



papaya

urbanistes et
architectes paysagistes

Projet d'Aménagement Particulier Nouveau Quartier « Teeter-1 » à Tuntange

Rapport justificatif

05 mars 2024

Papaya - Urbanistes et architectes paysagistes s.a.

12, avenue du Rock'n'Roll

L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval

T. +352 / 26 17 84

hello@papaya.green

papaya.green



Sommaire

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

Préambule

Objet :	Projet d'aménagement particulier Nouveau quartier « Teeter-1 » à Tuntange Rapport justificatif
Commune :	Helperknapp
Parcelles :	630/4387 – 634/4388
Conception :	Papaya – Urbanistes et architectes paysagistes s.a. 12, avenue du Rock'n'Roll L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval Luxembourg
Maître d'ouvrage :	Madame Lydie Ruppert et Monsieur Josy Bernotte 21, rue de Greisch L-7480 Tuntange LUXEMBOURG
Propriétaires :	Madame Lydie Ruppert et Monsieur Josy Bernotte
Date :	05 mars 2024



1. Introduction

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

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

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

Le dossier complet se compose des documents suivants :

Les pièces officielles :

- Le plan cadastral mixte et le relevé parcellaire
- Les mandats
- Le certificat OAI
- Le levé topographique
- Le plan de surface
- 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)

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

Les annexes complémentaires :

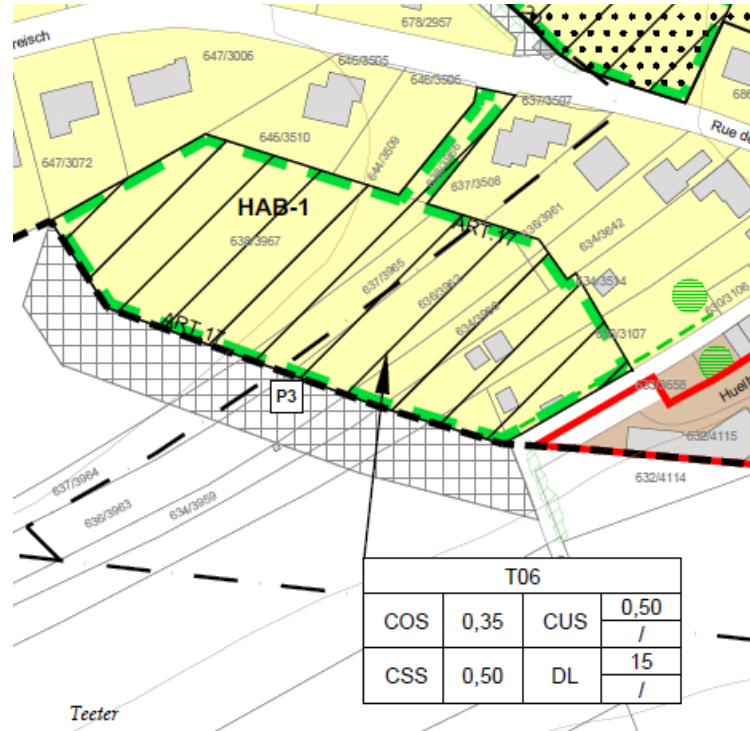
- Le relevé des biotopes



2. Contexte règlementaire

2.1. PAG en vigueur

2.1.1. Partie graphique



Parcelle cadastrale / immeuble

215 Courbe de niveau

----- Limite communale

==== Cours d'eau

----- Délimitation de la zone verte

□ Délimitation du degré d'utilisation du sol

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

Zones d'activités

ECO-1 zone d'activités économiques communale type 1

REC Zone de sport et de loisir

REC 1 tourisme et loisirs

REC 2 horesca

SPEC Zone spéciale

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » :

Dénomination du nouveau quartier			
COS	max.	CUS	max. (min.)
CSS	max.	DL	max. (min.)

Zone verte :

AGR Zone agricole

FOR Zone forestière

PARC Zone de parc public

VERTU Zone de verdure

Zones superposées :

[diagonale] Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

[horizontale] Zone d'aménagement différé

[rouge] Plan d'aménagement particulier approuvé

[grille] Zone de servitude "urbanisation"

[C] servitude "urbanisation" - Corridor de déplacement

[P] servitude "urbanisation" - Paysage

[B] servitude "urbanisation" - Biotopes et éléments naturels à préserver

[A] servitude "urbanisation" - Aménagement

Secteur et éléments protégés d'intérêt communal

[cercle] secteur protégé de type "environnement construit"

[carré] construction à conserver

[triangle] petit patrimoine à conserver

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives :

[cercle] à la gestion de l'eau

[carré] à la protection de la nature et des ressources naturelles

[carré] à la protection des sites et monuments nationaux

ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

[carré] Biotopes - art. 14 et/ou 17 de la loi du 19 janvier 2004 (à titre indicatif et non exhaustif)

[carré] Habitat d'espèces - art. 17 et/ou 20 de la loi du 19 janvier 2004 (à titre indicatif et non exhaustif)

[carré] Stations de base pour réseaux publics de communications mobiles

[carré] Ligne électrique



2.1.2. Partie écrite

3.2 Zone d'habitation 1 (HAB-1)

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux logements de type maison unifamiliale y compris les maisons unifamiliales avec logement intégré.

