

247 - 84 661

Objet :	<b>PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER À Grevenknapp</b>  Rapport justificatif Modifié selon avis ministériel en date du 25 octobre 2006
Commune :	BOEVANGE-SUR-ATTERT
Parcelles :	1399/3045 ; 1400/3046 ; 1400/3047 ; 1400/3048 ; 1497/1479
Maître de l'ouvrage :	<b>M. et Mme Loos-Bertemes Pierre</b> 8, rue de Boevange L – 7433 Grevenknapp
Propriétaires :	<b>M. et Mme Loos-Bertemes Pierre</b> 8, rue de Boevange L – 7433 Grevenknapp  <b>M. Brück Carlo</b> 62, rue Kinnekshaff L – 8838 WAHL <b>Administrateur légal pour signature des biens de sa mère Mme Faber Anne veuve Brück</b>
Conception :	ESPACE <sup>ET</sup> PAYSAGES 75, rue Emile MAYRISCH L - 4240 ESCH-SUR-ALZETTE Tel : 26 17 84 Fax : 26 17 85 e-mail : espace.paysages@internet.lu
Date	<p>Vu et approuvé provisoirement conformément à la délibération de ce jour</p> <p>Boevange/Attert, le 15 février 2007 le conseil communal (s.) Quintus-Thillen, Bertemes, Bruck, Bausch Mangen, Mersch, Noesen, Rollinger Pour expédition conforme : Boevange/Attert, le 21 février 2007 le bourgmestre, le secrétaire,</p> <p>15 janvier 2007</p>



*Quintus-Thillen* *Bruck*

# PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER à Grevenknapp **Boevange-sur-Attert**

## RAPPORT JUSTIFICATIF

Sommaire :

### **1. ANALYSE DE LA SITUATION ACTUELLE**

- 1.1 DESCRIPTION DU SITE ET DE SON MILIEU ENVIRONNANT
- 1.2 EVALUATION DE L'ETAT ACTUEL DU SITE
- 1.3 POTENTIALITES ET CONTRAINTES DU SITE

### **2. DESCRIPTION DU PARTI URBANISTIQUE**

- 2.1 PRINCIPES D'AMENAGEMENT A METTRE EN OEUVRE POUR REpondre AUX ORIENTATIONS DU PDAT ET DU PAG
- 2.2 OPTIONS D'AMENAGEMENT RETENUES ET PROGRAMMATION URBAINE CORRESPONDANTE
- 2.3 MEMOIRE EXPLICATIF

### **3. EVALUATION DES INCIDENCES**

- 3.1 EFFETS DU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER
- 3.2 MESURES DESTINEES A REDUIRE L'IMPACT NEGATIF DU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER ET A RENFORCER SON IMPACT POSITIF

### **4. PRECISIONS APPORTEES SUITE A L'AVIS MINISTERIEL**

# 1. ANALYSE DE LA SITUATION ACTUELLE

## 1.1 DESCRIPTION DU SITE ET DE SON MILIEU ENVIRONNANT

Les fonds concernés par le présent plan d'aménagement particulier se situent dans la localité de Grevenknapp, commune de Boevange-sur-Attert. Ils couvrent une superficie totale de 4,15 ha. La quasi totalité des fonds sont la propriété de M. et Mme Loos-Bertemes, à l'exception d'une parcelle située à l'est du lotissement ayant fait partiellement l'objet d'un échange entre Mme Brück-Faber, propriétaire de ladite parcelle, et M. Loos préalablement cité.



Le présent projet de lotissement se localise au sud-est du hameau, en contrebas du Helperknapp (altitude 388 m), sur un petit promontoire incliné vers le nord d'où la vue panoramique sur le paysage vallonné est particulièrement intéressante - notons encore la vue sur le Nikloosbiërg (Vianden). L'ampleur et la proximité des terres de cultures ainsi que de massifs forestiers confèrent à la localité un caractère rural.



