Table des matières

1. INTRODUCTION 3
1.1. Contexte 3
1.2. Situation cadastrale 4
2. Cadre règlementaire 5
2.1. Plan d'aménagement général 5
3. Descriptif du parti urbanistique 9
3.1. Cadre urbain 9
3.2. Cadre environnemental 13
4. Exposé des motifs 15
4.1. Programmation du PAP 15
4.2. Aménagement des espaces privés 15
4.3. Aménagement des espaces publics 20
4.3.3. Évacuation des eaux 20
5. Synthèse des principales caractéristiques du pap 21
6. Annexes 22

1. INTRODUCTION

Le bureau BEST Ingénieurs – Conseils, agissant au nom et pour le compte de Foncière s.à.r.l., présente ci-après les documents nécessaires à l'introduction en procédure du plan d'aménagement particulier (PAP) « An der Heeschbech», à Berdorf, selon la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.
Ce PAP a pour objet de préciser et d'exécuter les dispositions règlementaires du plan d'aménagement général et du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la Commune de Berdorf afin de permettre la réalisation d'un nouveau quartier de 5 maisons unifamiliales et de dépendances.

1.1. Contexte

La Commune de Berdorf présente un caractère rural et touristique. Située à l'est du grand-duché, proche de la frontière allemande, elle fait partie intégrante de la « Petite Suisse Luxembourgeoise ». Depuis 2016, Berdorf fait partie du territoire du parc naturel du Müllerthal.

La commune de Berdorf se compose des localités de Berdorf, Bollendorf-Pont, Grundhof, Weilerbach, Kalkesbach et présente une superficie de 21,93 km² pour 2.184 habitants au 23.02.2023 (source: AC Berdorf). Elle est limitrophe avec les communes d'Echternach, de Consdorf, de Waldbillig et de Beaufort ainsi qu'avec la frontière allemande le long de la Sûre.

La localité de Berdorf se présente comme un village à caractère rural. Il présente une offre de services et de commerces axés sur le tourisme. Le village profite d'un cadre naturel très intéressant et diversifié, attirant de nombreux touristes. Il se trouve à ± 10 km de la ville d'Echternach et à ± 15 km de Junglinster (communes classées comme des centres régionaux).

La zone couverte par le présent projet présente une superficie de 18,96 ares et est située au lieu-dit « An der Heeschbech », au sud-ouest du village de Berdorf.

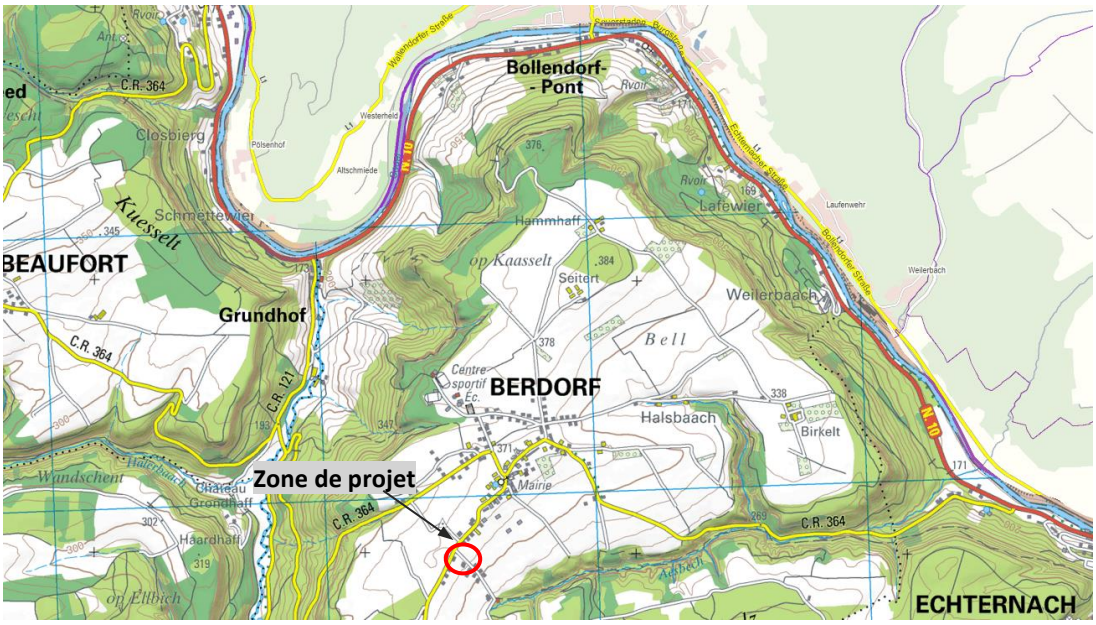

Figure 1: Plan de Situation générale (Source: ACT – geoportail.lu)

1.2. Situation cadastrale

Le présent projet porte sur des terrains situé dans la rue « An der Heeschbech » à Berdorf, cadastré Commune de Berdorf, section C des Bois et fermes, numéros :

- 622/2452 : appartenant à Foncière s.à.r.l. ;
- 623/2380 : appartenant à « An der Heeschbech N°s 2,4 et 6 » ;
- 623/2383 : appartenant à ROSA SANTOS Claudio (pour 1/2), FERNANDES ROSA Maria Fernanda (pour 1/4) et GOMES DOS SANTOS Antonio (pour 1/4).

