
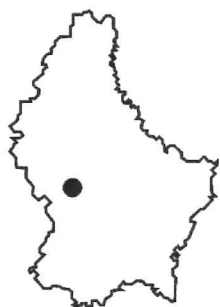


<p>OBJET :</p>	<p style="text-align: right;">PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER</p> <p style="text-align: right;">LIEU-DIT "OBEN DEM DORF"</p> <p style="text-align: right;">À BROUCH</p> <p style="text-align: center;">Vu et adopté le présent projet PAP conformément aux termes de la délibération n° 4 de ce jour Boevange/Attert, le 27 juillet 2017 le conseil communal</p>  <p style="text-align: right;">RAPPORT JUSTIFICATIF</p>
<p>COMMUNE :</p>	<p style="text-align: right;">BOEVANGE SUR ATTERT</p>
<p>PARCELLES :</p>	<p style="text-align: right;">N°919/3280, N°1031/3282, N°1030/2398, N°1026/2139, N°1027/920, N°1027/921, N°1028</p>
<p>MAITRE DE L'OUVRAGE :</p>	<p style="text-align: right;">ACRES 1010, 4, RUE HENRY SCHNADT L-2530 LUXEMBOURG</p>
<p>PROPRIETAIRES :</p>	<p style="text-align: right;">ACRES 1010, AC BOEVANGE SUR ATTERT PESCH JOSEPH</p>
<p>CONCEPTION :</p>	<p style="text-align: right;">ESPACE^{ET} PAYSAGES 12, AVENUE DU ROCK'N'ROLL L - 4361 ESCH-SUR-ALZETTE TEL : 26 17 84 FAX : 26 17 85 E-MAIL : INFO@ESPACEPAYSAGES.LU</p>
<p>DATE :</p>	<p style="text-align: right;">28 NOVEMBRE 2016</p>



PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER LIEU-DIT "OBEN DEM DORF" À BROUCH

RAPPORT JUSTIFICATIF

SOMMAIRE

1. EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR	4
1.1. PARTIE GRAPHIQUE / PARTIE ECRITE	4
1.2. SCHEMA DIRECTEUR	6
2. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE	7
2.1. OPTIONS D'AMENAGEMENT RETENUES	7
2.2. PROGRAMMATION URBAINE	8
3. EXTRAIT ILLUSTRATIONS	12
3.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET PROJETEES	12
3.2. AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS	12
3.3. AMENAGEMENT DES ESPACES SOUMIS A SERVITUDES ECOLOGIQUES	12
3.4. INFORMATIONS SUR LE MILIEU ENVIRONNEMENTAL	13
4. FICHE DE SYNTHESE	14

INTRODUCTION

Afin de promouvoir une certaine dynamique démographique, tout en garantissant une bonne qualité de vie des résidents, l'administration communale de Boevange sur Attert, consciente du potentiel urbanisable de son territoire, s'est engagée vers un nouveau plan d'aménagement particulier.

Respectant la volonté communale de créer de nouveaux quartiers d'habitation dynamique et attractif, répondant au principe du développement durable, et bénéficiant de la proximité des arrêts de transport public, d'infrastructures publiques et scolaires, de services et d'espaces verts, le présent projet d'aménagement particulier 'oben dem Dorf' se veut garant d'un aménagement urbain optimal, dans le respect de la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

