

Table des matières

1.	INTRODUCTION.....	3
1.1.	Contexte	3
1.2.	Situation cadastrale.....	4
2.	CADRE RÉGLEMENTAIRE	5
2.1.	Plan d'aménagement général (en vigueur).....	5
2.2.	PAP en vigueur	7
3.	DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE	8
3.1.	Cadre urbain	8
3.2.	Cadre environnemental.....	9
4.	EXPOSÉ DES MOTIFS	10
4.1.	Modification du PAP.....	10
4.2.	Aménagement des espaces publics	12
5.	ANNEXES	13

1. INTRODUCTION

Le bureau BEST Ingénieurs – Conseils, agissant au nom et pour le compte de « l'Administration Communale d'HELPERKNAPP », présente ci-après les documents nécessaires à l'introduction en procédure d'une modification du plan d'aménagement particulier (PAP) « Um Knapp » à Grevenknapp, dans la commune de Helperknapp, référence 16142/89C, approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 14 juillet 2010, selon la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

La présente demande porte uniquement sur l'adaptation de la partie graphique (valeurs du COS et CMU renseignées dans les planches n°2 et 3) et de la partie écrite (correction des valeurs du COS et CMU, ajout de deux articles concernant les piscines et les aménagements extérieurs de moindre envergure ainsi que la correction de deux définitions).

1.1. Contexte

La commune de Helperknapp présente une superficie de 37,61 km² et est composée des localités d'Asembourg, Bill, Boevange-sur-Attert, Bour, Brouch, Buschdorf, Claushof, Finsterthal, Grevenknapp, Hollenfels, Kuelbechrhaff, Marienthal, Openthal et Tuntange.

Elle est située à l'ouest de Mersch et est facilement accessible via le réseau routier (N8, N12 et N22).

Le chef-lieu de la commune de Helperknapp est la localité de Tuntange. Elle abrite les fonctions administratives de la Commune ainsi que des commerces de proximité. Elle compte 1270 habitants, soit 29,12 % de la population communale (4362 hab. au 19.11.2019 - source : www.helperknapp.lu).

La localité de Grevenknapp compte 247 habitants, soit 5,66 % de la population de la Commune. Ce village s'est développé le long du C.R. 114 et à une vocation essentiellement résidentielle.

La zone couverte par le présent PAP présente une superficie de 4,14 ha et est située au lieu-dit « Um Knapp », à l'est de la localité de Grevenknapp.

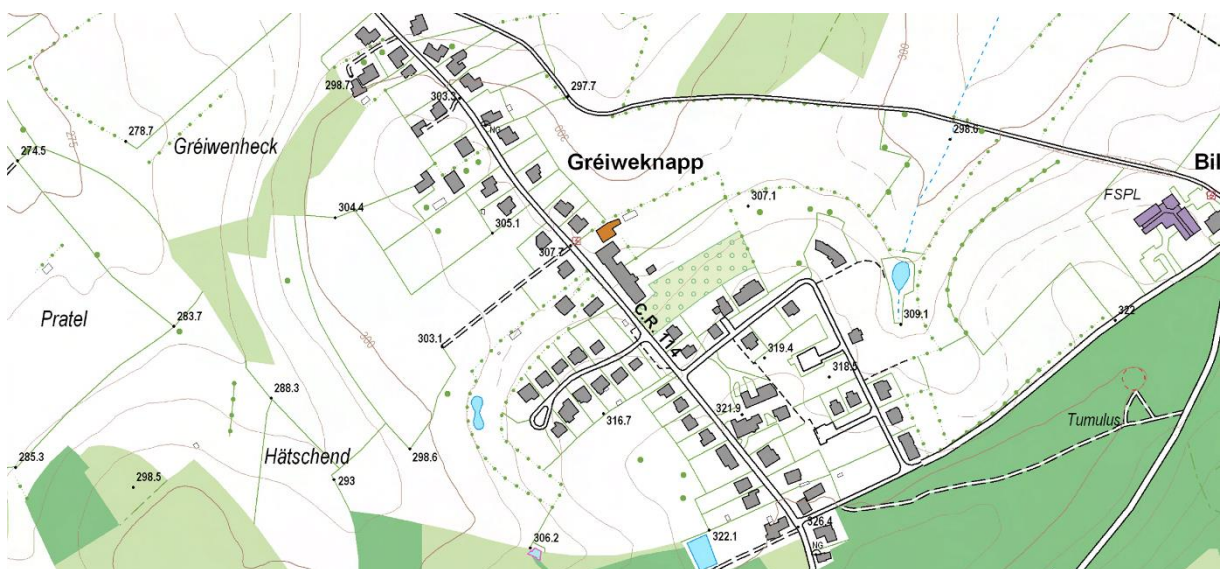


Figure 1 : Plan de situation générale (Source : ACT – Geoportail.lu)

