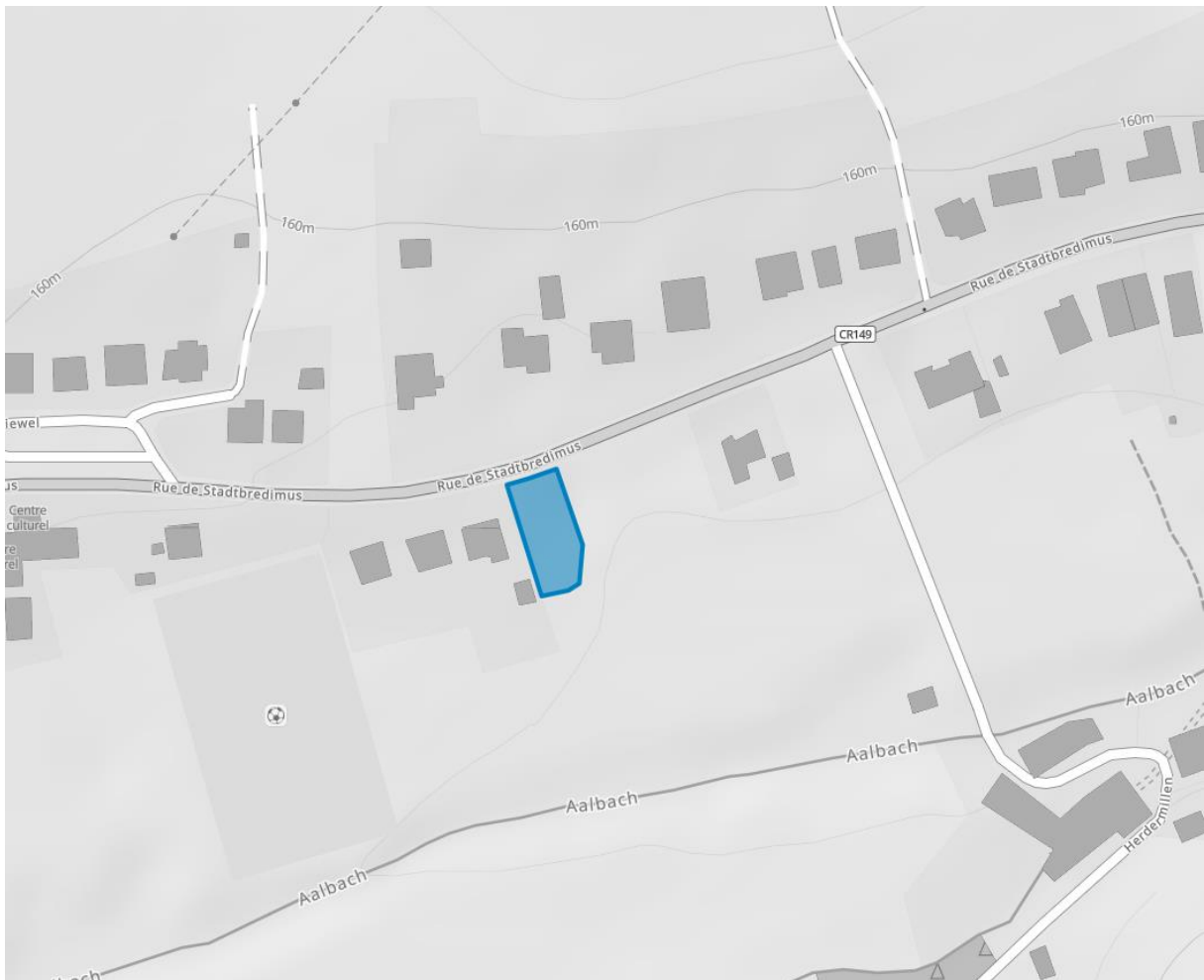


PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« Rue de Stadtbredimus » à Bous



RAPPORT JUSTIFICATIF

Janvier 2023

Commanditaire**M. Gilles ROCK & Mme Corinne LEYTEM**

4, Fräschepeilchen
 L-5421 Erpeldange-sur-Sûre
 Tél. : +352 28 56 57 61
 E-mail : gilles.rock@luxsence.lu

Mandataire**Luxplan S.A. Ingénieurs conseils**

4, rue Albert Simon
 L – 5315 Contern
 Tél : + 352 26 39 0 – 1
 Fax : + 352 30 56 09
 Internet : www.luxplan.lu



N° de référence du projet : 20212773-LP-SC

Référence rapport : 20212773_C211_C_Rapport-Justificatif

Rapport rédigé par : Sophie QUEVAL 02/10/2022

Rapport vérifié par : Ben BACKENDORF 08/12/2022

Modifications du rapport

<i>Indice</i>	<i>Modifications</i>	<i>Date</i>
-	Version initiale	09/2022
A	Adaptation du projet suite aux remarques AC ST du 22 novembre 2022	23/11/2022
B	Adaptation du projet suite aux remarques AC ST du 07 décembre 2022	08/12/2022
C	Modification de l'implantation du garage et de la terrasse couverte suite aux remarques AC du 07.12.2022	19/01/2023

Le rapport justificatif est élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (RGD).



TABLE DES MATIERES

1	INTRODUCTION	7
1.1	Localisation du projet.....	7
1.2	Délimitation du périmètre et situation foncière initiale du PAP.....	7
1.3	Vues d'ensemble du site	8
1.4	Infrastructures publiques environnantes.....	9
1.5	Contexte environnant	9
2	EXTRAIT DU PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL (PAG) EN VIGUEUR	12
2.1	Partie graphique.....	12
2.2	Partie écrite.....	13
2.3	Schéma directeur	15
3	DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE	16
3.1	Avant-projet d'aménagement et programmation urbaine	16
3.2	Concept de développement urbain	18
3.3	Concept de mobilité.....	20
3.4	Concept environnemental et paysager	21
3.5	Concept d'assainissement.....	22
4	CONFORMITE DU PAP AU PAG EN VIGUEUR	23
4.1	Possibilité de développement des terrains adjacents	23
4.2	Mode d'utilisation du sol en zone HAB-1.....	24
4.3	Emplacements de stationnement	25
4.4	Délimitation du domaine public et du domaine privé	25
4.5	Degré d'utilisation du sol	25
5	ILLUSTRATIONS DU PROJET	26
5.1	Implantation des constructions représentant le volume maximal admissible	26
5.2	Axonométrie du projet.....	28
6	FICHE DE SYNTHESE	29

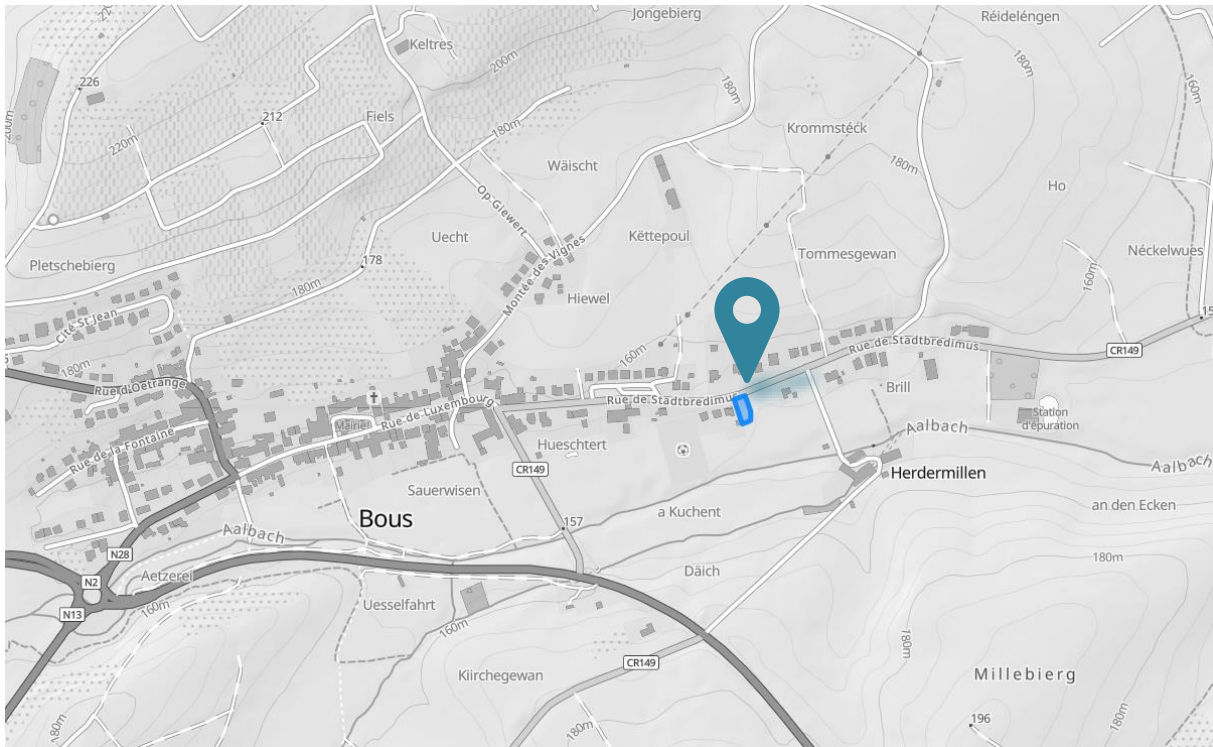


1 INTRODUCTION

1.1 LOCALISATION DU PROJET

Le présent rapport justificatif est élaboré dans le contexte du projet d'aménagement particulier sis au lieu-dit « Herdermillen », dans la commune et localité de Bous. Le secteur d'étude est implanté en bordure Est du village de Bous et au Sud de la rue de Stadtbredimus (C.R. 149).

