



papaya

urbanistes et
architectes paysagistes

Projet d'Aménagement Particulier Nouveau Quartier (PAP NQ-SD 17) « Rue du Berger / Rue Alexander Fleming » à Dudelange

Rapport justificatif

17 janvier 2022

Papaya - Urbanistes et architectes paysagistes s.a.

12, avenue du Rock'n'Roll
L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval
T. +352 / 26 17 84
hello@papaya.green
papaya.green



Sommaire

1. Introduction	4
2. Contexte règlementaire	5
2.1. PAG en vigueur	5
2.1.1. Partie graphique	5
2.1.2. Partie écrite	6
2.2. Schéma directeur	11
2.3. Autres dispositions	12
3. Contexte environnant	13
3.1. Localisation dans la Commune	13
3.2. Contexte proche	14
3.3. Situation existante	14
3.4. Relevé des biotopes	15
3.5. Gestion de l'eau	15
3.6. Topographie	16
4. Concept urbanistique	16
4.1. Programme d'aménagement	16
4.2. Illustrations 3D	17
4.3. Phasage	19
4.4. Typologies de logements	20
4.5. Circulation et stationnement	21
4.6. Surfaces à céder	22
4.7. Aménagements des espaces privés	23



Préambule

Objet :	Projet d'aménagement particulier Nouveau quartier « Rue du Berger / Rue Alexander Fleming » Partie écrite réglementaire
Commune :	Dudelange
Parcelles :	1274/4925 – 1278/4924 – 1278/6440 – 1286/6251 – 1286/6252 – 1286/6254 – 1286/6253 – 82/5224 – 1308/5780 – 1296/2299 – 1299/2302 – 1308/5781 – 1313/6308 – 1315/2305
Conception :	Papaya – Urbanistes et architectes paysagistes s.a. 12, avenue du Rock'n'Roll L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval LUXEMBOURG
Maître d'ouvrage :	Monsieur Yves Valerius 57, rue de la Libération L-4210 Esch-sur-Alzette Luxembourg
Propriétaires :	Monsieur Jean-Pierre Valerius Dudelange, la Ville Monsieur Jean Lorang Madame Margueritte Schott Communauté d'époux, Madame Josiane Fritsch et Monsieur Steinmetz Paul Consortium d'héritiers, Madame Irène Wiltzius, Monsieur Paul Flamang et Madame Simone Flamang
Date :	17 février 2022



1. Introduction

Le présent Projet d'Aménagement Particulier se veut garant d'un aménagement urbain optimal, dans le respect de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

L'ensemble des préconisations réglementaires faisant l'objet du document PAP exécutent et précisent le PAG, ainsi que les schémas directeurs élaborés en amont.

L'objet du PAP nouveau quartier est de préciser l'utilisation du sol défini par le PAG, appelé « degré d'utilisation du sol », en fixant la constructibilité des lots privés, les types de bâtiment, leur volumétrie et leur implantation. Il précise également la configuration de l'aménagement de l'espace public, en vue d'une cession à la commune.

Le dossier complet se compose des documents suivants :

Les pièces officielles :

- Le plan cadastral mixte et le relevé parcellaire
- Les mandats
- Le certificat OAI
- Le levé topographique
- Le plan de contenance
- L'extrait du PAG en procédure et schéma directeur

Le présent rapport justificatif, et ses annexes :

- Le présent rapport justificatif
- La fiche annexe I « Tableau récapitulatif » (annexe n°01 du présent rapport justificatif)
- La fiche annexe II « Données structurantes relatives au Projet d'Aménagement Particulier nouveau quartier » (annexe n°02 du présent rapport justificatif)

Le plan d'aménagement particulier :

- La partie écrite réglementaire
- La partie graphique réglementaire : elle comprend plan et coupes, ainsi que le degré d'utilisation du sol par lot

L'annexe complémentaire :