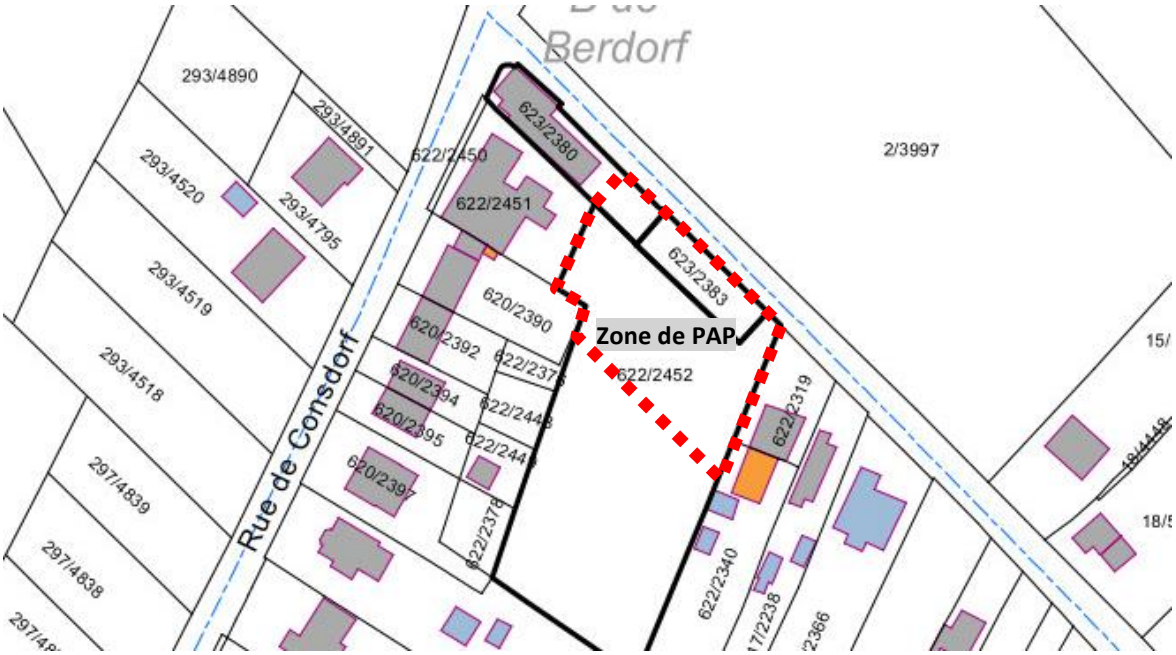

Figure 2 : Extrait du cadastre (Source: ACT - geoportail.lu)

2. CADRE REGLEMENTAIRE

2.1. Plan d'aménagement général

Les fonds couverts par le présent PAP sont inscrits en « zone d'habitation 1 » et sont superposés d'une « Zone soumise à l'obligation d'établir un projet d'aménagement particulier » au plan d'aménagement général de la Commune de Berdorf.