Source : *Luxembourg en Hélicoptère*, Rol Schleich (2003)

## 1.2 EVALUATION DE L'ETAT ACTUEL DU SITE

- Situation géographique : L'altitude moyenne du hameau de Grevenknapp est de 305 m. Il s'étend le long d'une route secondaire, le CR 114. Il se situe à 9 km de Mersch et à 24 km de Luxembourg-ville.
- Structure de la population : En 2006, la population de la commune de Boevange compte 1871 habitants, répartis dans 7 localités :
  - Bill, 1 habitant
  - Boevange-sur-Attert, 564 habitants
  - Brouch, 682 habitants
  - Buschdorf, 407 habitants
  - Fënsterdall, 32 habitants
  - **Grevenknapp, 167 habitants**
  - Obenthalt, 18 habitants
- Situation socio-économique : En 2003, la commune de Boevange-sur-Attert a une population active de 754 personnes, et propose 121 emplois, dans de très petites entreprises (moins de 3 salariés en moyenne). La majorité de la population résidente occupe un emploi à l'extérieur de la commune. Avec 25 exploitations, le secteur agricole a une part importante dans l'activité économique de la commune. Il n'y a actuellement plus d'exploitation agricole en activité à Grevenknapp même. Un foyer de jour pour personnes atteintes de sclérose en plaques est implanté depuis 2005 à moins d'un kilomètre de Grevenknapp, à Bill, et emploie quatre personnes.

- Situation du foncier : Les fonds concernés étaient classés en zone de loisirs, et occupés pour l'essentiel par un terrain de camping. Actuellement, le plan d'aménagement général de la commune de Boevange-sur-Attert les classe en « Zone d'habitation, secteur d'aménagement particulier ». Le projet de reclassement a été approuvé par le collège échevinal le 22 décembre 2003, et par le Ministère de l'Intérieur le 27 février 2004.
- Structure urbaine : Grevenknapp s'étire actuellement le long du CR114 reliant Boevange-sur-Attert et la N8 vers Mersch. Il s'agit d'un village rue, composé de quelques anciennes fermes et de maisons isolées. Un lotissement a été récemment créé autour d'une impasse, le « Riesenhaff », pratiquement en vis-à-vis avec les fonds concernés par le présent PAP. Il compte une douzaine de maisons unifamiliales isolées.
- Equipements collectifs : Grevenknapp ne comporte pas d'église et est dépourvu d'équipements collectifs. Le village profite cependant des équipements communaux (église, centre culturel, salle des fêtes, écoles, terrains de sport) principalement localisés à Boevange-sur-Attert.
- Equipements scolaires : La commune compte plusieurs écoles, réparties dans les localités de Boevange-sur-Attert, Brouch et Buschdorf, qui ont compté pour l'année scolaire 2003-2004 13 classes d'enseignement préscolaire et primaire, accueillant 204 élèves.
- Transports publics : Grevenknapp est desservi par 4 lignes de bus régulières
  - Ligne 445 Luxembourg – Mersch - Everlange (14 liaisons /jour dans chaque sens)
  - Ligne 508, Diekirch – Ettelbruck - Tuntange (3 liaisons/jour dans chaque sens)
  - Ligne 803, Rambrouch - Colmar/Usines - Ettelbruck (1 liaison/jour dans chaque sens)
  - Ligne 812, Rodange - Colmar/Usines – Diekirch (3 liaisons/jour dans chaque sens)
- Environnement naturel : le terrain est constitué d'une vaste prairie entourée au sud-est par un massif de feuillus et, au Nord comme à l'Est, par des terres cultivées. Il présente une pente générale d'environ 10% vers le Nord-Est. Le site domine un fond de vallon à l'Est. Un ruisseau affluent de l'Attert prend sa source dans ce vallon.

### 1.3 POTENTIALITES ET CONTRAINTES DU SITE

La proximité du pôle urbain de Mersch est un atout majeur pour le développement de Grevenknapp.

En temps que zone aménageable, ces fonds présentent également plusieurs intérêts pour la localité existante. Le premier d'entre eux réside dans la possibilité de transformer le hameau et de lui conférer ainsi la taille et l'envergure d'un village, avec la possibilité d'un développement

d'activités et de fonctions complémentaires par l'apport conséquent de nouveaux habitants et augmente la potentialité d'utilisation des transports publics.