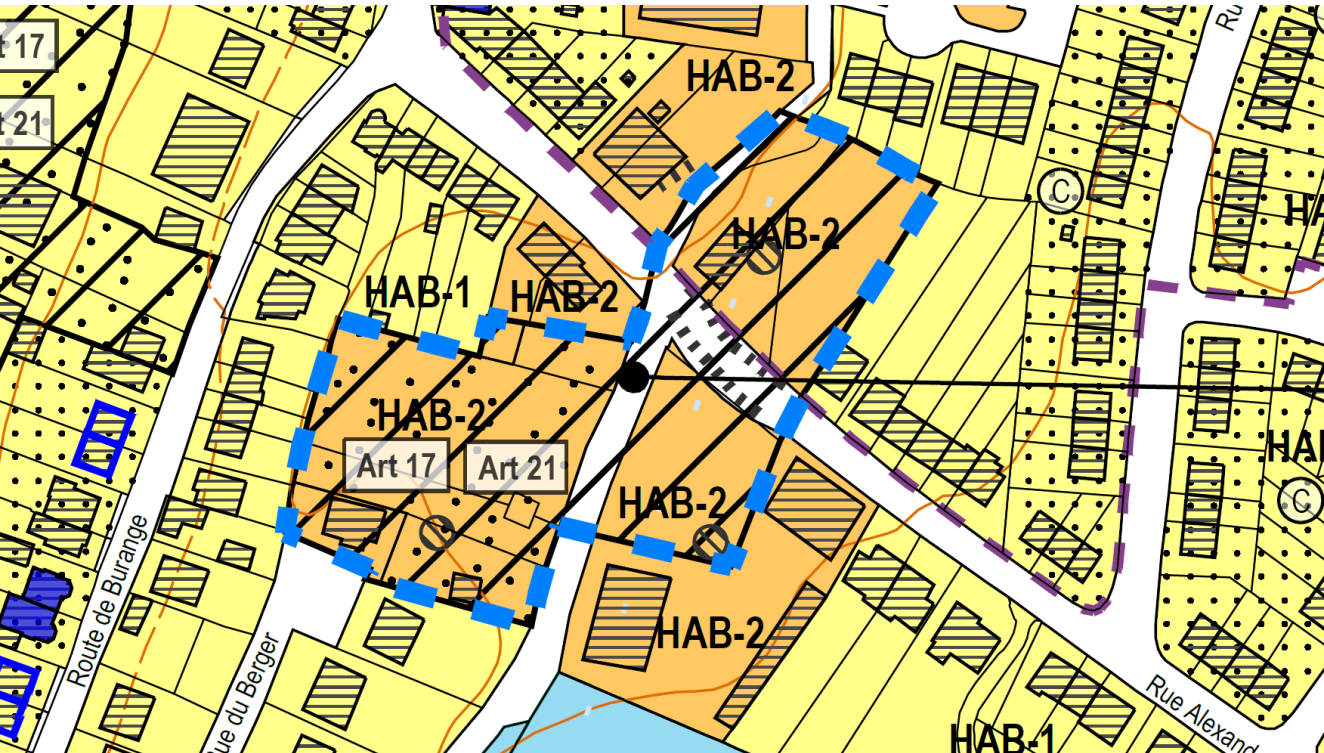
- L'étude environnementale préliminaire



2. Contexte réglementaire

2.1. PAG en vigueur

2.1.1. Partie graphique



Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées			Zones superposées		
HAB-1	Zone d'habitation 1	ECO-c1	Zone d'activités économiques communale type 1	PAP	PAP approuvé à maintenir ou en cours de procédure
HAB-2	Zone d'habitation 2	ECO-c2-sf	Zone d'activités économiques communale type 2 - Wolser F		Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
MIX-u	Zone mixte urbaine	ECO-n-wb	Zone d'activités économiques nationale - Wolser B		Zone d'aménagement différé
BEP	Zone de bâtiments et d'équipements publics	ECO-n-wh	Zone d'activités économiques nationale - Wolser H		Zone de servitude "urbanisation"
BEP-lq	Zone de bâtiments et d'équipements publics - type lq	SP-n-wg	Zone d'activités spécifiques nationale - Wolser G	EN	Servitude "urbanisation - coulée verte"
BEP-op	Zone de bâtiments et d'équipements publics - type op	SP-n-ws	Zone d'activités spécifiques nationale - Wolser E	CH	Servitude "urbanisation - élément naturel"
BEP-ps	Zone de bâtiments et d'équipements publics - type ps	SP-n-ko	Zone d'activités spécifiques nationale - Koibestrache	JP	Servitude "urbanisation - intégration paysagère"
BEP-se	Zone de bâtiments et d'équipements publics - type se	SPEC-la	Zone spéciale - site Laminior	ZI	Servitude "urbanisation - chiroptères"
BEP-le	Zone de bâtiments et d'équipements publics - type le	SPEC-ca	Zone spéciale - centre pour animaux	JT	Servitude "urbanisation - jardin privatif"
REC-aj	Zone de sport et de loisir - aire de jeux	SPEC-cr	Zone spéciale - Kraizberg	BA	Servitude "urbanisation - zone tampon"
REC-ai	Zone de sport et de loisir - gardiennage et/ou détention d'animaux	SPEC-se	Zone spéciale - station-service	CE	Servitude "urbanisation - cours d'eau"
JAR	Zone de jardins familiaux	SPEC-gr	Zone spéciale - Greisdall	TU	Servitude "urbanisation - bassin"
PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur			AU	Servitude "urbanisation - ouverture du tunnel"	
Représentation schématisée du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"			PA	Servitude "urbanisation - aménagement anti-bruit"	
COS	max	CJS	max	Servitude "urbanisation - stationnement écologique à ciel ouvert"	
CSS	max	DL	max		
Zone verte			GARE	Zone de risques d'éboulements miniers (6)	
AGR	Zone agricole	PARC	Zone de parc public		
FOR	Zone forestière (3)	VERD	Zone de verdure	Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:	
					à la protection de la nature et des ressources naturelles
					Zone protégée d'intérêt national - déclarée (10)
					Zone protégée d'intérêt national - à déclarer (11)
					Zone protégée d'intérêt communautaire - Habitats Natura 2000 (12)
					Zone protégée d'intérêt communautaire - Zones de protection oiseaux Natura 2000 (13)
					à la protection des sites et monuments nationaux
					Immeubles et objets classés monuments nationaux (15)
					Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire (16)
				Indications complémentaires (à titre indicatif)	
					Terrains avec des sites archéologiques majeurs, classés monument national, inscrits à l'inventaire supplémentaire, ou en cours de classement (18)
					Terrains avec des vestiges archéologiques connus (16)



2.1.2. Partie écrite

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

La zone d'habitation 2 englobe les terrains réservés à titre principal aux habitations de type collectif.

