

Table des matières

1.1.	Contexte	3
1.2.	Situation cadastrale	4
2.	Cadre règlementaire	4
2.1.	Plan d'aménagement général	4
3.	Descriptif du parti urbanistique	13
3.1.	Cadre Urbain.....	13
3.2.	Cadre environnemental.....	15
4	Exposé des motifs	20
4.1	Programmation du PAP	20
4.2	Modification du PAP	21
5	Synthèse des principales caractéristiques du pap	23
6	annexes	24

INTRODUCTION

Le bureau BEST Ingénieurs – Conseils, agissant au nom et pour le compte de Madame HEBER Fernande, présente ci-après les documents nécessaires à l'introduction en procédure d'une **modification du plan d'aménagement particulier (PAP) « Am Päsch - Phase II » dans la commune de Bous-Waldbredimus**, selon la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

La modification porte sur l'implantation d'un bassin de rétention des eaux pluviales sur demande de l'AGE en remplacement des citernes de rétention initialement prévues pour chaque lot.

Le projet ainsi que la répartition des surfaces ont été adaptés en conséquence. Le nombre de lots et la destination des constructions à vocation principale d'habitat ne changent pas.

Les modifications apportées au PAP en vigueur ne mettent pas en cause la structure générale ou les orientations du PAP initial.

Par conséquent, **il est proposé d'appliquer la nouvelle « procédure allégée – modification ponctuelle des PAP »** définie aux articles 26(2) et 30bis de la loi dite « Omnibus » portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

1.1. Contexte

Les communes de Bous et de Waldbredimus ont fusionné le 1^{er} septembre 2023, conformément à la loi y relative du 3 mars 2023. Bous-Waldbredimus présente une superficie de 27,99 km². Située dans un canton à dominante rurale, la commune présente une densité de population près de 110,4 habitants/km², soit 3089 habitants en avril 2023 (source : www.statec.lu). Elle est composée des localités d'Assel, Bous, Erpeldange, Ersange, Roedt, Rolling, Trintange et Waldbredimus.

Elle se situe à 20 km au sud-est de la ville de Luxembourg, non loin de la frontière Allemande. Partie intégrante de la région du Gutland, elle est limitrophe avec les communes de Dalheim, Contern, Lenningen, Stadtbredimus, Remich, Schengen et Mondorf-les-Bains.

La localité de Waldbredimus regroupe quelques services et commerces (Centre d'intervention, centre culturel, ...). Trintange est la localité qui abrite les fonctions administratives de la commune ainsi que les principaux services (Mairie, centre scolaire, ...).

La zone couverte par le présent PAP présente une superficie de 24,46 ares et se situe dans le prolongement de la phase I du PAP, qui est accessible depuis la rue de Trintange.

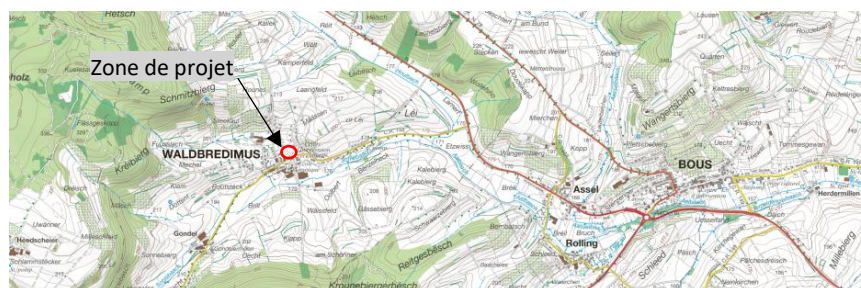


Figure 1 : Plan de situation générale (Source : ACT – Geoportail.lu)

1.2. Situation cadastrale

Le présent projet porte sur un bien situé au lieu-dit « AM PÄSCH » à Waldbredimus, cadastré Commune de Bous-Waldbredimus, section WA de Waldbredimus appartenant à :

- 24/4960, 24/4961, 24/4962, 26/4943, 26/4963, 26/4964 : AM PAESCH S.à.r.l ;
- 556/4965, 556/4966, 559/4968, 559/4969, 559/4970, 559/4971, 559/4972, 566/4973, 566/4974 : ROCK François & ROCK Roger (HEBER, La veuve).