D'un point de vue paysager, la disposition du site en pente vers le Nord-Est induit un aménagement étagé. Les vues qui s'en dégagent constituent également un point fort pour le lotissement, comme pour la localité entière.

L'arrêt de bus de Grevenknapp est situé à côté du carrefour du CR 114 et de la rue principale du nouveau lotissement, situation qui favorise l'usage des transports en commun.

## 2. DESCRIPTION DU PARTI URBANISTIQUE

### 2.1 PRINCIPES D'AMENAGEMENT A METTRE EN OEUVRE POUR REpondre AUX ORIENTATIONS DU PDAT ET DU PAG

Le présent projet d'aménagement s'inscrit dans la politique du Programme Directeur pour l'Aménagement du Territoire (ce dernier prônant une « *urbanisation prioritairement orientée vers la densification et le renouvellement urbain à l'intérieur des villes et villages existants (...)* » ainsi qu' une « *promotion du développement rural et d'une nouvelle qualité de l'habitat adaptés aux exigences sociales (...)* »).

Ainsi, ce projet de lotissement correspond aux orientations nationales et communales de développement.

Bien qu'à l'écart des axes ferroviaires mais desservis par des liaisons en bus, ce choix communal est justifié par la proximité réelle de Mersch, des usines de Colmar-Berg et de Bissen, pôles d'emplois et d'attraction.

### 2.2 OPTIONS D'AMENAGEMENT RETENUES ET PROGRAMMATION URBAINE CORRESPONDANTE

Grevenknapp est un hameau qui s'est développé le long du CR 114. Récemment, un lotissement autour d'une impasse a été réalisé. Le présent projet d'aménagement particulier concerne un site à proximité de ce lotissement. En complétant le tissu urbain existant par la réalisation d'un quartier résidentiel, le projet permet à Grevenknapp de devenir un village.

A cette fin, une parcelle de 57 ares entre la rue principale et le nouveau lotissement, propriété Loos-Bertemes, est séparée de ce Plan d'Aménagement Particulier : ce terrain pourra être aménagé dans une phase ultérieure pour recevoir des activités publiques ou privées en relation avec la situation centrale qu'elle occupe dans le village de Grevenknapp.

## 2.3 MEMOIRE EXPLICATIF

Le lotissement couvre une superficie d'environ 4,15 ha dont 26,88% seront cédés au domaine public.

Le PAP comprend les lots pour 37 maisons, dont

- 16 jumelées
- 21 individuelles
- 2 existantes

ainsi que 1 lot non-constructible.

Le lotissement est traversé par une rue qui forme un coude, reliant le CR 114 à un chemin rural existant. Deux rues en impasse sont greffées sur cette rue.

Les maisons sont principalement groupées en trois entités :

L'une est constituée par la branche de la rue reliée à la rue principale du village. Elle est caractérisée par l'élargissement du domaine public. Les propriétés côté Nord de la rue sont séparées de la chaussée par des plantations. Ce dispositif facilite la privatisation de l'espace devant les maisons, qui bénéficie de l'orientation au Sud.

Les deux autres sont constituées par les impasses. Au carrefour, le rétrécissement de la chaussée, le traitement de sol identique à celui de l'impasse associent impasse et carrefour en un espace central de distribution multifonctionnel au caractère semi-public. Ce caractère est affirmé par le traitement homogène de l'impasse, sans distinction trottoir/chaussée. Le fond de l'impasse est élargi pour former une aire de rebroussement.

Ce dispositif fractionne la rue en plusieurs sections courtes, ralentissant la circulation. Le caractère résidentiel du quartier est ainsi renforcé.

Le relief du terrain est remodelé par endroits afin de permettre aux maisons de bénéficier d'une exposition sur un espace ouvert au Sud. Les maisons sont principalement uni-familiales ; celles bénéficiant de l'orientation Sud à l'arrière peuvent être bi-familiales.

Les maisons jumelées bénéficient pour la plupart de l'orientation Sud à l'arrière.

Les espaces verts publics participent à l'aménagement des rues.