Y sont également exclusivement admis :

- des maisons unifamiliales,
- des activités de commerce,
- des activités artisanales,
- des services administratifs ou professionnels,
- des activités de loisirs et culturelles,
- des équipements de service public.

Un seul logement intégré est autorisé par maison unifamiliale.

Les activités de culte ne sont pas autorisées.

L'implantation de nouvelles stations - service, de garages de réparation et de postes de carburant y sont interdits. Seuls des équipements de recharge électrique sont admis. Les stations – service existantes sont destinées aux véhicules particuliers, les pompes à haut débit sont interdites. Des travaux de transformations mineures, de conservation et d'entretien sont autorisés. Toutefois, l'augmentation du nombre de pompes à carburant est interdite.

Les affectations admises autres que l'habitation, mis à part les équipements de service public, les hôtels et les appart-hôtels, peuvent être exercées sur une surface construite brute de 300 m² au maximum par unité, au rez-de-chaussée et au premier étage uniquement. Cette règle ne s'applique pas aux fonds destinés à accueillir des équipements de service public, hôtels et appart-hôtels.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature et leur importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 2, sous réserve des dispositions ci-après, au moins 50% des logements à réaliser sont de type collectif. Le principe des 50% minimum de logements de type collectif ne s'applique pas pour le PAP NQ – SD 04, rue Edison, où aucun logement de type collectif n'est obligatoire.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 2, au moins 20% des logements à réaliser sont de type maison unifamiliale.

Ce principe des 20% minimum de logements de type maison unifamiliale ne s'applique pas pour les PAP NQ ci-dessous :

- PAP NQ – SD Nord du quartier NeiSchmelz,
- PAP NQ – SD Sud du quartier NeiSchmelz,
- PAP NQ – SD Italie du quartier NeiSchmelz,
- PAP NQ – SD 08, route de Luxembourg – Citroën,
- PAP NQ – SD 15, A Bëlleg,
- PAP NQ – SD°35, route de Kayl,
- PAP NQ – SD°36, Ribeschpontergriecht.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 2, au minimum 80% de la surface construite brute des immeubles à construire est à dédier à des fins de logement, sauf pour le PAP NQ – SD Sud du nouveau quartier NeiSchmelz, où la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 70% au minimum. Cette règle ne s'applique pas aux fonds destinés à accueillir des équipements de service public.

Art. 20 Emplacements de stationnement

- a) Toute nouvelle construction, reconstruction ainsi que toute transformation ne sont autorisées que si un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour véhicule et vélo est prévu.
Les emplacements doivent être aménagés sur la parcelle concernée.
Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation.
Le nombre d'emplacements de stationnement nécessaire par construction ou par affectation est arrondi vers le haut lorsque la valeur calculée comprend une décimale.

- b) Sont à considérer comme emplacement de stationnement minimum pour les habitations :

- un emplacement par maison unifamiliale,
- un emplacement par logement de moins de 50 m² de surface habitable nette dans une maison d'habitation collective. Cet emplacement doit être aménagé à l'intérieur de l'immeuble,
- un emplacement et demi par logement de 50 m² ou plus de surface habitable nette dans une maison d'habitation collective. Ces emplacements doivent être aménagés à l'intérieur de l'immeuble,
- un emplacement par tranche entamée de 3 chambres meublées ou non meublées. Cet emplacement doit être aménagé à l'intérieur de l'immeuble.

- c) Sont à considérer comme emplacement de stationnement minimum pour les affectations autres que l'habitation :

- un emplacement par tranche entamée de 40 m² de surface exploitée¹ pour les commerces, cafés, restaurants, établissements artisanaux, les services, les bureaux et administrations.
- dans les zones d'habitation et mixtes, un seul emplacement supplémentaire pour visiteur est autorisé par parcelle, à l'extérieur du bâtiment et dans le recul avant,
- un emplacement par tranche entamée de 50 m² de surface construite brute pour les stations-service et les garages de réparation avec un minimum de 3 places,
- un emplacement par tranche entamée de 50 m² de surface construite brute pour les établissements artisanaux,
- un emplacement par tranche entamée de 100 m² de surface exploitée pour les établissements industriels,
- un emplacement par tranche entamée de 5 sièges pour les cinémas, théâtres, églises,
- un emplacement par tranche entamée de 2 chambres pour les constructions hospitalières et hôtelières,
- un emplacement visiteur par tranche entamée de 10 enfants pour les crèches.

Les établissements commerciaux, artisanaux et industriels doivent en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs véhicules utilitaires, sauf dans la zone mixte urbaine du centre de Dudelange, avec un minimum de deux emplacements par tranche entamée de 200 m² de surface construite brute.