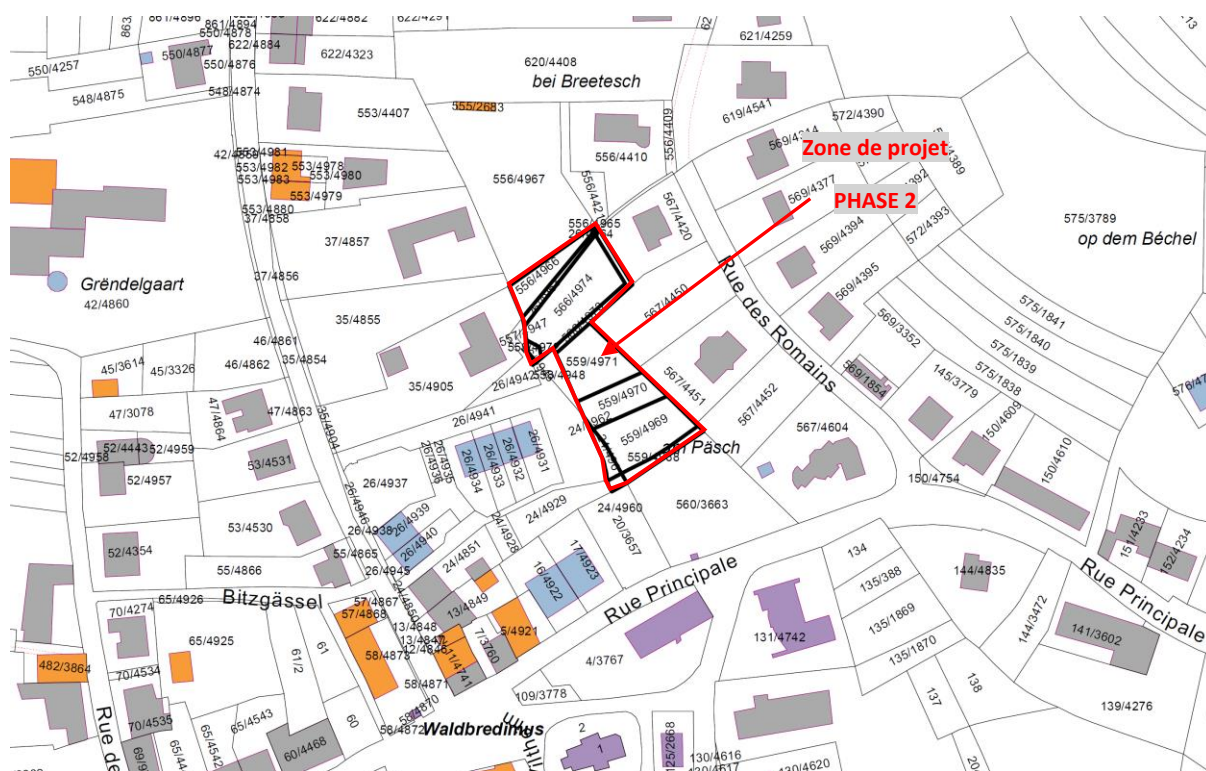


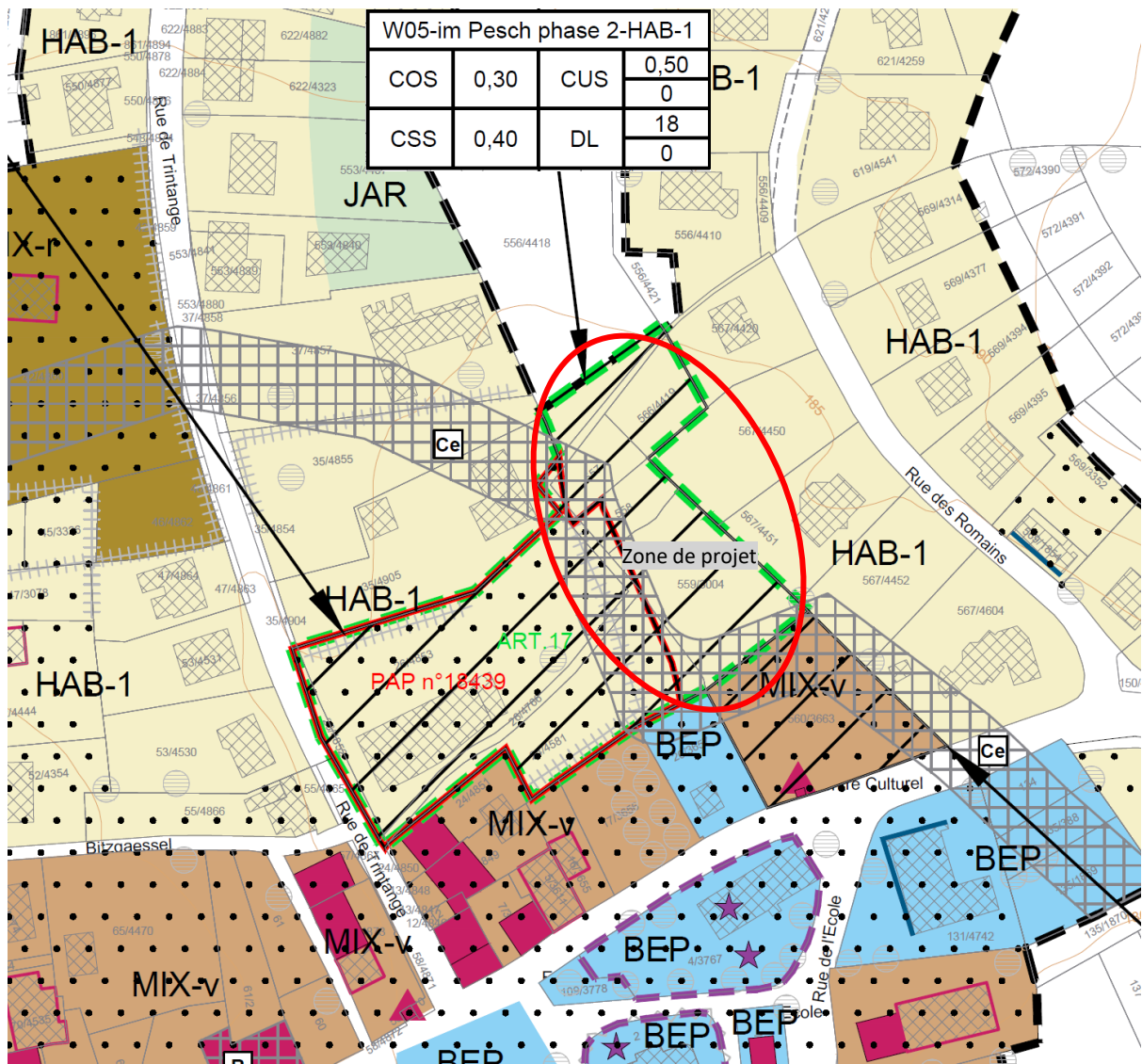
Figure 2 : Extrait du cadastre (Source : ACT)

2. CADRE RÉGLEMENTAIRE

2.1. Plan d'aménagement général

Les fonds couverts par le présent PAP sont inscrits en « zone d'habitation-1 » et en « zone soumise à un projet d'aménagement particulier « nouveau quartier », au plan d'aménagement général (PAG) de la Commune.

2.1.1. Partie graphique



Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :

Zones d'habitation

HAB-1	zone d'habitation 1
--------------	---------------------

Zones mixtes

MIX-v	zone mixte villageoise
--------------	------------------------

MIX-r	zone mixte rurale
--------------	-------------------

BEP	Zone de bâtiments et d'équipements publics
------------	---


REC	Zone de sport et de loisir
------------	-----------------------------------

REC-1	activités de plein air
--------------	------------------------

JAR	Zone de jardins familiaux
------------	----------------------------------

Zones superposées :

	Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
---	--

	Zone de servitude "urbanisation"
--	---

- B** servitude "urbanisation" - biotopes
- Cd** servitude "urbanisation" - corridor écologique
- Ce** servitude "urbanisation" - cours d'eau
- Ci** servitude "urbanisation" - cimetière
- To** servitude "urbanisation" - topographie
- T** servitude "urbanisation" - zone tampon
- 23** servitude "urbanisation" - 23 rue des Romains
- R** servitude "urbanisation" - réaffectation

INDICATIONS COMPLEMENTAIRES (à titre indicatif)

	Habitat d'espèces - art. 17 et/ou 21 de la loi du 18 juillet 2018 / zones devant faire l'objet de mesures CEF (en cas d'urbanisation) (à titre indicatif et non exhaustif)
---	---

Figure 3: Extrait du PAG et légende (Source : Commune de Bous-Waldbredimus)

2.1.2. Partie écrite

I.1. MODE D'UTILISATION DES ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES

ART. 3 ZONE D'HABITATION

3.1 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, ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

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

On distingue une seule catégorie :

- Zone d'habitation 1

3.2 Zone d'habitation 1

La **zone d'habitation 1 (HAB-1)** est principalement destinée aux maisons d'habitation unifamiliales, isolées, jumelées ou groupées en bande. Les maisons unifamiliales avec logement intégré sont admises.