Les maisons plurifamiliales sont proscrites en cas de nouvelle construction ou de reconstruction totale de bâtiments existants.

Les maisons plurifamiliales sont admises uniquement en cas de réaffectation de bâtiments existants, sous réserve de ne porter aucun préjudice aux dispositions légales ou réglementaires applicables et de respecter cumulativement les conditions suivantes :

- au maximum 4 unités de logement par bâtiment et pour l'ensemble bâti le cas échéant,
- au maximum 1 logement de type studio pour 4 logements,
- le gabarit du bâtiment d'origine n'est pas augmenté,
- le nombre d'emplacements de stationnement requis doit être entièrement aménagé sur la propriété sur laquelle est érigée le bâtiment d'origine, dont la moitié au minimum sous forme d'emplacement couvert ou de garage.

Pour tout plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» exécutant une zone d'habitation 1 :

- a) 100% des logements sont de type maisons d'habitation unifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande, à l'exception des PAP dûment approuvés maintenus en vigueur dans le présent PAG soit le PAP n°16164 pour lequel les typologies approuvées sont maintenues.
- b) La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum.

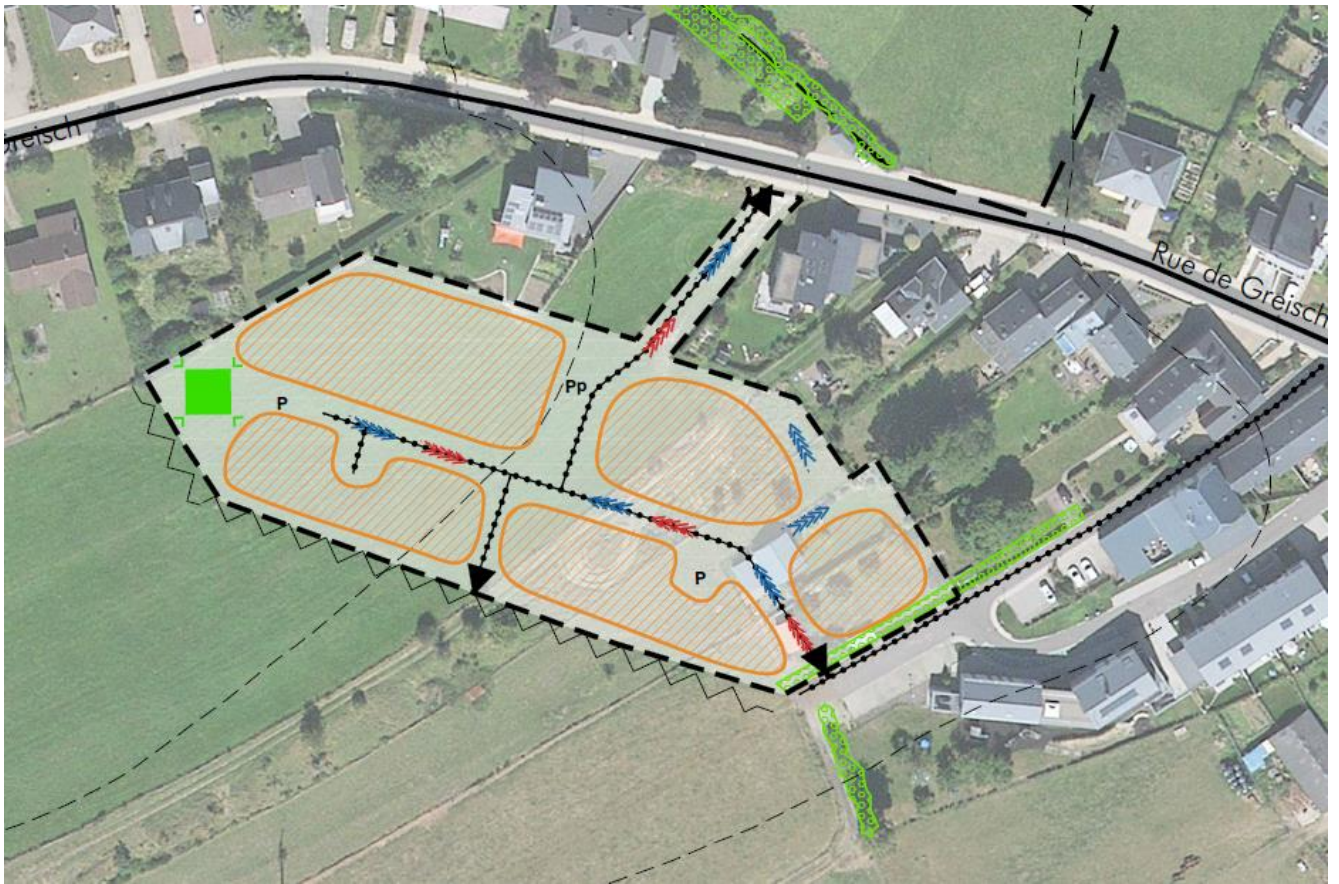
ART. 11 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

