

Table des matières

1.	Introduction	3
1.1.	Contexte.....	3
1.2.	Situation cadastrale	4
2.	Cadre règlementaire	5
2.1.	Plan d'aménagement général.....	5
3.	Descriptif du parti urbanistique	10
3.1.	Cadre urbain.....	10
3.2.	Cadre environnemental	12
4.	Exposé des motifs	14
4.1.	Aménagement des espaces privés.....	14
4.2.	Aménagement des espaces publics	19
5.	Synthèse des principales caractéristiques du pap	22
6.	Annexes.....	23

1. INTRODUCTION

Le bureau BEST Ingénieurs – Conseils, agissant au nom et pour le compte de JAMATICA SARL, présente ci-après les documents nécessaires à l'introduction en procédure du plan d'aménagement particulier (PAP) « Um Krëmmert I » dans la commune de Pontpierre, selon la loi du 3 mars 2017 dite « Omnibus », portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Ce PAP a pour objet de préciser et d'exécuter les dispositions règlementaires du plan d'aménagement général et du règlement sur les bâtisses de la Commune de Mondercange afin de permettre l'aménagement de bâtiments à vocation résidentielle.

1.1. Contexte

La commune de Mondercange est composée des localités de Mondercange, Bergem, Foetz et Pontpierre. Elle présente une superficie de 21,39 km² pour 6951 habitants.

Celle-ci est située au nord de la Ville d'Esch-sur-Alzette et est facilement accessible via le réseau routier (A4, N4 et N13). En tant que localité principale de la Commune, Mondercange abrite les fonctions administratives ainsi que des commerces de proximités.

La localité de Pontpierre compte actuellement 1122 habitants, soit 16,1 % de la population communale. (Source : data.public.lu).

Les fonds couverts par le présent projet sont situés à l'Est de la localité de Pontpierre, près de la « rue de Luxembourg » (CR 169) et présente une superficie de 110,69 ares.

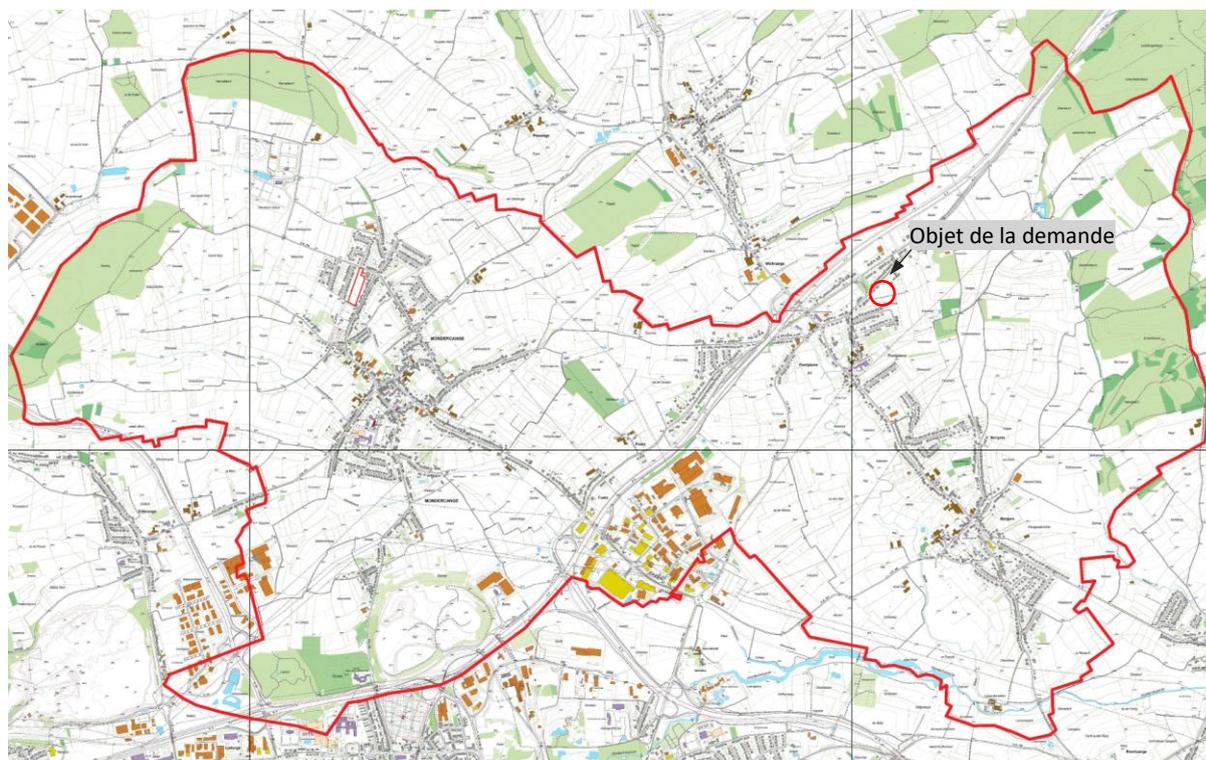


Figure 1 : Plan de situation générale (Source : ACT – Geoportail.lu)

1.2. Situation cadastrale

Le présent projet porte sur un bien situé au lieu-dit « Rue de Luxembourg » à Pontpierre, cadastré Commune de Mondercange, section A de Pontpierre, numéro 738/2341, appartenant à JAMATICA Sàrl.