Un espace de 44 ares est réservé au bas du terrain, à l'Est du lotissement. Il est destiné à être une zone récréative autour d'un étang constitué par le bassin de rétention des eaux de pluies.

### 3. EVALUATION DES INCIDENCES

#### 3.1 EFFETS DU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

L'évaluation des incidences du plan d'aménagement particulier porte sur les thèmes suivants :

- Structure de la population : le lotissement compte 37 maisons neuves, pour un maximum de 48 logements. En comptant une moyenne de 3 habitants par ménage, la réalisation du lotissement aurait pour effet d'augmenter la population de 120 à 150 habitants.
- Situation socio-économique : le lotissement n'aura pas d'incidence sur les activités économiques de Grevenknapp même. Les commerces de Boevange-sur-Attert peuvent bénéficier d'une clientèle élargie.
- Mixité sociale : les tailles des lots vont de 4,22 à 25,66 ares, permettant des habitations de 115 à 750 m<sup>2</sup> : cet éventail permet à des ménages aux revenus très différents de s'établir à Grevenknapp.
- Patrimoine culturel : le lotissement n'aura pas d'incidence sur le patrimoine culturel de Grevenknapp.
- Structure urbaine : de hameau le long d'une route, Grevenknapp devient un village qui se structure autour d'un centre.
- Transports : en raison de l'augmentation de la population et étant donné l'activité économique limitée à Grevenknapp, une meilleure desserte de la localité en matière de transport en commun est éventuellement à envisager (bus scolaires et bus pour navetteurs se rendant sur leur lieu de travail). La distance entre l'école de Boevange-sur-Attert et le nouveau lotissement est de 1,3 km. La distance entre les agglomérations de Boevange-sur-Attert et de Grevenknapp est d'environ 600 m : l'aménagement d'un chemin pour piétons et cyclistes le long du CR 114 serait pertinent.
- Equipements collectifs : les équipements collectifs de la commune sont pour la plupart suffisants pour absorber l'augmentation de la population. Cependant, la taille des écoles devra être adaptée : jusqu'à 50 élèves supplémentaires sont à attendre en classes préscolaires et primaires avec la réalisation de ce lotissement.
- Equipements techniques : En ce qui concerne les équipements techniques, l'annexe 2 au présent rapport justificatif établit une analyse de la situation et renseigne des adaptations à effectuer. En annexe 3 est jointe la permission de voirie n°233/95, délivrée en 1995 à M. Loos-Bertemes.
- Environnement naturel : Le projet respecte la topographie générale du site en préservant sa déclivité générale vers le Nord-Est. Le bassin de rétention des eaux de pluies dans un espace vert public alimente le ruisseau et constitue un biotope particulier.

### 3.2 MESURES DESTINEES A REDUIRE L'IMPACT NEGATIF DU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER ET A RENFORCER SON IMPACT POSITIF

Plusieurs mesures sont envisagées pour réduire l'impact négatif du plan d'aménagement particulier sur la localité de Grevenknapp :

- Etant donné que la situation de « localité dortoir » est une réalité pour de nombreuses localités luxembourgeoises et que cette réalité ne peut être inversée qu'à long terme, moyennant des volontés politiques telles que présentées dans le PDAT, une mesure a été envisagée pour diminuer cet impact. En effet, si la situation de localité dortoir ne peut être inversée, le sentiment d'appartenance à un quartier peut être un élément à développer. Ainsi, l'aménagement de l'espace public – voirie et espaces verts – a été travaillé de manière à renforcer l'identification du résident à son quartier.
- Il est possible de limiter le nombre annuel d'autorisation de construire, afin que l'augmentation de la population soit progressive. Ainsi, l'arrivée de nouveaux habitants s'étalerait sur une dizaine d'année à partir de 2009. Pour les écoles, cela représenterait sur cette période 5 enfants à scolariser en plus chaque année.
- Environnement : un réseau séparé pour les eaux pluviales est mis en place et alimente un bassin de rétention. L'orientation des constructions a été étudiée pour que les maisons aient pour la plupart d'entre elles un pan de toiture orienté plein Sud, ce qui favorise les installations solaires.
- L'impact de ce projet est à relativiser en comparaison avec l'activité antérieure du site : un terrain de camping d'une centaine d'emplacement génère des charges importantes en terme de circulation automobile ou de consommation d'eau. La réalisation d'un quartier d'habitations à sa place entraîne également des charges, mais réparties sur l'année, sans pic saisonnier.