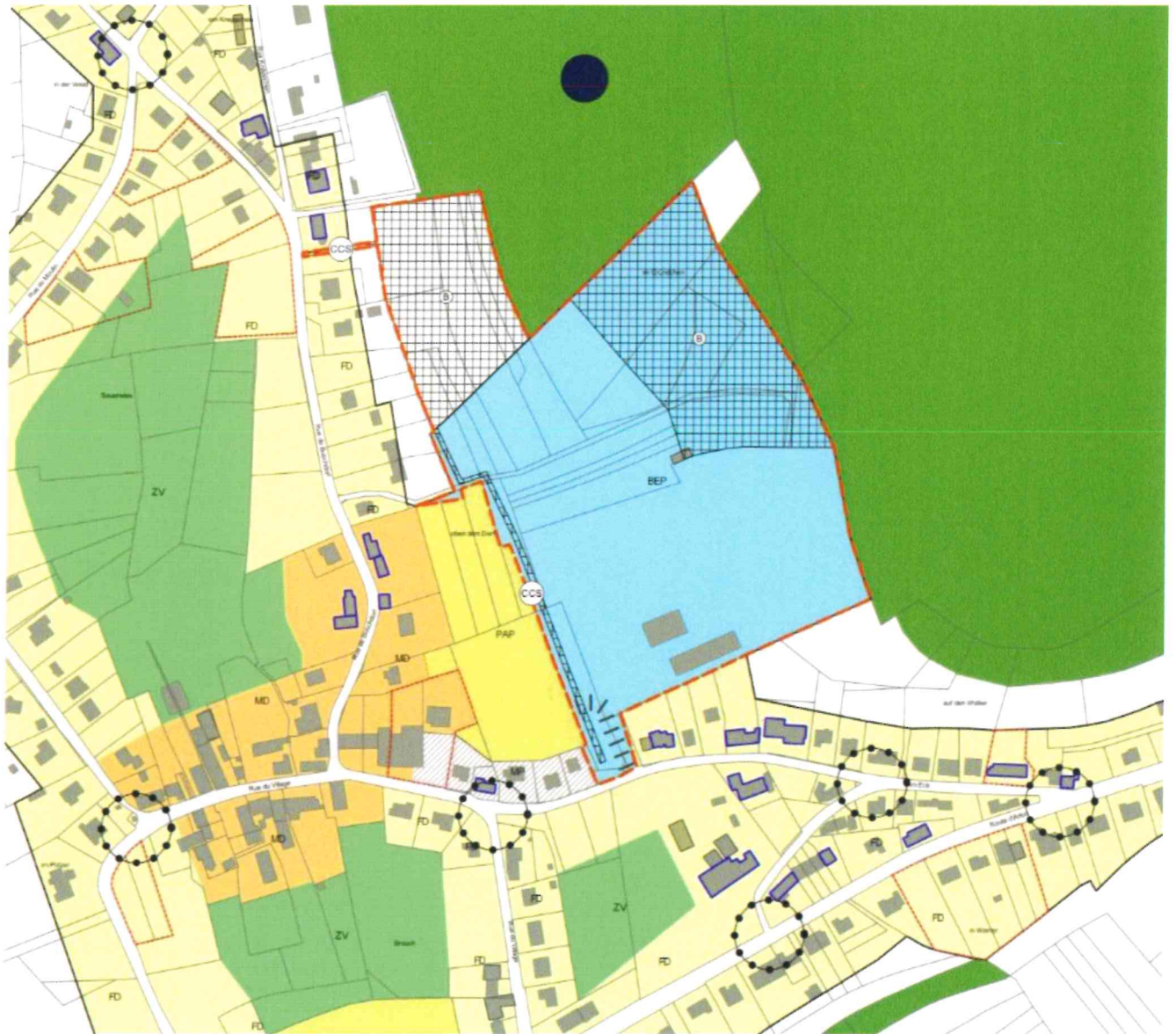
Ainsi, le présent projet d'aménagement particulier a fait l'objet d'une étude détaillée, associant d'emblée les phases urbanistique et technique, en collaboration avec un bureau d'ingénieur-conseil et l'administration communale de Boevange sur Attert.

Le dossier complet se compose des documents suivants, à savoir :

- L'extrait cadastral accompagné du plan de délimitation dressé par un géomètre officiel.
- Le présent rapport justificatif, et ses annexes :
 - La fiche de synthèse "Données structurantes relatives au projet d'aménagement particulier nouveau quartier" (annexe n°01 du présent rapport justificatif)
- La partie écrite réglementaire
- La partie graphique réglementaire (planche n°01)




1. EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR

1.1. PARTIE GRAPHIQUE / PARTIE ECRITE



Légende:

Les zones d'habitation

-  secteur de faible densité
-  secteur de moyenne densité
-  secteur d'aménagement particulier
-  secteur et monuments protégés

Les zones réservées










-  à l'éducation
-  aux équipements sportifs et culturels
-  aux places et édifices publics et du culte
-  aux cimetières
-  camping

Les zones non aedificandi

-  zones vertes
-  zones de réserve naturelle (janvier 2014, à titre indicatif)
-  Natura 2000 FFH (décembre 2014, à titre indicatif)
-  monument naturel "Hesperknapp" (à titre indicatif)
-  zones de protection
-  zone d'inondation (décembre 2013)
-  réservoir
-  source

La zone rurale

-  secteur agricole
-  secteur forestier

-  PAG alignement à étudier
-  périmètre d'agglomération
-  PAP autorisé
-  limite communale
-  parcellaire (PCN 09.05.2012)
-  bâtiment (PCN 09.05.2012)
-  bâtiment (orthophoto 2013)
-  bâtiment (levé de terrain juin 2013)
-  bâtiment protégé suivant Règlement sur les bâtisses

Zones selon la loi modifiée de 2004 ACDU, régime 2004:

Zones d'habitation

-  Zone d'habitation 1a

Zones mixtes

-  zone mixtes à caractère rurale
-  zone de loisirs avec séjour

Zones destinées à rester libres

-  zone de loisirs sans séjour

Zones selon la modification ponctuelle du PAG "Zentralschou":

-  BEP Zone de bâtiments et équipements publics

Zones superposées

-  Zone de servitude urbanisation écologique - "Bongert"
-  Zone de servitude urbanisation écologique - "corridor chauve-souris"
-  Zone de servitude urbanisation écologique - "extensification"

-  couloir pour projets routiers

-  délimitation de la modification ponctuelle

Article 10. Le secteur d'aménagement particulier**10.1. Définition**

Le secteur d'aménagement particulier est la partie de la zone d'habitation qui par son étendue et afin de garantir un développement rationnel doit être couverte, avant toute construction, par un plan d'aménagement particulier dûment approuvé au sens de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes.

L'implantation, la hauteur, le nombre de niveaux des constructions, les dimensions des parcelles sont à déterminer dans le cadre du P.A.P. Les reculs sur les limites périphériques du secteur d'aménagement particulier sont les mêmes que ceux des zones d'habitation attenantes.

Lorsque le projet d'aménagement ne couvre qu'une partie du nouveau quartier, il ne devra pas compromettre l'aménagement rationnel et cohérent de l'ensemble. La partie couverte par le P.A.P. est seule ouverte à la construction.

10.2. Transformation de constructions existantes

La transformation de constructions d'habitation ou similaires sises dans le secteur d'aménagement particulier et ayant existé avant la mise en vigueur du présent règlement se fera sous réserve de l'observation des dispositions réglementaires applicables au secteur de faible densité;