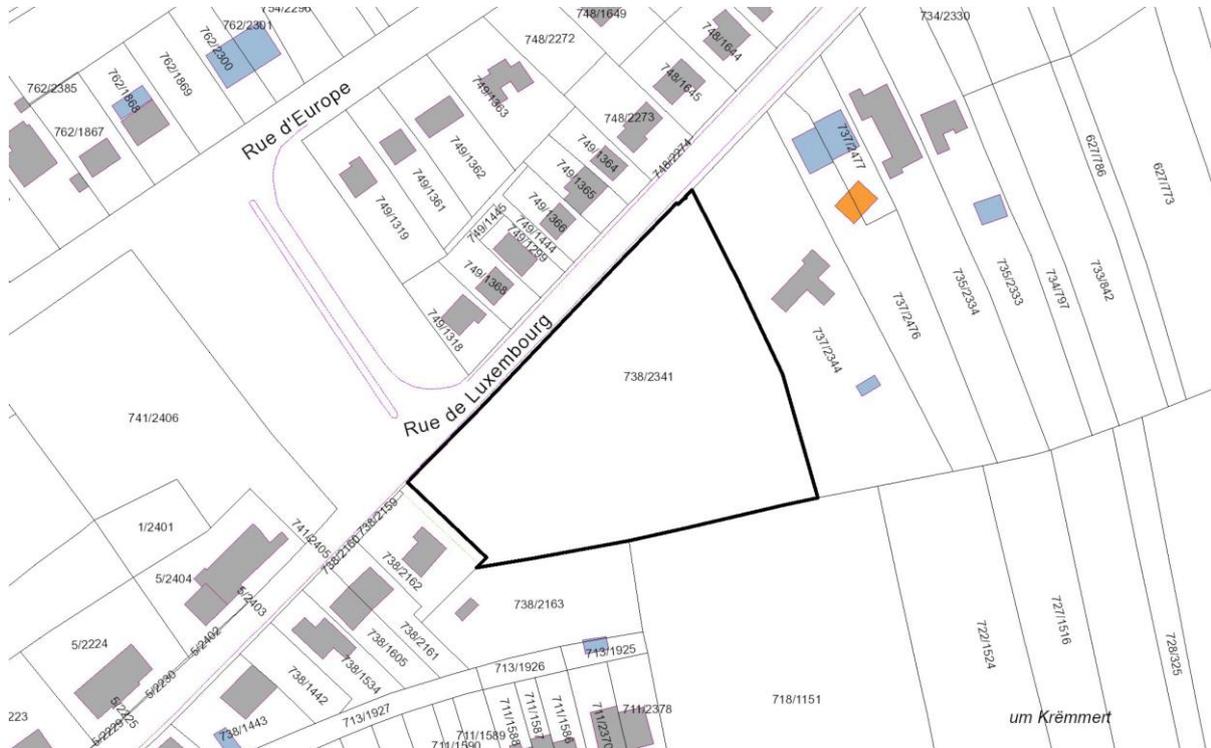


Figure 2 : Extrait du cadastre (Source : ACT)

2. CADRE REGLEMENTAIRE

2.1. Plan d'aménagement général

Dans le plan d'aménagement général de la commune de Mondercange, les fonds couverts par le présent PAP sont inscrits en « zone d'habitation 1 » et sont superposés d'une « zone soumise à un PAP-NQ » ainsi que d'une zone « habitat d'espèces protégées (art. 17) ».

2.1.1. Partie graphique

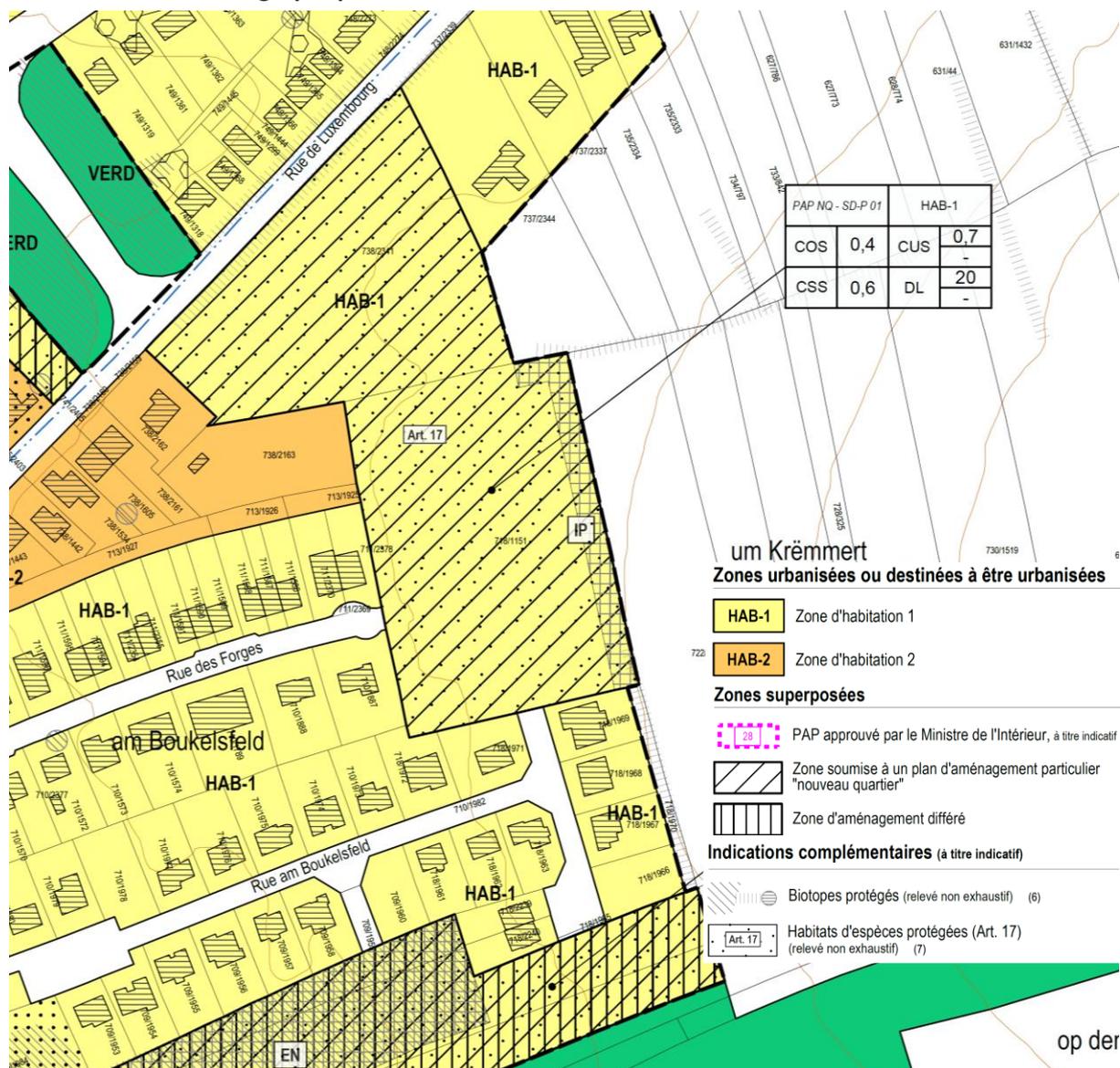


Figure 3: Extrait du PAG (Source : Commune de Mondercange)

2.1.2. Partie écrite

Les règles d'aménagement de cet espace sont définies dans la partie écrite du plan d'aménagement général de la Commune de Mondercange.

Les principaux articles concernant le présent PAP sont libellés comme suit :

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

La zone d'habitation 1 englobe les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales de proximité et des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des équipements de service public et des activités liées à des professions libérales.

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.

