



**papaya**  
urbanistes et  
architectes paysagistes

# Projet d'Aménagement Particulier Nouveau Quartier « rue de la Gare » à Boevange-sur-Attert

## Rapport justificatif

05 avril 2023

**Papaya - Urbanistes et architectes paysagistes s.a.**  
12, avenue du Rock'n'Roll  
L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval  
T. +352 / 26 17 84  
hello@papaya.green  
papaya.green



# Sommaire

<b>1. Introduction</b>	<b>4</b>
<b>2. Contexte règlementaire</b>	<b>5</b>
<b>2.1. PAG en vigueur</b>	<b>5</b>
2.1.1. Partie graphique	5
2.1.2. Partie écrite	6
<b>2.2. Schéma directeur</b>	<b>8</b>
<b>3. Contexte environnant</b>	<b>9</b>
<b>3.1. Localisation dans la Commune</b>	<b>9</b>
<b>3.2. Contexte proche</b>	<b>9</b>
<b>3.3. Situation existante</b>	<b>10</b>
<b>3.4. Gestion de l'eau</b>	<b>11</b>
<b>4. Concept urbanistique</b>	<b>12</b>
<b>4.1. Programme d'aménagement</b>	<b>12</b>
<b>4.2. Illustrations 3D</b>	<b>13</b>
<b>4.3. Typologies de logements</b>	<b>14</b>
<b>4.4. Circulation et stationnement</b>	<b>15</b>
<b>4.5. Surfaces à céder</b>	<b>16</b>
<b>4.6. Aménagements des espaces privés</b>	<b>16</b>

# Préambule

Objet : **Projet d'aménagement particulier**  
**Nouveau quartier « rue de la Gare » à Boevange-sur-Attert**

Partie écrite réglementaire

Commune : **Helperknapp**

Parcelles : 485/3947 – 484/3960

Conception : **Papaya – Urbanistes et architectes paysagistes s.a.**  
12, avenue du Rock'n'Roll  
L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval  
LUXEMBOURG

Maître d'ouvrage : **Monsieur Wampach Léon**  
22, Am Romescht  
L-7364 Bofferdange  
LUXEMBOURG

Date : 05 avril 2023



# 1. Introduction

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

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

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

---

Le dossier complet se compose des documents suivants :