- d) Sont à considérer comme emplacement minimum pour vélo à l'intérieur d'une construction :

- un emplacement minimum par tranche entamée de 30 m² de surface habitable nette pour les maisons d'habitation collective,

- un emplacement minimum par tranche entamée de 100 m² de surface exploitée pour les immeubles administratifs et d'activité de services professionnels ; et un emplacement supplémentaire par tranche entamée de 70 m² de surface exploitée pour les activités générant un taux de visiteurs élevé. Les emplacements supplémentaires doivent être accessibles au public,
 - un emplacement par tranche entamée de 100 m² de surface exploitée pour les commerces.
- e) Par dérogation aux points a), b), c) et d) ci-dessus, dans le nouveau quartier NeiSchmelz, soumis à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ).

Sont à considérer comme emplacement maximum de voitures :

- 0,8 emplacement par logement,
- un emplacement par tranche entamée de 3 chambres meublées ou non meublées,
- un emplacement par tranche entamée de 60 m² de surface exploitée pour les commerces et services de proximité, cafés, restaurants, les bureaux et administrations,
- un emplacement par tranche entamée de 160 m² de surface exploitée pour les « startup », les activités artisanales, les activités de récréation et similaires,
- un emplacement par tranche entamée de 8 sièges pour les cinémas, théâtres,
- un emplacement par tranche entamée de 3 chambres pour les constructions hôtelières,
- un emplacement visiteur par tranche entamée de 10 enfants pour les crèches et 2 emplacements réservés au personnel de la crèche.

Des emplacements pour les voitures pour visiteurs sont à prévoir en fonction des besoins spécifiques des activités sur le site et à préciser dans les PAP NQ.

Le nombre maximal d'emplacements de stationnement pour voitures peut être augmenté d'au maximum 5% pour une durée maximale de 5 ans. Les emplacements provisoires supplémentaires sont à aménager dans les parcs de stationnement collectifs en Zone de bâtiment et d'équipement public. La durée maximale court à partir de l'accord de l'autorisation de construire. La durée maximale est susceptible d'être renouvelée sur autorisation du bourgmestre pour des raisons dûment motivées.

Les emplacements de stationnement sont aménagés dans des aires de stationnement collectif en site propre. Les PAP NQ précisent la localisation des emplacements pour voiture, à l'exception de ceux prévus à l'alinéa ci-devant.

Sont à considérer comme emplacement minimum pour vélos :

- un emplacement par 30 m² de surface net de logement,
- un emplacement par tranche de 50 m² de surface exploitée pour les commerces et services de proximité, cafés, restaurants, les bureaux et administrations,
- un emplacement par tranche de 100 m² de surface exploitée pour les « startup », les activités artisanales, les activités liées à la production du film, des activités de récréation et similaires,
- un emplacement par tranche de 8 sièges pour les salles de réunion, cinémas, théâtres;
- un emplacement par tranche de 5 chambres pour les hôtels,
- un emplacement par 5 élèves pour les écoles et maisons relais,
- des emplacements pour vélos sont à prévoir en fonction des besoins spécifiques des activités sur le site, ainsi que pour les visiteurs. Le nombre d'emplacements est à préciser dans les PAP NQ.

Les PAP NQ précisent la localisation des emplacements pour vélos.

- f) Dans les PAP « nouveau quartier » une exception aux points a) et b) peut être accordée :
- pour la création d'emplacements de stationnements regroupés sur une parcelle différente de celle de l'immeuble concerné, à condition d'être situé dans un rayon de 300 mètres de l'immeuble concerné et d'être définitivement affecté au stationnement de voitures,
 - pour une diminution du nombre d'emplacements de stationnement exigé par affectation, à condition que ce nouveau quartier repose sur un concept de mobilité traitant les déplacements en voitures particulières, en transport en commun et en mobilité active.

Art. 25 Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

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

Un plan d'ensemble peut être exigé si l'aménagement projeté fait l'objet d'un ensemble de projets d'aménagements particuliers couvrant un terrain non encore viabilisé de grande envergure, respectivement si le terrain soumis à un plan d'aménagement particulier est situé entre une zone urbanisée et une autre zone non urbanisée, mais destinée à être urbanisée, ou encore s'il est enclavé dans un tissu urbain existant avec lequel il faut garantir les jonctions fonctionnelles respectivement l'intégration urbanistique.

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

Des abris de jardin, dépendances ou similaires peuvent être maintenus, entretenus, et autorisés temporairement sur une surface couverte de 12,00 mètres carrés maximum.

Des hangars agricoles ou similaires peuvent être maintenus, entretenus, et autorisés temporairement sur une surface couverte de 24,00 mètres carrés maximum.

Pour les abris de jardin, dépendances, hangars agricoles ou similaires, ces autorisations ne constituent pas un droit acquis et perdent leur validité au moment de l'exécution du PAP NQ.

Des constructions et aménagements provisoires d'utilité publique sont autorisés sur le PAP NQ – SD 06 le long de la route de Bettembourg, en attendant qu'un projet de PAP NQ y soit réalisé.