1.2. SCHEMA DIRECTEUR

Sans objet

2. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE

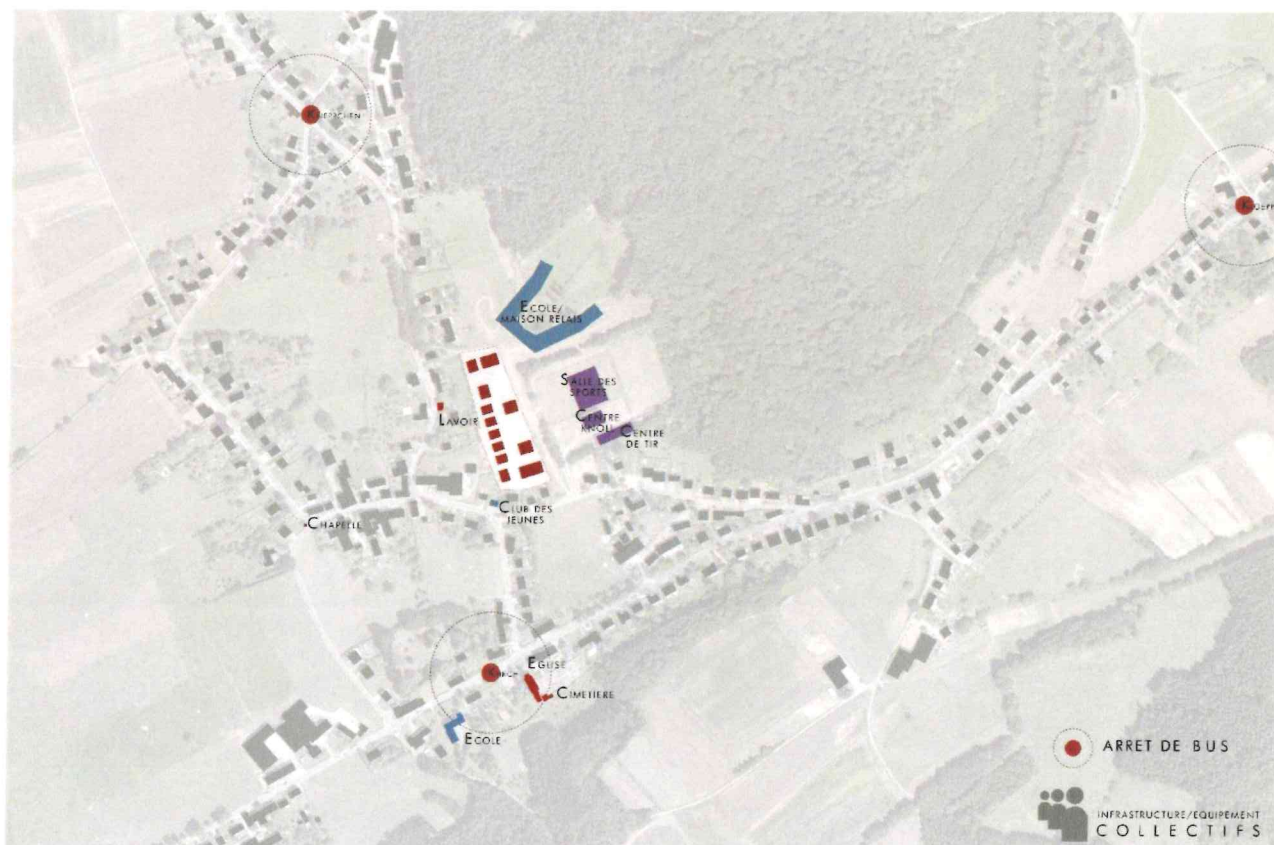
2.1. OPTIONS D'AMENAGEMENT RETENUES

En concertation avec l'administration communale de Boevange-sur-Attert, une réflexion globale a été engagée pour l'urbanisation de la localité de Brouch. Un nouveau complexe scolaire et sportif va être mis en place sur le site de l'actuel stade Feidt Frères.

Les différents aménagements, notamment une nouvelle voie d'accès, et la création d'un parking écologique avec arrêt de bus, sont en cours de réalisation et vont permettre un accès direct au futur projet d'aménagement particulier d'un terrain de près de 1.20 ha, via un nouveau rond-point.

Dans ce concept global d'aménagement, le présent projet d'aménagement particulier constitue ainsi une nouvelle procédure urbanistique, avec pour enjeu prioritaire de compléter le tissu bâti et la trame viaire de la localité en répondant aux attentes actuelles, et aux objectifs visés par le Plan d'Aménagement Général de la commune de Boevange sur Attert (cf. 1. EXTRAIT PAG EN VIGUEUR).

Il s'agit bien d'un travail de fonds, porté sur les attentes et les besoins d'une communauté à l'échelle locale, qui s'inscrit dans les orientations de développement communal à court et moyen terme.



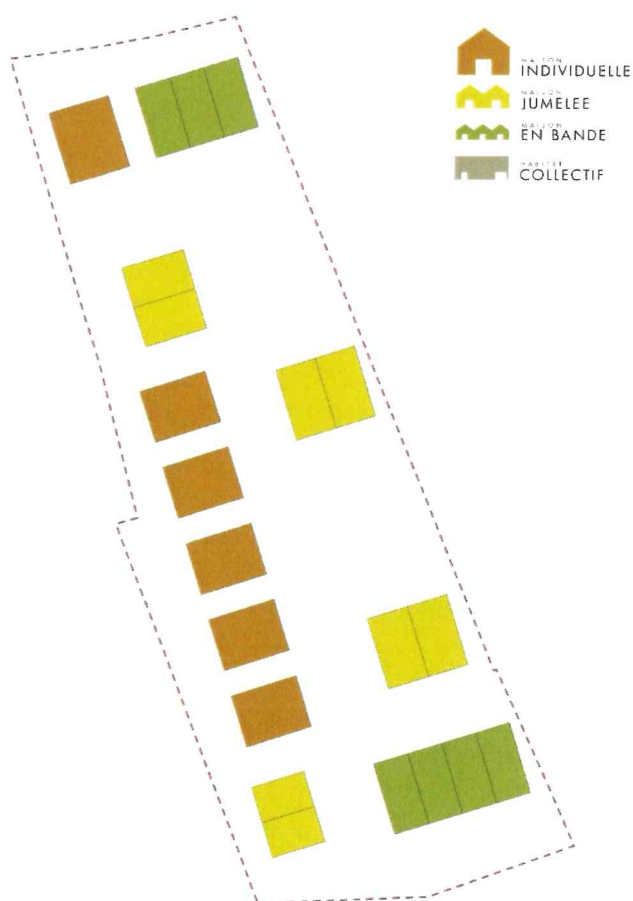
2.2. PROGRAMMATION URBAINE

Tenant compte du contexte bâti et de l'environnement immédiat sur le site en projet, à savoir :

- à l'ouest, des fonds classés en zone moyenne densité par le PAG en vigueur, établis autour de jardins privés ;
- à l'est, le site accueillant les nouveaux équipements publics complété par le raccordement de la nouvelle voirie défini par un accès unique au projet d'aménagement particulier ;
- au sud, des fonds classés en secteur monuments protégés par le PAG en vigueur ;
- au nord, un chemin piéton complété par des fonds de parcelles classés en zone verte et le passage d'un corridor chauve-souris ;

Les points suivants ont été abordés et étudiés avec un souci particulier :

▪ MIXITE ET DENSIFICATION DE L'HABITAT



Le présent projet d'aménagement particulier propose une typologie variée des maisons :

- 6 maisons unifamiliales isolées,
- 8 maisons unifamiliales jumelées,
- 7 maisons unifamiliales en bande,

La densité du présent projet s'élève ainsi à +/- 18 logements / hectare.