Le terrain Loos restant, susmentionné, devra toutefois faire l'objet d'une division cadastrale ayant pour but de définir deux zones distinctes :

- Une parcelle privée, d'environ 15 ares, contenant la maison existante, propriété de Monsieur Loos,
- Une surface aménageable, d'environ 42 ares, réglée par la convention dans laquelle il est dit qu'aucune construction sur cette zone sera autorisée jusqu'à l'année 2012.

*« Par ailleurs, il serait fort recommandable d'entreprendre la réalisation de l'accès piéton le long de la parcelle de 57.02 ares située entre la rue principale et le nouveau lotissement et menant à l'arrêt de bus lors de la 1<sup>ère</sup> phase et non lors de la deuxième phase. »*

Avis du ministère de l'Intérieur, Direction de l'Aménagement Communal et de Développement Urbain du 25 octobre 2006

Nous avons inclus ce chemin piéton dans la phase PAP. La réalisation de ce chemin s'étale sur les deux phases de mise en place des infrastructures du PAP (cf. plan de phasage).

*« Le projet modifie totalement la structure urbanistique du hameau, qui est actuellement un village rue. Comme le lotissement délocalise le centre de gravité de la zone urbanisée de Grevenknapp, il s'avère important de créer des repères afin de rattacher le projet à la structure actuelle et de faciliter l'orientation interne. Ainsi ; la potentialité de créer une petite place développant un espace de rencontre pour l'ensemble du hameau est donnée.*

*En vue de réduire cet aspect de 'localité dortoir', il est vital pour ce nouveau lotissement de développer des espaces publics de rencontre et de communication entre les anciens et les futurs habitants de Grevenknapp. »*

Avis du ministère de l'Intérieur, Direction de l'Aménagement Communal et de Développement Urbain du 25 octobre 2006

Pour répondre à cette remarque, les espaces de rencontre suivant sont prévus :

- Dans la 1<sup>ère</sup> phase (PAP) :
  - o Regroupement des maisons le long de la rue principale venant se raccorder à la route de Boevange en trois ensembles structurés autour de dégagements et de cours communes. Les trois ensembles se composent de 14, 11 et 8 maisons. L'ensemble de 14 maisons est agencés autour des éléments suivants :
    - Une aire de jeux,
    - Un belvédère proposant des bancs permettant une vue sur le paysage,
  - o Une plaine de jeux est aménagée aux abords du lotissement.
  - o Un réseau de chemins piétons relie tous ces espaces.
- Dans la 2<sup>nd</sup>e phase (Plan directeur) :
  - o Une place sera aménagée le long de la route de Boevange, à la hauteur de l'accès prévu pour la desserte du lotissement. Charnière du projet, l'espace projeté possède les atouts pour devenir, à terme, le véritable centre de la localité, ou place du village, « lieu de rencontre et de communication entre les anciens et les futurs habitants de Grevenknapp ».
- Concernant les remarques sur la trame urbaine :

*« Quant à l'aménagement du lotissement, notamment sa géométrie urbaine, il y a lieu de constater que 'la rigidité de la trame urbaine et le tracé rectiligne des voiries sont d'un langage très urbain peu adapté à l'environnement paysager très sensible de Grevenknapp'. »*

Avis du ministère de l'Intérieur, Direction de l'Aménagement Communal et de Développement Urbain du 25 octobre 2006

Bien que les espaces rues soient basés sur une trame proposant des alignements rigides, le modèle à la base de ce type d'aménagement est celui de l'usoir villageois traditionnel où l'espace rue s'étend de façade à façade. Les seuils de porte sont au niveau de la rue au même titre que les accès de garage et les parvis des habitations.