2.1.1. Partie graphique

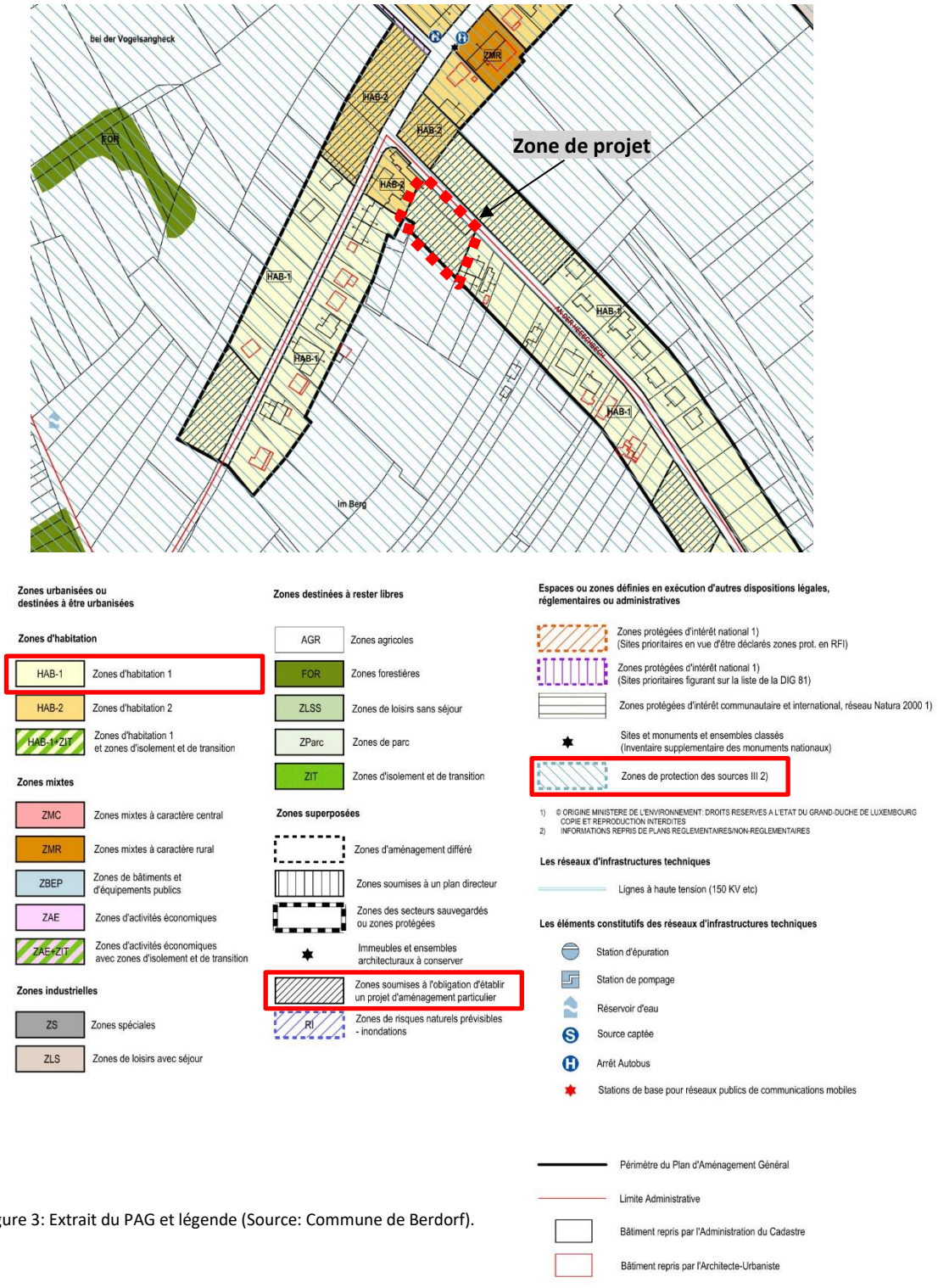

Figure 3: Extrait du PAG et légende (Source: Commune de Berdorf).

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 de Berdorf.

Art. 7 – Règles générales relatives au degré d'utilisation des sols

A. Prescriptions générales

Conformément au Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, le degré d'utilisation du sol pour une parcelle donnée est exprimé par le coefficient d'occupation du sol (COS) et par le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU).

On entend par coefficient maximum d'utilisation du sol le rapport entre la surface construite brute de la construction projetée ou la somme des surfaces brutes projetées et la surface totale du terrain à bâtir net.

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la construction implantée ou de la somme des surfaces d'emprise au sol des constructions implantées et la surface totale du terrain à bâtir net.

Le calcul du terrain à bâtir net compris dans un plan d'aménagement particulier est effectué en déduisant du terrain à bâtir brut correspondant la surface de toutes les emprises et de tous les équipements ayant servi à sa viabilisation. Les emprises en question englobent les fonds réservés à des aménagements publics tels que définis à l'article 34 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

[…]

Résumé :

CMU = surface construite brute de la construction / surface du terrain à bâtir net

COS = surface d'emprise au sol de la construction / surface du terrain à bâtir net

[…]

Art. 10 – Zones d'habitation 1

a. Destination

Les zones d'habitation 1 sont prioritairement destinées aux maisons d'habitation unifamiliales avec jardin, isolées, jumelées ou groupées en bande.

- Y sont admis des maisons d'habitation collectives regroupant au maximum 2 logements par parcelle.

- Y sont également admis des locations de vacances, des chambres d'hôtes, des gîtes ruraux.
- Y sont interdits des structures d'hébergement importantes présentant une vocation touristique telle que les hôtels.

Pour les parties du territoire non urbanisées ou en cours d'urbanisation, le demandeur devra présenter en outre un plan directeur (PD) sur l'ensemble de la zone définie à la partie graphique du plan d'aménagement général à moins qu'il existe déjà.

Toutes les parcelles situées en zones d'habitation 1 feront obligatoirement l'objet d'un plan d'aménagement particulier (PAP) à charge du demandeur.

Une dispense pour l'établissement d'un plan d'aménagement particulier (PAP) est accordée pour toute parcelle, s'il s'agit d'une transformation et si les conditions suivantes se trouvent cumulativement réunies :

- La parcelle était construite lors de l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général.
- La construction existante est conservée.
- La construction existante ne subit aucune augmentation de volume supérieure à 20% du volume construit existant hors-sol.

Une dispense pour l'établissement d'un PAP peut être accordé en outre pour les cas de figures prévus par la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et définis par l'article 27 - Exceptions.

b. Degré d'utilisation du sol

Le degré d'utilisation du sol pour une parcelle donnée devra respecter les valeurs maximales suivantes pour les zones d'habitation 1 :

Coefficient d'occupation du sol : **COS = 0,4**
Coefficient maximum d'utilisation du sol : **CMU = 0,8**

Ces valeurs maximales peuvent être dépassées en zones d'habitation 1 lors d'une demande de permis de bâtir pour des transformations, si les conditions suivantes se trouvent cumulativement réunies :

- Le terrain était construit lors de l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général.
- La parcelle présente un degré d'utilisation du sol supérieur aux coefficients définis ci-avant lors de l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général.
- La construction existante est conservée.
- La construction existante ne subit aucune augmentation nette de volume.

Ces valeurs maximales peuvent être dépassées en zones d'habitation 1 lors de l'établissement d'un PAP, si les conditions suivantes se trouvent cumulativement réunies :

- si des raisons urbanistiques spécifiques l'exigent ;

- si des mesures compensatoires adéquates garantissent que les exigences générales concernant la salubrité du logement et du lieu de travail ainsi que la protection de l'environnement naturel et l'environnement humain sont respectées et que la fluidité du trafic reste garantie ;

- si les exceptions en question ne sont pas contraires à l'intérêt public.

Ces valeurs maximales peuvent être dépassées en zones d'habitation 1 lors d'une demande de permis de bâtir en conformité d'un PAP approuvé ».

[…]

Art. 30 – Zones soumises à l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier

Toutes les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées sont soumises à l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier (PAP).