Pour tout plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» exécutant une zone d'habitation 1, il est requis ce qui suit :

- dans les localités de Waldbredimus (hors PAP « Am Päsch » ref.18439/58C et hors zones soumises à PAP-NQ W09-Rothstueck-phase 1 et W09-Rothstueck-phase 2), Gondelange, Trintange, Ersange et Roedt, **au moins 70%** des logements sont de type maisons d'habitation unifamiliales, soit isolées, jumelées ou groupées en bande, et le nombre d'unités de logement est limité à **4 unités** par bâtiment ;
- à Waldbredimus, pour les fonds couverts par le PAP « Am Päsch » (ref.18439/58C), **au moins 60%** des logements sont de type maisons d'habitation unifamiliales, soit isolées, jumelées ou groupées en bande, et le nombre d'unités de logement est limité à **4 unités** par bâtiment ;
- à Waldbredimus, pour les fonds soumis au PAP-NQ W09-Rothstueck-phase 1, sis au lieu-dit « Rothstueck », **au moins 48%** des logements sont de type maisons d'habitation unifamiliales, soit isolées, jumelées ou groupés en bande, et le nombre d'unités de logement est limité à **7 unités** par bâtiment ;
- à Waldbredimus, pour les fonds soumis au PAP-NQ W09-Rothstueck-phase 2, sis au lieu-dit "Rothstueck", 100% des logements sont de type maisons d'habitation unifamiliales, soit isolées, jumelées ou groupées en bande ;
- la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de **90% au minimum**, à l'exception du PAP 17410 dûment approuvé et maintenu en vigueur dans le présent PAG, pour lequel la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 85% au minimum.

(...)

I.2 DEGRÉ D'UTILISATION DES ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES

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) et par le coefficient de scellement du sol (CSS).

La densité de logements (DL) est fixée pour les zones d'habitation, les zones mixtes et les zones de bâtiment et d'équipement publics soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Les définitions de la terminologie utilisée ci-avant sont reprises à l'Annexe 1 : Terminologie relative au degré d'utilisation du sol de la présente partie écrite du plan d'aménagement général.

ART. 9 MAXIMAS À RESPECTER

Pour chaque zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », sont définies des valeurs maxima pour le coefficient d'utilisation du sol (CUS), le coefficient d'occupation du sol (COS), le coefficient de scellement du sol (CSS) et la densité de logements (DL).

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les coefficients précités constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds couverts par un même degré d'utilisation du sol. Ces coefficients peuvent par conséquent être dépassés pour certains lots ou parcelles.

Ces valeurs sont reprises pour chaque nouveau quartier en partie graphique du plan d'aménagement général.

ART. 10 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE

10.1 Définition du nombre minimum d'emplacements de stationnement

En cas de construction nouvelle, de reconstruction, de changement de destination et de transformation augmentant la surface d'utilisation de plus de 25m², le nombre minimum d'emplacements requis est défini comme suit (la valeur la plus contraignante est toujours retenue) :

- 2 emplacements par logement, à l'exception des logements destinés à la location sociale ou des logements à coûts modérés pour lesquels le minimum est de 1 emplacement par logement ;
- pour les immeubles plurifamiliaux, 1 emplacement supplémentaire pour visiteurs, par tranche de 3 logements ;
- 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface construite brute pour les bureaux et administrations, commerces, cafés et restaurants ;
- 1 emplacement par tranche de 80m² de surface construite brute pour les établissements industriels et artisanaux, les établissements hôteliers et les gîtes ruraux ;
- 1 emplacement par tranche de 50m² de surface construite brute pour les garages de réparation ;
- 1 emplacement en plus d'1 emplacement « dépose-minute » (ou « kiss & ride ») par tranche de 30m² de surface construite brute pour les crèches ;
- pour les salles de réunions et autres lieux de concentration de population, 1 emplacement par tranche de 10 sièges.

Par ailleurs, en complément de ce qui précède, il est requis ce qui suit :

- L'accès à un emplacement de stationnement ne peut lui-même être considéré en tant qu'emplacement de stationnement.
- Les établissements artisanaux et industriels doivent prévoir en plus sur leur terrain le nombre d'emplacements de stationnement nécessaires à leurs véhicules utilitaires.
- Pour les commerces, les établissements industriels, artisanaux et du secteur de l'HORESCA, un arbre à haute tige doit être planté sur la parcelle par tranche de 3 emplacements de stationnement en surface.
- Les emplacements de stationnement sont aménagés sur le même bienfonds que la construction à laquelle ils se rapportent sauf :
 - lorsqu'il apparaît opportun, pour des raisons urbanistiques et ou environnementales, de les regrouper sous la forme de parking et/ou carports collectifs ;
 - s'il peut être démontré l'impossibilité d'y aménager en tout ou partie le nombre d'emplacements requis.

Pour ces deux cas, le requérant démontre la possibilité d'aménager le nombre d'emplacements requis en situation appropriée dans un rayon de 200m autour de son projet.

ART. 11 EMBLEMENTS DE STATIONNEMENT POUR VÉLOS

11.1 Définition du nombre minimum d'emplacements de stationnement

Le nombre minimal d'emplacements pour vélos à considérer est défini comme suit :

- au moins 1 emplacement par logement pour les maisons bifamiliales et les immeubles plurifamiliaux ;
- un emplacement par tranche de 100m² de surface construite brute pour les immeubles administratifs et les activités de services professionnels ;
- un emplacement par tranche de 50m² de surface de vente pour les commerces de quartier ;
- 5 emplacements par classe scolaire pour les écoles précoces et fondamentales.

(...)

III. ZONES SUPERPOSÉES

ART. 17 CATÉGORIES

Les zones superposées comprennent :

- les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ;
- les zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés ;
- les zones d'aménagement différé ;
- les zones de servitude « urbanisation » ;
- les zones de servitude « couloirs et espaces réservés »
- les secteurs et éléments protégés d'intérêt communal de type « environnement construit » ;

ART. 18 ZONES DÉLIMITANT LES FONDS SOUMIS À L'ÉLABORATION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER »

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur couvrant les fonds concernés.

Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP-NQ).

ART. 21 ZONES DE SERVITUDE « URBANISATION »

21.1

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

Des prescriptions spécifiques sont définies ci-après pour ces zones, 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, sous réserve de ne pas être contraires à d'autres prescriptions réglementaires ou administratives.

