commerces d'une surface de vente totale supérieure à 2 000m ²	min. 1 emplacement par tranche de 200m ² de surface de vente
Cafés, restaurants et débits de boissons	min. 1 emplacement par tranche de 50m 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 de 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.

[...]

Source : Extrait Modification ponctuelle « Geierbiert », CO3, 06.2025

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement privés pour véhicules motorisés à respecter est de :

- min. 2,00 emplacements par unité de logement pour les constructions de type « uni- et bifamilial » ;
- min. 1,25 emplacements par unité de logement pour les constructions de type « plurifamilial » ;
- min. 1,00 emplacement par unité de logement pour les logements abordables des constructions de type « uni- et bifamilial » ;
- min. 1,00 emplacement par unité de logement pour les logements abordables des constructions de type « plurifamilial » d'une surface habitable supérieure à 55 m².

Aucun emplacement n'est requis pour les logements abordables d'une surface habitable de max. 55 m².

La plupart des maisons du quartier disposent d'un garage à l'intérieur de la construction principale ou d'une dépendance accolée.

Seuls les lots 11 à 14 et 29 à 35 disposent à proximité immédiate d'un carport et d'un emplacement de stationnement sur deux lots séparés du lot de la construction destinée au séjour prolongé. Cela permet d'éviter, le long de la zone 30 d'avoir un trop grand nombre d'accès carrossable au profit de véritables façades attractives (car entièrement destinées au séjour prolongé) permettant une mise en valeur des façades de la rue.

Afin de garantir la qualité des espaces libres des lots, pour les logements de type « bifamilial » et « plurifamilial » disposant d'une construction souterraine, les emplacements de stationnement ne sont pas autorisés en dehors des constructions souterraines.

Pour le lot 37 uniquement, pour les usages autres que le logement, les emplacements de stationnement sont admissibles à l'air libre, le long de la voirie et perpendiculaire à l'alignement de voirie, à l'intérieur de l'espace pouvant être scellé de type « parvis ». Pour les lots 1.a. et 65 également dédiés à des fonctions mixtes, le stationnement n'est pas possible pour des questions de circulation (le lot 1.a étant situé à l'angle d'une rue et le lot 65 étant marqué par la présence d'un arrêt de bus).

Le nombre minimal d'emplacements de stationnements privés pour vélos défini dans le PAG est d'application. Les emplacements de stationnement pour vélos doivent être prévus dans un local réservé à cet effet, situé dans une des constructions du lot (construction principale, dépendance ou souterraine).

D.2.4 Aménagements des espaces extérieurs privés

Espace extérieur pouvant être scellé

Les espaces scellés indiqués en parties graphique concernent uniquement les cours (lot 36 dédié à la ferme existante), les accès carrossables vers des garages/carports ou vers des constructions souterraines.

Espaces verts privés pouvant être partiellement scellé de type « avant jardin »

Le PAP définit un espace vert spécifique au niveau des avant-jardins, permettant l'implantation flexible d'accès piétons et d'accès carrossables, tout en maintenant une surface verte sur rue.

La partie écrite du PAP définit précisément de nombre d'accès admis pour chaque typologie dans cette surface.

Espaces verts privés

Pour les maisons unifamiliales, le PAP autorise un certain nombre d'aménagements (terrasses, chemins, constructions légères fixes etc.) similaire à la réglementation communale en vigueur.

Pour les maisons plurifamiliales, le PAP autorise un certain nombre d'éléments permettant diverses occupations possibles des espaces libres des lots : possibilité de jardins collectifs ou privatifs ou d'une combinaison des deux.

Calculs des espaces scellés

La partie écrite permet l'implantation d'un certain nombre de surfaces scellées.

Sont compris dans le calcul de la surface de scellement du PAP :

- Les emprises des constructions destinées au séjour prolongé y compris possibilité d'avant-corps ;
- Les emprises des dépendances (garages/carports/cache-poubelles) ;
- Les abris de jardins ou similaire et abris à ordures ;
- Les emprises des rampes et accès carrossables ;
- Les places ou parvis ;
- Les emprises des accès piétons aux constructions ;
- Les emplacements de stationnements privatifs ;
- Les emprises souterraines couvertes de 30cm de terre ;
- Les terrasses ;
- Les terrasses de jardin ;
- Les piscines ;
- Les constructions légères fixes ;
- Les jardins minéraux.

Une surface de scellement maximale est attribuée par lot dans la partie graphique du PAP, conformément au CSS définit dans le PAG. L'implantation des surfaces scellées précédemment citées ne pourra se faire que dans le respect de la surface de scellement attribuée au lot. Ainsi il ne sera pas toujours possible d'implanter l'intégralité des surfaces scellées suggérées par la partie écrite, un choix devra être fait, notamment pour les plus petits lots.