Le plan d'aménagement particulier précise les dispositions réglementaires d'une partie du territoire communal et arrêtée par le plan d'aménagement général de la commune respectivement par un plan directeur en vigueur.

Le plan d'aménagement particulier à soumettre aux autorités compétentes devra être conforme aux dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ainsi qu'au règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.

Par défaut, toutes les parcelles à l'intérieur du périmètre d'agglomération vides de toute occupation 8c-à-d d'une construction) et ne présentant par le hachurage des zones soumises à l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier, restent exempts de cette obligation d'établir un plan d'aménagement particulier ou PAP.

[…]

Art. 36 – Zones de protection des sources

Les zones de protection des sources sont régies par la loi du 29 juillet 1993 concernant la protection et la gestion de l'eau.

Elles sont classées suivant trois catégories :

- Zone de protection I

- Zone de protection II

- Zone de protection III

La Zone de protection I est définie par un rayon de protection de 20m autour des sources.

La Zone de protection II est définie par un rayon de protection de 500m autour des sources.

La Zone de protection III comprend toutes la zone d'écoulement dans la source (Einzugsgebiet) et est reprise dans la partie graphique du PAG.

[…]

2.1.3. Schéma directeur

Les fonds couverts par le présent PAP ne font pas l'objet d'un schéma directeur.

3. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE

3.1. Cadre urbain

3.1.1. Situation générale

Les fonds couverts par le présent PAP se trouvent à la limite sud-ouest du village de Berdorf, dans la rue « An der Heeschbech ». Cette entrée sud de la localité est caractérisée par des maisons unifamiliales anciennes et récentes implantées de manière discontinue de part et d'autre de la rue de Consdorf et de la rue An der Heeschbech. Les terrains non construits situés entre les habitations le long de ces voiries sont destinés à des usages agricoles. Le présent projet sera implanté entre un immeuble résidentiel de 4 unités et une maison unifamiliale créant ainsi une continuité bâtie.

La zone de projet se trouve à ± 750 m du centre du village, qui s'est développé autour de l'église, à partir duquel s'est poursuivi le développement de la localité le long des axes routiers principaux et secondaires. Ce noyau présente une urbanisation plus dense, avec des bâtiments résidentiels, des fermes traditionnelles de même que des hébergements. Ainsi, la localité a une vocation essentiellement résidentielle et touristique.

Figure 4 : Image aérienne (Source : ACT – geoportail.lu).

3.1.2. Équipements publics et services

Berdorf possède une large gamme d'équipements et de services. Outre que l'hôtel de Ville, il y a un centre culturel « A Schmadds », un centre récréatif « Maartbesch », une maison culturelle et de loisir « A Weewesch », un complexe scolaire, un centre sportif ainsi qu'une résidence pour séniors.

En matière de services et de commerces, il y a une épicerie, une fromagerie et quelques établissements gastronomiques (bistro et restaurants). Berdorf comprend également plusieurs hôtels et un médecin.

Concernant l'aspect touristique, Berdorf accueille deux campings, qui profitent de la localisation privilégiée dans la région du « Mullerthal » ainsi que de nombreuses offres de loisirs, d'excursions et de randonnées.

3.1.3. Mobilité et transport en commun

a) Axes routiers

Etant situé rue « An der Heeschbech », la zone de projet se trouve dans une rue qui est raccordée à la rue de Consdorf (C.R. 137), un des axes principaux de Berdorf.

Le C.R. 137 rejoint le centre de Berdorf depuis le sud sur un axe sud-ouest/nord-est et se raccorde au C.R. 364 dans le centre de la localité.

Le C.R. 364 traverse Berdorf selon un axe est-ouest et se compose en deux parties : la rue de Grundhof à l'ouest et la rue d'Echternach à l'est. Ces deux axes assurent la connexion vers Echternach ainsi que vers Junglinster et Luxembourg-Ville.