## Les pièces officielles :

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

## Le présent rapport justificatif, et ses annexes :

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

## Les annexes complémentaires :

- L'étude AGE
- Le relevé des biotopes

## Le plan d'aménagement particulier :

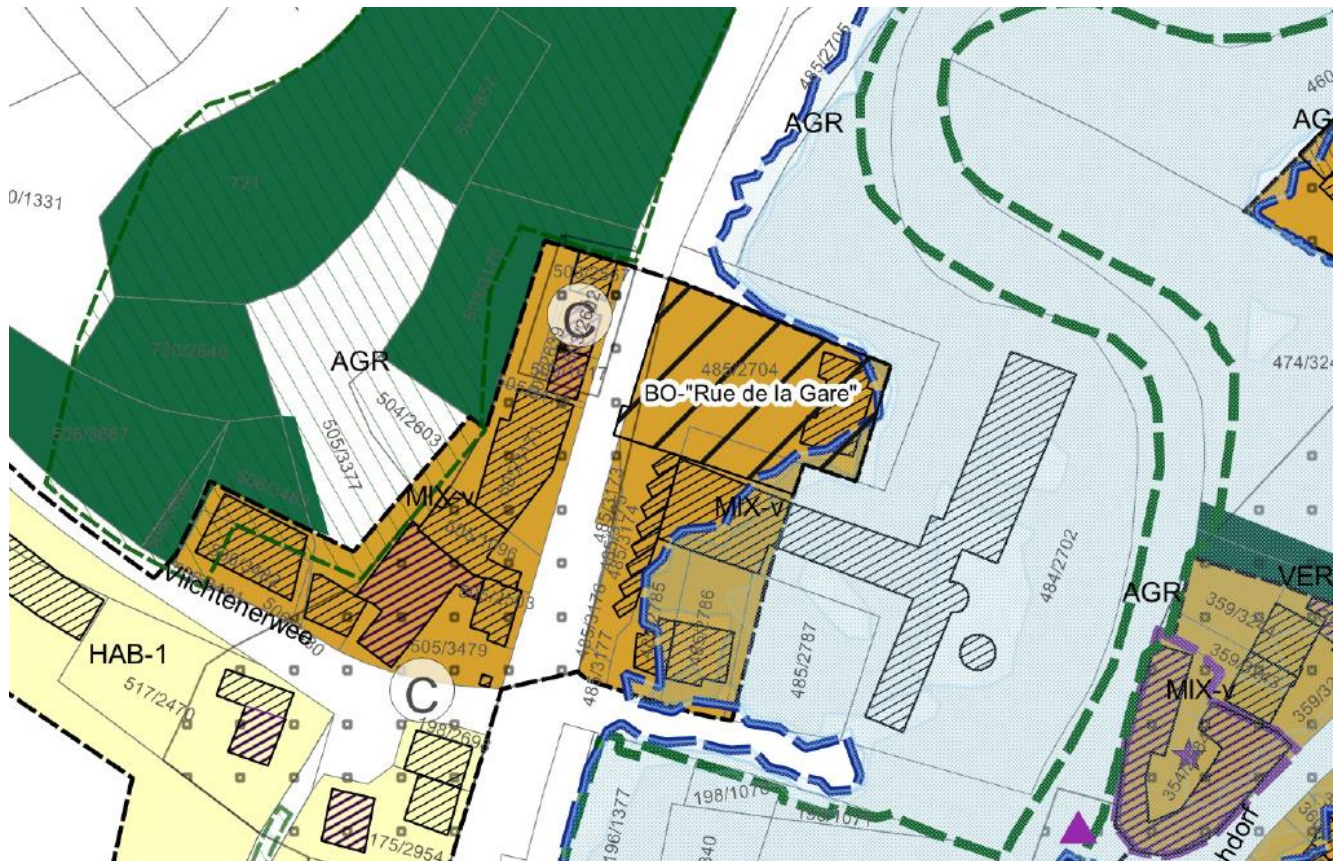
- La partie écrite réglementaire
- La partie graphique réglementaire : elle comprend plan et coupes, ainsi que le degré d'utilisation du sol par lot



## 2. Contexte règlementaire

### 2.1. PAG en vigueur

#### 2.1.1. Partie graphique



#### Légende du plan d'aménagement général

HAB-1 Zone d'habitation 1

MIX-v Zone mixte villageoise

Représentation schématique du degré du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

□ Délimitation du degré d'utilisation du sol

Zones destinées à rester libres:

AGR Zone agricole

FOR Zone forestière

VER Zone verdure

Zones superposées

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

Secteur protégé d'intérêt communal :

Ⓢ Secteur protégé de type "environnement construit"

▨ Bâtiment à conserver

▲ Petit patrimoine à conserver

— Alignement d'une construction existante à préserver

Zone de risques naturels prévisibles :

Ⓢ Zone de risques d'éboulement ou de glissement de terrain

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires ou administratives spécifiques relatives:

▨ à la protection de la nature et des ressources naturelles

▨ à la protection des sites et monuments nationaux

▨ à la protection de l'eau

HQ10

HQ100

HQextrem

Indication à titre indicatif et non exhaustif

▨ Plan d'aménagement particulier dûment approuvé ou en cours d'approbation

▨ Habitat d'espèce art. 17/20 loi PN

⊗ Biotopes art. 17 loi PN (point)

▨ Biotopes art.17 loi PN (surface)

Fond de plan (PCN 2016)

□ Parcellaire (PCN 2016)

▨ Bâtiments existants (PCN 2016)

▨ Bâtiments ajoutés (Orthophoto 2013) et suivant la commune (08/2016)

□ Délimitation de la zone verte

## 2.1.2. Partie écrite

### **Art. 5 Zone mixte villageoise [MIX-v]**

La zone mixte villageoise couvre les localités ou parties de localités à caractère rural. Elle est destinée à accueillir des habitations, des exploitations agricoles, des centres équestres, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 800 m<sup>2</sup> par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits à boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation.