▪ **MAISONS UNIFAMILIALES**

Dans un souci de qualité de vie, le parcellaire des maisons unifamiliales projetées garantit :

- l'implantation de car-ports ou garages appropriés,
- une mixité de surface de terrain, définie entre 2,61 ares au minimum et 8,24 ares au maximum,
- une architecture contemporaine, permise selon les gabarits constructibles et les différents types de toitures autorisées.

Ces maisons unifamiliales ont fait l'objet d'une étude détaillée. Le concept architectural est ainsi à prendre en compte dans une réflexion globale d'aménagement, incluant notamment les car-ports/garages, et structurant l'implantation, l'orientation et le gabarit des constructions autour d'un espace public qualitatif. Ainsi, le concept architectural se veut propice à une certaine qualité fonctionnelle et esthétique.

▪ **VALORISATION DU DOMAINE PUBLIC ET DES ESPACES VERTS INTRA-URBAINS**

La notion d'espace public requiert de distinguer 3 "couloirs de circulation" :

1. LA VOIRIE (circulation et stationnement automobile)
2. LES PLACES / AIRES DE DETENTE
3. LES ESPACES VERTS

Dans ce cadre, le présent projet se veut garant d'un espace public de qualité, proposant :

▪ **1. UN CONCEPT DE CIRCULATION AUTOMOBILE**

Le principe d'aménagement de la voirie favorise la quiétude du quartier, en limitant les surfaces carrossables. Sur base de ce principe, le tracé de la voirie projetée est conditionné par :

- le raccordement au nouveau rond-point soumis aux prescriptions de l'administration des Ponts & Chaussées.

Ainsi, depuis le rond-point, l'accès se fera en double-voie, unique entrée et sortie du lotissement. Cette voirie d'accès constitue ainsi la voie principale du PAP en projet. En entrée de quartier, l'aménagement de la voirie de type zone 30 permet de desservir des logements unifamiliales en bande et jumelées.

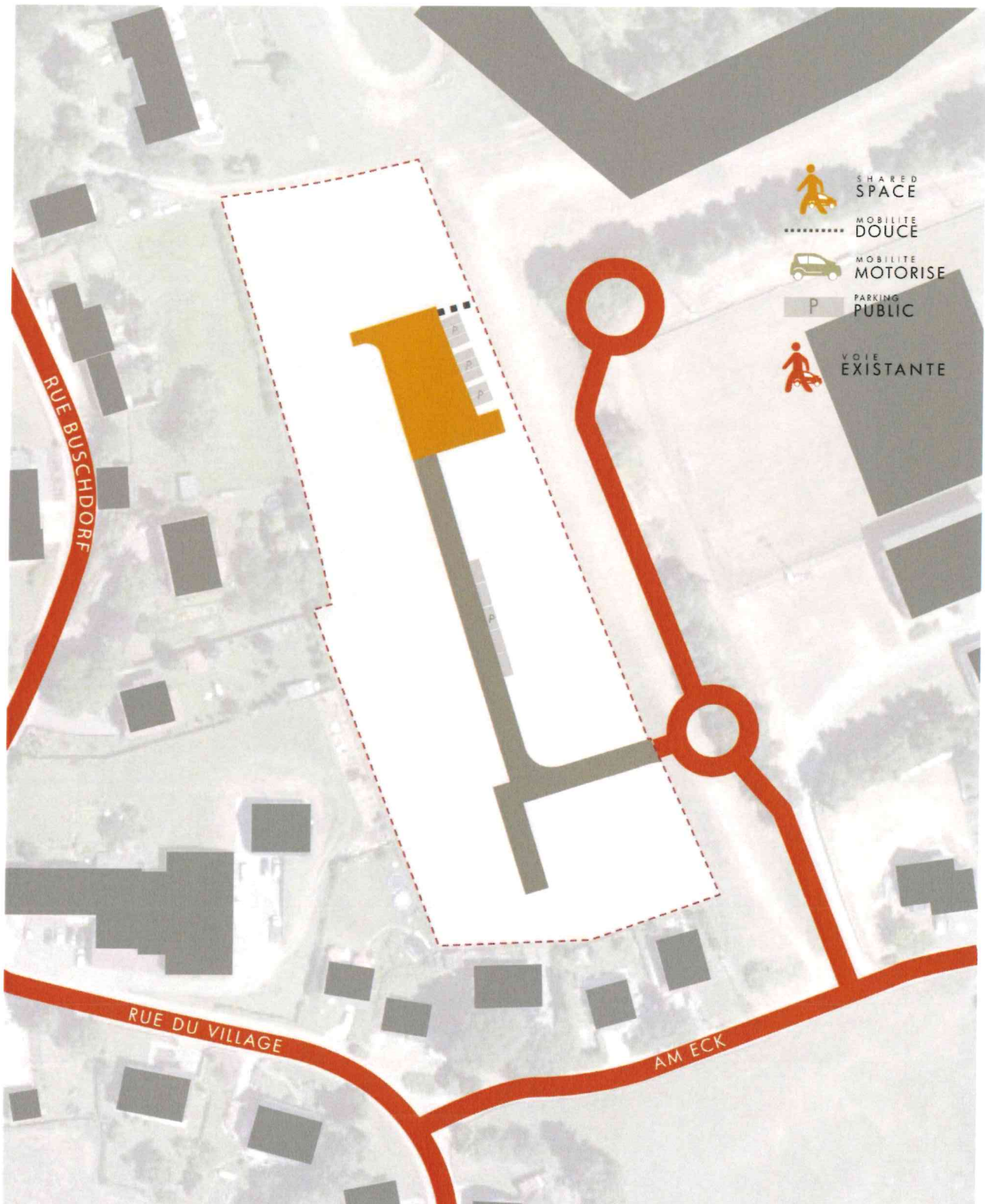
La voirie se sépare en deux, pour accueillir un espace restreint au sud permettant l'accès à deux maisons de type unifamiliales jumelées et l'accès aux services pour la rétention et les espaces verts.