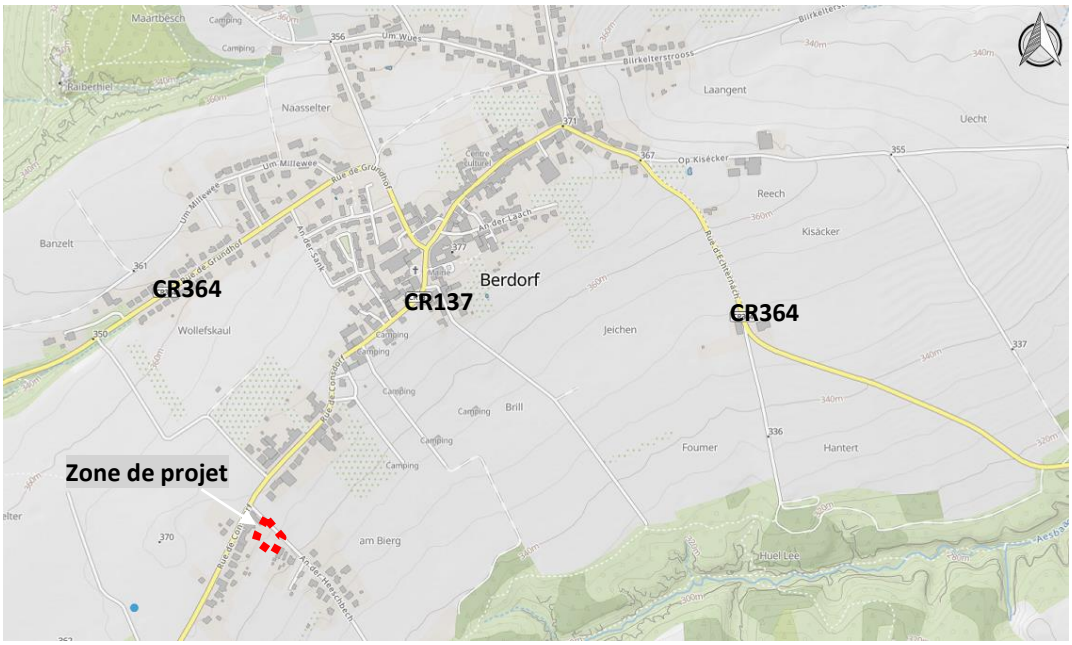

Figure 5 : Réseau routier _ Berdorf (Source : ACT – geoportail.lu).

b) Transport en commun

L'arrêt de bus le plus proche « Berdorf Bif. Heisbich » se trouve rue de Consdorf en direction du centre de Berdorf, à ±150 mètres du futur PAP. Il est desservi par la ligne 211 – Luxembourg Limpertsberg-Echternach et les lignes scolaires C04 (Bollendorf-Junglinster Lycée) et D40 (Echternach-Geesseknäppchen).

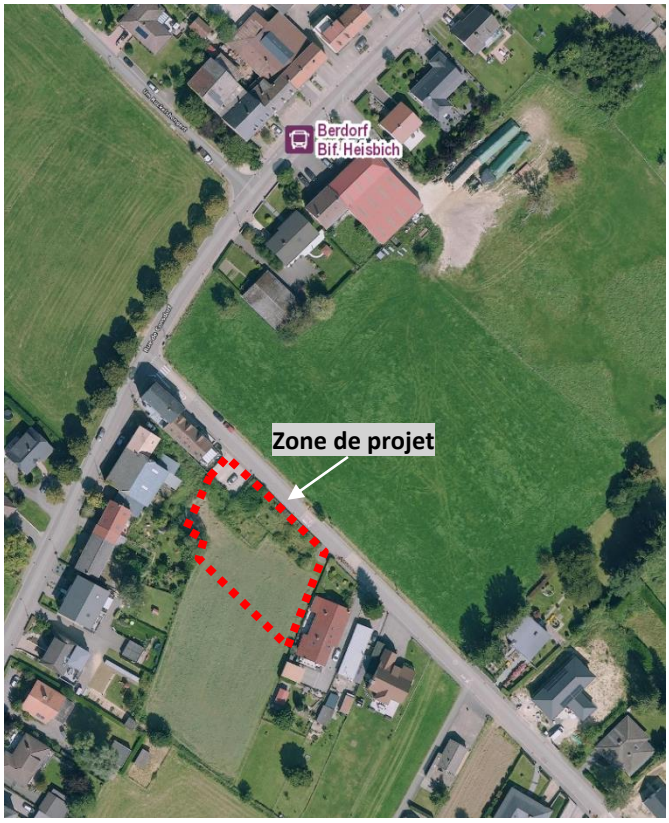

Figure 6: Lignes et arrêts de bus (Source : ACT – Geoportail.lu)

Cependant, Berdorf ne dispose pas d'un accès direct au réseau ferroviaire. Les gares les plus proches se trouvent à Manternach ou à Wecker, à ±17 km du site du PAP.

c) Mobilité douce

Etant donné que Berdorf fait partie du territoire du parc naturel du Müllerthal, l'offre en termes de circuits touristiques à vélo et à pied est très importante et diversifiée. On répertorie les parcours suivants passant par Berdorf :

- Itinéraires de grande randonnée internationaux E2-GR5 (Iverness GB – Nice FR), E3 (Espagne – Bohême), GR15 Ardennes-Eifel
- Sentiers pédestres nationaux : sentier Maurice Cosyn, sentier Ardennes-Eifel
- Sentier des auberges de jeunesse : Echternach-Beaufort
- Sentier accessible à tous : Barrierefreier Weg Ruetsbech
- NaturWanderPark DeLux : Felsenweg 3, Ferschweiler-Berdorf
- Piste cyclable régionale : Müllerthal Trail et Müllerthal Trail Route 2
- Piste cyclable régionale : Berdorf - Consdorf
- Sentier de randonnée Müllerthal Trail

- Randonnée à vélo Felsenroute
- Circuit VTT Berdorf-Beaufort
- Circuit autopédestre Berdorf
- Sentiers locaux B2, B5, B8, B11, B13, B15 Berdorf
- Sentier local W3 Waldbillig
- Randonnée IVV 60km Cup
- Randonnées vélo M1 The Castle Tour, M2 Up and Down, M5 On-the-rocks!
- Randonnée vélo L3 Mullerthal Light
- Randonnées vélo S1 Highlight Tour, S2 Mullerthal Classics, S4 Mullerthal X-treme

Figure 7: Sentiers et randonnées (Source : ACT – Geoportail.lu)

3.2. Cadre environnemental

3.2.1. Topographie et affectation

La zone couverte par le PAP présente actuellement une affectation de jardin et une affectation agricole. La zone se situant le long de la rue présente quelques buissons et arbustes.

L'altitude du terrain varie entre ± 366,3 mètres et ± 362 mètres du nord au sud et entre ± 366,6 mètres et ± 362,3 mètres de l'ouest à l'est. Par conséquence, le terrain présente une faible pente en diagonale, autour de 6,00% orienté vers le sud.