Dans la zone mixte villageoise au lieu-dit Finsterthal, la surface de vente des activités de commerce est limitée à 200 m<sup>2</sup> par immeuble bâti.

Pour tout plan d'aménagement particulier «nouveau quartier», la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 50%.

### **Art. 9 Prescriptions générales**

Pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier», le degré d'utilisation du sol est défini dans la partie graphique aux tableaux reprenant le degré d'utilisation du sol.

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 ou partie des zones d'habitation et mixtes.

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.

La terminologie utilisée à l'alinéa qui précède est reprise à l'Annexe I de la présente partie écrite.

### **Art. 10 Emplacements de stationnement**

- (1) Le nombre minimal et maximal d'emplacements de stationnement est défini en fonction du mode d'utilisation du sol et, le cas échéant, en fonction transport public.

Les autorisations de bâtir pour les nouvelles constructions, les reconstructions, les changements de destination et les transformations augmentant la surface d'utilisation de plus de 25 m<sup>2</sup>, ne sont délivrées que si le nombre requis d'emplacement de stationnement est prévu sur la propriété intéressée.

Les emplacements et le calcul de leur nombre doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation.

Sauf exception autorisée par le Bourgmestre, notamment dans le cas d'emplacements regroupés, les places de stationnement doivent être aménagées sur le même bien-fonds que la construction à laquelle elles se rapportent. Les emplacements de stationnement obligatoires réalisés pour une destination projetée précise, sont liés de manière indissociable à cette dernière. Notamment les places de stationnement obligatoires liées à un logement ne peuvent être vendues séparément.



Pour des raisons urbanistiques, architecturales et esthétiques, de mobilité ou de sécurité, le Bourgmestre peut exiger des emplacements supplémentaires ou réduire le nombre d'emplacements.

Lorsque des emplacements de stationnement obligatoires ont été supprimés, le propriétaire est tenu de les remplacer. Les emplacements de stationnement ne peuvent être pris en compte que pour une seule et même construction.

- (2) Sont à considérer comme minimum pour les emplacements pour voitures :
- deux (2) emplacements par logement pour les maisons unifamiliales ;
  - un (1) emplacement par logement de moins de 50 m<sup>2</sup> et deux (2) emplacements par logement de 50 m<sup>2</sup> ou plus pour les maisons plurifamiliales ;
  - un (1) emplacement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface pour les bureaux et administrations ;
  - un (1) emplacement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface pour les commerces, cafés et restaurants ;
  - un (1) emplacement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface ou par tranche de deux salariés pour les établissements artisanaux ;
  - un (1) emplacement par tranche de 15 sièges pour les églises, salles de réunion, salles de fêtes et installations sportives ;
  - un (1) emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface ou par salarié pour les garages de réparation ;
  - un (1) emplacement par tranche de 5 lits pour les constructions hôtelières et similaires ;
  - un (1) emplacement par salle de classe pour les écoles.