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux maisons d'habitation uni- et bifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande et aux immeubles avec 6 unités de logement au maximum.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins 50% des logements sont de type maison unifamiliale. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 80% au minimum.

Art. 19 Emplacements de stationnement

Pour les constructions nouvelles, reconstructions et changements d'affectation le nombre minimal d'emplacements de stationnement est défini par le présent article.

Les emplacements de stationnement sont aménagés sur la même parcelle cadastrale que la construction à laquelle ils se rapportent. Dans le cadre d'un PAP « nouveau quartier », les emplacements de stationnement peuvent également être regroupés sur une parcelle différente de celle des immeubles concernés et située dans un rayon de 200 mètres. Cette disposition est également d'application pour les projets réalisés dans une des zones visées par les Art. 6 à Art. 11. Dans ce cas, l'aménagement d'emplacements de stationnement est interdit à l'intérieur des surfaces pour constructions destinées au séjour prolongé.

19.1 Logement de type maison unifamiliale

Sont à considérer comme minimum :

» 2 emplacements par unité de logement de type maison unifamiliale ainsi que

» 1 emplacement supplémentaire par logement intégré. (...)

19.2 Logement de type collectif

Sont à considérer comme minimum :

» 1 emplacement par unité de logement de type collectif avec une surface au sol inférieure à 50 m² ;

» 2 emplacements par unité de logement de type collectif avec une surface au sol supérieure ou égale à 50 m².

19.3 Autres affectations

a) Sont à considérer comme minimum :

» 1 emplacement par tranche entamée de 125 m² de surface au sol pour les commerces de proximité avec une surface construite brute inférieure à 800 m², sous condition que la surface de vente est principalement destinée à la vente de produits alimentaires ;

- » 1 emplacement par tranche entamée de 75 m² de surface au sol pour les types de commerces qui ne sont pas visés par le premier tiret avec une surface de vente inférieure à 2.000 m² ;
- » 1 emplacement par tranche entamée de 30 m² de surface au sol pour les types de commerces qui ne sont pas visés par le premier tiret avec une surface de vente supérieure ou égale à 2.000 m² ;
- » 1 emplacement par tranche entamée de 30 m² de surface au sol pour les cafés ;
- » 1 emplacement par tranche de 4 places pour les brasseries et restaurants ;
- » 1 emplacement par chambre pour les établissements d'hébergement ;
- » 1 emplacement par tranche entamée de 50 m² de surface au sol pour les établissements industriels et artisanaux, avec un minimum de 2 emplacements par établissement ;
- » 1 emplacement par tranche entamée de 50 m² de surface au sol pour les services administratifs ou professionnels, avec un minimum de 2 emplacements par établissement ;
- » 1 emplacement par tranche entamée de 50 m² de surface au sol pour les professions libérales ;
- » 1 emplacement par tranche entamée de 50 m² de surface au sol pour les stations-service, les concessions automobiles et les garages de réparation, avec un minimum de 3 places par établissement ;
- » 1 emplacement par tranche entamée de 15 places ou sièges pour les salles de réunion ;
- » 1 emplacement par tranche de 40m² de surface construite brute pour les crèches ou autres structures d'accueil pour la petite enfance, avec un minimum de 3 emplacements par établissement ;
- » 1 emplacement par chambre pour les constructions hospitalières ou les maisons de soins.

b) En sus des emplacements réalisés en vertu du point a), les établissements commerciaux, artisanaux, industriels, les brasseries et restaurants, les constructions hospitalières, et les maisons des soins ainsi que les prestataires de soins à domicile doivent prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements pour leurs propres véhicules de service ou utilitaires, avec un minimum de trois emplacements réservés à ces fins.

19.4 Emplacements de stationnement pour vélos

En ce qui concerne les emplacements de stationnement pour vélos, sont à considérer comme minimum :

- » 1 emplacement par tranche entamée de 30 m² de surface habitable pour les maisons plurifamiliales à plus de quatre unités de logement.
- » 1 emplacement par tranche entamée de 100 m² de surface exploitée pour les immeubles administratifs et d'activité de services professionnels et 1 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.
- » 1 emplacement par tranche entamée de 100 m² de surface au sol pour les commerces.

19.5 Dérogations et taxe de compensation

a) Le nombre minimal d'emplacements de stationnement requis selon les dispositions du présent article peut être diminué au maximum de 50% sur décision du bourgmestre pour :

- » des transformations et / ou changements d'affectations d'immeubles et objets classés monuments nationaux ou inscrits à l'inventaire supplémentaire dans le sens de la loi modifiée du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux,
- » des transformations et changements d'affectations de bâtiments indiqués en tant que « bâtiment protégé » ou « gabarit protégé » en vertu de l'Art. 32 du présent règlement ;
- » des transformations de bâtiments existants à l'intérieur de la zone de bâtiments et d'équipements publics en vertu de l'Art. 6 du présent règlement et

» des logements réalisés par un promoteur public dans le sens de l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;

» des logements locatifs dans le sens de l'Art. 27 et suivants de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;

» des transformations de commerces de proximité ou de cafés et restaurants existants en dehors des zones visés par les Art. 7 à Art. 12.

b) En dehors des zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ) suivant l'Art. 25, le nombre d'emplacements de stationnement requis peut être réduit au maximum d'un emplacement et sous condition qu'une taxe de compensation soit payée par emplacement créé en moins.

Le montant de cette taxe est défini dans le règlement sur les taxes publiques de la Commune de Mondercange.

Art. 20 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. 25 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. 36 Protection de la nature et des ressources naturelles

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

36.1 Biotopes protégés

» 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.

36.2 Habitats d'espèces 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.

36.3 Sites de reproduction 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. »

(Extrait du PAG)

2.1.3. Schéma directeur

Les fonds couverts par le présent projet sont situés dans une zone PAP-NQ et font l'objet d'un schéma directeur (*référence : SD-P01 – « Um Krëmmert »*) définissant les options d'aménagement de ce nouveau quartier.