Photo 1 : vue sur le site du projet depuis la rue « An der Heeschbech » (Source : Google Street View 10.2022)

La partie du terrain située le long de la rue « An der Heeschbech » est une zone de jardin surélevée par rapport au trottoir et à la voirie. De plus, le trottoir présente actuellement une largeur plus faible que le long des parcelles voisines. Une légère adaptation du niveau du terrain sera donc nécessaire pour donner accès aux différentes parcelles du projet, ainsi qu'un élargissement du trottoir.

Les constructions seront implantées de manière à respecter au mieux la topographie du terrain naturel, de manière à limiter les remaniements (déblais/remblais) de ce dernier.

3.2.2. Bois et zones protégées

La localité de Berdorf est entourée des zones protégées suivantes :

- La zone Habitat Natura 2000 « Vallée de l'Ernz noire / Beaufort / Berdorf » (LU0001011), avec une distance minimale de ±370 mètres,
- La zone de protection d'intérêt national (ZPIN) à déclarer « n°50 - Mullerthal », recouvrant la même zone que la zone Habitat Natura 2000.

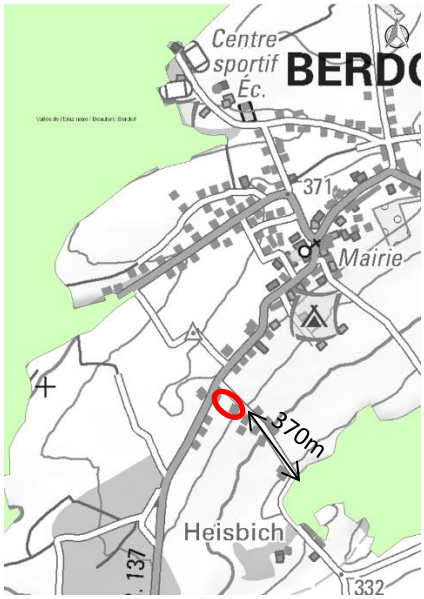

Figure 8: Zone Natura 2000 (Source: ACT - Geoportail.lu)

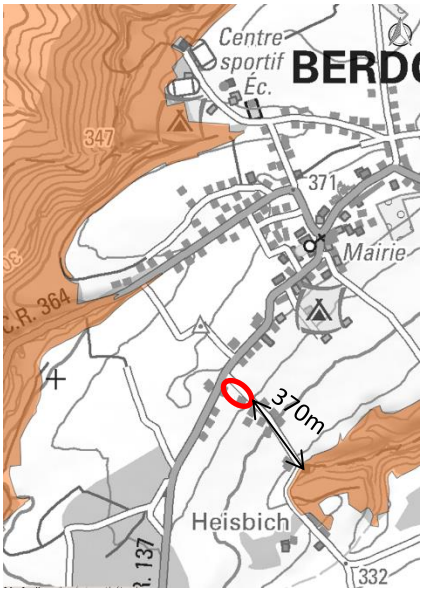

Figure 9: ZPIN "Mullerthal" (Source: ACT - Geoportail.lu)

La forêt publique « Berdorf, CNE » se trouve à 370 mètres du site du projet.

Au vu de son éloignement, le projet n'aura pas d'impact sur ces zones protégées.

3.2.3. Biotopes et habitats d'espèces

La zone de projet présente potentiellement des biotopes répondant au prescrit de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles. Dans le cadre de la mise en œuvre du projet, aucun de ces biotopes ne peut être préservé. Les mesures compensatoires selon l'art. 17 de la loi PN seront évaluées dans un bilan des biotopes.

3.2.4. Zone de bruit

La zone de projet n'est pas située dans une zone de bruit.

3.2.5. Zone inondable et zone de fortes pluies

La zone de projet n'est située ni dans une zone avec un risque d'inondation, ni dans une zone avec un risque de fortes pluies.

3.2.6. Zone de protection des sources

La zone de projet est situé dans une zone de protection des sources en cours de procédure publique (3039 – Echternach Felsbuch et Weissenberg).

3.2.7. Espaces soumis à des servitudes

La zone de projet ne présente pas d'espaces soumis à une servitude.

4. EXPOSÉ DES MOTIFS

4.1. Programmation du PAP

Les fonds couverts par le PAP, d'une superficie de 18,96 ares, sont inscrits en « zone d'habitation I - HAB 1» et sont superposés d'une « Zone soumise à l'obligation d'établir un projet d'aménagement particulier » au plan d'aménagement général de la Commune de Berdorf.

Le PAG fixe les coefficients du degré d'utilisation du sol admis dans la zone de projet comme suit :

	COS	CMU
Zone d'habitation 1 (HAB 1)	0,4	0,8

Le projet prévoit la création de 5 unités de logement sous la forme de 5 maisons unifamiliales, dont 4 jumelées et 1 isolée. Les lots 1 et 2 seront dédiés au stationnement.

Le PAP prévoit une cession de 0,18 are~~s~~ de terrains privés à la commune (domaine public communal), soit 0,95% du PAP. Cette cession permettra d'adapter la largeur du trottoir existant à la largeur du trottoir des parcelles voisines.

La commune de Berdorf compte actuellement 2.184 habitants (source: AC Berdorf, février 2023).

Les 5 unités de logement projetées contribueront dès lors à une croissance de 12 habitants (2,4 hab./ménage) ce qui correspond à une augmentation de 0,55 % de la population du village.