- Concernant les remarques sur la topographie :

*« [...] Ainsi, il est fort regrettable que le projet ne s'adapte pas plus à la topographie du site et prévoit une grande quantité de mouvement de terrain. »*

Avis du ministère de l'Intérieur, Direction de l'Aménagement Communal et de Développement Urbain du 25 octobre 2006

L'insertion topographique est étudiée sur l'ensemble du projet selon les critères suivants :

- Aucun élément de soutènement n'est nécessaire à la réalisation du projet, ni sur son pourtour, ni à l'intérieur.
- La voirie ne s'écarte en aucun point de plus de 1.20m du terrain naturel.
- Les parcelles dont le niveau du terrain est supérieur à celui de la rue proposent un jardin surélevé de 1.00m au maximum.
- Les talus en fond de parcelle ont un dénivelé de maximum 1.50m.
- Les parcelles dont le niveau du terrain se trouve en dessous de celui de la rue proposent des maisons dont les espaces de séjour sont situés au niveau du jardin, c'est-à-dire en contrebas de la chaussée. Les niveaux sont tous raccordable au réseau d'eaux usées.
- Le modelage du terrain est étudié sur l'ensemble du projet.
- Le modelage du terrain est règlementé par la partie écrite du plan d'aménagement particulier avec une précision de 0.50m.

Pour résumer, le modelage et les mouvements de terre nécessaire sont basés sur une réflexion soucieuse d'un aménagement cohérent en respect de la spécificité et de la topographie générale du site étudié dans son entièreté.

- Concernant les remarques sur les plates-bandes publiques :

*« Quant aux plates-bandes publiques (EPV) prévues le long de la rue de desserte donnant sur la rue de Boevange, il faut se questionner sur leur utilité collective réelle si ce n'est que d'élargir l'espace public et ces derniers ne font que tomber une fois de plus à la charge de la commune de Boevange-sur-Attert. »*

Avis du ministère de l'Intérieur, Direction de l'Aménagement Communal et de Développement Urbain du 25 octobre 2006

Les plates-bandes publiques ont été restructurées dans l'objectif d'une plus grande fonctionnalité et d'une meilleure utilité collective. On y trouve désormais :

- Une aire de jeux,
- Des emplacements de stationnement,
- Un belvédère offrant une vue sur le paysage.

- Concernant les remarques sur les infrastructures techniques :

*« Quant aux infrastructures techniques, il est important d'insister sur la réalisation d'un système séparatif évacuant les eaux pluviales vers une rétention à ciel ouvert (étang). »*

Avis du ministère de l'Intérieur, Direction de l'Aménagement Communal et de Développement Urbain du 25 octobre 2006

- Le système séparatif eau de pluie/eau usée est prévu,
- La rétention à ciel ouvert est souhaitée par le lotisseur. Toutefois, elle est soumise à l'autorisation du Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire, Direction de la Gestion de l'eau ainsi que du Ministère de l'Environnement.

- Concernant les remarques sur les principes d'aménagement :

*« Quant aux principes d'aménagement à mettre en œuvre pour répondre aux orientations du programme directeur de l'aménagement du territoire, il est à remarquer qu'il est plus opportun de développer le chef-lieu de la commune ou bien les localités 'centres' (Boevange-sur-Attert et év. Brouch) regroupant déjà des infrastructures publiques que de les aménager un jour à Grevenknapp. Ainsi, l'argumentation de la proximité réelle est fautive, puisqu'il existe une obligation forcée de recourir à l'automobile et le projet contribue d'avantage à l'étalement urbain. »*

Avis du ministère de l'Intérieur, Direction de l'Aménagement Communal et de Développement Urbain du 25 octobre 2006

L'envergure du présent projet a été définie lors de la procédure de reclassement autorisée par Monsieur le Ministre de l'Intérieur en date du 27 février 2004. (Annexe 1.2)

Dans ce contexte, nous portons à votre attention que l'avis de la Commission d'aménagement proposait le reclassement intégral de parcelles initialement non prévues définissant ainsi l'envergure du projet.

L'argumentation de la proximité avait pour but de souligner qu'en termes de distance et d'altitude, le projet n'est pas plus éloigné de l'école de Boevange-sur-Attert que certaines maisons du village même et que le transport public et les moyens de mobilité douce sont possibles bien qu'améliorable.