Figure 1 : localisation du PAP « rue de Stadtbredimus » à Bous



Source : www.geoportail.lu, mai 2022

1.2 DELIMITATION DU PERIMETRE ET SITUATION FONCIERE INITIALE DU PAP

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale de 7 ares 16 centiares provenant du domaine privé. Le PAP englobe ainsi une partie des parcelles cadastrales 1708/5477 et 1707/5476, section A de la Commune de Bous :

Figure 2 : extrait du plan cadastral



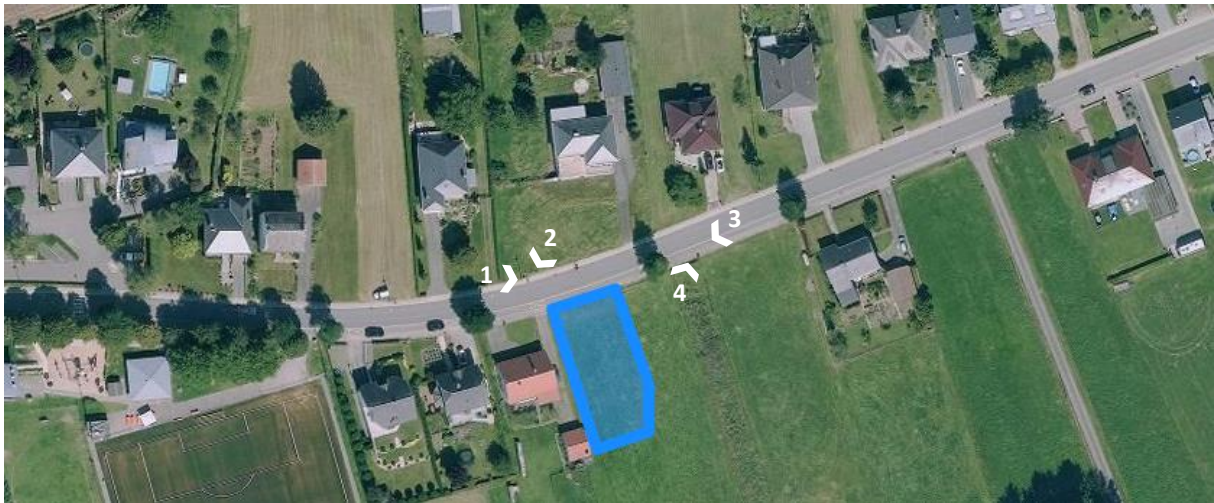
Source : www.geoportail.lu, mai 2022



1.3 VUES D'ENSEMBLE DU SITE

Le fond couvert par le présent PAP est exclusivement utilisé comme pâture agricole et est libre de construction.

Figure 3 : vues d'ensemble du site





Source : Luxplan SA, mai 2022)

1.4 INFRASTRUCTURES PUBLIQUES ENVIRONNANTES

La commune dispose de plusieurs équipements situés plus ou moins à proximité du site :

- Administration communale à environ 700 m (centre de Bous),
- Eglise à environ 700 m (centre de Bous)
- Cimetière du lieu-dit « Neunkirchen » (Erpeldange) à environ 1 km ;
- Caserne de pompiers à environ 650 m (Bous) ;
- Ecole fondamentale et sa maison relais à environ 650 m (Bous) ;
- Crèche la voie des enfants (Bous) et Crèche (Assel) ;
- Centre Culturel à environ 300 m (Bous) et 1,5 km (Erpeldange) ;
- Deux aires de jeux : une en face du centre culturel d’Erpeldange (1,5 km), une connectée au centre culturel de Bous (300 m).

1.5 CONTEXTE ENVIRONNANT

(RGD Art. 2.4 d))

1.5.1 ENVIRONNEMENT URBAIN

La localité de Bous est caractérisée par une structure urbaine de type village-rue et présentant une faible densité bâtie articulée principalement autour de la rue d’Oetrange, la rue de Luxembourg et de la rue de Stadtbredimus. Les habitations de la localité sont majoritairement des maisons unifamiliales. Sont observables aux alentours : des constructions récentes isolées, des maisons jumelées ou en bande et d’ancien corps de fermes réaffectés en logements.

Figure 4 : illustrations des constructions existantes environnantes



N° 27 rue de Stadtbredimus,

N° 27 rue de Stadtbredimus,

N° 33, rue de Stadtbredimus,





Dans l'environnement proche du site, les constructions sont presque exclusivement des maisons unifamiliales isolées. Les maisons voisines présentent des architectures et des implantations variées. Les volumes en hauteur varient entre un à deux niveaux pleins avec un étage sous comble et présentent pour la plupart des toitures à deux ou quatre pans. Certaines constructions ont des sous-sols apparents ou sont aménagées en demi-niveau avec un niveau de rez-de-chaussée surélevé par rapport à celui de la rue.

1.5.2 RESEAU DE TRANSPORT EN COMMUN

Le site est relativement bien desservi en transports en commun (bus) mais assez éloigné des lignes du Chemin de Fer Luxembourgeois.

☐ Lignes de bus régulières et scolaires

Plusieurs lignes de Bus permettent la liaison vers le centre-ville et les divers équipements communaux, via les arrêts de bus proches « Enner dem Pavé » (moins de 500 m) et « Herdermillen » (moins de 50 m). Les lignes qui desservent ces arrêts sont :

Figure 5 : localisation des arrêts de bus les plus proches



- la ligne de bus 160 (Luxembourg – Stadtbredimus – Remich),
- la ligne de bus 161 (Luxembourg – Remich),
- la ligne de bus 182 (Perl – Remich – Ersange via Waldbredimus),
- la ligne de bus 425 (Remich – Mersch).

Source : www.mobiliteit.lu, septembre 2022

La commune de Bous dispose également de plusieurs services occasionnels à la demande :

- le Nightlifebus,
- le Night Rider,
- le service Adapto pour les personnes à mobilité réduite.

☐ Transport ferroviaire

Les gares CFL les plus proches sont situés du côté de la ville de Luxembourg : la gare de Hamm est sise à environ 14,2 km et la gare de Howald sise à environ 15 km. Elles sont accessibles par le réseau de bus desservant la localité de Bous.



1.5.3 ENVIRONNEMENT NATUREL ET PAYSAGER

Le site présente un environnement proche verdoyant et particulièrement riche écologiquement. On dénombre plusieurs espaces et biotopes protégés situés dans un rayon de 500m autour du site tels que :

- la ZPIN Tréntengerdall en cours de procédure (jaune),
- la Zone Natura 2000 - LU0001029 Région de la Moselle supérieure (vert),
- des biotopes art. 17 de type BK06 Roselières (mauve).

Le site est en contact immédiat de la Zone Natura 2000. En effet une petite partie de cette zone est située dans le présent PAP, en partie sud à l'arrière des terrains.

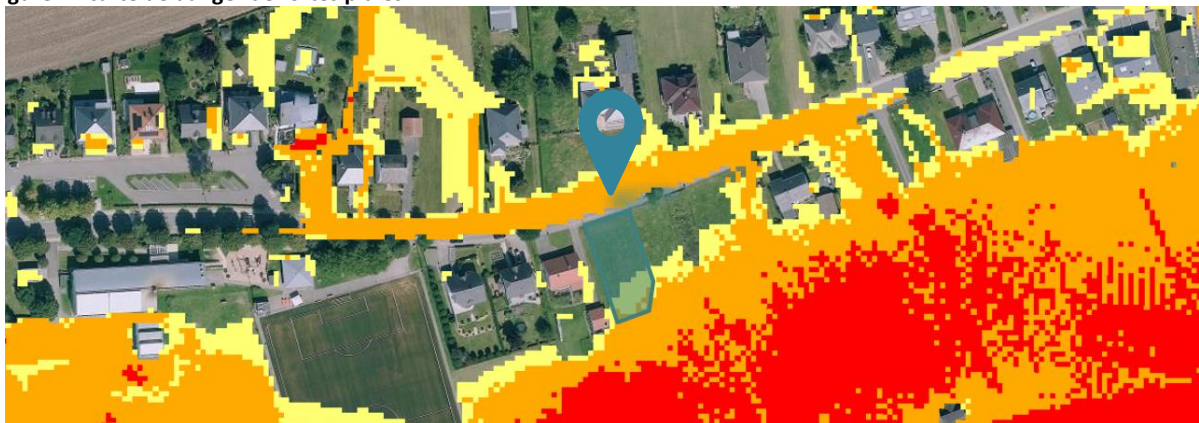
Figure 6 : carte des zones protégées et des biotopes



Source : www.geoportail.lu, mai 2022

Le site présente également un risque d'inondation modéré en cas de fortes pluies, sur sa partie sud.