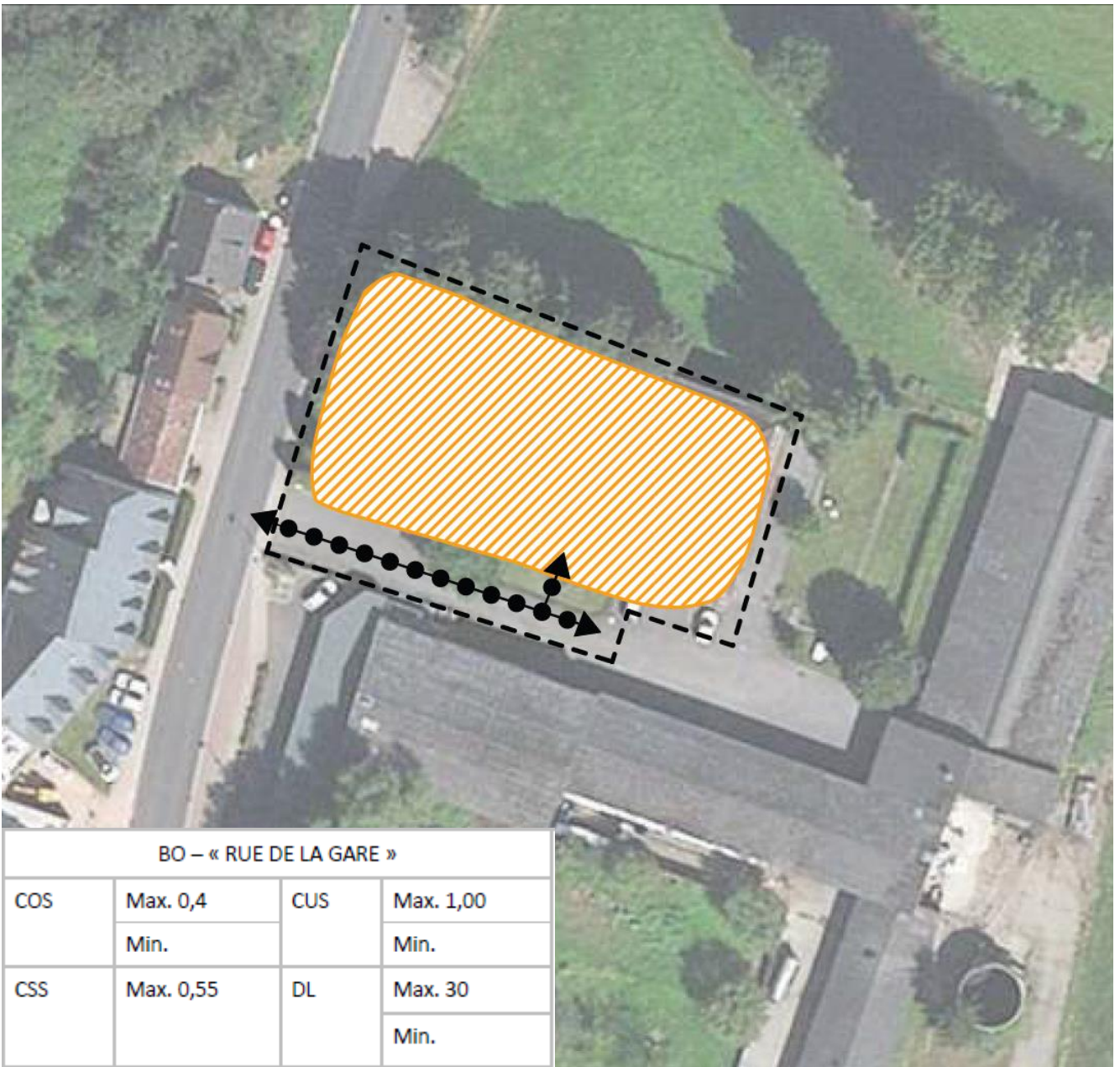
Les établissements commerciaux et artisanaux doivent prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs véhicules utilitaires et leurs visiteurs et clients.

- (3) Dans le cadre de l'aménagement des aires de stationnement ayant rapport à des constructions nouvelles et à des transformations de bâtiments, publics ou privés, un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour vélos doit être mis en place en fonction de l'affectation prévue. Soit 1 emplacement pour vélos par tranche de 5 emplacements voitures obligatoires et un minimum de 4 emplacements pour vélos.

**Art. 17 Les 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. Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier «nouveaux quartiers».

## 2.2. Schéma directeur



BO – « RUE DE LA GARE »

COS	Max. 0,4	CUS	Max. 1,00
	Min.		Min.
CSS	Max. 0,55	DL	Max. 30
			Min.