Source : Scellement, WW+, 06.2025

D.2.5 Modelage du terrain privé

Le PAP prévoit une marge de tolérance de 0,80 mètre au-dessus et en-dessous des courbes projetées de manière à conserver une certaine flexibilité dans l'aménagement futur des terrains.

Le PAP définit des prescriptions spécifiques pour les lots marqués par une forte pente soit au niveau de leur terrain (pente ascendante ou descente) soit au niveau de leur voie desservante (voie desservante oblique). Elles permettent d'assurer une bonne intégration de ces constructions dans leur terrain et dans leur environnement direct (transition avec la Drobesch ou avec des terrains existants voisins).

D.2.6 Accessibilité pompiers aux constructions

Toutes les constructions sont accessibles par les véhicules de secours.

Selon l'ITM, les résidences collectives sont considérées comme des « bâtiments moyens », ainsi chaque bâtiment ou partie d'un ensemble de bâtiments doit pouvoir être accessible par les auto-échelles et véhicules des services de secours sur au moins une des façades principales de chaque aile. On dispose à chaque fois d'une distance inférieure à 50,00m pour le chemin d'évacuation.

Les camions pompiers peuvent accéder au site par la « Rue du Cimetière » et traverser le nouveau quartier afin d'avoir accès à tous les logements desservis par la voie principale. La zone résidentielle forme une boucle de manière à faciliter l'accessibilité pompier des logements au cœur de l'îlot sans nécessité d'une aire de rebroussement.

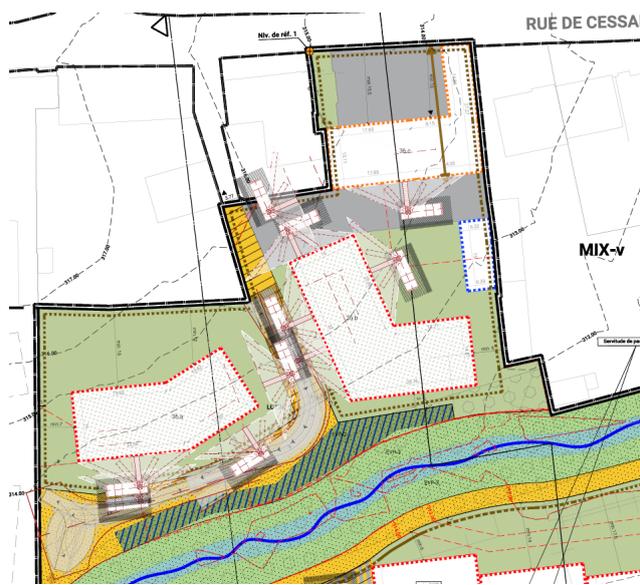
Un plan des rayons à prévoir pour les véhicules de secours est joint en annexe du PAP.

- L'accès pompier au lot 36

L'accessibilité pompier des constructions en deuxième ligne du lot 36 par la rue de Cessange s'effectue par la ruelle existante dont la largeur au point le plus étroit est de 3,77m, ce qui est suffisant pour permettre le passage du véhicule de secours.

Une aire de retournement est prévue en bout de course car le chemin d'évacuation est supérieur à 50m jusqu'au bâtiment le plus à l'Ouest.

Le chemin d'évacuation sur le lot 36 sert également au PAP Centre 10 « Place du Lavoir ».



Source : Zoom sur l'accessibilité pompiers au lot 36, WW+, 05.2025

D.2.7 Gestion de l'eau dans le domaine privé

De manière à optimiser la gestion des eaux dans le quartier, l'aménagement de toitures de rétention/stockage (type optigrün Retentionsdach-Drossel ou équivalent) est permise sur l'ensemble des constructions du PAP. Elle est obligatoire sur les toitures des lots 36.a, 36.b, 65.a, 65.b et 65.c.

Gestion des crues subites

Les constructions du lot 65 étant concernées par un risque de crue subite, des mesures sont à prendre en compte lors du projet d'exécution (par ex : surélévation des rez-de-chaussée et des accès aux constructions souterraines ou mesures similaires).

E. PROCESSUS PARTICIPATIF

De par l'implantation spécifique du PAP Bommert en plein coeur de la Commune, un soin particulier doit être porté à son intégration dans son cadre naturel et bâti existant. Ainsi, une première esquisse sommaire du projet a été présentée aux habitants de Leudelange le 27 mars 2023 de manière à leur expliquer les grandes idées urbanistiques envisagées, à obtenir des informations sur leurs besoins/souhaits et à collecter leurs idées et/ou propositions.