Figure 7 : carte de danger de fortes pluies



Profondeur des eaux	Vitesse d'écoulement			
	< 0.2 m/s	0.2 - 0.5 m/s	0.5 - 2 m/s	> 2 m/s
4-10 cm	modéré	modéré	élevé	élevé
10 - 40 cm	modéré	élevé	élevé	très élevé
40 - 100 cm	élevé	élevé	très élevé	très élevé
> 100 cm	très élevé	très élevé	très élevé	très élevé

Source : www.geoportail.lu, décembre 2022



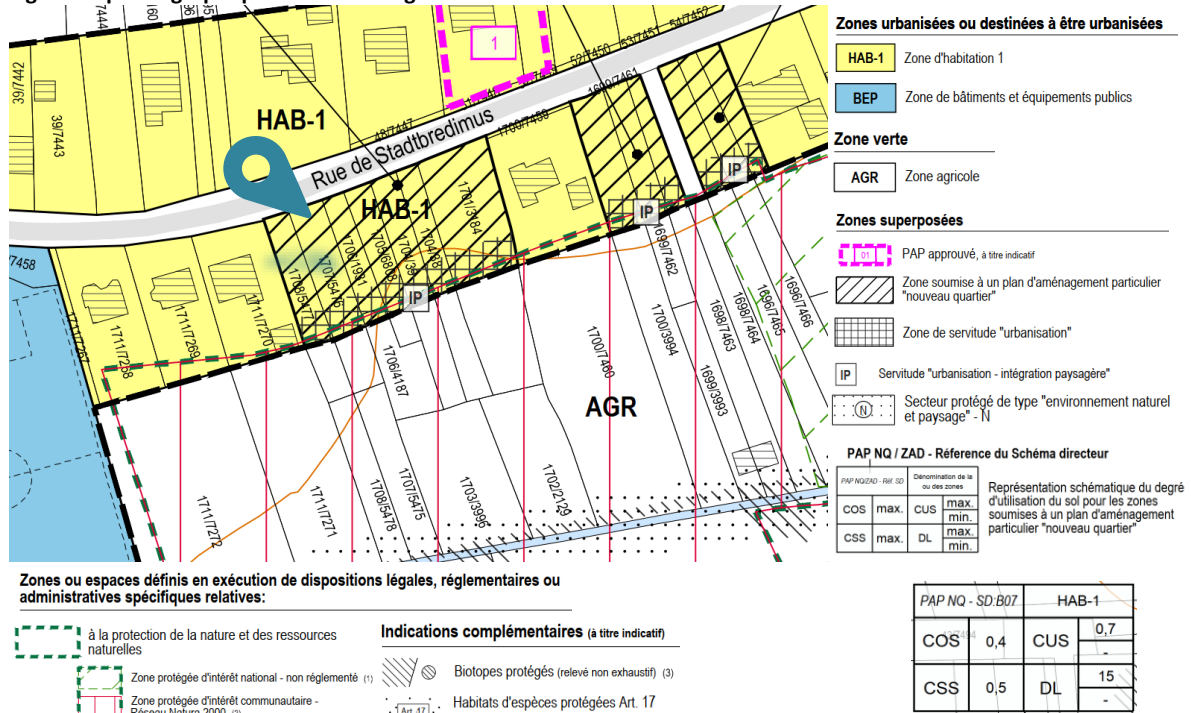
2 EXTRAIT DU PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL (PAG) EN VIGUEUR

(RGD Art. 2.1)

2.1 PARTIE GRAPHIQUE

Le PAG en vigueur a été approuvé par le Ministre de l'Intérieur en date du 31.08.2018 et porte la référence 87C/002/2017. Le PAG a été élaboré sous le régime de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, mouture 2017.

Figure 8 : partie graphique du PAG en vigueur



Source : Administration Communale de Bous, mai 2022

Le PAG en vigueur inscrit les fonds couverts par le présent PAP en zone de base « zone d'habitation 1 », [HAB-1].

Le PAG en vigueur couvre également les fonds concernés par les zones superposées suivantes :

- Zone soumise à un PAP nouveau quartier,
- Zone de servitude « urbanisation » intégration paysagère [SU-IP].

Le PAG en vigueur reprend également la délimitation de la Zone Natura 2000 d'intérêt communautaire.

Le degré d'utilisation du sol maximum permis par le PAG est le suivant :

- CUS max. : 0,70
- COS max. : 0,40
- CSS max. : 0,50
- DL max. : 15



2.2 PARTIE ECRITE

La partie écrite du PAG en vigueur reprend les prescriptions applicables suivantes auxquelles le présent projet d'aménagement particulier doit se conformer :

Figure 9 : extraits de la partie écrite du PAG

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

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, des équipements de service public.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui, par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect sont 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 1, au moins 60 pour cent des logements est de type maison unifamiliale. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 75 pour cent au minimum.

Art. 7 Emplacements de stationnement

Pour les constructions nouvelles, reconstructions, changements d'affectations le nombre minimal d'emplacements de stationnement pour véhicules est défini comme suit:

a) Sont à considérer comme suffisants:

- » deux emplacements par **unité de logement** ;
- » un emplacement par logement intégré ;

c) Les emplacements de stationnement doivent avoir un accès facile et permanent sur la voie publique tenant compte des impératifs de la sécurité de la circulation. Pour des raisons urbanistiques, de mobilité ou de sécurité, le Bourgmestre peut demander des emplacements supplémentaires ou réduire les emplacements sur le même bien-fonds que la construction à laquelle ils se rapportent.

d) S'il s'avère impossible d'implanter ces emplacements de stationnement sur la parcelle à construire, ils peuvent être aménagés sur des terrains situés dans un rayon de 150 mètres, appartenant au même propriétaire – sous condition que ces terrains sont classés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée selon le Chapitre 1.

Dans les zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ) suivant l'Art. 13, les emplacements de stationnement peuvent être regroupés sur une parcelle différente de celle de l'immeuble concerné.

Ces terrains perdent dès lors leur constructibilité dans la mesure où ils sont affectés à de pareils emplacements de stationnement qui ne peuvent pas être aliénés à leur destination ni à leur affectation. Les mêmes emplacements ne peuvent être mis en compte que pour un seul immeuble.

Art. 8 Prescriptions générales

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), par le coefficient d'occupation du sol (COS), par le coefficient de scellement du sol (CSS) ainsi que par la densité de logements (DL). Les valeurs maxima sont inscrites sur la partie graphique par quartier.

Les définitions de la terminologie utilisée à l'alinéa qui précède sont reprises à l'Annexe qui fait partie intégrante du présent règlement.



Art. 13 Zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » [PAP NQ]

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 » (PAP NQ).

Y peuvent être autorisées, maintenues et entretenues des dépendances (p.ex. abri de jardin, serre ou similaire), sous condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.

Art. 15 Zone de servitude « urbanisation »

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. Des prescriptions spécifiques sont définies ci-après aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

Les prescriptions y relatives, spécifiées dans le schéma directeur respectif, sont détaillées ci après par type de servitude, dont la ou les lettres sont indiquées également dans la partie graphique.

IP – Servitude « urbanisation – intégration paysagère »

La zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère » vise à garantir l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage ouvert, la transition harmonieuse entre le milieu bâti et les espaces adjacents. Le bord de l'agglomération est à végétaliser avec des aménagements paysagers composés majoritairement par des espèces indigènes.

Y sont interdits toute construction ainsi que tout remblai et déblai, à l'exception des:

- » infrastructures techniques,
- » infrastructures de viabilisation – tels que les chemins piétons, les aires de jeux et les rétentions d'eau – aménagées selon les principes d'un aménagement écologique,
- » aménagements ayant pour but la collecte, la rétention et l'évacuation des eaux de surface,
- » aménagements dans la cadre de la renaturation d'un cours d'eau.

Le stockage de matériaux ou le stationnement de véhicules à ciel ouvert y est prohibé.

Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », le concept d'aménagement et/ou le lotissement doivent préciser les plantations à réaliser.

Source : Commune de Bous

2.3 SCHEMA DIRECTEUR

Conformément au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire du projet d'aménagement général, la zone superposée « zone soumise à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier » s'accompagne d'un schéma directeur permettant d'orienter le développement du site couvert par le PAP. Le schéma directeur pour le présent projet d'aménagement particulier se nomme SD-B07 « Rue de Stadtbredimus ».

Figure 10 : extrait du Schéma directeur – partie graphique



Source : PAG Bous - Etude préparatoire – SD Bous 07 – Zeyen + Baumann, avril 2018

Le projet tel que défini dans le schéma directeur répond à des objectifs de consolidation du corps d'agglomération du village de Bous : il prolonge et complète le développement urbain existant sur la rue de Stadtbredimus en venant combler les « Baulücken ».

Le présent PAP exécute une partie réduite de la zone soumise à un PAP NQ telle que définie par le PAG en vigueur. A ces fins, le présent projet tient compte de la contenance des parcelles adjacentes afin que la construction sur ces terrains ne soit pas hypothéquée.

3 DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE

(RGD Art. 2.3)

3.1 AVANT-PROJET D'AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION URBAINE

3.1.1 AVANT-PROJET D'AMENAGEMENT

Le projet vise le développement d'une maison unifamiliale isolée, tenant compte des orientations du schéma directeur.

Le PAP prévoit l'utilisation rationnelle du sol en venant créer un logement correspondant à la typologie locale du village de Bous sur deux parcelles jointives appartenant au même propriétaire, sans hypothéquer le reste de la zone soumise à un PAP NQ. La future construction dans une « dent creuse » existante entre les maisons n° 14 et n° 20 ce qui garantit une continuité du tissu urbain par « remplissage », consolidant la structure urbaine.