### Légende du schéma directeur

- délimitation du schéma directeur
- courbes de niveaux du terrain existant (BD-L-TC 2008)
- cours d'eau (BD-L-TC 2008)

### Concept de développement urbain

#### Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

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

- Espace public
- espace minéral fermé / ouvert
- espace vert fermé / ouvert

- Centralité
- Élément identitaire à préserver

- Mesures d'intégration spécifiques

- Séquences visuelles
- axe visuel

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

### Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques

- Connexions
- réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)
- mobilité douce (interquartier, intraquartier)
- zone résidentielle / zone de rencontre
- chemin de fer
- Aire de stationnement
- parking couvert / souterrain
- parking public / privé
- Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)

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

- Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains
- coulée verte
- biotopes à préserver

### Supplémentaire

- Rétention
- rétention
- arbre à préserver



### 3. Contexte environnant

#### 3.1. Localisation dans la Commune

Ce plan d'aménagement particulier constitue en l'aménagement d'un nouveau quartier au sein de la localité de Boevange-sur-Attert.

Situé le long de Route Nationale 22, qui relie les localités de Bissen à Useldange, le terrain est judicieusement localisé afin de prétendre pouvoir répondre aux besoins de logement actuels dans un cadre particulièrement verdoyant et proche des commodités de la localité.



#### 3.2. Contexte proche

Le projet se situe le long de la voie principale desservant la localité. Le village et son tissu bâti se caractérise essentiellement par un contexte un bâti principalement rural et agricole.

Le projet résidentiel s'inscrira de manière à compléter la trame bâtie le long de la rue de la Gare.



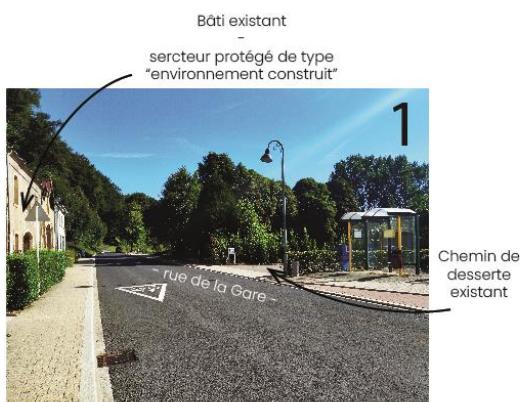
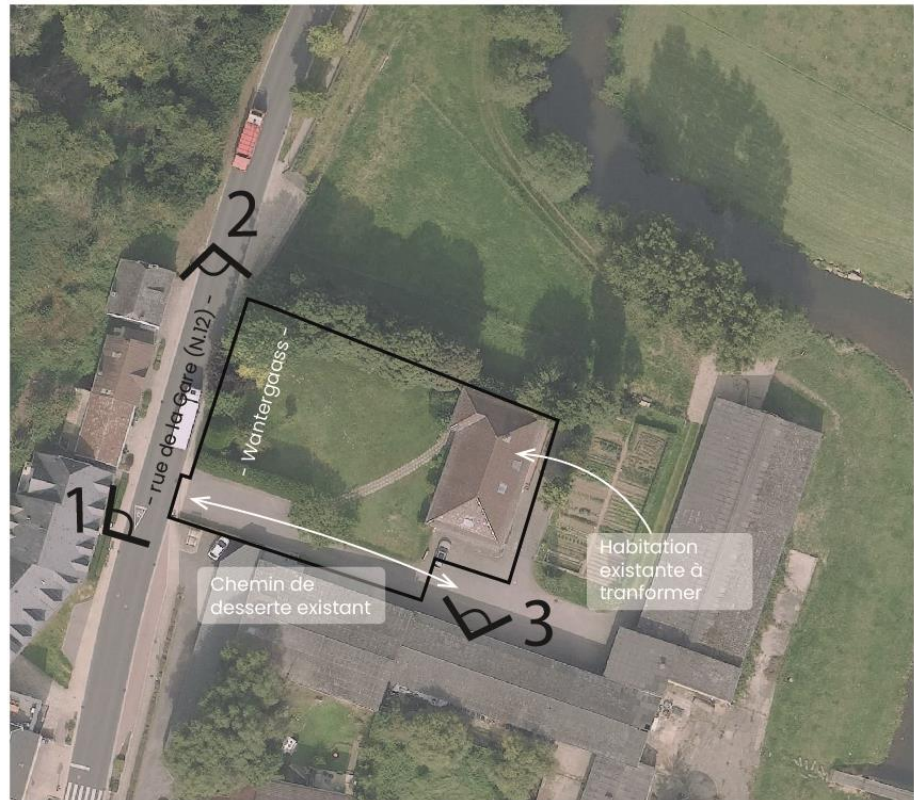
*Délimitation du PAP-NQ dans son contexte*