2. CADRE RÉGLEMENTAIRE

2.1. Plan d'aménagement général (en vigueur)

Les fonds couverts par le présent PAP sont inscrits en « zone d'habitation 1 » au plan général d'aménagement de la Commune d'Helperknapp.

2.1.1. Partie graphique

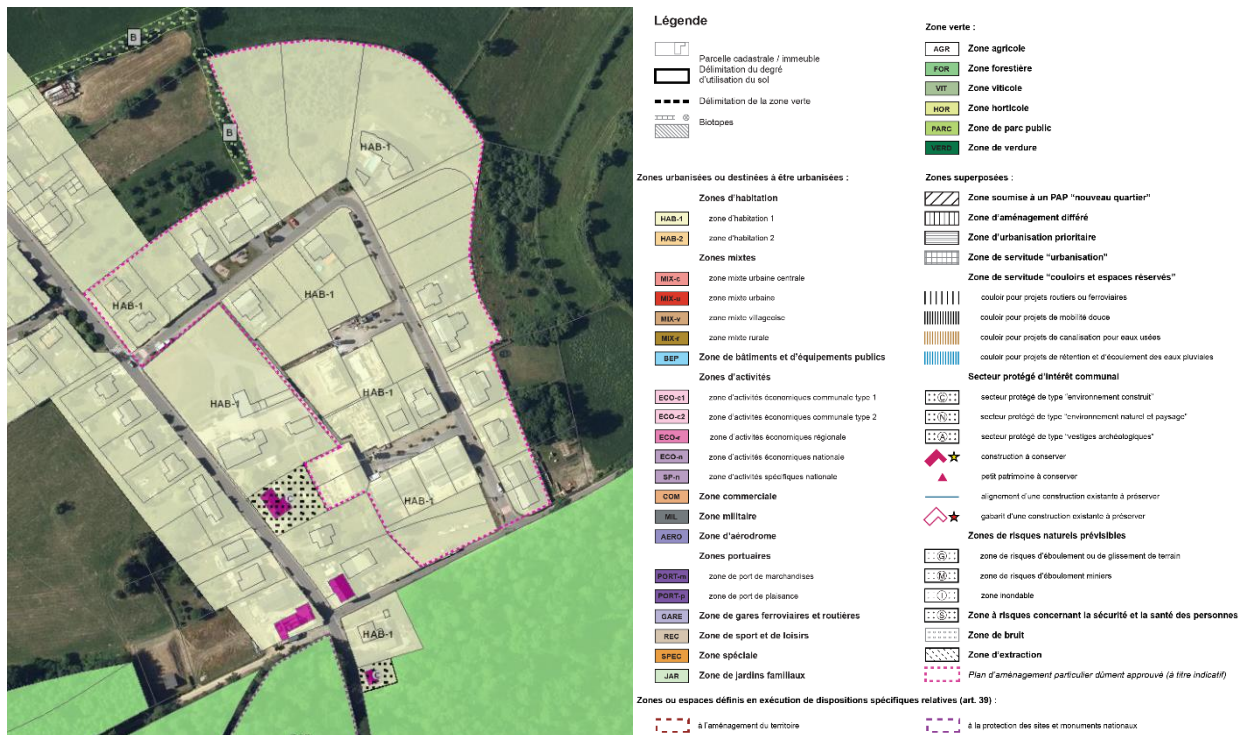


Figure 3 : Extrait du PAG (Source : Commune d'Helperknapp)

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 d'Helperknapp.

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

« Art. 3 : Zone d'habitation 1 [HAB-1]

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux logements de type maison unifamiliale.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins la moitié des logements est de type maison unifamiliale. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum.