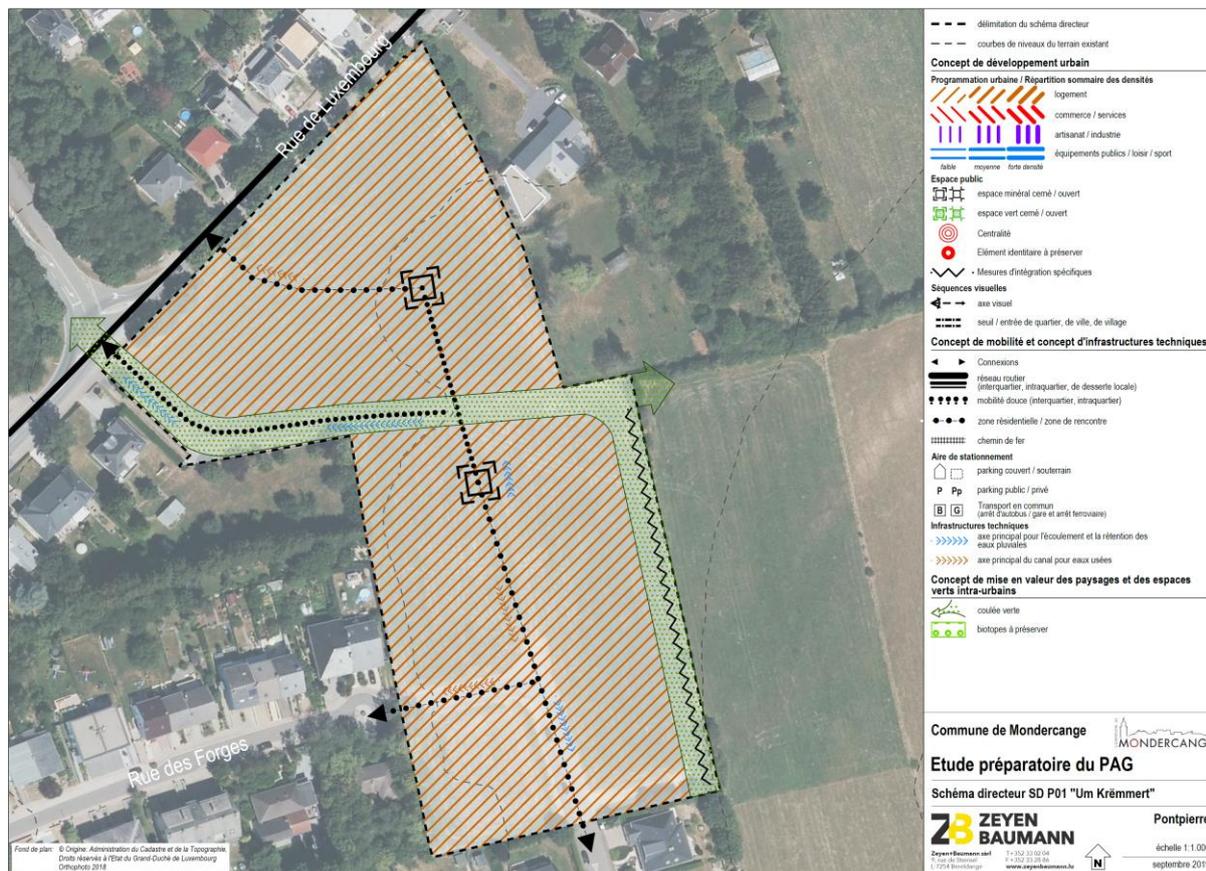


Figure 4 : Extrait du Schéma directeur SD-P01 – « Um Krëmmert » (Source : AC de Mondercange).

Les objectifs principaux mis en évidence par le schéma directeur sont les suivants :

- Création de nouveaux espaces de vie avec différentes typologies de logement ;
- Compléter le tissu bâti en limite de la localité ;
- Créer une coulée verte traversant le nouveau quartier ;
- Aménager une zone de rétention des eaux pluviales ;
- Connecter différents quartiers entre eux ;
- Créer un couloir vert le long de la limite est de la partie sud de la zone de projet ;
- Préserver dans la mesure du possible l'allée d'arbres de la « rue de Luxembourg » ;

3. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE

3.1. Cadre urbain

3.1.1. Situation générale

Les fonds couverts par le présent PAP sont situés au nord-est de la localité de Pontpierre et s'inscrivent dans un quartier de faible densité qui s'est développé le long de la « Rue de Luxembourg ». Le site est situé entre deux poches bâties de maisons unifamiliale isolées. Au sud et à l'est, le site est entouré de champs agricoles et d'une zone boisée.



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

3.1.1. Équipements publics et services

Pontpierre est une localité à vocation essentiellement résidentielle, mais offre quelques offres gastronomiques, ainsi qu'un petit nombre de commerces, services et équipements publics (école, maison relais, crèche et centre d'intervention des pompiers).

En tant que localité principale de la Commune, Mondercange dispose d'un large éventail d'équipements publics (écoles, centre culturel, bureau de poste, police, infrastructures sportives, mairie, ...) et de services (restaurants, magasins de proximité, ...).

3.1.2. Mobilité et transport en commun.

La zone de projet est située à \pm 150 mètres des arrêts de bus « Lëtzebuengerstrooss » et « Beim Kueb » qui sont situés le long de la « rue de Luxembourg » et qui desservent les lignes 205 (Schifflange – Luxembourg) et 611 (Noertzange, Gare routière Luxembourg-ville).

Ces arrêts de bus sont également desservis par des lignes scolaires, qui permettent de rejoindre l'école fondamentale de Pontpierre.

Les gares ferroviaires les plus proches sont situées dans les localités de Schifflange et Noertzange, à environ 4 km à vol d'oiseau du PAP.

3.2. Cadre environnemental

3.2.1. Topographie et affectation

La zone de projet présente s'étend sur près de 150m le long de la « *rue de Luxembourg* » et présente une profondeur qui varie de $\pm 40\text{m}$ au sud-ouest à $\pm 120\text{m}$ à l'est.



Photos 1 et 2 : Vue sur la zone de projet (Source : BEST)

L'altitude du terrain varie entre 306,5 m au sud-est et 301,3 m au nord-ouest. Ainsi la pente est relativement faible ($\sim 3,5\%$) et est orientée vers la « *rue de Luxembourg* » au nord-ouest.

Les constructions seront implantées de manière à respecter au mieux la topographie du terrain naturel.

Les terrains concernés ont actuellement une affectation de prairie et ne présentent aucune construction.

3.2.2. Bois et zones protégées

La zone de projet est située à plus de 875 mètres de la zone de protection des oiseaux Natura 2000 « Région du Lias moyen » (LU0002017) et à plus de 500 mètres de la réserve naturelle « Vallée supérieure de l'Alzette » (LU0002007).

Au vu de leur éloignement, ces zones protégées ne devraient pas avoir d'impacts sur le présent projet.