11.1 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 exploitable de plus de 25m², le nombre minimum d'emplacements requis est défini comme suit (la valeur calculée est arrondie à l'unité supérieure à partir de 0,5) :

- **Deux (2)** emplacements par logement (dont un au moins sous forme de garage ou de carport) ;
- **Un (1)** emplacement par tranche de **40m²** de surface exploitable (aménageable) pour les bureaux et administrations, commerces, cafés et restaurants ;
- **Un (1)** emplacement par tranche de **80m²** de surface exploitable (aménageable) ou par tranche de quatre salariés pour les établissements artisanaux, la valeur supérieure obtenue étant d'application ;
- **Un (1)** emplacement par tranche de **50m²** de surface exploitable (aménageable) ou par salarié pour les garages de réparation et les stations-service, avec un minimum de 6 places par établissement ;
- **Un (1)** emplacement par tranche de **4 lits** pour les constructions hôtelières et similaires ;
- **Un (1)** emplacement par salle de classe pour les écoles ;
- **Cinq (5)** emplacements de stationnement pour les crèches jusqu'à 30 enfants et **un (1)** emplacement supplémentaire par tranche de 10 enfants pour les crèches au-delà de 30 enfants ;
- Pour les cabinets médicaux, paramédicaux ou autres professions libérales, **trois (3)** emplacements réservés aux clients par cabinet ;
- **Un (1)** emplacement par tranche de **6 lits** pour les établissements de séjour pour personnes âgées.

2.2. Schéma directeur



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

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 ocmé / ouvert
- espace vert ocmé / 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 ouvert / 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 paysager et écologique

- coulée verte
- biotopes à préserver

3. Contexte environnant

3.1. Localisation dans la Commune

Ce plan d'aménagement particulier constitue en l'aménagement d'une partie de la zone soumise à un projet d'aménagement nouveau quartier « Teeter » au sein de la localité de Tuntange.

Situé le long de la rue de Greisch, reliée au C.R. 112 portant aussi le nom de rue de Greisch qui relie les localités de Greisch à Leesbach le terrain est judicieusement situé dans un cadre particulièrement verdoyant et proche des commodités de la région.



3.2. Contexte proche

Le contexte bâti existant est homogène dans la localité. Le centre de la localité est composé principalement d'habitations unifamiliales isolées, jumelées et en bande.

Le long du C.R.112 qui dessert la localité, les typologies bâties sont essentiellement représentées par des maisons unifamiliales isolées. Dans le contexte proche du PAP, ce type de bâtisse est majoritaire.

Les alentours du village sont, quant à eux, caractérisés par la présence de prairies.

- LIMITE DE LA ZONE SOUMISE A PAP AU PAG
- ▭ LIMITES DU PAP



3.3. Gestion de l'eau

Le présent projet prévoit un raccordement direct aux infrastructures publiques de collecte des eaux pluviales et usées.

La seconde partie du PAP-NQ « Teeter » prévoit la mise en œuvre d'un bassin de rétention des eaux pluviales à proximité directe du présent projet. Au besoin, les eaux pluviales de cette maison unifamiliale pourront être raccordée moyennant une canalisation au bassin de rétention du PAP principal.

- CANALISATION



Le plan provisoire du concept d'assainissement de la seconde partie du quartier se trouve, à titre indicatif, dans l'*Intercalaire 4 – Annexes complémentaires* du présent dossier.

4. Concept urbanistique

4.1. Programme d'aménagement

Le présent projet constitue en l'établissement d'un projet d'aménagement particulier sur une partie du nouveau quartier « Teeter ».