Lors de l'élaboration d'un PAP NQ couvrant un site susceptible de faire l'objet de crues subites (Starkregen) suite à de fortes pluies, une attention toute particulière doit être apportée à cette problématique. Le dossier PAP NQ doit ainsi être appuyé d'une étude hydraulique approfondie définissant les mesures de prévention à mettre en oeuvre pour éliminer le risque de telles crues subites et/ou de conséquences préjudiciables suite à de telles crues subites. Les conclusions de cette ou ces études sont à transposer dans le PAP NQ tant pour ce qui concerne la conception des infrastructures publiques que celle des immeubles à construire.

Dans le PAP NQ – SD : 34, l'entreprise existante au lieu-dit « op der Färt », parcelles 1551/5744 et 1559/4470, peut poursuivre ses activités, y compris le stockage de matériaux. Des travaux de transformations mineurs, de conservation et d'entretien sont autorisés pour les constructions et les aménagements existants.

Des constructions et aménagements provisoires sont autorisés sur le PAP NQ – SD Nord, le PAP NQ – SD Centre, le PAP NQ – SD Sud et le PAP NQ – SD Italie du nouveau quartier NeiSchmelz durant la phase de réalisation des différents PAP NQ, notamment pour des événements culturels, récréatifs, sportifs ou de l'Horeca.

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

Zone ou espace repris à titre indicatif

Sont représentés à titre indicatif et non exhaustif :

Protection de la nature et des ressources naturelles :

loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles

- » « Art. 17 » « biotopes protégés », « habitats d'intérêt communautaire ».

Les biotopes protégés, en vertu de l'article 17 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, sont représentés à titre indicatif et non exhaustif sur la partie graphique du PAG.

Les structures et surfaces identifiées sur le plan ont été répertoriées sur base de l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

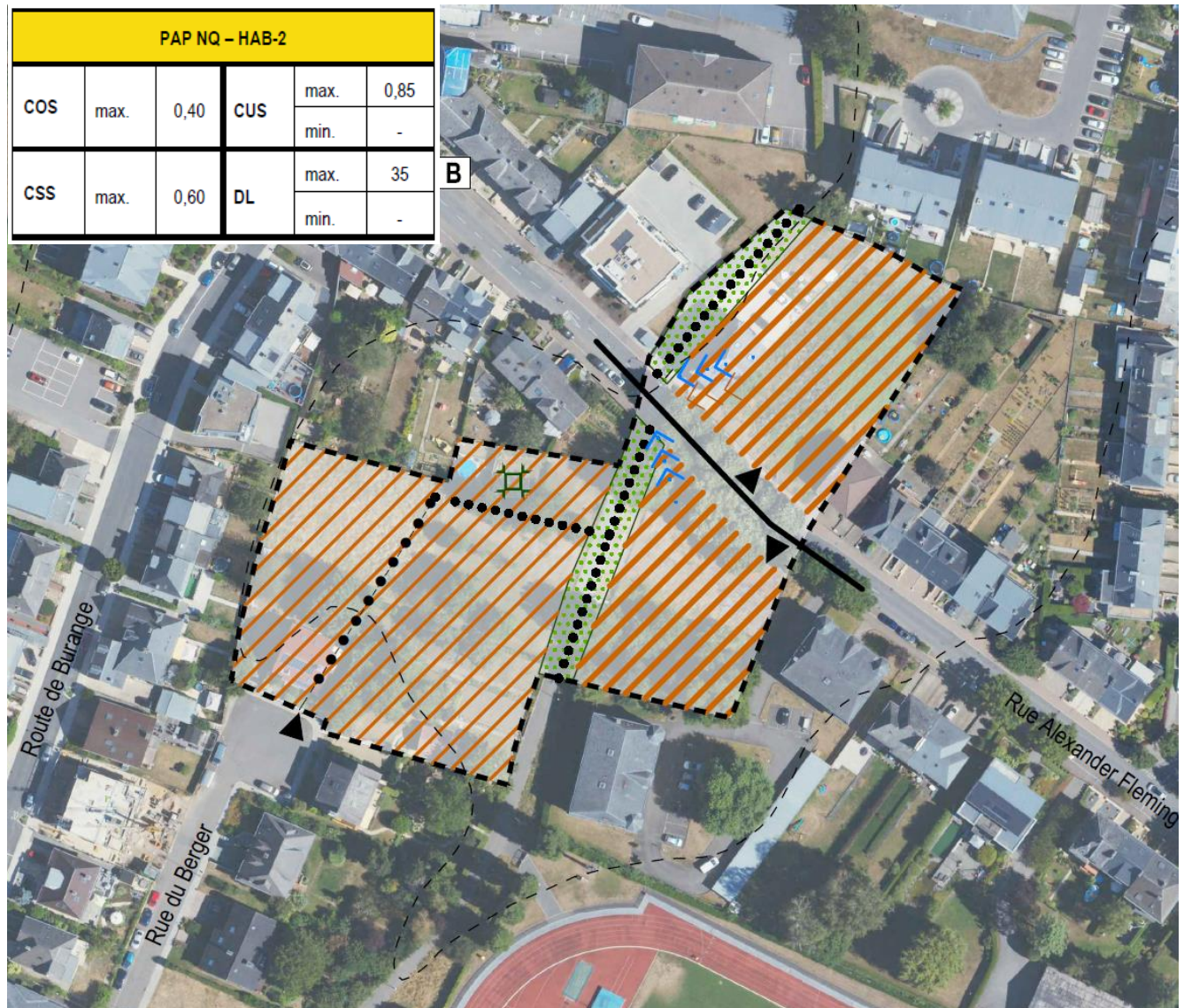
- » « Art. 17 » « habitats d'espèces d'intérêt communautaire et/ou sites de reproduction/aires de repos d'espèces animales intégralement protégées ».