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 m², 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 m² et deux (2) emplacements par logement de 50 m² ou plus pour les maisons plurifamiliales ;*
- un (1) emplacement par tranche de 60 m² de surface pour les bureaux et administrations ;*
- un (1) emplacement par tranche de 40 m² de surface pour les commerces, cafés et restaurants ;*
- un (1) emplacement par tranche de 80 m² 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 m² 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.

(Extrait de la partie écrite du plan d'aménagement général de la commune d'Helperknapp)

2.1.3. Schéma directeur

Les fonds couverts par le présent PAP n'ont pas fait l'objet d'un schéma directeur.

2.2. PAP en vigueur

Le présent projet porte sur la modification ponctuelle du PAP « Um Knapp » à Grevenknapp, référence 16142/89C, approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 14 juillet 2010.

Celui-ci a conduit à la création de 38 lots destinés à l'aménagement de maisons unifamiliales isolées et jumelées.



Figure 4 : Extrait de la partie graphique du PAP « Um Knapp » – sans échelle (source : Espace & Paysages)

3. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE

3.1. Cadre urbain

3.1.1 Situation générale

La zone de projet est localisée au sud-est de la localité de Grevenknapp. Ce village est principalement composé d'habitation isolée de type unifamilial.



Figure 5 : Vue aérienne – sans échelle (source : ACT – geoportail.lu)

3.1.2 Mobilité et transport en commun

L'arrêt de bus le plus proche « Grevenknapp, Riesenhauff » est situé le long du C.R. 114, à l'entrée de la zone de projet et dessert les lignes :

- 445 : (Luxembourg) – Mersch – Redange,
- 508 : Grevenknapp – Hollenfels.

La gare ferroviaire la plus proche est celle de Mersch, qui est localisée à environ 7,0 km du PAP. Elle assure des connexions vers Luxembourg-Ville et le nord du pays.

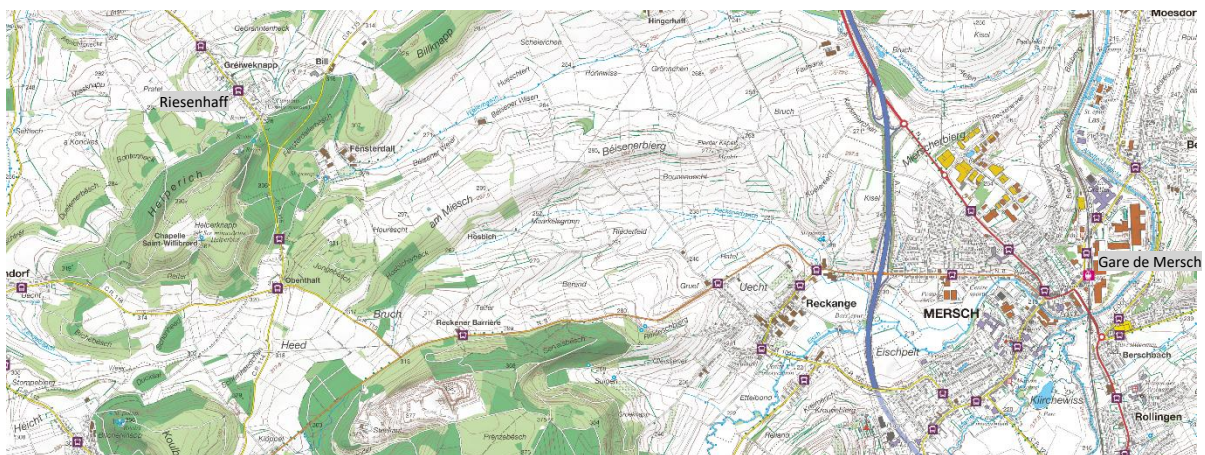


Figure 6 : Localisation des arrêts de bus et de la gare de Mersch (Source: ACT-geoportail.lu)

3.1.3 Équipements publics et services

Grevenknapp est une localité principalement résidentielle. Elle accueille également une herboristerie ainsi qu'un magasin de stores et rideaux.

La localité profite de sa proximité avec la ville de Mersch qui offre une large gamme d'équipement et de services (restaurants, centre commercial, magasins de proximité, clubs sportifs) à une distance de ± 7 km.

3.2. Cadre environnemental

3.2.1 Bois et zones protégées

La zone de projet est située à ± 175 mètres de la zone de protection oiseaux Natura 2000 « Vallées de l'Attert, de la Pall, de la Schwébech, de l'Aeschbech et de la Wëllerbach » et à ± 270 mètres de la zone habitats Natura 2000 « Zones humides de Bissen et Fensterdall ».