Figure 11 : plan masse existant et projeté



Source : Luxplan SA, septembre 2022

La comparaison des plans masse de la situation existante et de la situation projetée illustre de manière schématique la consolidation de la structure bâtie existante et l'intégration du projet par rapport au tissu bâti existant avoisinant.

3.1.2 PROGRAMMATION URBAINE

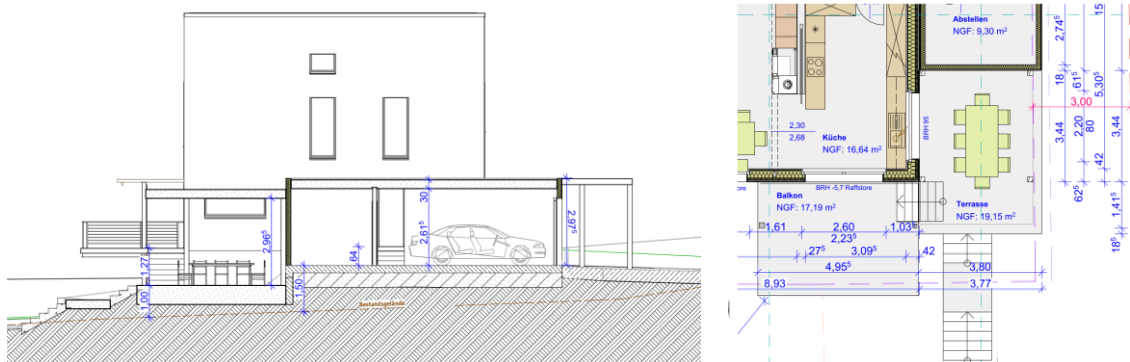
Le présent projet prévoit la réalisation de 1 unité de logement.

Figure 12 : esquisse APS du projet architectural



Source : Hain architecture, septembre 2022

Figure 13 : principe d'implantation du garage et de la terrasse attenante



Source : Hain architecture, janvier 2023

3.2 CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN

(RGD Art. 2.3 et 2.4)

L'enjeu principal du présent PAP est de consolider la structure urbaine existante par le développement d'un logement supplémentaire tout en garantissant son intégration dans l'environnement.

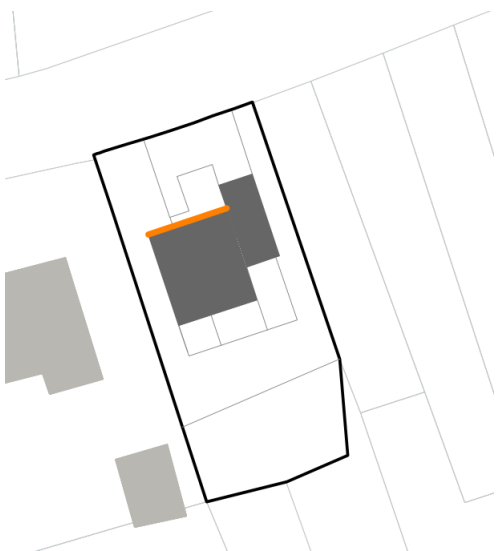
Le développement du site veille à :

- proposer une construction dans la continuité de la structure urbaine existante,
- réduire au minimum l'ampleur des travaux de terrassement,
- réduire l'impact visuel du stationnement privé en le répartissant soit à l'intérieur des constructions, soit à l'intérieur de carports,
- limiter le scellement du sol au minimum nécessaire,
- créer des espaces de jardins biens orientés,
- créer des espaces de terrasses agréables.

3.2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Le front de bâtisse de la maison projetée est implanté en retrait de la voie étatique, avec un recul avant comparable à celui de la maison voisine existante. Ce retrait permet :

Figure 14 : implantation des constructions



- une bonne intégration du bâtiment dans le tissu urbain actuel,
- une mise à distance vis-à-vis du trafic et donc une atténuation des nuisances sonores,
- un espace suffisant pour aménager un carport dans le recul avant tout en étant conforme aux prescriptions de l'Administration des Ponts et Chaussées quant au recul des constructions.

Légende

 Front de bâtisse

Source : Luxplan SA, décembre 2022

Chaque élément construit présente des marges de reculement suffisantes pour offrir un tissu urbain aéré.

Les constructions sont orientées de manière à favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et garantir des espaces verts privés orientés Sud, Sud-Est ou Sud-Ouest.

3.2.2 GABARITS DES CONSTRUCTIONS

La nouvelle maison unifamiliale projetée présente le gabarit suivant :

- deux niveaux pleins ainsi qu'un grenier non aménageable,
- un niveau rez-de-jardin avec une partie aménageable et l'autre dédié aux locaux techniques,
- une toiture à versant unique sur la construction principale,
- des toitures plate sur les dépendances, pouvant être végétalisée,
- deux terrasses couvertes par des structures ouvertes de type pergolas ou de structures pouvant servir de terrasse (terrasse sur pilotis).



Figure 15 : gabarits de la construction projetée

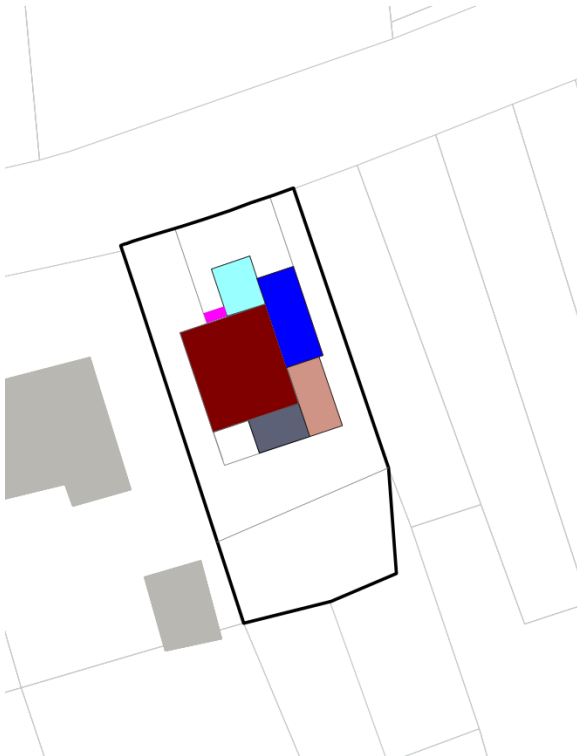


Figure 16 : exemple de terrasse aménagée sur pilotis



Légende

- Construction principale - 1ADJ + II
- Garage
- Car-port
- Auvent aménagé dans la continuité du carport
- Terrasse couverte par auvent ou pergolas
- Terrasse sur pilotis, couverte par une pergolas

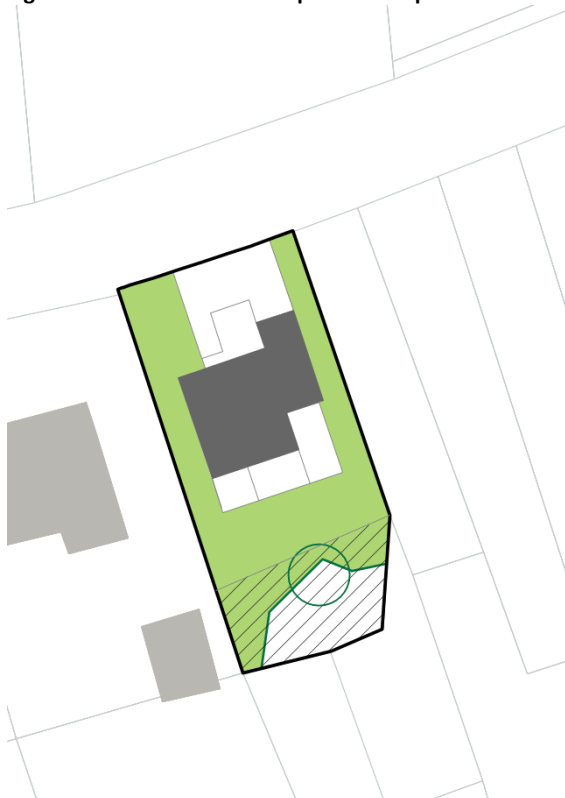
Source : Luxplan SA, décembre 2022

3.2.3 AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES

(RGD Art. 2.4 c))

Les espaces verts privés

Figure 17 : localisation des espaces verts privés



Le concept d'espace vert privé a pour objectif de garantir :

- un maximum de surfaces perméables susceptibles d'accueillir une végétation spontanée à haute valeur écologique,
- une utilisation de plantations indigènes adaptées au site,
- une intégration paysagère du projet en bordure de la zone verte via la servitude urbanisation intégration paysagère.

L'arrière du jardin est également couvert par une surface de type zone de servitude « IP » - Intégration paysagère. Cette dernière est principalement destinée à la réalisation de plantations écologiques.