Les différentes catégories de servitudes « urbanisation » reprises en partie graphique et détaillées ci-après sont les suivantes :

- Réaffectation HORESCA
- 23, rue des Romains
- Cimetière
- Corridor écologique
- Cours d'eau
- Topographie
- Zone tampon
- Biotopes

21.6

Servitude « urbanisation – Cours d'eau » (Ce)

La zone de servitude « urbanisation - Cours d'eau » doit contribuer à atteindre le bon état écologique des cours d'eau en vertu de la directive cadre sur l'eau (2000/60/CE) conformément à l'article 5 de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau. Cette servitude vise à protéger les cours d'eau et leurs berges et permet de conserver les fonctions écologiques de ce dernier. Les prescriptions suivantes sont d'application :

- Toute décharge, dépôts industriels, dépôt et/ou stockage d'engins ou de matériel agricole y est interdit. Par dérogation, les hangars et autres bâtiments agricoles existants superposés par la servitude gardent leur droit acquis et peuvent continuer à servir l'affectation qui leur est donnée.

- A l'exception des projets de renaturation de cours d'eau pour lesquels l'Administration de la gestion de l'eau a donné son accord, toute modification du terrain naturel ainsi que toute construction, déversement non naturels, étangs de poisson connectés au cours d'eau, remblais, déblais, voies de circulation, bassins de rétention et dispositifs non naturels contre les inondations sont prohibés endéans une distance de 5m par rapport à la crête de la berge du cours d'eau.
- En cas de projet d'aménagement particulier de type « nouveau quartier » qui viendrait empiéter sur la servitude (Ce), il y aura lieu d'y limiter l'impact de la pollution lumineuse, surtout vers le ciel, afin de préserver la fonction écologique du cours d'eau.

Par dérogation à ce qui précède toute construction ou aménagement de type « ponctuel » ou de caractère public tel que par exemple un pont routier ou un bassin d'orage, peut être autorisé uniquement s'il peut être démontré qu'il ne sera à l'origine d'aucun impact négatif sur le cours d'eau.

2.1.3. Schéma directeur

Le terrain concerné est couvert par le schéma directeur W5 – « Im Pesch ».

Les lignes directrices majeures du schéma directeur sont les suivantes :

- Assurer l'intégration des nouvelles constructions à l'intérieur de la structure bâtie existante ;
- Respecter les caractéristiques villageoises traditionnelles : implantations, gabarits, orientations, espace-rue ;
- Maintenir et mettre en évidence, dans la mesure du possible, la coulée verte existant au cœur même du village ;
- Renaturation d'un ruisseau actuellement pour partie canalisé en souterrain et élimination de la surcharge (eaux pluviales) à laquelle il fait localement l'objet :
- Maintenir la chapelle au sud de la zone, jugée digne de protection.



- Délimitation du schéma directeur
- Courbes de niveaux du terrain existant
- / — Cours d'eau permanent / intermittent

Concept de développement urbain

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

			logement
			commerce / services
			artisanat / industrie
			équipements publics / de loisir / de sport
faible	moyenne	forte densité	

Espace public

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

- 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 paysager et écologique

- Coulée verte
- Biotopes à préserver

Figure 4: Extrait du Schéma directeur (Source : Commune de Waldbredimus)

3. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE

3.1. Cadre Urbain

3.1.1. Situation générale

La zone de projet se situe au centre de la localité de Waldbredimus. Le centre du village est caractérisé par un habitat groupé, de grande taille avec des toitures en bâtière typique des villages ruraux. La localité s'est ensuite développée le long des axes routiers avec un habitat résidentiel composé de maisons isolées ou jumelées. De nombreuses fermes traditionnelles ainsi que des hangars de grandes exploitations agricoles sont également présents.

Le site concerné par le présent PAP se situe dans la continuité du PAP « Am Päsch – Phase I », qui est desservi depuis la rue de Trintange et rejoint la rue Principale depuis un parking public.

Le présent PAP poursuivra donc l'urbanisation de cette commune formant, à terme, un ensemble cohérent avec le reste de la localité. La zone couverte s'étend également sur une partie plus au Sud, qui fait l'objet d'une troisième phase de PAP.

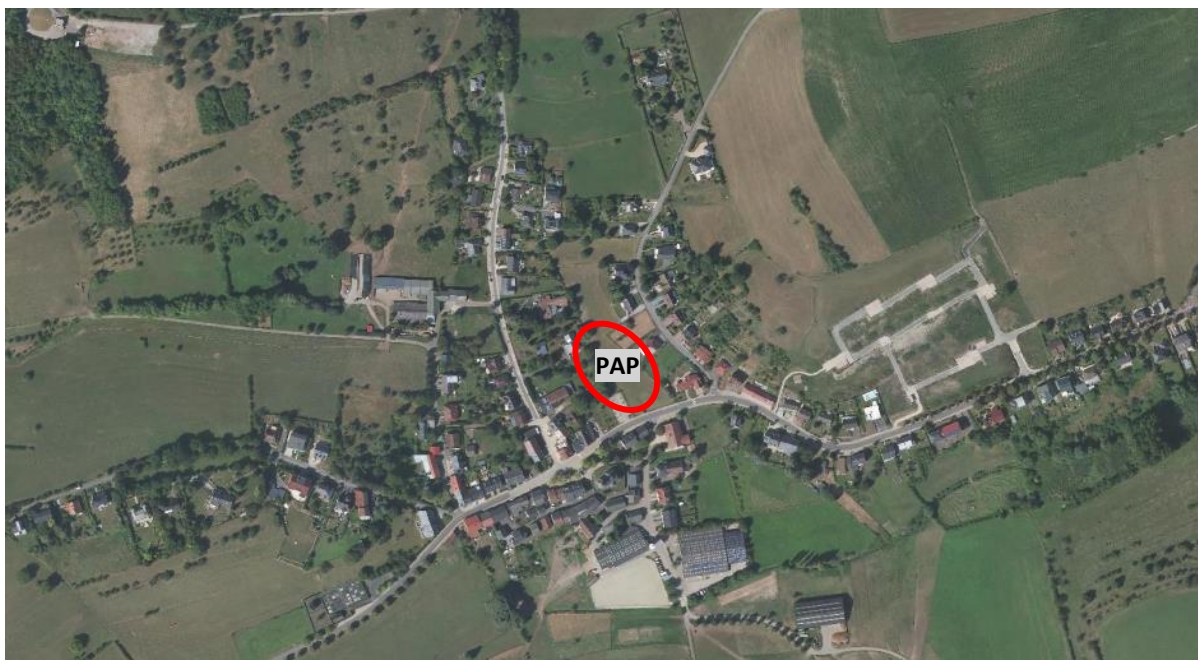


Figure 5 : Vue aérienne (Source : ACT – geoportail.lu)



Photos 1 à 4 : vues le site (Source : BEST)

3.1.2. Mobilité et transport en commun.

a) Axe routier

Waldbredimus se situe le long du C.R. 148 et non loin de la N.2.