Figure 7 : Natura 2000 – Habitat et Zone de protection oiseaux (Source: ACT-geoportail.lu)

4. EXPOSÉ DES MOTIFS

4.1. Modification du PAP

La modification du PAP porte uniquement sur l'adaptation du coefficient d'occupation du sol (COS) et du coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) renseigné dans la partie graphique de manière à les rendre cohérents par rapport à la topographie du terrain.

Les modifications apportées au PAP dont question sont détaillées aux paragraphes suivants et ne mettent pas en cause la structure générale ou les orientations du PAP initial. Par conséquent, il est proposé d'appliquer la nouvelle « procédure allégée – modification ponctuelle des PAP » définie aux articles 26 (2) et 30 bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

3.2.1 Partie graphique / degrés d'utilisation du sol

Le présent projet propose d'adapter les valeurs du COS et du CMU, des planches n°2 et 3, en cohérence avec les surfaces constructibles définies dans la partie graphique.

LOT	Surface	Surface construite brute			Surface d'emprise au sol						
		PAP en vigueur		PAP projet	PAP en vigueur		PAP projet	Différence			
1	438	0,72	315	1,03	452	137	0,33	145	0,37	164	19
2	801	0,41	328	0,59	470	142	0,19	152	0,21	170	18
3	590	0,57	336	0,83	491	155	0,27	159	0,30	177	18
4	539	0,78	420	1,08	584	164	0,35	189	0,39	208	19
5	509	0,83	422	1,15	584	162	0,37	188	0,41	208	20
6	2028	0,28	568	0,39	800	232	0,28	568	0,28	570	2
7	2233	0,30	670	0,38	850	180	0,30	670	0,30	670	0
8	2566	0,29	744	0,33	850	106	0,29	744	0,29	750	6
9					0					0	0
10	557	0,69	384	0,78	432	48	0,37	206	0,41	226	20
11	449	0,76	341	0,89	400	59	0,36	162	0,40	180	18
12	450	0,76	342	0,89	400	58	0,36	162	0,40	180	18
13	450	0,76	342	0,89	400	58	0,36	162	0,40	180	18
14	593	0,64	380	0,76	448	68	0,29	172	0,33	194	22
15	577	0,62	358	0,74	426	68	0,28	162	0,32	183	21
16	474	0,70	332	0,78	370	38	0,28	133	0,33	155	22
17	894	0,61	545	0,75	674	129	0,30	268	0,33	292	24
18	938	0,53	497	0,61	572	75	0,24	225	0,26	241	16
19	536	0,67	359	0,81	432	73	0,31	166	0,35	186	20
20	581	0,62	360	0,74	432	72	0,29	168	0,32	186	18
21a	852	0,43	366	0,63	536	170	0,20	170	0,23	192	22
21b	872	0,42	366	0,61	536	170	0,20	174	0,22	192	18
22a	1012	0,41	415	0,59	596	181	0,19	192	0,21	212	20
22b	790	0,53	419	0,75	596	177	0,24	190	0,27	212	22
23	1106	0,38	420	0,54	596	176	0,17	188	0,19	212	24
24	777	0,66	513	0,84	650	137	0,31	241	0,36	280	39
25	784	0,61	478	0,76	598	120	0,26	204	0,32	254	50
26a	380	0,86	327	0,95	360	33	0,34	129	0,39	150	21
26b	376	0,86	323	0,96	360	37	0,35	132	0,40	150	18
27	522	0,58	303	0,69	361	58	0,26	136	0,30	158	22
28	522	0,58	303	0,69	361	58	0,26	136	0,30	158	22
29	662	0,46	305	0,55	361	56	0,21	139	0,24	158	19
30	432	0,75	324	0,91	392	68	0,35	151	0,40	171	20
31	422	0,77	325	0,93	392	67	0,36	152	0,41	171	19
32	436	0,75	327	0,92	400	73	0,36	157	0,40	175	18
33	442	0,74	327	0,91	404	77	0,35	155	0,40	177	22
34	446	0,75	335	0,92	410	76	0,36	161	0,40	180	19
35	451	0,74	334	0,92	414	80	0,36	162	0,40	182	20
36	455	0,73	332	0,88	402	70	0,34	155	0,39	176	21
37	441	0,75	331	0,91	402	71	0,35	154	0,40	176	22
38	720	0,59	425	0,70	504	79	0,27	194	0,30	217	23
Total	29103	0,54	15642	0,68	19698		0,28	8273	0,31	9073	