Les habitats d'espèces protégées, en vertu de l'article 17 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, sont représentés à titre indicatif et non exhaustif sur la partie graphique du PAG.

- » « Art. 21 » « sites de reproduction, de chasse et aires de repos d'espèces intégralement protégées ».

Les sites de reproduction et aires de repos d'espèces intégralement protégées, en vertu de l'article 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, sont représentés à titre indicatif et non exhaustif sur la partie graphique du PAG.

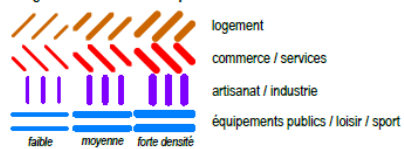
2.2. Schéma directeur



- délimitation du schéma directeur
- - - courbes de niveaux du terrain existant

Concept de développement urbain

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités



Espace public

- espace minéral fermé / ouvert
- espace vert fermé / ouvert
- Centralité
- Elément identitaire à préserver
- Mesures d'intégration spécifiques

Séquences visuelles

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

Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques

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

Aire de stationnement

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

Infrastructures techniques

- axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales
- axe principal du canal pour eaux usées

Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains

- coulée verte / espace vert
- biotopes à préserver



2.3. Autres dispositions

Vestiges archéologiques	Selon le centre national de recherche archéologique, le site d'intervention présente une sensibilité archéologique. Des opérations de sondage archéologiques seront menées ultérieurement.
Biotopes	Suivant les observations reprises au schéma directeur, le site comporte des biotopes répondant aux prescriptions de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles. Un relevé des biotopes présents sur le site sera mené. Un bilan éco-points sera à réaliser.
Ponts et Chaussées	Non concerné.
Administration de la Gestion de l'Eau	Les études concernant l'assainissement en vue de la demande d'autorisation de principe auprès de l'AGE sont en cours.
Zone Natura 2000	Non concerné.
ZPIN (Zones protégées d'intérêt national)	Non concerné.
ZPS (Zone de protection des sources)	Non concerné.
Zone inondable	Non concerné.
Restriction pompe à chaleur	Non concerné.
Monuments nationaux	Non concerné.
PDF (Plans directeurs sectoriels)	Non concerné.

3. Contexte environnant

3.1. Localisation dans la Commune

Ce plan d'aménagement particulier constitue au développement urbain de terrains partiellement libres, à l'intérieur du tissu bâti de la localité de Dudelange. Situé au Nord de la commune, le site est situé d'une part le long de la rue Alexander Fleming, axe qui permet de relier d'autres routes plus structurantes et d'autre part au bout de la rue du Berger. Le site est situé de manière telle que tous les transports publics sont accessibles facilement à pied. La Gare de Dudelange se trouve à une dizaine de minutes à pied. L'arrêt de bus Dudelange Rue Alexander Fleming et Dennwald se trouvent à moins de 5 minutes de marche. Tandis que la gare de Burange se trouve à 300 mètres du site.



3.2. Contexte proche

Le contexte bâti existant se caractérise de deux manières. La rue du Berger constitue un quartier résidentiel, moins dense que le tissu bâti qui se trouve le long de la rue Alexander Fleming. La densité moyenne de logement des alentours et les spécificités propres aux deux parties du PAP ont orienté l'aménagement du PAP et la disposition des typologies proposées.



Délimitation du PAP-NQ dans son contexte

3.3. Situation existante

Le périmètre d'intervention de ce projet se caractérise par un ensemble de parcelles qui sont, en grande partie, non urbanisées.

Le long de la rue Alexander Fleming, deux parcelles libres se dégagent. L'une entre deux constructions existantes, l'autre sans contrainte de mitoyenneté.

Au niveau de la rue du Berger, une habitation est actuellement présente. Encore habitée, celle-ci cèdera sa place à d'autres maisons unifamiliales dans une seconde phase du PAP.

Le périmètre du PAP n'est, quant à lui, pas pleinement exploité. Un prorata a été appliqué étant donné que la zone soumise à PAP couvre aussi des parties de domaine public communal qui sert donc aux calculs basés sur le périmètre brut du PAP.

Dès lors, la parcelle privée comprenant la résidence sise au n°15, rue Alexander Fleming ainsi qu'une parcelle située le long du chemin et appartenant à la Commune ont été soustraites au périmètre. En

conséquence, une part de domaine public correspondante a été soustraite au le périmètre soumis à PAP-NQ. De cette manière, les parcelles privées soumises au PAP-NQ conserveront une part de domaine public dans l'application des coefficients d'utilisation du sol.