Légende

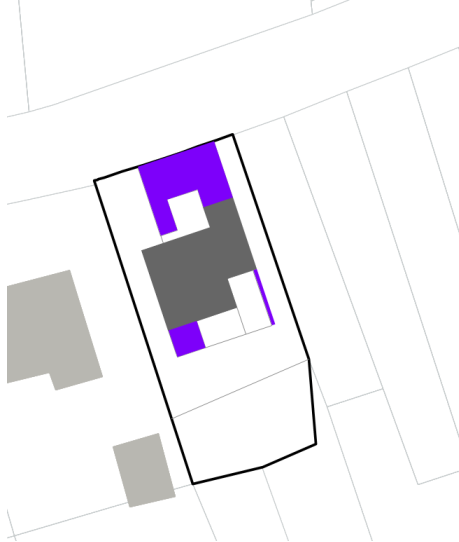
- Espace vert privé
- Zone de servitude "IP" - Intégration paysagère
- Massif arbustif projeté
- Arbre de Haute tige projeté

Source : Luxplan SA, décembre 2022



❑ Les espaces pouvant être scellés

Figure 18 : localisation des espaces pouvant être scellés



La partie graphique du PAP définit des espaces extérieurs pouvant être scellés qui sont réservées aux aménagements extérieurs nécessitant un revêtement en dur, tel que les accès carrossables, les terrasses, les cheminements piétons, etc.

Ces espaces sont liés à des surfaces maximales, indiquées dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot, qui prennent également en compte l'emprise au sol des constructions. Ceci réduit au minimum nécessaire le scellement du sol de chaque lot et donc de l'ensemble du PAP.

Légende

 Espace pouvant être scellée

Source : Luxplan SA, décembre 2022

Des surfaces scellées supplémentaires de type chemin piéton, mur et escalier sont également admises dans l'espace vert privé, dans la limite de la valeur maximum autorisée pour le lot.

3.2.4 AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

(RGD Art. 2.4 b))

Le PAP ne présente pas de surfaces destinées au domaine public.

3.3 CONCEPT DE MOBILITE

3.3.1 RÉSEAU VIAIRE, MOBILITÉ DOUCE, TRANSPORTS EN COMMUN

Le site est déjà viabilisé et dispose d'une accessibilité aux transports en commun suffisante. Le site est directement accessible par la rue de Stadtbredimus, qui est aussi une voie étatique (CR 149).

Figure 19 : vue sur le domaine public



Le domaine public présente un trottoir de 1,55 m de largeur ainsi qu'une bande de 2,00 m pouvant accueillir du stationnement et des espaces verts. Aucun aménagement supplémentaire n'est envisagé, ni nécessaire sur la voie publique.

Source : Luxplan S.A., août 2022

3.3.2 STATIONNEMENT

Le site est sis proche de plusieurs stationnements publics disposés en bande le long de la rue de Stadtbredimus. Aucun stationnement public n'est à prévoir dans le cadre du PAP.

Des stationnements privés sont prévus pour le projet sur le lot privé. Ceux-ci sont aménagés de la manière suivante :



- un emplacement de stationnement sous carport implanté dans le recul avant de la construction et,
- un emplacement en dépendance de type garage.

Des emplacements supplémentaires pour visiteur sont également possible l’espace pouvant être scellé dans le recul avant du carport ou du garage.

Figure 20 : stationnements

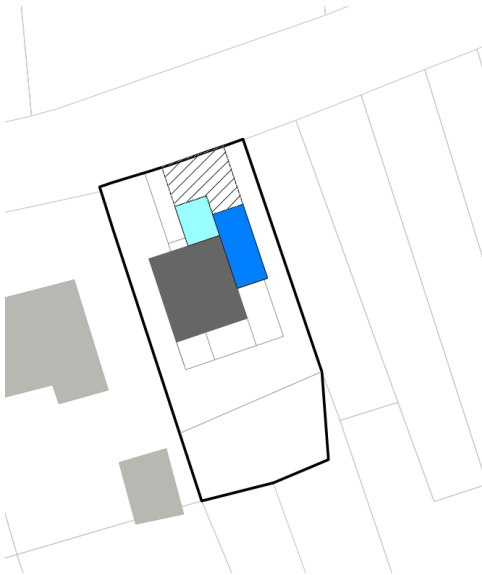
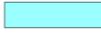




Figure 21 : exemple d’aménagement de type carports



Légende

-  Stationnement privé sous car-port
-  Stationnement privé en garage
-  Stationnement privé à ciel ouvert

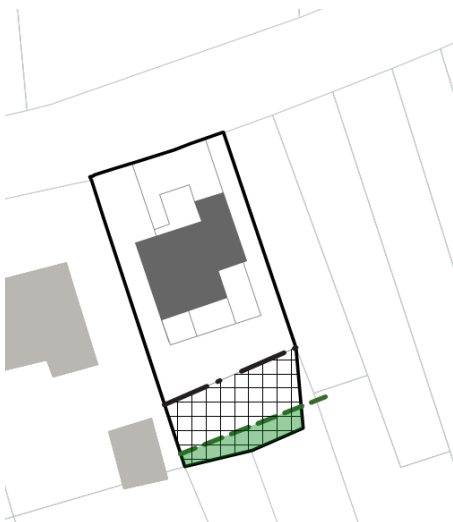
Source : Luxplan S.A., décembre2022

La rue de Stadtbredimus étant une voirie de l’état, le projet requière une permission de voirie. Suivant les prescriptions de l’Administration des Ponts et Chaussées, les accès depuis la voie sont limités à une largeur de 5,00 m et doivent être munies de dispositifs infranchissables de part et d’autre (muret, haie, ...). Un principe d’aménagement est repris sur le plan de mobilité n° 20212773_LP_M_M001 indice A, fourni en annexe du PAP. La permission de voirie définitive sera demandée pour l’autorisation de bâtir.

3.4 CONCEPT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

La zone de servitude d’intégration paysagère inscrite au PAG et située au sud du site est principalement dédiée à des plantations écologiques. Aucune mesure compensatoire n’est prévue, ni envisagée à cette phase du projet.

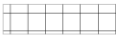
Figure 22 : servitude d’intégration paysagère



Si à l’issue de l’analyse environnementale, il s’avère que des mesures doivent être appliquées, alors celles-ci sont à respecter et à mettre en œuvre en priorité dans la bande de servitude d’intégration paysagère et en dehors de la zone Natura 2000.

Les plantations en zone Natura 2000 respectent les prescriptions relatives à cette zone protégée au niveau nationale.

Légende

-  Zone de servitude IP
-  Zone Natura 2000

Source : Luxplan S.A., décembre 2022



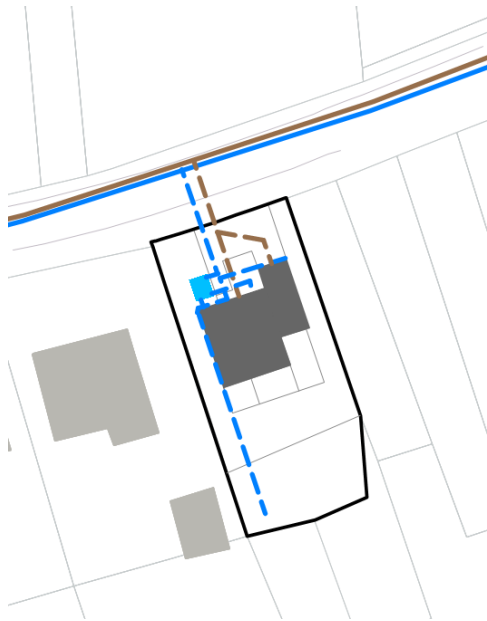
3.4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANT LA TOPOGRAPHIE ET LE PAYSAGE

Le projet engendre un minimum de déblais et de remblais, et tient compte de la topographie du site en aménagement d'un rez-de-jardin pour la construction. Le jardin orienté sud profite de la vue sur le cours d'eau et son paysage environnant.

Au Sud du site, l'intégration paysagère forme un écran vert planté apportera intimité et qualité paysagère.

3.5 CONCEPT D'ASSAINISSEMENT

Figure 23 : concept assainissement



L'assainissement du projet est prévu de manière séparative : eaux usées et eaux pluviales. Le concept de gestion des eaux pluviales et usées est précisé dans le dossier réalisé dans le cadre de l'obtention de l'accord de principe au titre de la loi sur l'eau délivrée par l'Administration de la Gestion de l'Eau.

Légende

- Canalisation pour eaux pluviales
- Canalisation pour eaux usées
- Canalisation pour eaux pluviales existante
- Canalisation pour eaux usées existante
- Citerne de récupération d'eaux pluviales pour réemploi

Source : Luxplan S.A., décembre 2022

3.5.1 GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales sont collectées sur le terrain privé depuis les descentes de toit et des cunettes et dirigées vers une cuve enterrée pour réemploi. Le trop-plein de la cuve est raccordé à la canalisation existante situées dans le domaine public communal par une canalisation souterraine pour eaux pluviales. Compte tenu des niveaux projetés et de la présence de la zone Natura 2000 à l'arrière du site, les drainages en pied de bâtisses sont acheminés vers un puit d'infiltration aménagé l'espace vert privé ou à évacuer par pompage vers le système de collecte des eaux pluviales prévue pour les eaux de toitures.

3.5.2 GESTION DES EAUX USEES

Le réseau d'eaux usées s'organise de manière parallèle au réseau d'eaux pluviales : les eaux usées sont collectées dans un réseau à écoulement gravitaire qui se raccorde à la canalisation d'eaux usées existante dans la rue de Stadtbredimus.



4 CONFORMITE DU PAP AU PAG EN VIGUEUR

Le présent PAP est conforme au PAG en vigueur de la commune de Bous.