La N.2 permet de relier la ville de Luxembourg à la frontière Allemande au niveau de Remich.

b) Transport en commun

L'arrêt de bus le plus proche « Kiirch » est situé à proximité immédiate du PAP, sur le C.R.148 « rue Principale », (voir figure 5) du site et est desservi par la ligne 411 (Howald - Stadtbredimus - Remich), et la ligne 431 (Mondorf – Dalheim - Remich). Un emplacement pour un arrêt de bus est prévu dans la phase 3 du PAP, le long de la rue Principale.

Waldbredimus ne dispose pas de gare CFL. La plus proche se situe à environ 6 km dans la localité d'Oetrange. Les trains assurent des connexions entre les villes de Luxembourg et Trêves.

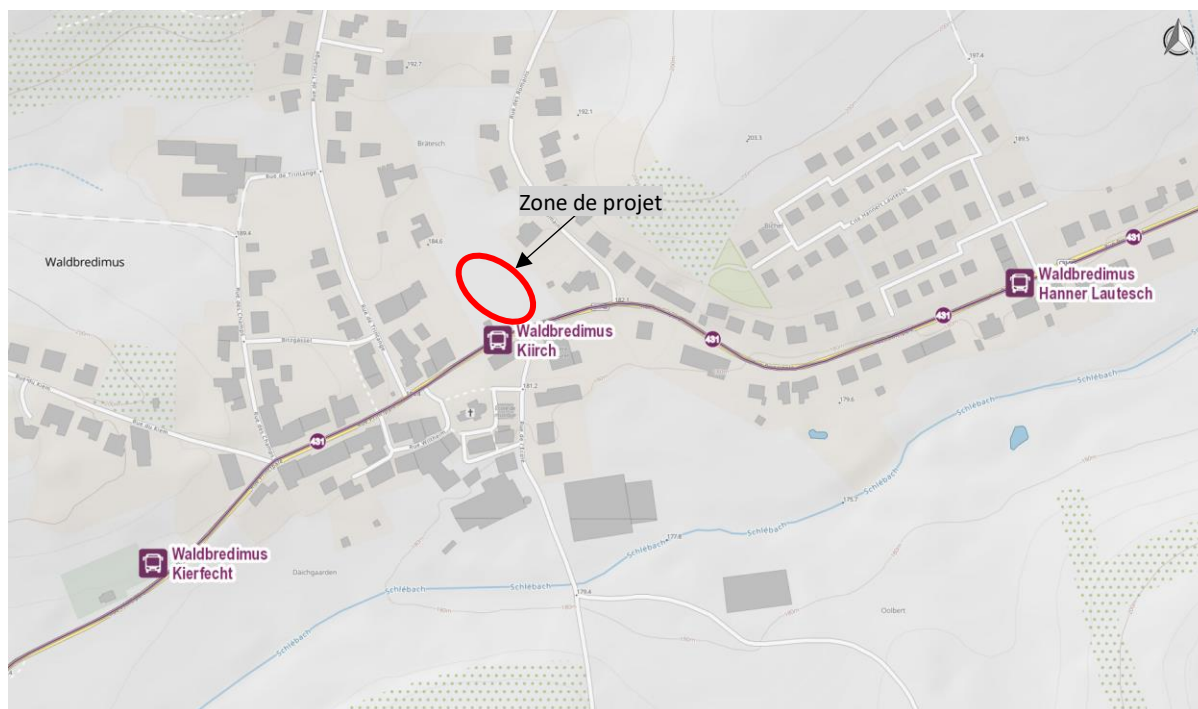


Figure 6 : Localisation des arrêts de bus (Source : ACT-geoportail.lu)

c) Mobilité douce

La commune de Waldbredimus est traversée par 2 chemins (chemin communal « Daller Trëppeltour » et chemin intercommunal (Dalheim – Waldbredimus – Contern) mais aucun ne passe directement à proximité du site du PAP.

3.1.3. Équipements publics et services

Waldbredimus est une localité essentiellement résidentielle. C'est Trintange (localité voisine) qui dispose des principaux services (mairie, école, ...). De plus, Waldbredimus jouit de la proximité avec la commune de Remich qui, en tant que centre régional, offre une large gamme d'équipements et de services (centre commercial, piscine, infrastructures sportives et culturelles, ...).

3.2. Cadre environnemental

3.2.1. Affectation et topographie

La zone de projet est relativement plane et libre de constructions.

3.2.2. Bois et zones protégées

La localité de Waldbredimus est située à proximité de diverses zones protégées :

- La zone protégée d'intérêt national à déclarer du Trëntengerdall s'étendant sur Bous, Contern, Dalheim, Stadtbredimus et Waldbredimus. La zone entoure la localité de Waldbredimus.

- La zone de protection oiseaux Natura 2000 « Vallée de la Syre de Moutfort à Roodt/Syre » (LU0002006) à 4.00 km à l’Ouest du PAP.
- La zone de protection habitats Natura 2000 (LU0001029) à 1,15 km à l’est du PAP ;
- Forêt publique (propriété de Waldbredimus et Dalheim) à 1.10 km à l’ouest du PAP.

Au vu de leur éloignement, ces zones ne seront pas impactées par le présent projet.