Tableau 1 : adaptation des coefficients (et des surfaces correspondantes) par rapport au PAP 2010 (Source: BEST)

En effet, lors de la mise en œuvre du projet, il est apparu que les coefficients renseignés dans la partie graphique ne prenaient pas en compte la déclivité du terrain. Ainsi, les lots 1 à 8 et 21a à 23, ne pouvaient pas accueillir de sous-sol aménageable alors que le jardin est situé 2 à 3 mètres en dessous du niveau du rez-de-chaussée.

De plus, les valeurs renseignées ne permettent pas d'aménager les combles des constructions ou de construire un abri de jardin.

3.2.2 Partie écrite

a) Article 4 – CMU :

Les phrases :

« Des niveaux des combles sont comptabilisées les surfaces sur lesquelles la hauteur libre sous plafond est supérieure à 2,00 m.

Des niveaux semi-enterrés sont comptabilisées les surfaces entourées par des façades situées hors-sol sur une hauteur supérieure à 2,00 m.

(...)

*Le CMU global de ce plan d'aménagement particulier est de **0,52.** »*

Sont remplacées par :

« Les niveaux des combles : seules les surfaces pour lesquelles la hauteur libre sous plafond est supérieure à 2,00 m sont comptabilisées.

Les niveaux semi-enterrés : seules les surfaces entourées par des façades situées hors-sol sur une hauteur supérieure à 2,00 m sont comptabilisées.

(...)

*Le CMU global de ce plan d'aménagement particulier est de **0,68.** »*

b) Article 5 – COS :

Les phrases :

*Le COS global de ce plan d'aménagement particulier est de **0,27.** »*

Sont remplacées par :

*Le COS global de ce plan d'aménagement particulier est de **0,31.** »*

c) Nouveaux articles - Piscine / Aménagement extérieurs de moindre envergure :

Le projet propose également de compléter la partie écrite avec deux articles réglementant la construction des piscines et les aménagements extérieurs de moindre envergure (jeux, barbecue, pergolas, ...).

« 17.5 – PISCINE

La construction d'une piscine est autorisée aux conditions suivantes : pour autant qu'elle soit aménagée à l'arrière de la construction principale aux conditions suivantes :

- Surface maximale de 50 m².*
- Implantation à l'arrière de la construction principale,*
- Avec un recul de minimum 2 m par rapport aux limites de propriétés ;*

Les plans de la piscine doivent respecter l'esthétique du quartier et du voisinage et sont à dresser par un homme de l'art.

17.6 – AMENAGEMENT EXTERIEURS DE MOINDRE ENVERGURE

Des aménagements extérieurs privatifs de moindre envergure, tels que des équipements de jeux, de barbecue ou de four extérieur, des abris pour animaux domestiques et toiles de protection solaire sont admis dans le recul arrière des constructions.

Des pergolas ou marquises sont admises au-dessus des terrasses des constructions.

Ces structures ouvertes ne sont pas incluses dans le calcul de la SCB. »

3.2.3 Dérogation

Le présent projet ne présente pas de dérogation au règlement communal.

4.2. Aménagement des espaces publics

4.2.1. Cession des terrains

La question de la « cession des terrains » a été traitée dans le cadre du PAP approuvé.

La présente modification du PAP n'a pas impact sur ce point.

4.2.2. Évacuation des eaux

La question de « l'évacuation des eaux » a été traitée dans le cadre du PAP approuvé.

La présente modification du PAP n'a pas impact sur ce point.

5. ANNEXES

Le Projet d'Aménagement Particulier comprend le présent rapport justificatif ainsi que les documents suivants :

- Annexe I : Tableau récapitulatif ;
- Annexe II : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ;
- Données cadastrales ;
- Copie du certificat d'ingénieur établi par l'O.A.I. ;
- Plan de composition – planche 1
- Plan d'aménagement - planche n°2 et 3 (plan n°201114-1-000 001) ;
- Coupes – planche 4.

Senningerberg, le 25 janvier 2021

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.

T. MOCCIA

M. URBING