4.2. Aménagement des espaces privés

4.2.1. Projet

Le projet propose l'aménagement de 5 maisons unifamiliales le long de la voirie existante. Chaque unité bénéficiera d'un espace de stationnement extérieur, ainsi que d'un emplacement couvert. Les stationnements des lots 3 et 4 seront regroupés sur le lot 2. Le lot 1 est une aire de stationnement existante destinée aux véhicules des occupants de la résidence voisine, située aux numéros 2,4 et 6, rue an der Heeschbech et celle-ci est maintenue telle quelle dans le projet de PAP.

Figure 10: *Plan PAP – 221045-13-000 001 (Source: BEST)*

a) <u>Morphologie des constructions</u>

Les constructions disposeront de deux niveaux pleins (I, II), d'un étage de combles (1C) et éventuellement d'un niveau de sous-sol (1S).

Le lot 2 comprendra un volume de dépendance regroupant 2 stationnements couverts sous forme de garages ou carports.

b) <u>Toitures</u>

Le PAP permet la construction de toitures à 2 versants pour les constructions principales avec une pente comprise entre 30° et 45°. Une partie en toiture plate est autorisée uniquement pour la construction principale du lot 4 côté jardin, afin de permettre la construction de deux niveaux pleins à l'arrière de la construction (I et II).

La hauteur des maisons unifamiliales isolées sera mesurée au milieu de la façade avant des constructions principales, depuis le niveau de la voirie desservante. La hauteur des maisons unifamiliales jumelées sera mesurée au niveau de la mitoyenneté des constructions principales, depuis le niveau de la voirie desservante.

Ainsi, la hauteur à la corniche sera de maximum 7,00 mètres et la hauteur du faîtage sera de maximum 11,00 mètres.

Les constructions principales seront recouvertes de toitures à deux versants, alors que les dépendances disposeront d'une toiture plate ou légèrement inclinée, avec une hauteur à l'acrotère de 3,50 m au maximum.

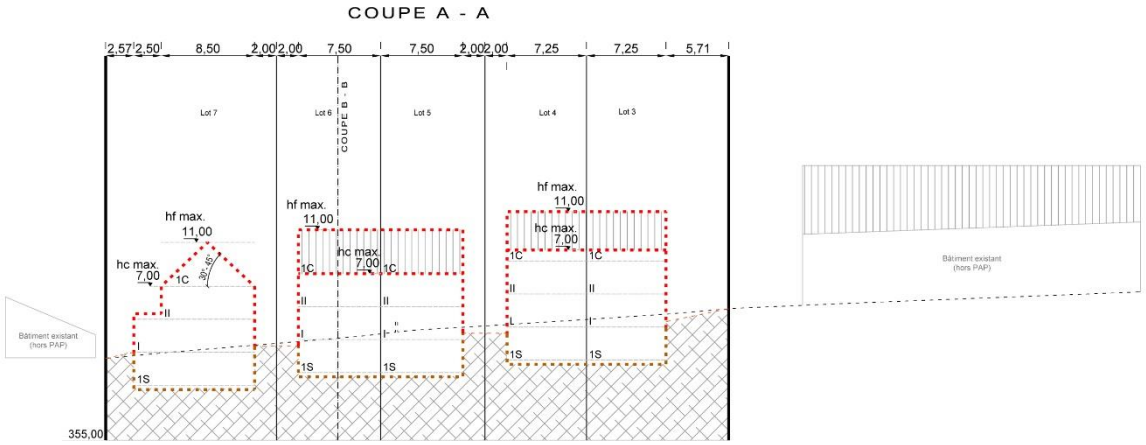

Figure 11: *Coupe AA du PAP – 221045-13-000 001 (Source: BEST)*

c) Abri de jardin

Les lots 5 à 7 pourront disposer d'un abri de jardin. Celui-ci sera implanté dans l'espace libre postérieur. Celui-ci sera d'une surface maximale de 16m², d'une hauteur maximale de 3,00 m hors tout et avec un recul de 2,00m des limites postérieures et latérales.

d) Garages et stationnements

Chaque logement bénéficiera d'un emplacement de stationnement dans le recul avant, ainsi que d'un emplacement de stationnement couvert. Pour les lots 3 et 4, ces emplacements de stationnement seront regroupés sur le lot 2. Pour les lots 5 à 7, les emplacements de stationnement couverts pourront être créés dans le volume de la construction principale.

e) Aménagement des espaces verts privés

Concernant les lots privés, l'aménagement des espaces verts permettra la bonne intégration du projet dans son contexte.

Dans le recul arrière, les séparations entre les différents lots pourront être réalisées au moyen de clôtures grillagées ou de haies d'essences adaptées au site. Les clôtures pourront disposer à leur base d'un muret d'une hauteur de maximum 50 centimètres, sans que la hauteur totale ne dépasse 2,00 mètres.

Les différents terrains pourront également être plantés d'espèces végétales adaptées au site, ce qui permettra d'adapter les plantations aux conditions climatiques. Les espèces invasives sont interdites.

Le projet de PAP est partiellement planifié sur la parcelle 622/2452 : voir Figure 2 – Extrait du cadastre. L'arrière de la parcelle 622/2452 située à l'arrière (au sud) de la zone de PAP-NQ est en dehors du périmètre PAG. Dans le cadre du projet d'aménagement, et afin d'en garantir

l'accessibilité, le restant de la parcelle sera morcelé et ces terrains seront vendus en tant que jardins individuels pour les acquéreurs des maisons des lots 4 à 7.

f) Servitudes

Le PAP prévoit la mise en place d'une servitude sur l'ensemble du lot 2. Elle permettra de garantir l'accès carrossable aux stationnements présents sur ce lot, ainsi que l'accès piétons aux lots 3 et 4 et l'aménagement des réseaux enterrés pour la viabilisation de ces deux lots. Les stationnements présents sur ce lot sont dédiés aux lots 3 et 4, qui le détiendront en copropriété.