4.1 POSSIBILITE DE DEVELOPPEMENT DES TERRAINS ADJACENTS

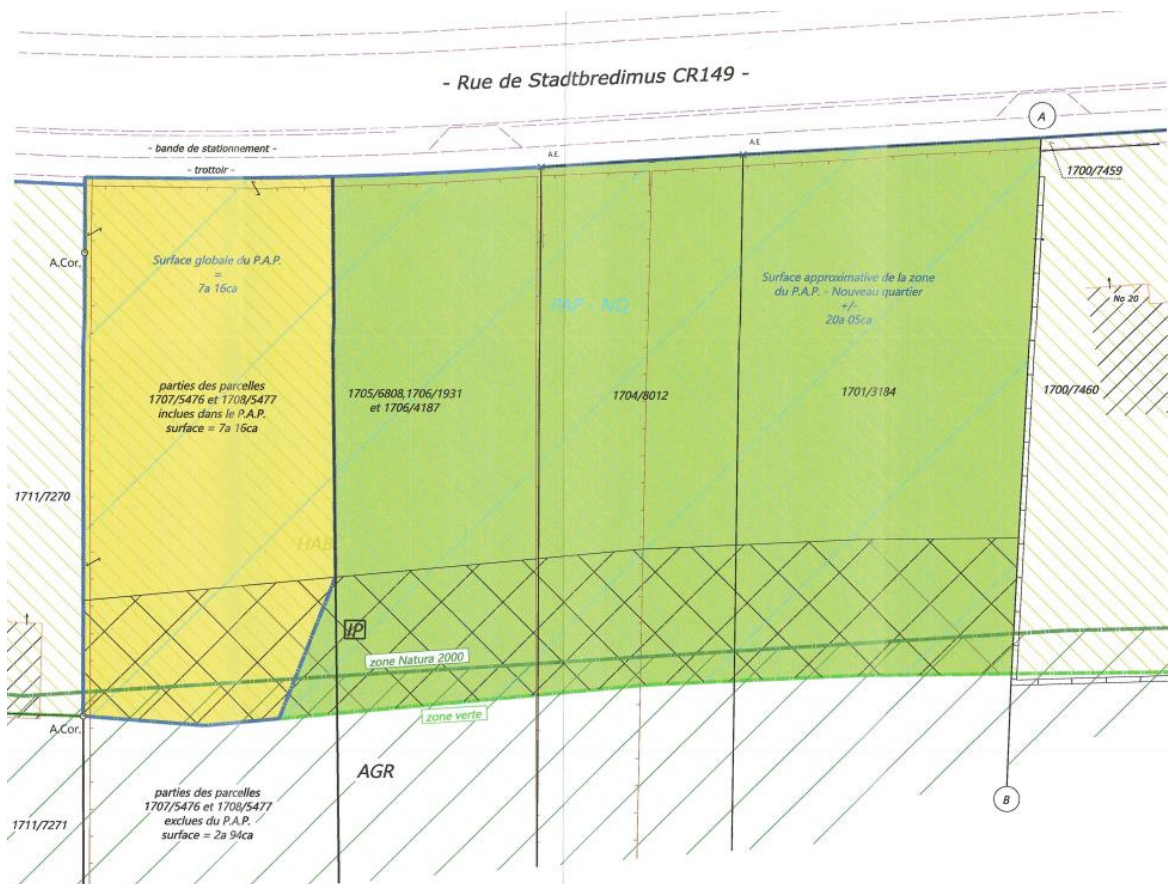
Comme évoqué précédemment dans le présent rapport justificatif, le projet n'exécute qu'une petite partie de la zone soumise à un PAP NQ couverte par le schéma directeur SD Bous 07. Le PAP est adjacent à d'autres parcelles sises en zone soumise à un PAP NQ couvertes par le même schéma directeur. Il s'agit des parcelles suivantes : 1705/6808 (partie), 1706/1931 (entière), 1706/4187 (partie), 1704/8012 (partie) et 1701/3184 (partie), section A de Bous.

En vertu de l'article 29 alinéa (2) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, dans le cas où un PAP ne couvre qu'une partie de la zone destinée à être urbanisée telle que définie par le plan d'aménagement général, le rapport justificatif doit préciser le schéma directeur de façon que l'utilisation rationnelle et cohérente de l'ensemble des fonds reste garantie.

Les coefficients du PAG repris sur le schéma directeur SD Bous 07 prévoit pour l'ensemble de ces terrains la possibilité d'y aménager jusqu'à 4 unités de logements. Le présent PAP projette la construction d'une unité de logement. Pour que l'utilisation rationnelle et cohérente des fonds exclus du PAP reste garantie, il s'agit donc de vérifier que la surface de terrain à bâtir brute résiduelle dispose d'une taille suffisante pour permettre l'aménagement de 3 unités de logements.

Un « plan de délimitation de zones » élargi réalisé par le bureau de géomètre officiel TERRA G.O. sarl est joint en annexe du présent PAP. Celui-ci permet de déterminer de façon approximative les emprises des terrains non incluses dans le présent PAP mais couvertes par la zone soumise à un PAP NQ.

Figure 24 : Plan de délimitation figurant les parcelles couvertes par la zone soumise à PAP NQ



Source : TERRA G.O. S.à.r.l., septembre 2022



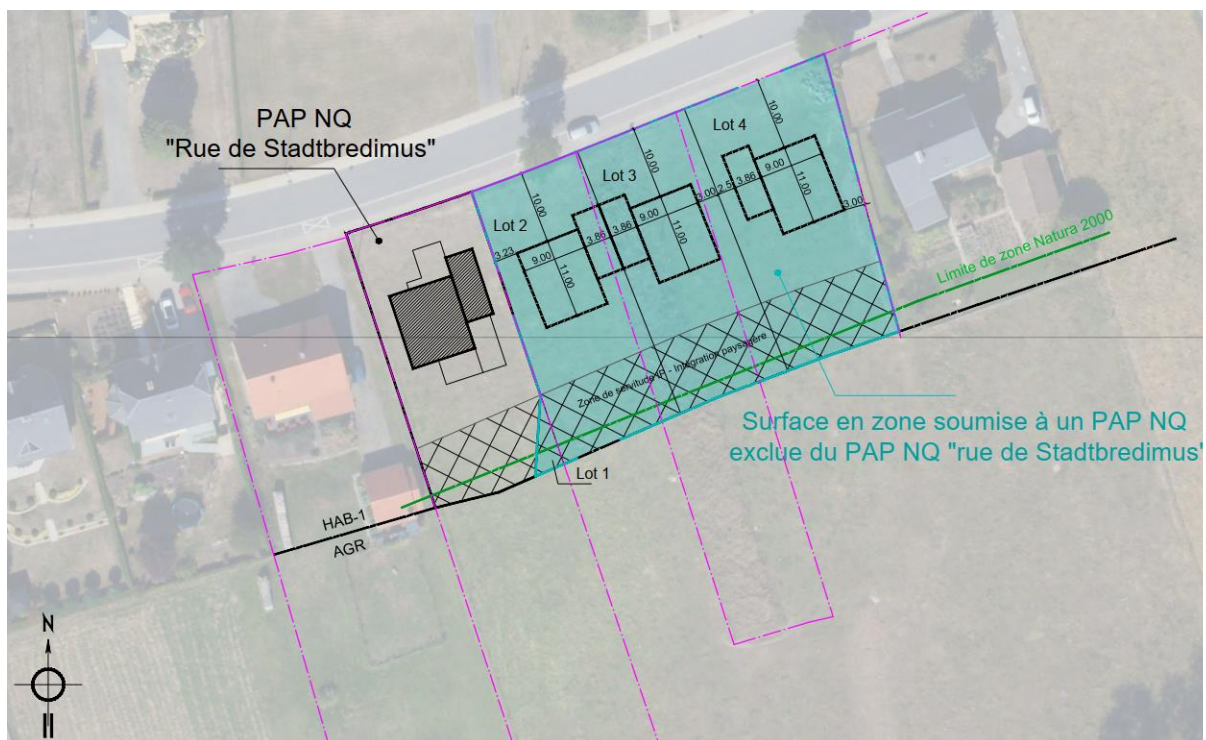
Suivant ce « plan de délimitation de zones » élargi, les terrains exclus du présent PAP disposent ensemble d'une surface de terrain à bâtir brute d'environ 20,05 ares. Avec une cession nulle, les coefficients du PAG permettraient donc de disposer du droit à construire maximum suivant :

- Emprise au sol : 801 m²
- Surface construite brute : 1002 m²
- Surface de scellement : 1403 m²
- Densité de logement : 3 unités

Il est donc permis pour ces terrains d'y aménager jusqu'à 3 logements, pouvant disposer chacun d'une surface construite brute d'environ 333 m², d'une emprise au sol d'environ 266 m² et d'une surface de scellement d'environ 466 m².

En outre, le plan n° 20212773_LP_ES001 indice A repris en annexe du PAP esquisse une implantation possible pour ces constructions. Il peut être constaté que la surface à bâtir utilisée dans son ensemble permet d'implanter facilement 3 maisons unifamiliales, disposant chacune d'un garage en dépendance tout en conservant des marges de reculs adéquates pour ces constructions.