Photographies du
contexte environnant

3.4. Relevé des biotopes

Des analyses préliminaires ont été réalisées sur le site. Toutefois, la présence de certaines structures végétales va nécessiter la réalisation d'un bilan écologique plus poussé avant la réalisation de tout travaux sur le site. L'étude préliminaire est disponible à l'*Intercalaire 4 – Annexes complémentaires* du présent dossier.

3.5. Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales devra se faire en partie à l'aide des infrastructures publiques existantes. De cette manière, les eaux générées par les lots situés le long de la rue Alexander Fleming seront reprises dans le réseau d'égouttage public.

Pour ce qui est des nouvelles habitations accessibles depuis la rue du Berger, les eaux de ces dernières seront récoltées et canalisées dans cette même rue.

D'autres études complémentaires sont en cours d'élaboration par les bureaux d'études afférents en vue de la demande d'obtention de l'accord de principe de l'Administration de la Gestion de l'Eau. Ces dernières permettront de quantifier les risques de ruissellement des eaux pluviales à la suite de l'implantation des nouvelles constructions et vis-à-vis du cours d'eau enterré.

3.6. Topographie

Etant donné que le terrain naturel du site observe un relief quasiment plat, sans différence majeure de niveau d'un bout à l'autre du périmètre soumis à PAP, le projet de nouveau quartier ne prévoit pas de modelage topographique en dehors des tolérances admises dans les articles concernés de la partie écrite.

4. Concept urbanistique

4.1. Programme d'aménagement

Compte tenu des spécificités du PAP et des composantes d'aménagement déjà bien établies, le PAP se développe donc autour de la rue Alexander Fleming et du chemin piéton menant vers le complexe sportif.

Pour desservir les habitations unifamiliales, une nouvelle voirie est créée en prolongation de l'aire de rebroussement qui ponctue actuellement la rue du Berger.



4.2. Illustrations 3D



Vue depuis la Rue du Berger



Vue depuis la rue Alexander Fleming





Vue depuis la Rue du Berger vers les maisons unifamiliales



Vue depuis le chemin menant du nouveau quartier vers la Rue Alexander Fleming et longeant les espaces verts publics



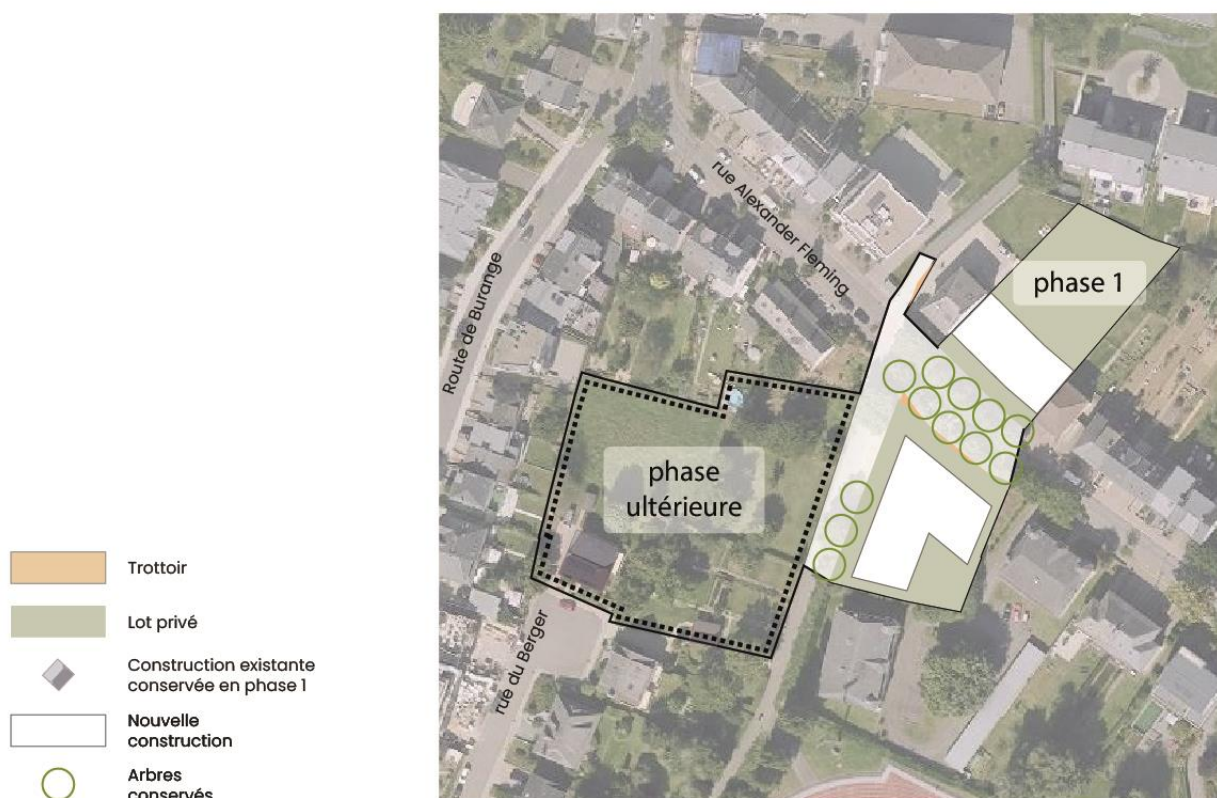
Vue depuis la Rue Alexander Fleming vers les nouvelles maisons plurifamiliales

4.3. Phasage

Afin de garantir une certaine cohérence d'aménagement, le PAP va être subdivisé en deux phases.