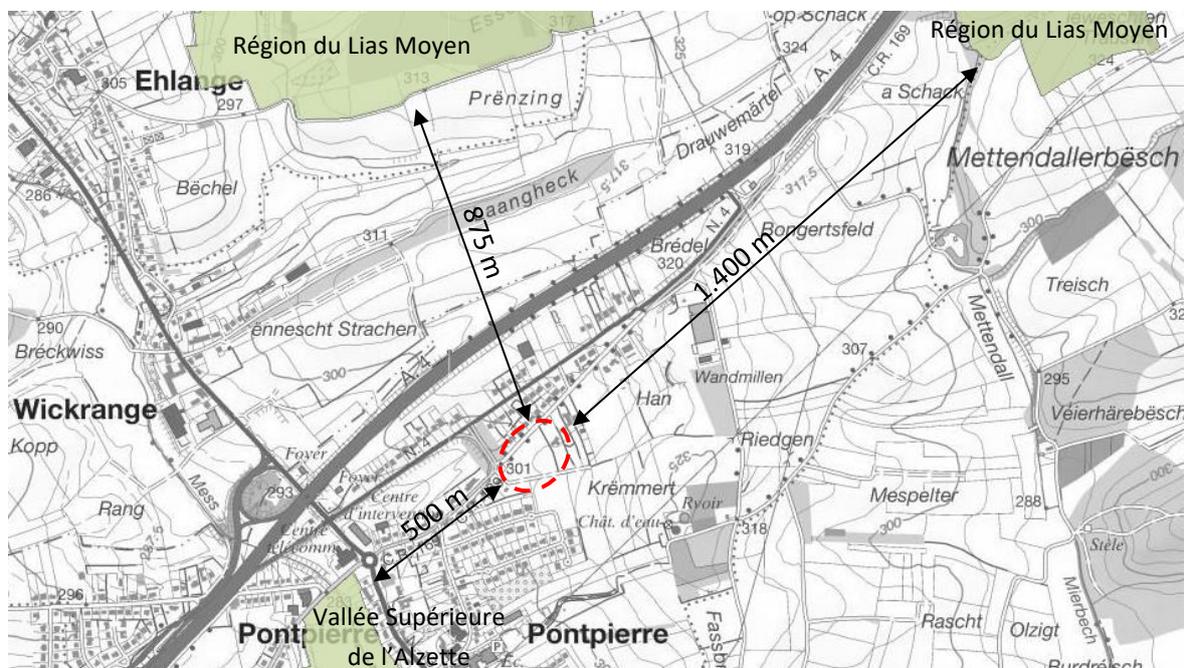


Figure 6: Zones protégées (Source : ACT – Geoportail.lu)

3.2.1. Espaces soumis à des servitudes écologiques

La zone de projet ne présente pas d'espaces soumis à une servitude écologique.

3.2.1.1. Zone de bruit

La zone de projet est située dans une zone de bruit (autoroute A4) avec des valeurs « LDEN » comprises entre 60 et 65 dB(A) et « LNGT » comprises entre 50 et 60 dB(A).

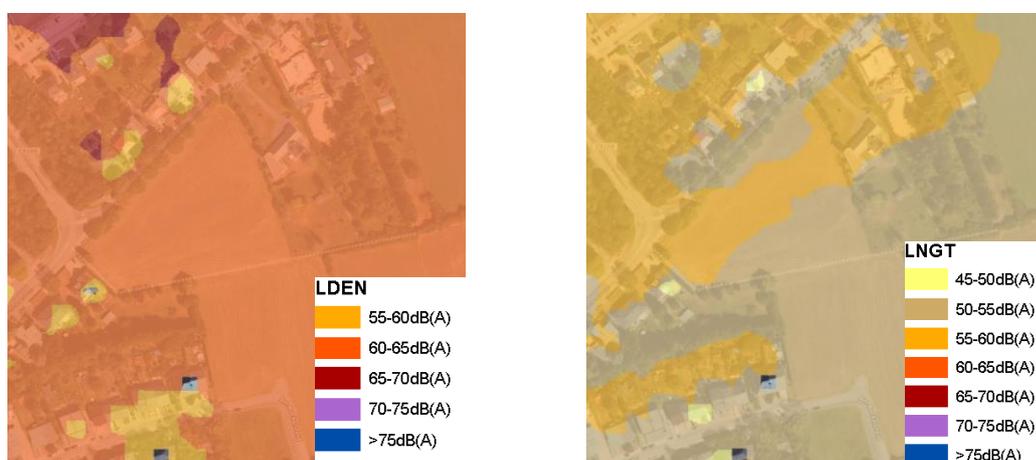


Figure 7: Carte de bruit et valeurs limites du projet de plan d'action « autoroutes » (Source : geoportail.lu)

4. EXPOSÉ DES MOTIFS

4.1. Programmation du PAP

Le terrain, d'une superficie de 110,69 ares, est situé dans une « zone d'habitation 1 » et est superposé d'une « zone soumise à un PAP-NQ » ainsi que d'une zone « habitat d'espèces protégées (art. 17) » au plan d'aménagement général de la Commune de Mondercange.

Le PAP s'étend sur la parcelle 738/2341, qui constituera donc la première phase de la mise en œuvre des terrains couverts par le schéma directeur « Um Krëmmert » (référence : SD-P01).

Les coefficients du degré d'utilisation du sol admis dans la zone de projet sont les suivants :

SD-P01 « Um Krëmmert »		HAB-1	
COS	0,4	CUS	0,7
			-
CSS	0,6	DL	20
			-

Le projet propose l'aménagement de vingt-deux lots destinés à l'aménagement de maisons unifamiliales isolées (8) et jumelées (14).

La densité de logement s'élève à 19,8 unités de logement par hectare brut.

Le PAP prévoit une cession de 26,00 ares de terrain brut à la commune (domaine public communal), ce qui correspond à 23,49 % de la surface totale du PAP.

Considérant que la zone couverte par le schéma directeur « Um Krëmmert » prévoit l'aménagement de plus de 26 unités de logement, le présent projet attribue également 10 % de la SCB à du logement à coût modéré.

La localité de Pontpierre compte 1.122 habitants au 31 décembre 2021 (source : data.public.lu). Les 22 unités de logement projetées contribueront dès lors à une croissance de 53 habitants (2,4 hab./ménage) ce qui correspond à une augmentation de 4,72 % de la population de la localité.

4.2. Schéma directeur

Le présent PAP a été développé de manière à retranscrire les objectifs et les concepts développés par le schéma directeur « Um Krëmmert » (référence : SD-P01).