### 3.3. Situation existante

Le périmètre du PAP-NQ prend place sur des parcelles d'ores et déjà occupées par des constructions et différents aménagements. En effet, une maison unifamiliale se trouve en arrière-zone de la parcelle qu'elle occupe. Un chemin de desserte, quant à elle, permet d'accéder à cette habitation et de desservir les bâtiments voisins.

Plus spécifiquement, certains éléments peuvent être mis en évidence :



### 3.4. Gestion de l'eau

Etant donné que la parcelle principale sur laquelle viendra s'inscrire le PAP contient déjà une habitation, les différents réseaux permettant la gestion des eaux usées et pluviales sont déjà présents.

Partant de ce constat, les trois maisons unifamiliales en bande seront raccordées de manière classique au réseau se trouvant dans la rue de la Gare et la maison bifamiliale qui prendra place au niveau de la construction existante conservera, quant-à-elle, ses raccordements existants.

Etant donné la proximité du PAP avec la zone inondable HQextrem, une servitude a été établie au niveau du PAP afin de prévenir tout remblais ou déblais dans cette zone. Cela évitera de modifier le volume disponible en cas d'inondation.



## 4. Concept urbanistique

### 4.1. Programme d'aménagement

Le concept urbanistique porte sur deux aspects : la prise en compte de la situation existante et la mise en place de nouveaux logements.

Dans un premier temps, au vu du gabarit de la N.12, il convenait de structurer les nouvelles habitations le long de la voirie afin de réorganiser l'espace rue. C'est pourquoi, trois maisons en bande viennent prendre place.

L'environnement bâti en vis-à-vis de ce petit PAP est repris en tant que secteur protégé au PAG. Par conséquent le PAP se base essentiellement sur les prescriptions établies au niveau du PAP-QE en ce qui concerne les prescriptions dimensionnelles des futures constructions.

Pour la maison en bande du lot 3, une dépendance est admise. Celle-ci pourra, via un travail architectural, être intégrée directement à la façade principale du gabarit destiné au séjour prolongé de personnes via un retrait au niveau du rez-de-chaussée.

Dans un second temps, l'habitation existante à l'arrière de la parcelle est maintenue. Toutefois, la toiture en pente actuelle sera remplacée par un étage supplémentaire. De cette manière, le présent PAP propose donc une emprise identique à celle du bien existant. Les prescriptions dimensionnelles sont aussi calquées sur celles présentes au niveau du PAP-QE.





## 4.2. Biotope et environnement

Une attention particulière a été apportée à la rangée d'arbres, des Marronniers d'Inde, qui bordent la zone soumise à PAP-NQ en sa partie Nord.

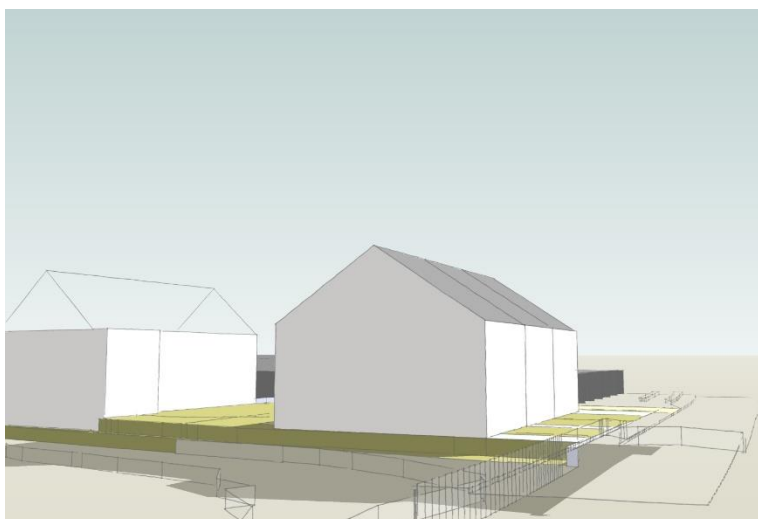
Ces six arbres, du fait de leur forte proximité avec la limite du projet, ont fait l'objet d'une étude au travers d'un bilan écologique.