En effet, certains fonds du PAP sont actuellement occupés par des constructions. La première constitue une habitation unifamiliale accessible depuis la Rue du Berger. La seconde construction est une dépendance.

Dès lors, seuls les lots libres de toute construction seront d'abord viabilisés. Les deux résidences projetées aux lots 1 et 2 seront construites lors de la première phase. Les maisons unifamiliales ainsi que la voirie de desserte permettant leur accès seront construites ultérieurement.



4.4. Typologies de logements

Le coefficient de densité de logement prévue au PAG est de 35 log/ha maximum. Au vu du périmètre du PAP de près de 0,92 ha, 32 unités de logements peuvent être projetées maximum.

Le projet d'aménagement particulier prévoit donc la mise en place de 32 unités de logement réparties comme suit :

- 1 maison unifamiliale isolée ;
- 8 maisons unifamiliales jumelées ;
- 1 maison plurifamiliale isolée prévoyant au maximum 15 unités de logement collectives ;
- 1 maison plurifamiliale en bande prévoyant au maximum 8 unités de logement collectives.

Cette répartition donne 71% de logements de type plurifamilial. Cette proportion respecte donc la proportion inscrite au PAG qu'au minimum 50% des logements doivent être collectif pour les PAP exécutant une zone HAB-2.

Au moins 20% des logements à réaliser doivent être de type maison unifamiliale.



4.5. Circulation et stationnement

Comme déjà esquissé ci-avant, le PAP se structure au travers de deux voiries existantes.

La première, la rue Alexander Fleming, sert de voie de desserte aux deux nouvelles résidences projetées. Les trottoirs et équipements qui la bordent déjà sont maintenus sans changement majeur dans leur organisation.

La seconde, la rue du Berger va, au niveau de l'aire de rebroussement existante, servir de point de départ à une voie en circulation partagée qui permettra l'accès aux maisons unifamiliales. La largeur contenue de la voirie et la succession des différents accès carrossables ne permettront pas le stationnement anarchique le long de la voirie. De plus, les contraintes de largeur augmenteront la notion de partage de la voirie entre les différents modes de mobilité.

Aussi, les cheminements piétons ne sont pas omis. En effet, en plus des deux voiries mentionnées ci-dessus, un chemin piéton serpente déjà le site. Il permet de relier le nord de la localité au terrain de football situé au Stade Kennedy, non loin du PAP. Le chemin piéton est ainsi intégré à l'ensemble et fait partie intégrante de l'intervention urbaine qui est proposée.



4.6. Surfaces à céder

La surface privée cédée au domaine public s'élève à 9,31 ares soit 10,16 % de la surface du projet d'aménagement particulier.

Etant donné que le PAP prévoit une cession inférieure à 25%, une indemnité compensatoire peut être exigée. Au cas où cette indemnité est exigée par la commune, il appartient au conseil communal de définir concrètement la destination des fonds compensatoires dans la délibération portant adoption du présent projet.

En vertu de l'article 34 précité, il y a lieu de rappeler que seuls des travaux de viabilisation du PAP respectivement des mesures urbanistiques en relation directe avec le PAP concerné peuvent être pris en compte.



4.7. Aménagements des espaces privés

Aménagement des espaces libres

L'aménagement à l'avant des constructions ainsi que le choix des clôtures doit participer à la qualité du cadre de vie du quartier.

Les espaces libres à l'avant des constructions doivent être ouverts sur le domaine public, à l'image des usoirs traditionnels. L'objectif est d'obtenir un espace public convivial ouvert et de ne pas renfermer les constructions derrière des clôtures ou des haies.

Il est recommandé de planter les espaces extérieurs dans le but de créer un paysage généreux et naturel, d'apporter de l'ombre en été, de participer au maintien de la biodiversité locale, etc.



Am Gaart à Saeul

*Aspect recherche concernant
l'aménagement des espaces privés à
l'avant des constructions*



Le recul avant des constructions est à aménager en un jardin rural, offrant une certaine mixité de plantations et de revêtements de sol qui favorisent l'infiltration des eaux pluviales. Les jardins à pierres ainsi que les surfaces recouvertes que par des écorces de pins ou similaires sont interdits.

A gauche : jardins de pierres interdits

Boîte aux lettres et armoires de concessionnaires

Les armoires de concessionnaires et les boîtes aux lettres doivent être intégrées harmonieusement avec le reste de la construction et la rue.

Elles peuvent par exemple s'insérer dans un élément maçonné qui participe à marquer l'entrée ou bien directement dans une haie taillée. L'objectif est de les rendre le plus discret possible.



*Exemple
d'intégration des
boîtes aux lettres et
armoires de
concessionnaires*