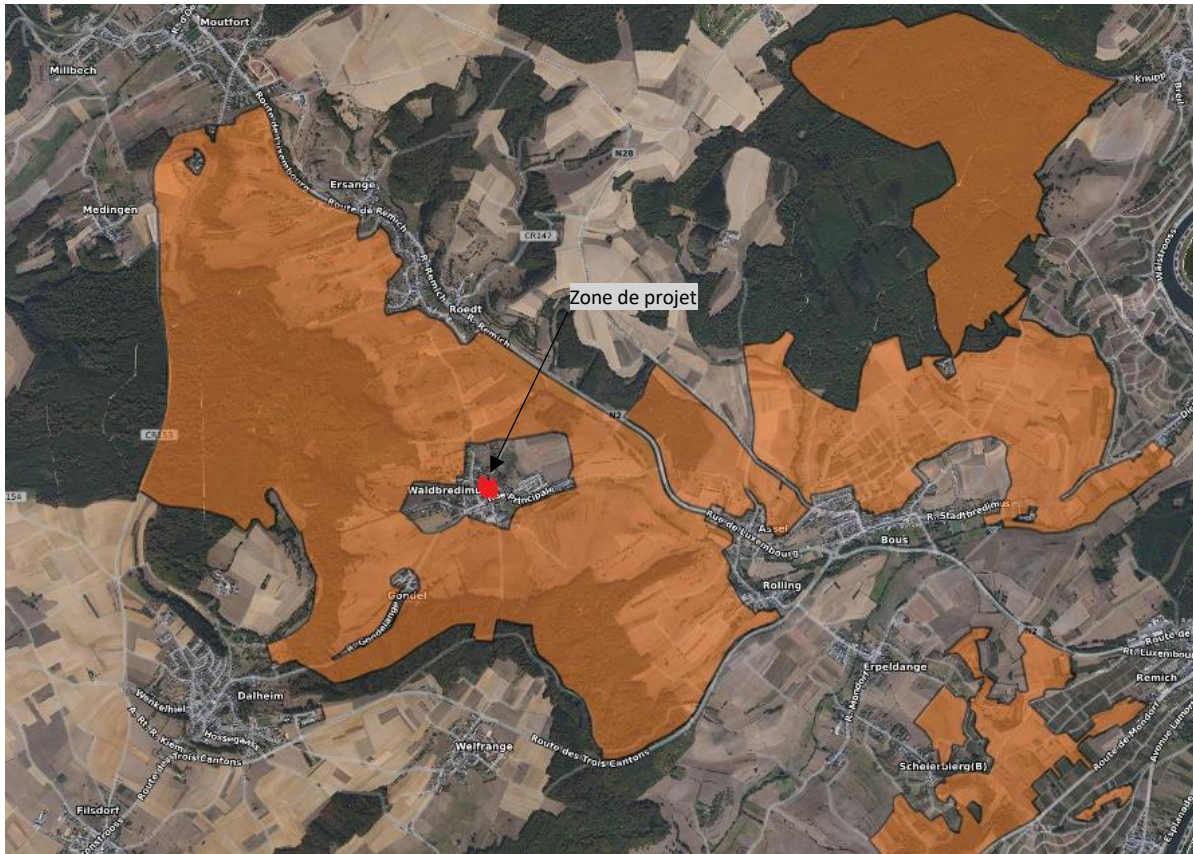


Figure 7 : Zone protégée d'intérêt national à déclarer du Tréntengerdall (Source: ACT – geoportail.lu)

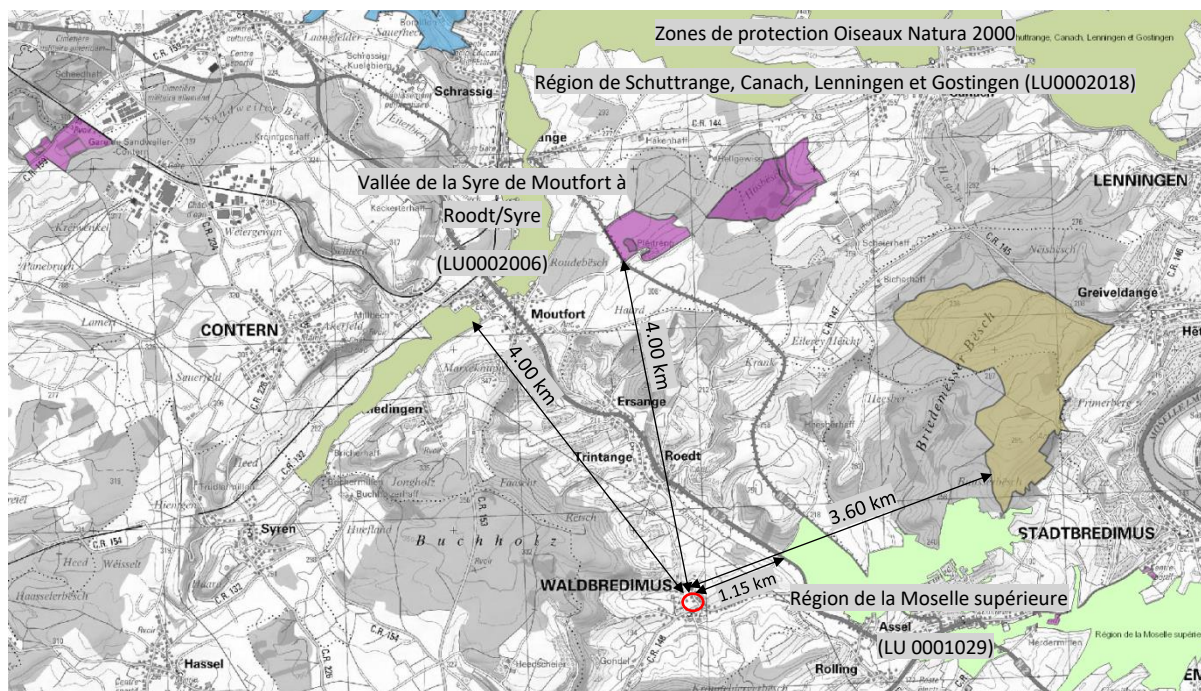


Figure 8 : Zones protégées (Source: ACT – geoportail.lu)

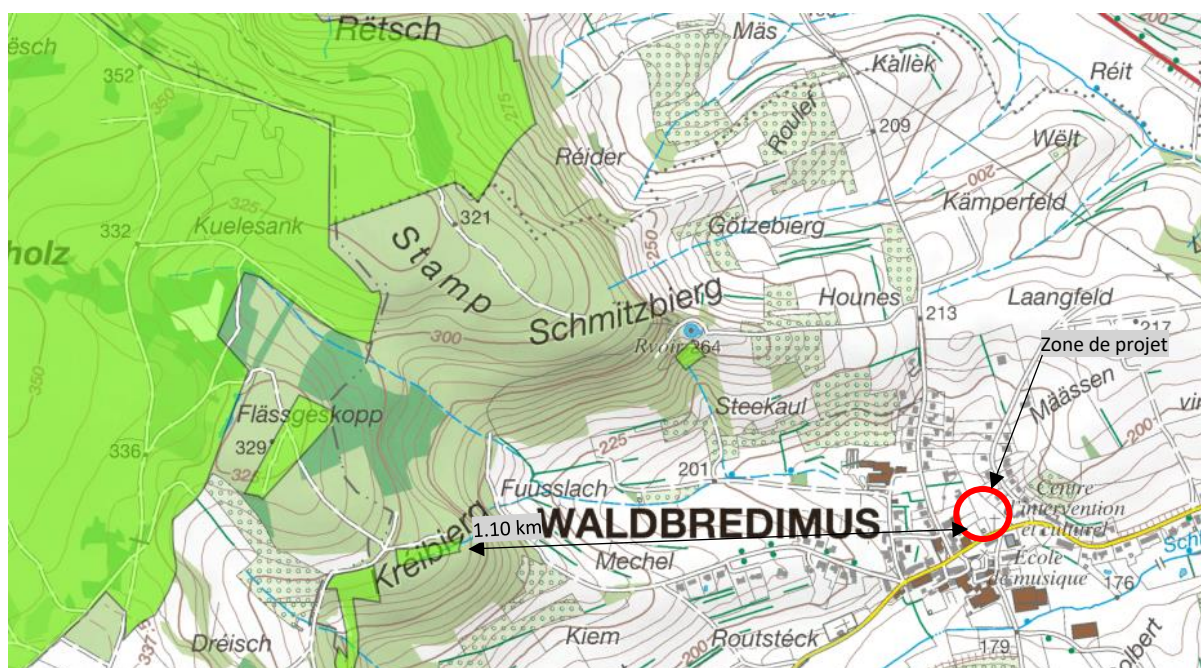


Figure 9 : Forêts publiques (Source: ACT – geoportail.lu)

3.2.3 Biotopes et espaces soumis à des servitudes écologiques

Selon le bureau d'étude Luxplan, auteur de l'évaluation environnementale stratégique (EES/SUP) du PAG, les parties non structurées de la zone de planification à l'est peuvent être évaluées comme non critiques. Dans la partie graphique du projet PAG, une identification de protection des espèces est néanmoins fixée sur l'ensemble de la zone afin de signaler les exigences selon la loi sur la conservation de la nature.