Cependant, afin d'améliorer les connexions vers les terrains voisins, et donc la qualité urbanistique générale du projet, il apparaît plus opportun de faire passer la nouvelle voirie d'accès le long de la bordure sud de la zone de projet. Cela permettra de désenclaver la parcelle 738/2163 située au sud-ouest du PAP et de garantir une connexion routière vers la partie sud de la zone de projet.

Hormis cette modification qui permettra d'améliorer la qualité urbanistique et la faisabilité de ce nouveau quartier, le projet répond parfaitement aux objectifs du schéma directeur

4.3. Plan directeur

Le PAP ne couvre pas l'entièreté du schéma directeur « Um Krémert », ainsi il propose de montrer via un plan directeur comment seront aménagés les terrains voisins afin d'en garantir un aménagement cohérent.



Figure 8 : Plan directeur. (Source : BEST)

4.4. Aménagement des espaces privés

4.4.1. Projet

Le projet a été développé de manière à s'intégrer au mieux au voisinage caractérisé par la présence de plusieurs voiries à forte fréquentation (rue de Luxembourg, rue d'Europe, autoroute A4).

Le présent projet s'entend sur la partie nord du schéma directeur « Um Krëmmert » (référence : SD-P01). Dès lors un plan directeur sera joint au dossier afin de démontrer que le présent projet ne remet pas en cause l'aménagement de la partie restante de la zone de projet.

Le PAP propose uniquement l'aménagement de maisons unifamiliales isolées ou jumelées qui vont s'articuler autour d'une nouvelle voirie de type résidentielle reliée à la « rue de Luxembourg ».

Des chemins de mobilité douce sont prévus à l'ouest et à l'est du projet afin de connecter le nouveau quartier au trottoir de la « rue de Luxembourg ».

a) Constructions

Afin d'intégrer au mieux les nouvelles maisons par rapport aux quartiers voisins, le PAP prévoit de couvrir les constructions principales de toitures à deux versants. Elles présenteront donc 2 niveaux pleins, un niveau de combles et éventuellement un sous-sol. Leur hauteur sera de maximum 8,00 mètres pour la corniche et de maximum 11,00 mètres au faîte.

La hauteur des constructions isolées sera mesurée au milieu de la façade avant par rapport au niveau de l'axe de la voirie desservante.

Pour les constructions jumelées, afin de garantir un raccord harmonieux entre les corniches, le PAP propose de fixer le niveau de référence sur la mitoyenneté, toujours par rapport au niveau de l'axe de la voie desservante.

Les constructions secondaires destinée à l'aménagement des garages ou carports seront quant-à-elles couvertes de toiture plate dont la hauteur à l'acrotère ne pourra pas dépasser 3,50 mètres.

Au vu de la déclivité du terrain, et afin de créer une zone de cours et jardins conviviale et confortable, sans mur de soutènement inesthétique, le PAP propose de surélever le rez-de-chaussée des maisons bordant la « rue de Luxembourg » (lots 1 à 7) de ± 1 m et de prévoir une légère sur-hauteur du rez-de-chaussée des constructions des lots 16 et 17.

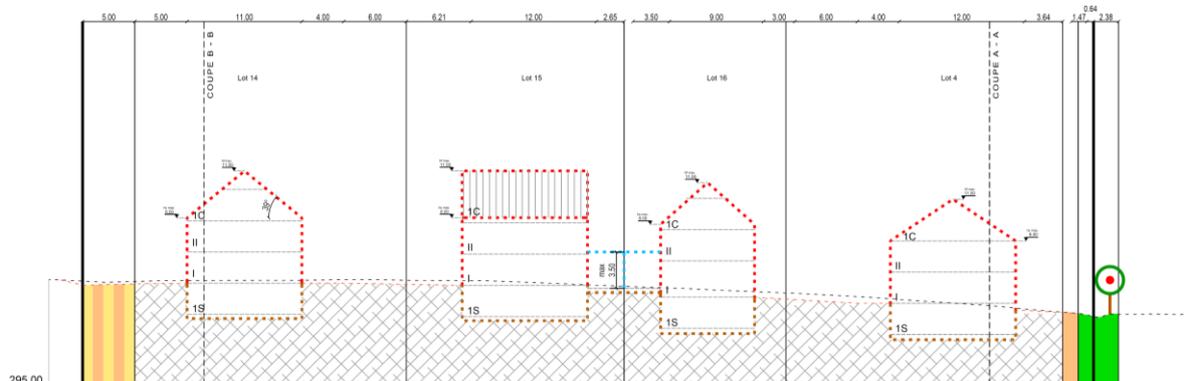


Figure 9 : Coupe D-D du PAP. (Source : BEST)

En effet, les maisons de la « rue de Luxembourg » présentent toutes la même caractéristique, à savoir que le rez-de-chaussée se situe au moins 1 mètre au-dessus du niveau du trottoir.



Photos 3 : Maisons 29, 31 et 33 « rue de Luxembourg » (Source : Streetview)

b) Garages et emplacements de stationnement

Chaque maison unifamiliale devra disposer de minimum 2 emplacements de stationnement.

Dans le cas où des activités autre que du logement sont développées dans le PAP, il y a lieu de prévoir 1 emplacement par tranche entamée de 50 m² de surface au sol pour les services administratifs ou professionnels, avec un minimum de 2 emplacements par établissement ainsi qu'1 emplacement par tranche entamée de 50 m² de surface au sol pour les professions libérales.

Un emplacement doit être obligatoirement réalisé, sous la forme d'un garage ou d'un carport, dans la dépendance dédiée située dans le recul latéral de la plupart des lots. Il pourra selon les besoins, être élargi dans le volume de la construction destinée au séjour prolongé.

c) Aménagement des espaces verts

Les règles concernant les espaces verts privés ont pour but d'assurer une bonne intégration au paysage local.

Dans le but de garantir un aménagement cohérent et sécuritaire du nouveau quartier, le projet propose d'interdire l'implantation de clôtures, murets et de haies dans le recul avant des différents lots. Cela permettra de garantir une visibilité optimale aux différents usagers de la route et ainsi diminuer au maximum les risques d'accident. Enfin, comme le projet sera desservi par une voirie de type résidentiel, cela permettra d'éviter d'enfermer les voiries avec des murets de part et d'autre.

Dans le recul arrière, les séparations entre les différents lots pourront être réalisées au moyen de clôtures grillagées ou de haies d'essences régionales. Les clôtures pourront disposer à leur base d'un muret d'une hauteur de maximum 80 centimètres, sans que la hauteur totale ne dépasse 2,00 mètres.

Les différents terrains pourront également être plantés d'arbres d'essences indigènes à feuilles caduques adaptés au site.