La présentation du projet a été axée sur les apports potentiels de ce projet pour la Commune de Leudelange en terme de mobilité (un trafic plus apaisé dans la Commune, de nouvelles possibilités de stationnement, un nouveau réseau piéton et cycliste), de paysage et d'espaces publics (une mise en valeur des espaces naturels, de nouveaux espaces de rencontre), ou d'urbanisme (une dynamisation du centre, une densité raisonnée, une nouvelle identité architecturale pour le centre).

Des questions techniques ont également été abordées comme la présentation d'un concept de gestion de l'eau optimisé ainsi que la future mise en place d'un chantier respectueux du voisinage.

La séance d'informations, à laquelle 32 personnes ont participé, a été suivie par des discussions sous forme de tables rondes au cours desquelles 73 propositions ont été formulées, dont 41 idées différentes.

Ces idées ont été reprises dans le tableau ci-dessous. L'intégralité des idées émises ont été prises en compte dans le PAP. La localisation précises de ces idées est indiquée sur le plan ci-dessous.



Source : Plan de synthèse des résultats du dialogue consultatif, WW+, 06.2025

N° PROPOSITION	ARGUMENTATION	Pris en compte	Partiellement pris en compte	Non pris en compte	Hors périmètre d'intervention
1 - MOBILITÉ					
MOBILITÉ DOUCE (CYCLISTES + PIÉTONS)					
1	Prévoir un sens unique autour du nouveau quartier en plaçant des dos d'ânes.				
2	Prévoir des ralentisseurs pour apaisement du trafic dans la Rue de Cessange.				
3	Améliorer la qualité et la sécurité des chemins piétons, entre autres les chemins écoliers				
TRAFIC MOTORISÉ					
4	Favoriser le lien au-delà du nouveau quartier.				
STATIONNEMENT					
5	Réservation des places de stationnement dans le parking Silo.				
6	Stationnement public pour les vélos.				
7	Changement de l'emplacement prévu pour le parking Silo en plein coeur de la densité forte.				
8	Reduction de la clé de stationnement.				
9	Prévoir des parkings en pensant aux voitures du future: en utilisant des panneaux solaires.				
TRANSPORT EN COMMUN					
10	Améliorer l'efficacité du transport public dans Leudelange.				
ACCESSIBILITE					
11	Changer le croisement entre la Rue du Cimetièrre et la Rue du Lavoir.				
12	Apaisement du trafic de la Rue du Lavoir avant d'arriver sur la shared space				
13	Gestion des sorties et entrées des voitures dans la zone 30 du nouveau quartier dans la Rue du Cimetièrre.				
2 - ARCHITECTURE					
HAUTEUR					
14	Réduire la hauteur des logements collectifs dans la partie de la Rue du Lavoir et Rue de Cessange.				
15	Enlever le logement collectif de la Rue du Cimetièrre derrière la maison unifamiliale existante				
MATERIAUX					
16	Favoriser la construction en matériaux nobles (bois, pierre, brique, etc) dans des couleurs claires.				
17	Utilisation des matériaux qualitatifs et divers.				
18	Prévoir des toitures et/ou des façades vertes.				
DENSITÉ					
19	Réduire la densité des bâtiments à l'intérieur de l'ilot et derrière les maisons existantes dans la Rue de Cessange				
TYPLOGIES					
20	Assurer la construction de caves dans les maisons unifamiliales.				
21	Changer la typologie des logements collectifs pour convenir plus aux typologies présentes dans Leudelange.				
22	Garder l'architecture dans un esprit de village.				
GESTION DES RESSOURCES ENERGETIQUES					
23	Adaptation des toitures et/ou façades pour y installer des panneaux photovoltaïques.				
3 - ESPACES PUBLICS					
QUALITE DE VIE					
24	Introduire des commerces et restaurants/café à proximité.				
CONNECTIVITÉ					
25	Assurer une connexion attractive avec la Zone d'activités.				
MOBILIER URBAIN					
26	Prévoir l'installation des bancs.				
VEGETATION					
27	Création de jardins urbains/jardins communaux.				
28	Assurer une biodiversité en plantant des différentes espèces d'arbres (arbres vergers par ex, espèces régionales) avec des notes pour les enfants.				
29	Aggrandir la coulée verte et créer un parc comme à Cessange avec des espaces naturels.				
30	Élargir la zone verte le long de la Drosbech.				
31	Assurer l'ombrage le long de la Drosbech.				
32	Préservation des espèces végétales et animales existantes lors de la renaturation				
FONCTIONS					
33	Terrain de pétanque ou de beach volleyball.				
34	Aires de jeux aquatiques.				
35	Augmenter les lieux de rencontre.				
FAUNE					
36	Conserver la faune dans les zones vertes (oiseaux, écureuils, etc).				
37	Vérifier la végétation le long de la Drosbech				
GESTION DE L'EAU					
38	Aggrandir le lit de la Drosbech lors de la renaturation.				
39	Améliorer la canalisation dans le nouveau quartier et Rue de Cessange pour limiter les risques d'inondation.				
AUTRES / HORS CONTEXTE					
40	Assurer une bonne mixité sociale et des différences de prix.				
41	Limitier la population s'installant dans le nouveau quartier.				