Pour la première phase du PAP la haie le long des limites sud et est a été identifiée comme biotope ainsi que comme élément d'orientation pour les chauves-souris, protégés par l'art. 17 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles (loi PN). Les autres surfaces vertes n'avaient pas d'importance particulière. La même évaluation peut être retenue pour cette prairie non structurée. Une affectation de l'art. 17 et/ou art. 21 de la loi PN n'est pas à admettre pour ce projet.

La première phase du PAP a été autorisée le 7 février 2020 (Réf. MECDD 94360).

3.2.4 Zone inondable

La zone de projet n'est pas située dans une zone inondable.

3.2.5 Zone de bruit

La zone de projet se trouve à environ 850 mètres des zones de bruit LDEN et LNGT.

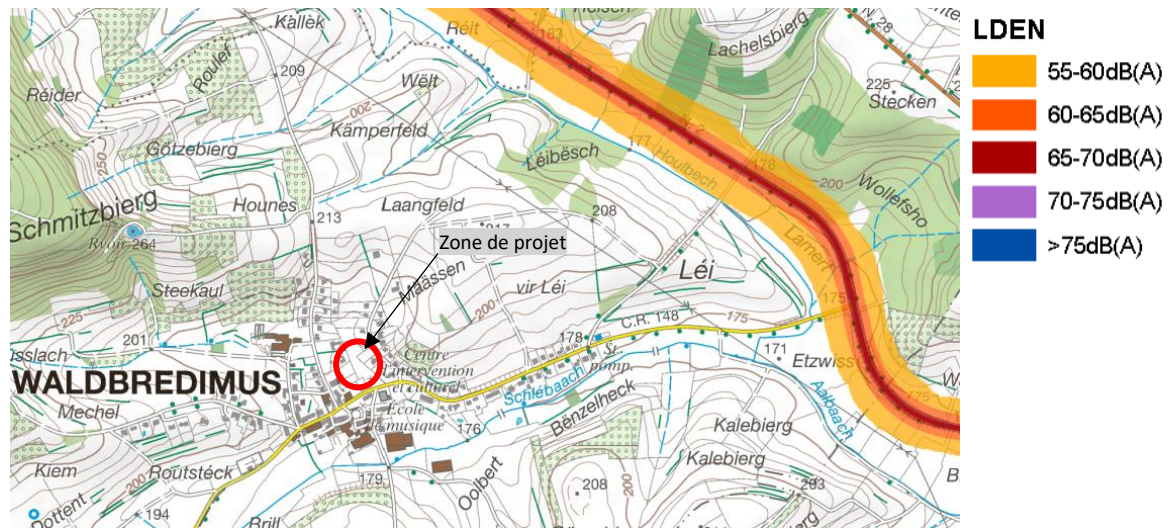


Figure 10 : Zones de bruit - LDEN (Source: ACT-géoportail)



Figure 11: Zones de bruit - LNGT (Source: ACT-géoportail)

4 EXPOSÉ DES MOTIFS

4.1 Programmation du PAP

Les terrains concernés en phase II, d'une superficie totale de 24,46 ares, sont situés dans la « zone d'habitation 1 » au plan d'aménagement général (PAG) de la commune.



Figure 12 : PAP « Am Päsch - phase II » objet de la présente modification en couleur (source : BEST)

Le projet propose l'aménagement de 4 maisons unifamiliales :

- 2 maisons unifamiliales jumelées donnant sur la voirie projetée du PAP approuvé « Am Päsch – Phase I » ;
- 2 maisons unifamiliales isolées desservies par la voirie projetée du PAP approuvé « Am Päsch – Phase I ».

L'aménagement complète la voie de mobilité douce prévue dans la première phase ainsi que la renaturation du ruisseau et des espaces verts d'agrément.

La commune de Bous-Waldbredimus compte 3089 habitants en avril 2023 (source : www.statec.lu).

Les 4 unités de logement projetées contribueront dès lors à une croissance de 10 habitants (2,4 hab./ménage) ce qui correspond à une augmentation de 0,32 % de la population de la commune.

4.2 Modification du PAP

La présente modification du PAP « Am Päsch – Phase II » porte sur l'implantation d'un bassin de rétention des eaux pluviales, sur demande de l'AGE, ainsi que la mise à jour des réseaux correspondants.

La présente modification porte également dans une moindre mesure sur les surfaces des lots et des constructions, suite à l'implantation de ce bassin de rétention.

La présente modification porte enfin sur l'ajout d'une servitude de passage sur le lot n°13 afin de garantir la continuité du cheminement piéton.