Vu la faible déclivité du terrain, peu de travaux de terrassement seront nécessaires.

Le présent projet permet un remblai de terre jusqu'à 0,50 mètre au-dessus et un déblai jusqu'à 0,50 mètre en-dessous du terrain remodelé sous réserve de respecter un recul de minimum 1,00 mètre par rapport aux limites de propriétés.

2.1.2. Coefficients d'occupation du sol

Le PAG fixe les coefficients du degré d'utilisation du sol admis dans la zone de projet comme suit :

SD-P01 « Um Krèmmert »		HAB-1	
COS	0,4	CUS	0,7
			-
CSS	0,6	DL	20
			-

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								Habitation 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 : 110.69 ares											
Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :											
	DL	minimum	maximum	CUS	minimum	maximum	COS	minimum	maximum	CSS	maximum
		-	20		-	0.70		-	0.40		0.60

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	3.91 ares		1 u.		352 m ²		352 /	m ²			158 m ²	240 m ²	
2	3.31 ares		1 u.		352 m ²		352 /	m ²			162 m ²	240 m ²	
3	4.64 ares		1 u.		420 m ²		420 /	m ²			186 m ²	273 m ²	
4	4.35 ares		1 u.		420 m ²		420 /	m ²			174 m ²	257 m ²	
5	3.31 ares		1 u.		352 m ²		352 /	m ²			162 m ²	241 m ²	
6	3.31 ares		1 u.		352 m ²		352 /	m ²			162 m ²	241 m ²	
7	4.35 ares		1 u.		387 m ²		387 /	m ²			174 m ²	255 m ²	
8	3.33 ares		1 u.		347 m ²		347 /	m ²			126 m ²	200 m ²	
9	3.50 ares		1 u.		347 m ²		347 /	m ²			126 m ²	200 m ²	
10	5.38 ares		1 u.		393 m ²		393 /	m ²			168 m ²	275 m ²	
11	2.99 ares		1 u.		330 m ²		330 /	m ²			150 m ²	215 m ²	
12	4.99 ares		1 u.		380 m ²		380 /	m ²			169 m ²	240 m ²	
13	2.70 ares		1 u.		265 m ²		265 /	m ²	265 m ²		128 m ²	195 m ²	
14	2.71 ares		1 u.		260 m ²		260 /	m ²	260 m ²		111 m ²	175 m ²	
15	4.47 ares		1 u.		395 m ²		395 /	m ²			169 m ²	250 m ²	
16	4.42 ares		1 u.		346 m ²		346 /	m ²			137 m ²	215 m ²	
17	6.65 ares		1 u.		450 m ²		450 /	m ²			169 m ²	284 m ²	
18	2.96 ares		1 u.		265 m ²		265 /	m ²	265 m ²		121 m ²	192 m ²	
19	2.97 ares		1 u.		325 m ²		325 /	m ²			145 m ²	213 m ²	
20	3.04 ares		1 u.		330 m ²		330 /	m ²			145 m ²	213 m ²	
21	3.11 ares		1 u.		330 m ²		330 /	m ²			145 m ²	213 m ²	
22	4.29 ares		1 u.		350 m ²		350 /	m ²			156 m ²	226 m ²	
Total	84.69 ares	0 /	22 u.	0 /	7 748 m²	0 /	7 748	0 m²	790 m²	0 /	3 343 m²	5 053 m²	
Coefficients résultants du projet de PAP :													
	DL	minimum	maximum	CUS	minimum	maximum	COS	minimum	maximum	CSS	Log-abo	minimum	
		0.0000	19.8753		0.0000	0.7000		0.0000	0.3947		0.5966	10.1962 %	
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29b/s :													
		non	oui		non	oui		non	oui		oui	oui	

Tableau 1 : valeurs des surfaces et coefficients issus du présent PAP. (Source : BEST)

Les surfaces pouvant être scellées représentées dans la partie graphique sont plus grandes que ce qui est admis pour les différents lots de manière à laisser de la flexibilité aux futurs occupants pour aménager leur projet d'habitation et surtout garantir la préservation d'un maximum d'espace vert.

4.4.2. Logements à coût modérés

Conformément à l'article 29, paragraphe 2, alinéa 4 de la loi du 3 mars 2017 dite « Omnibus », portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « *pour chaque plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, au moins 10 pourcent de la surface construite brute à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dont les conditions et les prix de vente, respectivement de location sont arrêtés dans la convention prévue à l'article 36 de la présente loi.* »

Considérant que la zone couverte par le schéma directeur « Um Krëmmert » prévoit l'aménagement de plus de 26 unités de logement, le présent projet attribue également 10 % de la SCB à du logement à coût modéré.

Ces surfaces seront réparties dans les constructions des lots 13, 14 et 18. Ces lots seront marqués d'un astérisque dans la partie graphique du PAP.

4.5. Aménagement des espaces publics

4.5.1. Cession des terrains

Conformément à l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « *(1) Les terrains sur lesquels sont prévus les travaux de voirie et d'équipements publics, (...), nécessaires à la viabilité d'un plan d'aménagement particulier (...) doivent être cédés à la commune. (...).* »

Le présent projet prévoit la cession de 26,00 ares de terrain à la Commune, sur lequel seront réalisés les travaux nécessaires à la viabilisation du PAP. Cela correspond à 23,49 % de la superficie brute du PAP.

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 d'adoption du présent projet.

Ces fonds compensatoires pourront uniquement s'appliquer aux travaux réalisés dans l'intérêt propre et direct du présent PAP, tel que l'installation de modules sur l'aire de jeux, la plantation d'arbres, ...

4.5.2. Voirie et chemin piéton

Le présent projet prévoit l'aménagement d'une nouvelle voirie de circulation motorisée de type « zone résidentielle » permettant de desservir l'ensemble des constructions et emplacements de stationnement du PAP.

Celle-ci est raccordée au nord à la « rue de Luxembourg » et se termine au centre de la zone de projet sur une aire de rebroussement pour camions-poubelles et autres véhicules similaires. Elle permettra également de desservir la parcelle 738/2163 qui se trouve au sud-ouest du PAP et la seconde phase du schéma directeur (parcelle 718/1151).

Dans la mesure où il est prévu de reclasser à court ou moyen terme le réseau routier aux abords du site en tant que voirie normale de l'État, l'aménagement de l'entrée du lotissement a été élaboré sur base des prescriptions de l'administration des ponts et chaussées régissant les entrées en « zone résidentielle ».