La voie se poursuit vers le nord, desservant des maisons unifamiliales isolées complétées par des places de stationnements situées le long de la chaussée.

A la fin des maisons isolées la voirie se poursuit par une zone de type de rencontre : le traitement homogène de la voie publique (un même revêtement de matériau) et l'absence de trottoir (pas de dénivelé), ainsi que l'aménagement urbain de l'espace public doivent permettre d'identifier clairement un espace minéral prioritairement piétonnier, et soulignent la situation de cohabitation entre les différents usagers (automobilistes, piétons, cyclistes). Le trafic motorisé et les cycles se partagent donc les mêmes parties de la voie publique avec les piétons. En effet, les piétons peuvent emprunter toute la largeur de la voie publique sans pour autant entraver la circulation des autres usagers de la voirie. La configuration de la voie est établie en 'shared-space' marqué par une impasse, identifiant un large espace public minéral prioritairement piétons et cyclistes.

Cette zone de rencontre accueille également des places de stationnement perpendiculaires à la chaussée et ouvrant sur une espace vert public composé d'un chemin piéton en connexion direct avec la liaison piétonne établie par le projet d'équipements publics voisin.

La voie publique ne revêt donc pas seulement une fonction de desserte, mais elle fait aussi partie du cadre de vie quotidien. Dans ce contexte, hormis la sécurité routière, l'augmentation de la qualité de vie est à considérer comme un atout pour le quartier.



▪ **3. UNE VERITABLE PLACE DE "RENCONTRES"**

Cette place, de forme régulière en impasse, cernée par les maisons unifamiliales en bande et jumelées, est définie en position nord dans le quartier. Cet espace public ouvert doit garantir une certaine qualité et quiétude, propice à la détente et aux rencontres intra-quartier, favorisant les échanges sociaux des habitants, et enfin renforçant l'urbanité du quartier. Il s'agit là d'identifier un véritable "espace rural central", au sein duquel une aire de végétation sera aménagée.

▪ **4. UN TRAITEMENT PAYSAGER QUALITATIF DES ESPACES VERTS**

L'aménagement des espaces verts est soumis à des prescriptions particulières, favorisant la qualité des plantations et réduisant les espaces verts résiduaux.

Les plantations projetées, associées au dégagement et au cadrage de l'espace public par les maisons unifamiliales projetées, ainsi qu'aux alignements de façades tel que proposés, favorisent des séquences visuelles intéressantes depuis le domaine public.