4.2.1 Implantation d'un bassin de rétention des eaux pluviales

a) Implantation d'un bassin de rétention des eaux pluviales

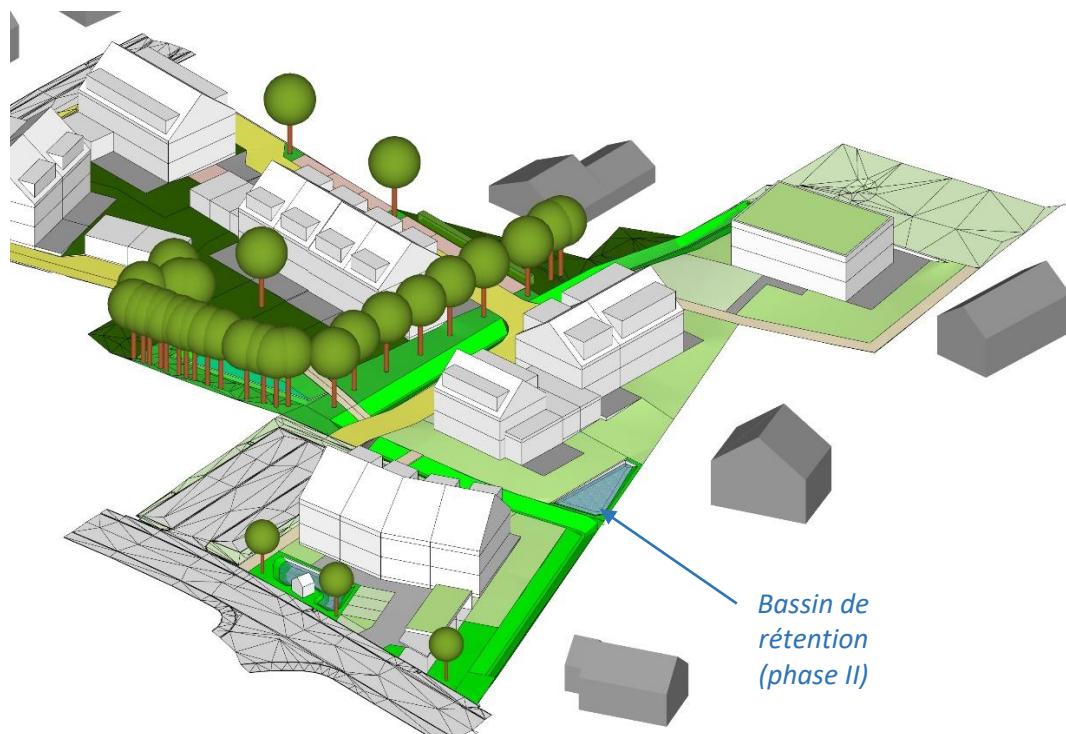
Le PAP comprenait à l'origine 1 citerne de récupération des eaux pluviales par lot, qui était ensuite reliée à un fossé pour aller se jeter dans le ruisseau renaturé aménagé au sud du PAP.

Sur demande de l'Administration de la Gestion des Eaux (AGE), ces citernes sont remplacées par un bassin de rétention des eaux pluviales commun à toute la phase II qui sera situé au Sud-Est du PAP, pour se raccorder ensuite au ruisseau.

b) Mise à jour des réseaux

Des évacuations des eaux pluviales à ciel ouvert sont aménagées afin de relier les constructions au bassin.

L'emplacement de ces dispositifs peut être modifié pour des raisons techniques ou architecturales.



Figures 13 : Vue axonométrique depuis le sud-est (Source : BEST)

4.2.2 Modification de la surface des lots, et des surfaces correspondantes

La mise en place du bassin de rétention a entraîné une augmentation de la surface publique, et donc une diminution de la surface privée. Pour des raisons architecturales, la surface pouvant être scellée en recul antérieur du lot n° 11 a été augmentée dans la partie graphique. L'utilisation de surfaces perméables reste recommandée. La surface scellée maximale de ce lot n°11 doit être respectée.

Sur cette base la surface du lot n° 13 a été adaptée. Les surfaces et les différents coefficients (COS et CSS) ont été mis à jour afin de respecter le PAG comme suit :

Fiche 1 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2011" & "mouture 2017"

Lot	surface à bâtir nette ⁽²⁾	nombre de logements ⁽²⁾		surface construite brute ⁽²⁾		surface d'emprise au sol ⁽²⁾		surface de sol scellée ⁽²⁾
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	maximum
10	915 m ²	/	1 u.	/	350 m ²	/	198 m ²	228 m ²
11	424 m ²	/	1 u.	/	350 m ²	/	150 m ²	225 m ²
12	298 m ²	/	1 u.	/	252 m ²	/	134 m ²	189 m ²
13	552 m ²	/	1 u.	/	271 m ²	/	174 m ²	233 m ²
Total	2189 m²	0	4 u.	0.00	1223 m²	0.00	656 m²	875 m²
Coefficients résultant du PAP		DL ⁽²⁾ 0.000 / 16.4		CUS ⁽²⁾ 0.000 / 0.5000		COS ⁽²⁾ 0.000 / 0.2997		CSS ⁽²⁾ 0.3997



Fiche 1 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2011" & "mouture 2017"

Lot	surface à bâtir nette ⁽²⁾	nombre de logements ⁽²⁾		surface construite brute ⁽²⁾		surface d'emprise au sol ⁽²⁾		surface de sol scellée ⁽²⁾
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	maximum
10	915 m ²	/	1 u.	/	350 m ²	/	195 m ²	211 m ²
11	424 m ²	/	1 u.	/	350 m ²	/	150 m ²	225 m ²
12	298 m ²	/	1 u.	/	252 m ²	/	134 m ²	185 m ²
13	467 m ²	/	1 u.	/	271 m ²	/	152 m ²	220 m ²
Total	2104 m²	0	4 u.	0.00	1223 m²	0.00	631 m²	841 m²
Coefficients résultant du PAP		DL ⁽²⁾ 0.000 / 16.4		CUS ⁽²⁾ 0.000 / 0.5000		COS ⁽²⁾ 0.000 / 0.2999		CSS ⁽²⁾ 0.3997

Figures 14 et 15 : Modification des surfaces (PAP approuvé et PAP modifié)

4.2.3 Servitude de passage sur le lot n°13

En concertation avec l'AGE et la commune, il a été décidé qu'il est nécessaire d'avoir un ponton perpendiculaire pour franchir le ruisseau renaturé.

Une servitude de passage sur le lot n°13 a donc été créée afin de permettre l'accès à ce ponton. Celle-ci se superpose à la servitude déjà prévue pour la canalisation d'eaux usées au même emplacement.

Elle devra être aménagée en matériaux perméables (type pavés non jointés ou autre).

5 SYNTHÈSE DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PAP

REPARTITION DES SURFACES	
Surface privée :	21,04 ares (86,02%)
Surface publique :	3,42 ares (13,98%)
Surface totale du PAP	24,46 ares (100 %)
PARCELLAIRE PRIVE	
Total parcelles	4
En zone d'habitation 1	
Maisons unifamiliales jumelées	2
Maisons unifamiliales isolées	2
Logements par hectare	16,35 logements / ha

6 ANNEXES

Le Projet d'Aménagement Particulier comprend le présent rapport justificatif ainsi que les documents suivants :

- Partie écrite ;
- Annexe I : Tableau récapitulatif ;
- Annexe II : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ;
- Données cadastrales ;
- Extrait du plan d'aménagement général ;
- Extrait du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites et la partie écrite du projet d'aménagement général ;
- Mandats ;
- Copie du certificat d'ingénieur établi par l'O.A.I. ;
- Plan de périmètre PAP dressé par BEST G.O ;
- Vues axonométriques ;
- Plan d'aménagement particulier ([plan n°161109-1/01o](#)) ;
- Coupes ([plan n°161109-1/02o](#)) ;
- Levé topographique avec prises de photos (plan n°161109-1/03j).

Senningerberg, le 24 avril 2024

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.



P. LHUILLIER



M. URBING