Figure 25 : exemple de développement possible des parcelles adjacentes en zone soumise à un PAP NQ



Source : Luxplan SA, décembre 2022

4.2 MODE D'UTILISATION DU SOL EN ZONE HAB-1

Le présent projet d'aménagement particulier se réservant à du logement, il respecte l'affectation principale de la zone d'habitation 1. Il est également admis de consacrer une partie de la surface construite brute pour l'exercice d'une activité professionnelle, compatible avec la zone d'habitation 1, à condition qu'au minimum 75 % de la surface construite brute totale du PAP reste affectée au logement.



4.3 EMBLEMES DE STATIONNEMENT

Le PAP prévoit jusqu'à un maximum de quatre emplacements de stationnement. Les emplacements sont disposés de la façon suivante :

- un emplacement en dépendance de type garage,
- un emplacement couvert de type carports,
- jusqu'à deux emplacements à ciel ouvert dans le recul avant .

Cette répartition garantie que le minimum requis par le PAG soit respecté.

4.4 DELIMITATION DU DOMAINE PUBLIC ET DU DOMAINE PRIVE

Le présent PAP ne cède aucun fonds au domaine public. Le terrain à bâtir brut est donc équivalent au terrain à bâtir net et correspond à environ 716 m².

4.5 DEGRE D'UTILISATION DU SOL

(RGD Art. 2.2)

Figure 26 : annexe I du RGD – Tableau récapitulatif du degré d'utilisation du sol par lot

Annexe I : Tableau récapitulatif

Fiche 1 : Analyse de la conformité du projet d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP) par rapport au plan d'aménagement général "mouture 2011" (PAG)													
Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol								Zone d'Habitation 1 - [HAB-1]					
<i>Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le PAG</i>													
Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG													
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée : <u>7,16</u> ares													
Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :													
	DL	<u>-</u>	<u>15</u>	CUS	<u>-</u>	<u>0,70</u>	COS	<u>-</u>	<u>0,40</u>	CSS	<u>0,50</u>		
Application des dispositions de l'article 29 bis													
a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29 bis : <input type="checkbox"/> non													
Conformité de la surface construite brute à réserver au logement abordable													
b) Part de la surface construite brute (SCB) à réserver pour le logement abordable (Log-abo) selon l'art.29 bis : <u> </u> %													
c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAG : <u> </u> m ²													
d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29 bis : <u> </u> m ²													
Degré d'utilisation augmenté selon l'article 29 bis(5)													
e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29 bis(10) (p.ex. promoteur public) : <u> </u> ares													
f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol : <u> </u> %													
g) SCB maximale admise selon le CUS fixé par le PAG : <u> </u> m ²													
h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAG : <u> </u> m ²													
i) SCB supplémentaire admise selon l'art.29 bis (10% de la SCB résultant du CUS fixé par le PAG pour les fonds visés à l'art.29 bis(10) réduite de la SCB non destinée exclusivement au logement) : <u> </u> m ²													
j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29 bis <u> </u> m ²													
k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CUS fixé au PAG : <u> </u> %													
l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29 bis, compte tenu du rapport issu du point k) :													
	DL	<u> </u>	<u> </u>	CUS	<u> </u>	<u> </u>	COS	<u> </u>	<u> </u>	CSS	<u> </u>		
Analyse de la conformité du PAP au PAG													
Lot	Surface à bâtir nette	Nombre de logements		SCB totale		SCB destinée au logement			SCB réservée au logement abordable	Surface d'emprise au sol		Surface de sol scellée	
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	exclusivement	minimum	minimum	maximum	maximum	
1	<u>7,16</u> ares	<u> </u>	<u>1</u> u.	<u>-</u>	<u>355</u> m ²	<u> </u>	<u>336</u>	<u>301</u> m ²	<u>-</u> m ²	<u> </u>	<u>209</u> m ²	<u>335</u> m ²	
Total	<u>7,16</u> ares	<u>0</u>	<u>1</u> u.	<u>0</u>	<u>355</u> m ²	<u>0</u>	<u>336</u>	<u>301</u> m ²	<u>0</u> m ²	<u>0</u>	<u>209</u> m ²	<u>335</u> m ²	
Coefficients résultants du projet de PAP :													
	DL	<u>0,000</u>	<u>13,963</u>	CUS	<u>0,000</u>	<u>0,496</u>	COS	<u>0,000</u>	<u>0,292</u>	CSS	<u>0,468</u>	Log-abo	<u>0,000</u> %
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29 bis :													
		<u>non</u>	<u>oui</u>		<u>non</u>	<u>oui</u>		<u>non</u>	<u>oui</u>		<u>oui</u>	<u>oui</u>	

Source : Luxplan SA, décembre 2022



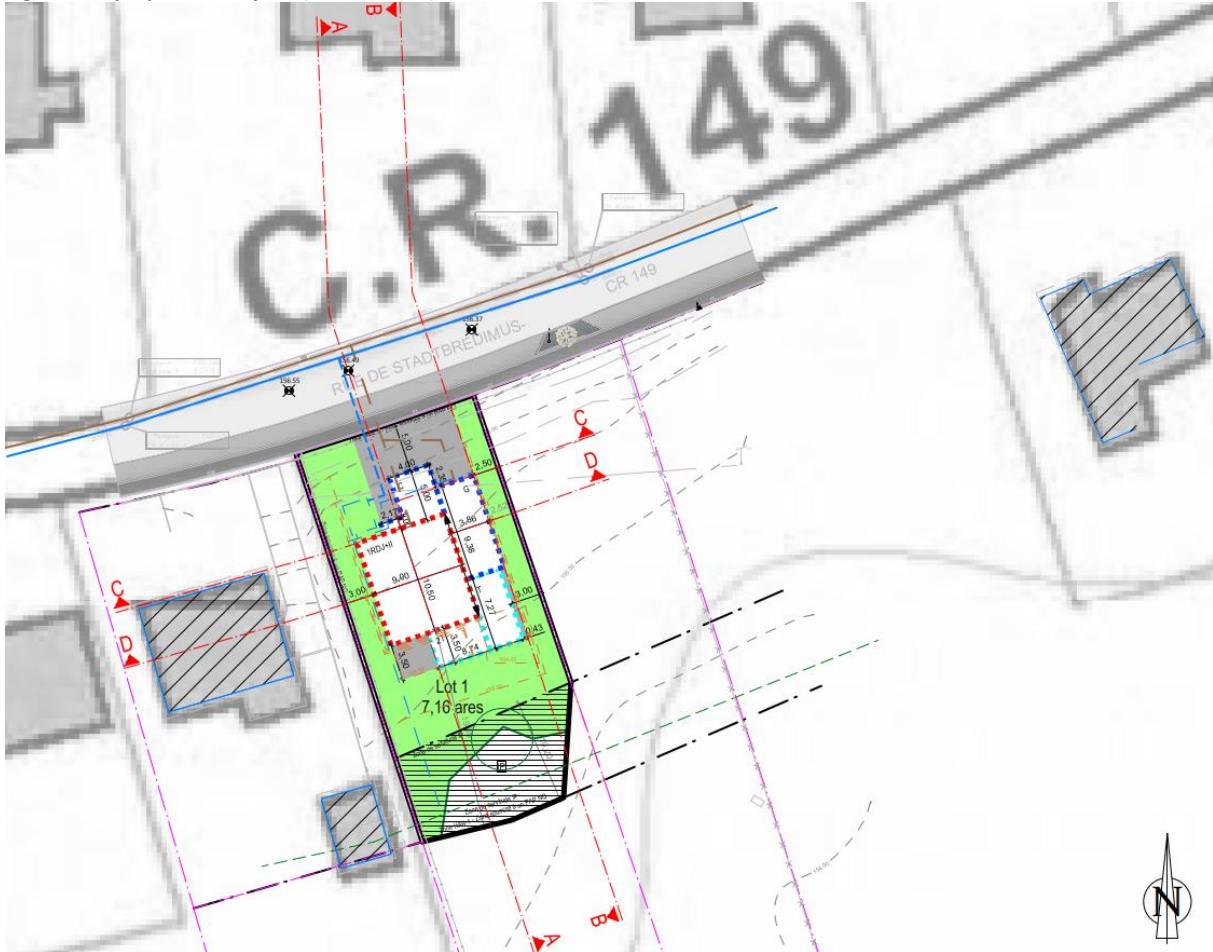
5 ILLUSTRATIONS DU PROJET

(RGD Art. 2.4)

5.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS REPRESENTANT LE VOLUME MAXIMAL ADMISSIBLE

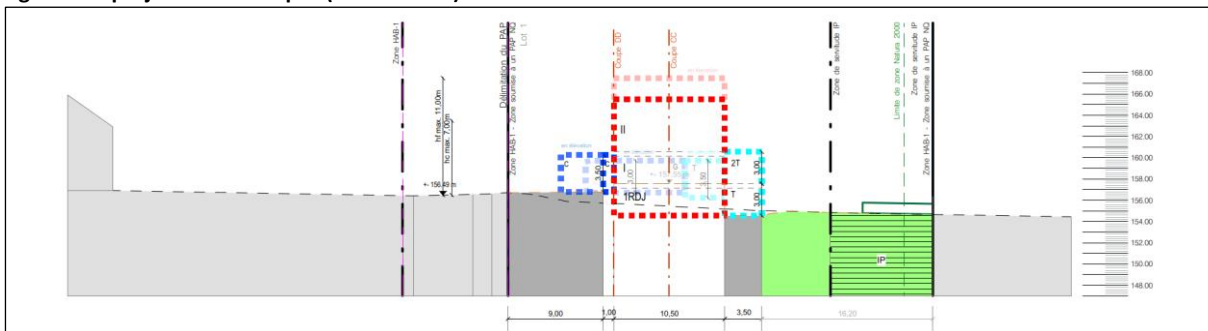
(RGD Art. 2.4 a))