Source : Liste des idées issues du dialogue consultatif, WW+, 06.2025

F. ILLUSTRATIONS

Représentation volumétrique du futur projet à titre indicatif



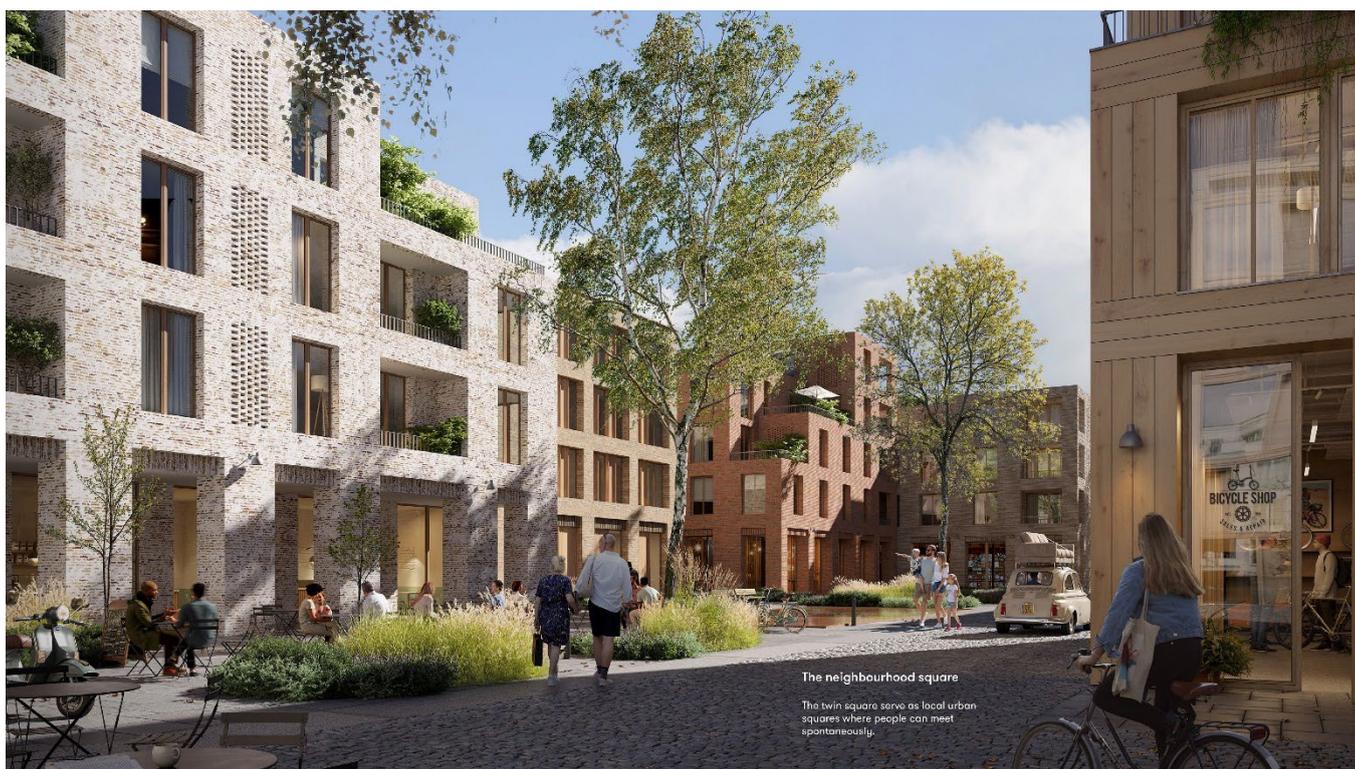
Source : Volumétrie du futur projet, WW+, 05.2025



Source : Vue sur le Lot1, croisement entre la rue du lavoir et la rue du cimetère, Reiulf Ramstad Arkitekter, 22.11.2023



Source : Vue sur la zone 30 Ouest et sur les maisons de ville, Reiulf Ramstad Arkitekter, 22.11.2023



Source : Vue sur la zone de rencontre des lots 36/38, Reiulf Ramstad Arkitekter, 22.11.2023



Source : Vue sur la Drosbech renaturée, Reiulf Ramstad Arkitekter, 22.11.2023



Source : Vue sur la Drosbech renaturée depuis le carrefour de la rue de Cessange/rue du cimetière, Reiulf Ramstad Arkitekter, 22.11.2023

G. TABLEAU DES CALCULS DÉTAILLÉS

Voir fichier ci-joint