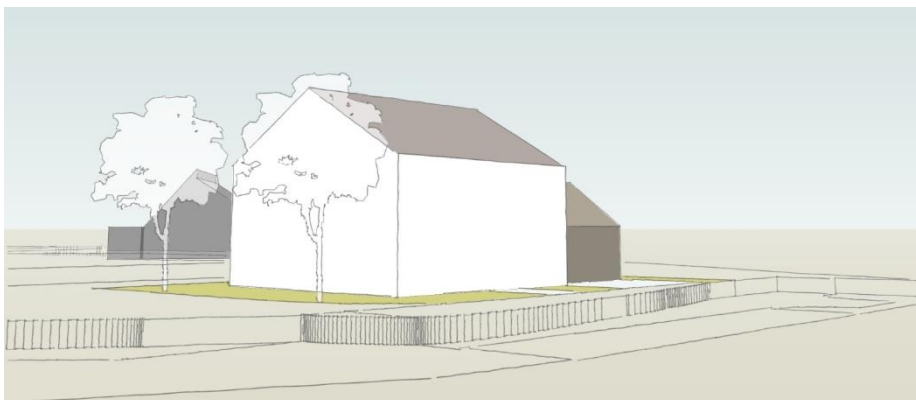
Le terrain en question se situe en à bout de la rue de Greisch et est donc destiné à accueillir une maison unifamiliale. Le gabarit constructible projeté adoptera des dimensions équivalentes aux bâtiments d'habitation environnants.

Etant donné qu'un autre projet prendra place sur le reste de la zone soumise à la mise en œuvre d'un projet d'aménagement particulier, les études nécessaires ont été menées de manière à garantir une uniformité et une cohérence urbanistique entre les deux parties.

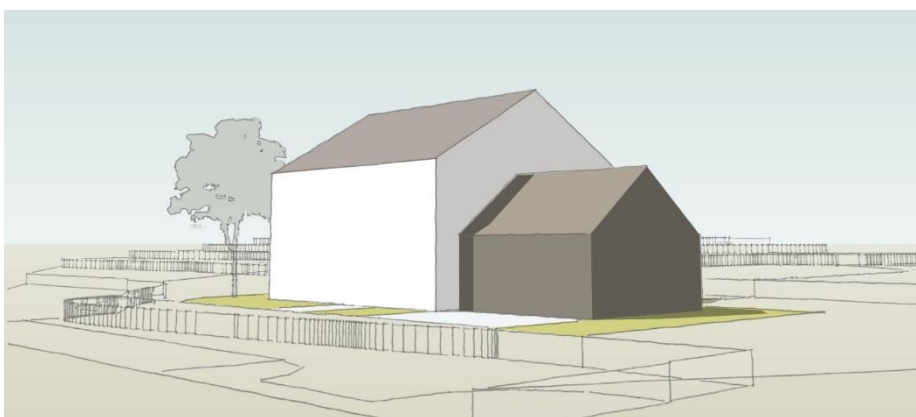
A cette fin, un plan de composition présentant les principales orientations urbanistiques conformes au schéma directeur est présenté en annexe complémentaire. Ce plan complémentaire est repris dans l'*intercalaire 4 – annexes complémentaires*.



4.2. Illustrations 3D



*Vue depuis la rue de
Gresich*



*Vue depuis la rue de
Greisch*



*Vue depuis la future
voirie de la partie du
PAP-NQ « Teeter 2 »*



Vue aérienne depuis la
rue de Greisch

4.3. Typologies de logements

Le coefficient de densité de logement prévue au PAG est de 15 log/ha. Au vu du périmètre du PAP de près de 6a80ca, 1 unité de logement peut être projetée au maximum.

Le projet d'aménagement particulier prévoit donc la mise en place de 1 unité de logement unifamiliale.



4.4. Circulation et stationnement

Le projet d'aménagement particulier est accessible directement depuis la rue de Greisch, constituant une voie communale, elle-même raccordée au C.R. 112.

Ultérieurement, au Sud-ouest du présent projet, la voie de desserte du reste du PAP-NQ « Teeter » aboutira à cet endroit de manière à former un bouclage du quartier.

Les études nécessaires ont d'ores et déjà été menées de manière à que les différentes infrastructures entre les deux PAP ne soient pas en conflit.



4.5. Surfaces à céder

Le PAP-NQ « Teeter 1 » ne prévoit aucune cession au domaine public communal.

Par conséquent, étant 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.

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
A CEDER

4.6. Bilan écologique

Un bilan écologique a été dressé sur le site du PAP. Le ministère de l'environnement a remis son autorisation en date du 15 décembre 2023.

Le bilan écologique se trouve en annexe du présent dossier dans l'*Intercalaire 4 - « Annexes complémentaires »*.

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

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



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