En concertation avec le Ministère de l'Environnement, il a été convenu que les quatre premiers arbres depuis la rue de la Gare, qui ne supporteraient pas les travaux de construction des habitations, seront abattus.

Face à cette destruction de biotope, des mesures compensatoires sont prescrites dans le bilan écologique. Quatre arbres indigènes sont à planter sur la parcelle adjacente qui appartient au Maître d'ouvrage, au Nord de la zone du PAP.

De plus, les remblais et déblais qui seront générés pour la construction de l'habitation du Lot 1 devront être limités au strict minimum dans le recul latéral Nord.

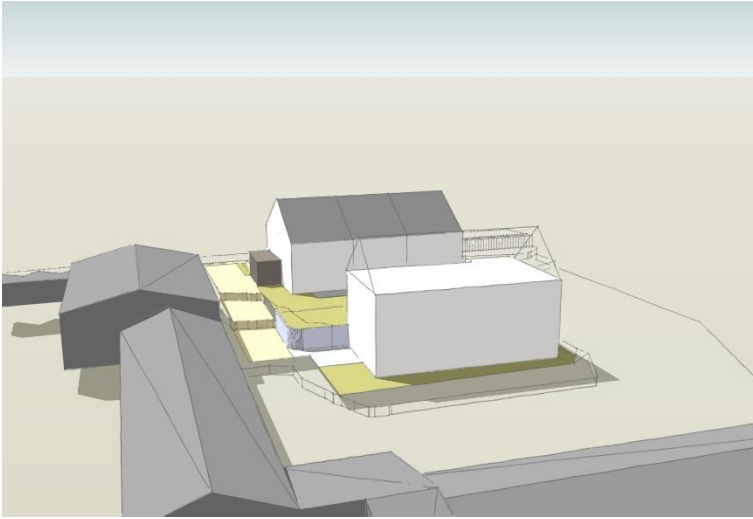
## 4.3. Illustrations 3D



*Vue depuis la rue de la Gare vers Useldange*



*Vue depuis la rue de la Gare vers Bissen*



Vue aérienne depuis l'Est (à l'arrière du Lot 4) vers l'Ouest (rue de la Gare)

#### 4.4. Typologies de logements

Le coefficient de densité de logement prévue au PAG est de 30 log/ha. Au vu du périmètre du PAP de près de 18a04ca, 5 unités de logements peuvent être projetées maximum.

Le projet d'aménagement particulier prévoit donc la mise en place de 30 unités de logement réparties comme suit :

- 3 maisons unifamiliales ;
- 1 maison bifamiliale.



## 4.5. Circulation et stationnement

Le PAP viendra s'inscrire le long de la rue de la Gare (N.12) qui est déjà équipée de tous les aménagements nécessaires. Chaque maison unifamiliale bénéficiera de son propre accès, conformément aux dispositions de l'Administration des Ponts et Chaussées.

L'accès à la maison existante située à l'arrière se fera via le chemin de desserte déjà présent. Ce chemin sera, à priori, maintenu comme tel à l'avenir. Ce chemin d'accès permet aussi de desservir des garages privés qui se trouvent au Sud du PAP. La voie de desserte est donc à considérer comme étant une voirie privée qui correspond à la situation existante et non comme une nouvelle voirie au sens premier du terme.



## 4.6. Surfaces à céder

La surface cédée au domaine public s'élève à 0,02 ares soit 0,11 % de la surface du projet d'aménagement particulier.

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

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

 Surface à céder au domaine public



## 4.7. Aménagements des espaces privés

### Aménagement des espaces libres

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

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

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





*Am Gaart à Saeul*

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



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

*A gauche : jardins de pierres à proscrire*

### **Boite aux lettres et armoires de concessionnaires**

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

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



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