▪ **GESTION COMMUNE DES INFRASTRUCTURES**

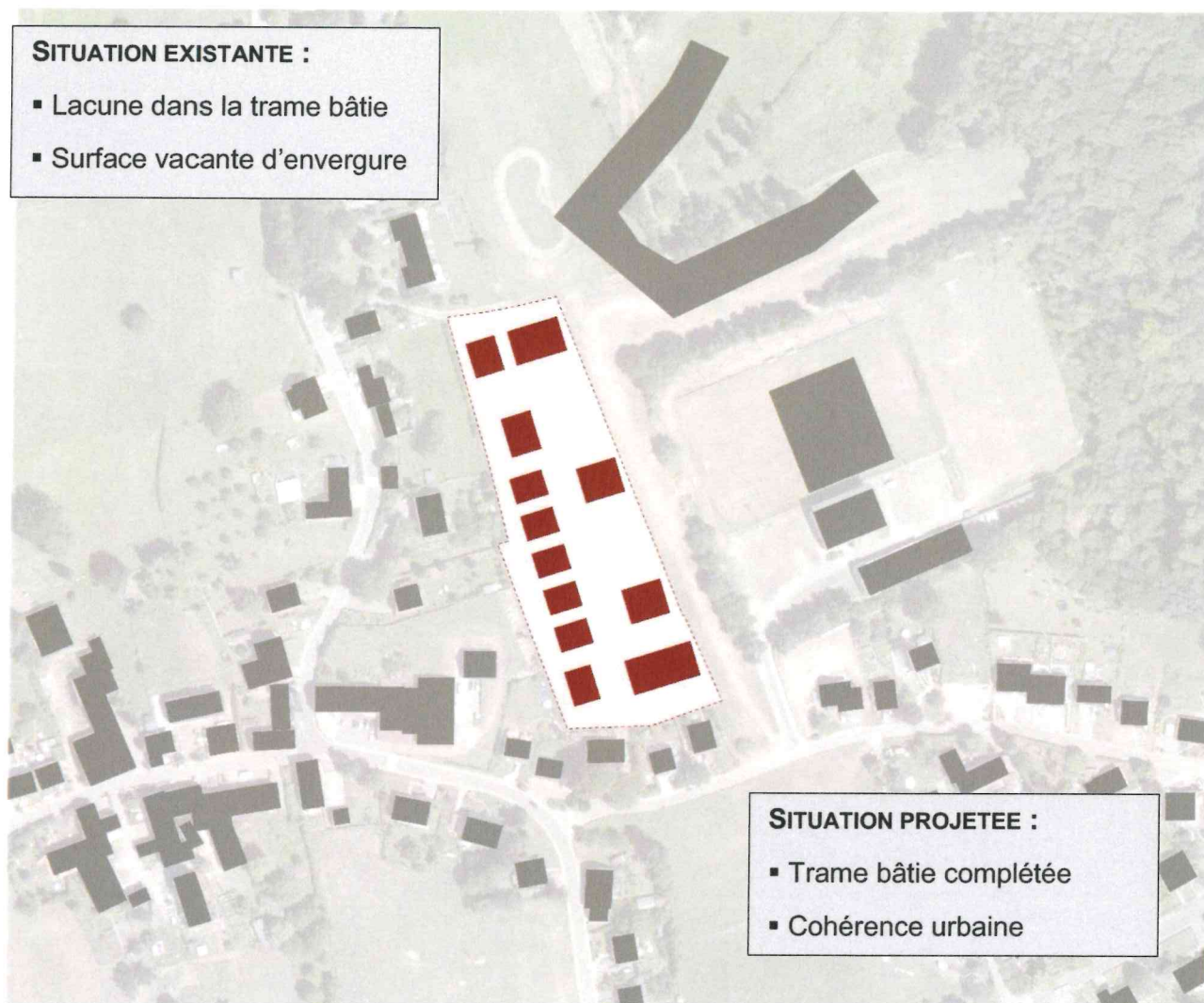
Un bassin de rétention et de contrôle des eaux pluviales est aménagé au point le plus bas du PAP, c'est-à-dire en limite sud. Des fossés à ciel ouvert sont établis sur le pourtour du projet en limite afin de récolter les eaux pluviales des différentes habitations acheminées jusqu'au bassin de rétention. Une canalisation souterraine sera mise en place derrière les lots 05 et 06 afin de garantir la connexion avec le bassin de rétention sans réduire les espaces verts privés de ces parcelles.

▪ **LOGEMENTS A COUTS MODERES**

Dans le cadre de la convention "Pacte Logement" signée le 11/12/2008 entre l'Etat du Grand-duché du Luxembourg et l'administration communale de Boevange sur Attert, il sera réservé une partie de 10% de la surface du terrain à bâtir net ou 10% des logements y construits à la réalisation de logements à coût modéré. Ces modalités seront précisées dans le cadre de la convention relative au présent projet d'aménagement particulier.