Figure 27 : projet vue en plan (hors échelle)



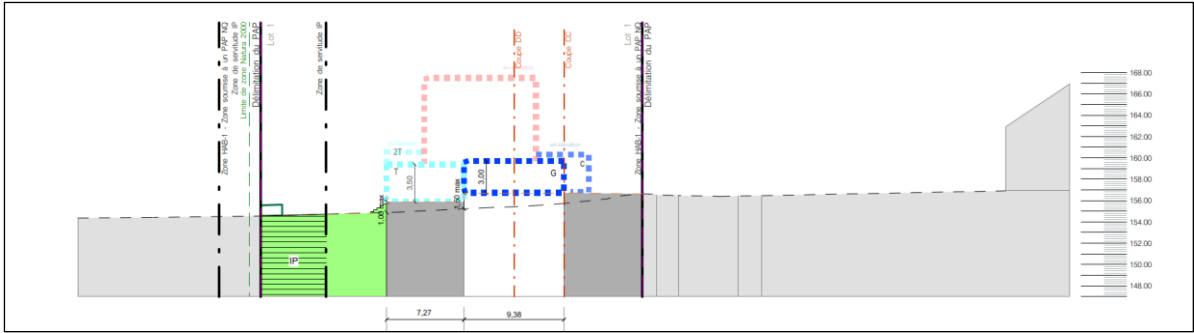
Source : Luxplan SA, janvier 2023

Figure 28 : projet vue en coupes (hors échelle)

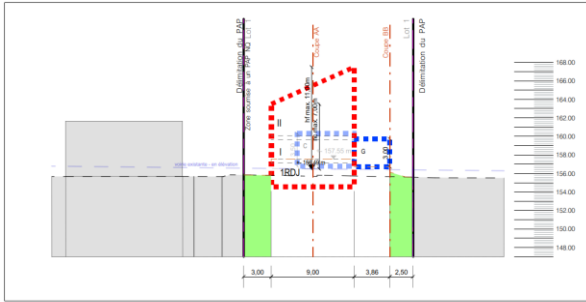


Coupe A-A 1/250

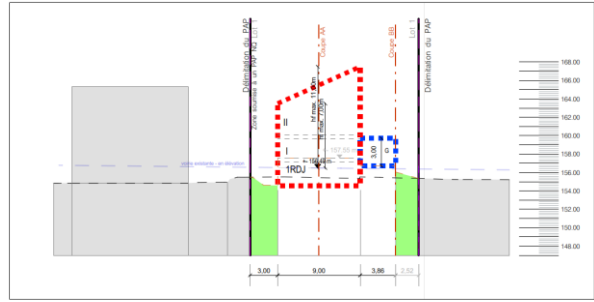




Coupe B-B 1/250



Coupe C-C 1/250



Coupe D-D 1/250

Source : Luxplan SA, janvier 2023



5.2 AXONOMETRIE DU PROJET

Figure 29 : axonométrie (hors échelle)



Source : Hain Architecture SARL, janvier 2023

6 FICHE DE SYNTHÈSE

Figure 30 : annexe II du RGD – Fiche de synthèse

Projet				N° de référence (à remplir par le ministère)	
initié par	M. Gilles ROCK & Mme Corinne LEYTEM			Date de l'avis du Ministre	
élaboré par	Luxplan SA			Date d'approbation ministérielle	
Situation géographique				Organisation territoriale	
Commune	Bous			CDA	
Localité	Bous			Commune prioritaire pour le développement de l'habitat	
Lieu-dit	Rue de Stadtbredimus			Espace prioritaire d'urbanisation	
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier		Ecole fondamentale, Maison relais, Administration communale, Centres culturels, Caserne, Eglise, Cimetière, Crèches, Aires de jeux			
Données structurantes du PAG				Servitudes découlant d'autres dispositions légales	
N° de référence du PAG	87C/002/2017			Environnement	x
Zone(s) concernée(s)	Zone d'habitation 1			Proximité immédiate (< 30 m) de bois et forêts > 1 ha	
	Zone soumise à un PAP NQ			Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire	0 m
	Servitude d'urbanisation - IP			Présence de biotope(s)	
				Zone de bruit	
	minimum	maximum		Voirie nationale (permission de voirie)	
COS	-	0,40		Gestion de l'Eau (zones inondables)	
CUS	-	0,70		Sites et Monuments	
CSS	-	0,50		Inventaire suppl.	
DL	-	15		Monument national	
Emplacements de stationnement	-	2p/lgt		Zone SEVESO	
CMU (ACDU 2004)	-	-		Autres	
				CR (permission de voirie)	x
Terrain					
Surface brute	0,07 ha	100,00 %		Surface cédée au domaine public communal	0,00 ha
Surface nette	0,07 ha	100,00 %		Taux de cession	0,00 %
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)		0,00 ha soit		0,00 m ²	0,00 %
Surface destinée à la zone résidentielle / zone de rencontre (20 km/h)		0,00 ha soit		0,00 m ²	0,00 %
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)		0,00 ha soit		0,00 m ²	0,00 %
Surface destinée au stationnement public		0,00 ha soit		0,00 m ²	0,00 %
Surface destinée à l'espace vert public		0,00 ha soit		0,00 m ²	0,00 %
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public		0,00 ha soit		0,00 m ²	0,00 %
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation		0,00 ha soit		0,00 m ²	0,00 %
Scellement maximal du sol (terrain net)		0,03 ha		Nombre de lots / parcelles / d'îlots	1
		46,78 %		Taille moyenne des lots / parcelles / îlots	7,16 a.
Constructions		<i>minimum maximum</i>		Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements)	
Surface constructible brute	-	355 m ²		Nombre de logements de type	<i>minimum maximum</i>
Emprise au sol	-	209 m ²		unifamilial	- -
Nombre de logements	-	1		bifamilial	- -
Densité de logements / hectare brut	-	14 u./ha		collectif (> 2 log/bât.)	- -
Personnes estimées / logement	-	3,00		Surf. / nombre de log. à coût modéré	- -
Nombre d'habitants	-	3		Surface brute de bureaux maximale	- m ²
Surface de vente maximale	-	m ²			
Axe(s) de desserte				Emplacements de stationnement	
		Charge de trafic		publics	activités habitat
		<i>(si disponibles et selon prévisions P&CH)</i>		privés (min.)	- -
Route Nationale		vh/j		privés (max.)	- 3
Chemin Repris	C.R. 149	vh/j		total (max.)	- 3
Chemin communal					3
Offre de transports en commun					
Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche		50 m		Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer	15 000 m
		<i>(distance parcourue)</i>		<i>(distance parcourue)</i>	
Infrastructures techniques					
Longueur totale de canalisation pour eaux usées		20 m		Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert	- m ²
Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales		20 m		Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert	- m ²

Source : Luxplan SA, décembre 2022



LISTE DES FIGURES

Figure 1 : localisation du PAP « rue de Stadtbredimus » à Bous.....	7	
Figure 2 : extrait du plan cadastral.....	7	
Figure 3 : vues d'ensemble du site.....	8	
Figure 4 : illustrations des constructions existantes environnantes.....	9	
Figure 5 : localisation des arrêts de bus les plus proches.....	10	
Figure 6 : carte des zones protégées et des biotopes.....	11	
Figure 7 : carte de danger de fortes pluies.....	11	
Figure 8 : partie graphique du PAG en vigueur.....	12	
Figure 9 : extraits de la partie écrite du PAG.....	13	
Figure 10 : extrait du Schéma directeur – partie graphique.....	15	
Figure 11 : plan masse existant et projeté.....	16	
Figure 12 : esquisse APS du projet architectural.....	17	
Figure 13 : principe d'implantation du garage et de la terrasse attenante.....	17	
Figure 14 : implantation des constructions.....	18	
Figure 15 : gabarits de la construction projetée	Figure 16 : exemple de terrasse aménagée sur pilotis.....	19
Figure 17 : localisation des espaces verts privés.....	19	
Figure 18 : localisation des espaces pouvant être scellés.....	20	
Figure 19 : vue sur le domaine public.....	20	
Figure 20 : stationnements	Figure 21 : exemple d'aménagement de type carports.....	21
Figure 22 : servitude d'intégration paysagère.....	21	
Figure 23 : concept assainissement.....	22	
Figure 24 : Plan de délimitation figurant les parcelles couvertes par la zone soumise à PAP NQ.....	23	
Figure 25 : exemple de développement possible des parcelles adjacentes en zone soumise à un PAP NQ.....	24	
Figure 26 : annexe I du RGD – Tableau récapitulatif du degré d'utilisation du sol par lot.....	25	
Figure 27 : projet vue en plan (hors échelle).....	26	
Figure 28 : projet vue en coupes (hors échelle).....	26	
Figure 29 : axonométrie (hors échelle).....	28	
Figure 30 : annexe II du RGD – Fiche de synthèse.....	29	