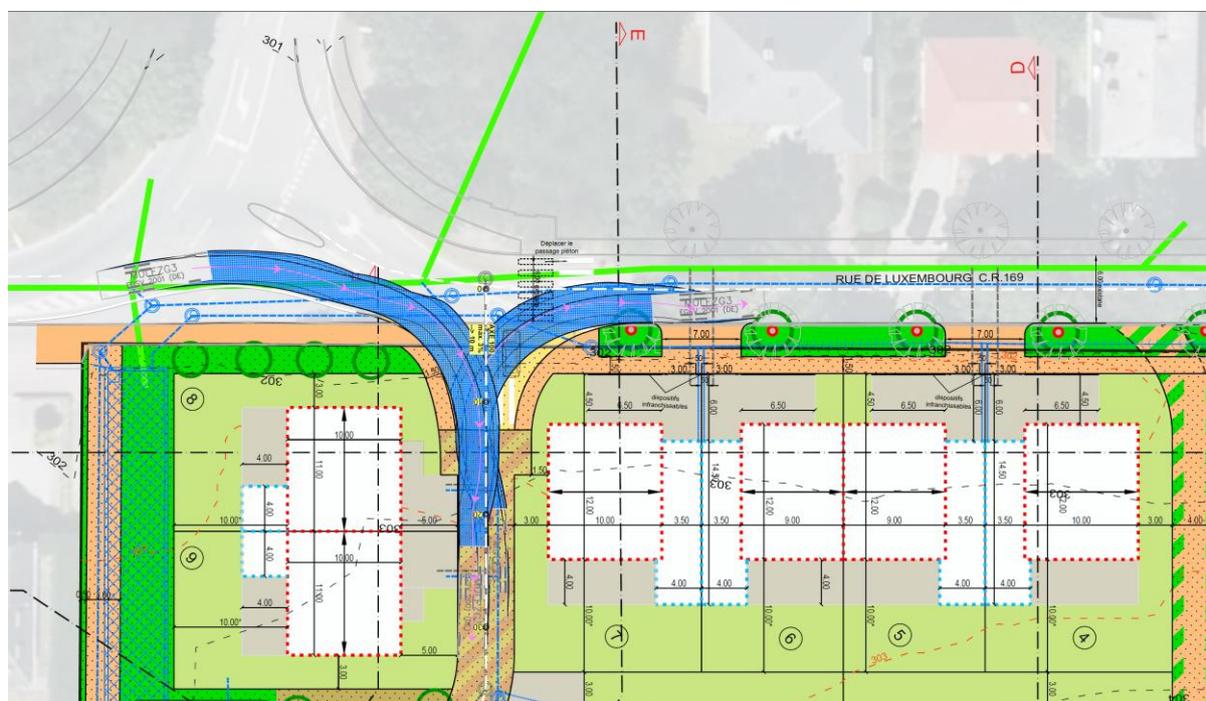


Figure 10 : Aménagement de l'entrée du lotissement sur base des prescriptions des ponts & chaussées. (Source : BEST)

Un parking public accueillant 8 emplacements de stationnement est prévu au sud du lot 11. Le cas échéant, la voirie située devant celui-ci sera élargie à 6 m.

Un chemin de mobilité douce est programmé le long de la bordure ouest du PAP. Celui-ci sera prolongé dans le cadre de la seconde phase de mise en œuvre de la parcelle 718/1151 afin de créer des connexions vers les quartiers situés au sud et vers l'école. Ce chemin pourra notamment passer derrière les jardins des maisons, dans la zone d'intégration paysagère du PAG, afin d'assurer une connexion sécurisée vers la « rue de l'école ».

Un second chemin de mobilité douce est également prévu entre les lots 3 et 4 afin de connecter la placette qui dessert les lots 15 à 19, à la « rue de Luxembourg ».

4.5.3. Espaces verts

Le projet a été développé de manière à préserver les arbres plantés le long de la « rue de Luxembourg ». Ainsi, seul un arbre, situé devant le garage du lot 1 sera supprimé.

La bande d'espace vert bordant la « rue de Luxembourg » sera élargie afin de permettre la création d'un fossé de récupération des eaux pluviales qui n'aura pas d'impact sur l'intégrité des arbres.

Le PAP prévoit également l'aménagement d'un espace vert au sud du lot 9, qui accueillera un bassin de rétention à ciel ouvert bordé d'arbres.

4.5.4. Évacuation des eaux

Le projet prévoit une gestion des eaux usées (EU) et pluviales (EP) via un système séparatif.

Le bassin de rétention ouvert situé au sud du lot 9 a été dimensionné pour récupérer le tiers des eaux de surface des deux phases du projet d'aménagement. Les eaux pluviales transiteront ensuite par un bassin de rétention enterré, avant d'être rejetées dans une nouvelle canalisation EP prévue dans la « rue de Luxembourg ».

Le nouveau quartier sera équipé d'une nouvelle canalisation EU, dimensionnée pour récupérer les eaux usées de l'ensemble de la zone projet. Elle sera raccordée à la canalisation pour eaux mixtes déjà présente dans la « rue de Luxembourg ».



Figure 11 : Extrait du plan « concept AGE » (Source : BEST).

5. SYNTHÈSE DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PAP

REPARTITION DES SURFACES	
Surface privée	84,69 ares (76,51 %)
Surface publique (surfaces à céder)	26,00 ares (23,49 %)
Surface totale du lotissement	110,69 ares (100,0 %)
PARCELLAIRE PRIVE	
Maisons unifamiliales isolées	8
Maisons unifamiliales jumelées	14
Total logements	22
Total parcelles	22
Logements par hectare	19,88 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 cadastral / relevé parcellaire
 - Plan périmètre PAP ;
- Règlements communaux :
 - Partie écrite du PAG de la commune de Mondercange ;
 - Schéma directeur SD-P01 – « Um Krëmmert » à Pontpierre ;
 - Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites (RBVS) ;
- Vues axonométriques.
- Autres
 - Copie du certificat d'ingénieur établi par l'O.A.I. ;
 - Mandat ;
- Demande d'avis CREOS :
- Demande d'accord de principe CGDIS :
- Demande Institut national de recherche archéologiques :
- Demande d'accord de principe AGE :
- Demande de permission de voirie de Principe
- Plans :
 - n°191112-13-000-001b : Partie graphique du PAP - vue en plan ;
 - n°191112-13-000-002b : Partie graphique du PAP – Coupes ;
 - n° 191112-13-000-003a : Plan directeur ;
 - n° 191112-13-000-004 : Levé topographique avec prises de photos ;

Senningerberg, le 16 février 2022

B.E.S.T.

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.

T. MOCCIA

M. URBING