3. EXTRAIT ILLUSTRATIONS

3.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET PROJETEES



3.2. AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

Le concept d'aménagement de l'espace public se veut proche du "shared-space" : la modération de la vitesse du trafic automobile, est à associer à la qualité de l'espace public, y compris esthétique. L'implantation d'une place en impasse permet d'éviter le passage de véhicules non autorisés et réduire ainsi l'impact du trafic dans le quartier.

3.3. AMENAGEMENT DES ESPACES SOUMIS A SERVITUDES ECOLOGIQUES

Sans objet

3.4. INFORMATIONS SUR LE MILIEU ENVIRONNEMENTAL



Actuellement le site est utilisé comme prairie en culture intensive. Chaque espace public sera ponctué par un ou plusieurs arbres remarquables afin de garantir une harmonie des espaces ouverts. Un aménagement, sur la place permettra la continuité avec l'espace vert longeant le projet à l'est et favorisant ainsi la quiétude du corridor chauve-souris présent en limite.

4. FICHE DE SYNTHESE

(cf. annexe n°01)

Annexe : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Projet		N° de référence (à remplir par le ministère)	_____
initié par	ACRES 1010	Date de l'avis du Ministre	_____
élaboré par	ESPACE ET PAYSAGES	Date d'approbation ministérielle	_____

Situation géographique		Organisation territoriale	
Commune	BOEVANGE SUR ATTERT	CDA	<input type="checkbox"/>
Localité	BROUCH	Commune prioritaire pour le développement de l'habitat	<input type="checkbox"/>
Lieu-dit	Oben dem Dorf	Espace prioritaire d'urbanisation	<input type="checkbox"/>
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier	Ecole / Stand de tir / Maison Relais / Salle de sport		

Données structurantes du PAG		Servitudes découlant d'autres dispositions légales	
N° de référence du PAG	C088	Environnement	
Zone(s) concernée(s)	Secteur d'aménagement particulier	Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha	<input type="checkbox"/>
		Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire	_____ m
		Présence de biotope(s)	<input type="checkbox"/>
		Zone de bruit	<input type="checkbox"/>
		Voirie nationale (permission de voirie)	<input type="checkbox"/>
		Gestion de l'Eau (zones inondables)	<input type="checkbox"/>
		Sites et Monuments	
		Inventaire suppl.	<input type="checkbox"/>
		Monument national	<input type="checkbox"/>
		Zone SEVESO	<input type="checkbox"/>
		Autres	<input type="checkbox"/>
COS	minimum _____ maximum _____		
CUS	_____		
CSS	_____		
DL	_____		
Emplacements de stationnement	_____		

Terrain			
Surface brute	1.1878 ha	100 %	Surface cédée au domaine public communal
Surface nette	0.9574 ha	80.60 %	Taux de cession
			0.2304 ha
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)	0.0886 ha		7.46 %
Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h)	0.0671 ha		5.65 %
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)	0.0000 ha		0.00 %
Surface destinée au stationnement public	0.0175 ha		1.47 %
Surface destinée à l'espace vert public	0.0572 ha		4.82 %
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public	0.0000 ha		0.00 %
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation	0.2304 ha		19.40 %
Scellement maximal du sol (terrain net)	0.4835 ha		21
	50.50 %		4.56 a.
		Nombre de lots / parcelles / d'îlots	
		Taille moyenne des lots / parcelles / îlots	

Constructions	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements)	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>
Surface constructible brute	1	8 371 m ²	Nombre de logements de type:		
Emprise au sol	1	3 631 m ²	unifamilial	1	21
Nombre de logements	1	21	bifamilial	0	0
Densité de logements / hectare brut	0.84	17.68 u./ha	collectif (>2 log/bât.)	0	0
Personnes estimées / logement	2.60	2.60			
Nombre d'habitants	3	55	Nbre de log. à coût modéré	0	0
Surface de vente maximale	0	m ²	Surface brute de bureaux maximale	0	m ²

Axe(s) de desserte		Emplacements de stationnement	
	Charge de trafic		activités
	(si disponibles et selon prévision P&CH)		habitat
Route Nationale	_____ vh/j	publics	0
Chemin Repris	_____ vh/j	privés (min.)	13
Chemin communal	_____ vh/j	privés (max.)	21
		total (max.)	42
			55

Offre de transports en commun			
Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue)	7 000 m	Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue)	0 m
Infrastructures techniques			
Longueur totale de canalisation pour eaux usées	140 m	Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert	0 m ²
Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales	140 m	Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert	150 m ²