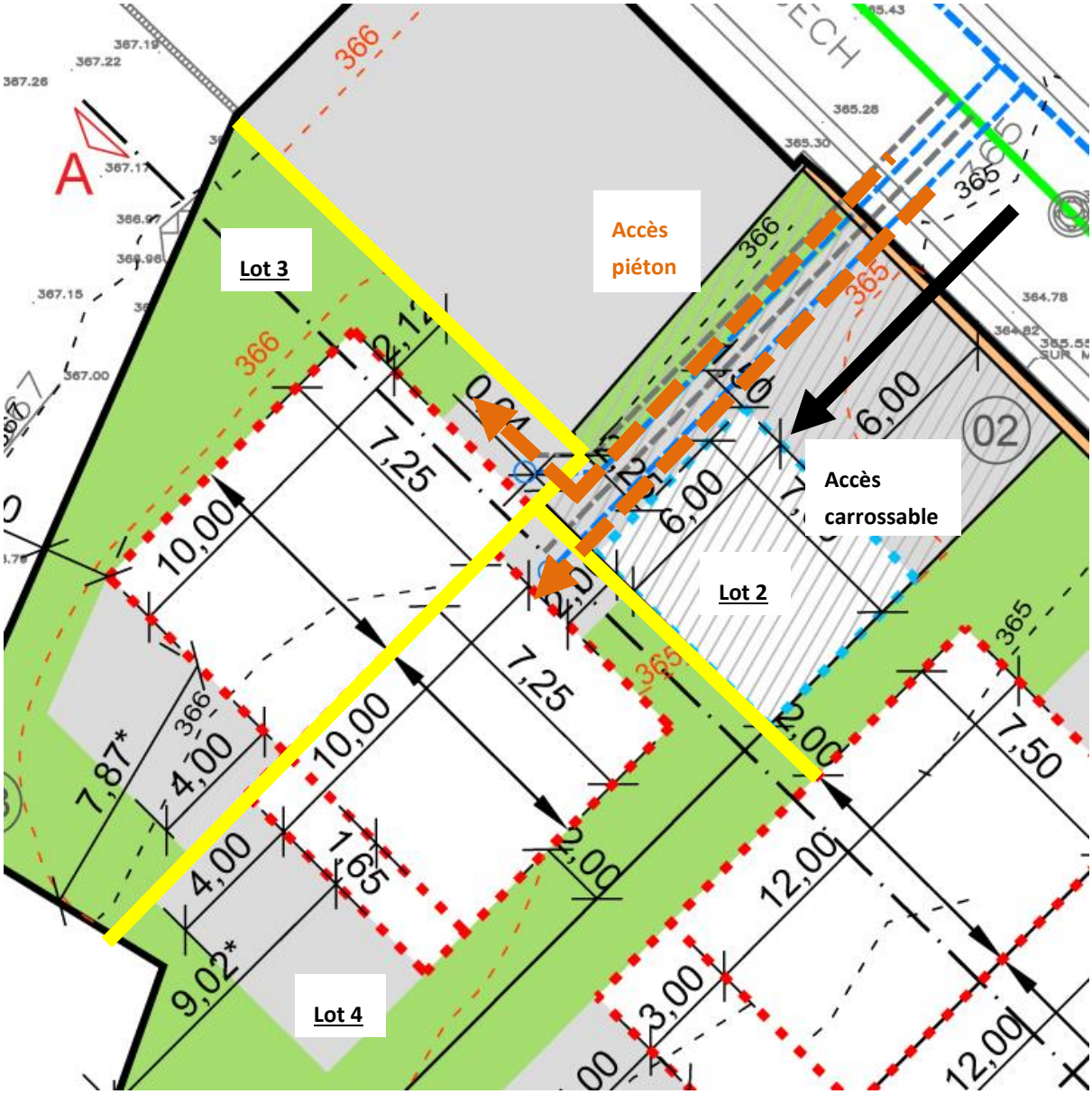

Figure 12: *Extrait plan PAP – 221045-13-000 001 (Source: BEST)*

4.2.2. Projet

Le PAG fixe les coefficients du degré d'utilisation du sol admis dans la zone de projet comme suit :

	COS	CMU
Zone d'habitation 1 (HAB 1)	0,4	0,8

Le PAP propose ainsi de répartir ces valeurs sur les différents lots de la manière suivante :

Annexe I : Tableau récapitulatif

Fiche 2 : Analyse de la conformité du projet d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP) par rapport au plan d'aménagement général "mouture 2004" (PAG)

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol : HAB-1

Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le PAG

Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG

Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée : 18,96 ares

Coefficients issus du PAG "mouture 2004" :	minimum	maximum
COS		0,40
CMU		0,80
CUS		

Application des dispositions de l'article 29*bis*

a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29*bis* : ☐ non

Conformité de la surface construite brute à réserver au logement abordable

b) Part de la surface construite brute (SCB) à réserver pour le logement abordable (Log-abo) selon l'art.29*bis* : ____ %
c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAP : ____ m²
d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29*bis* : ____ m²

Degré d'utilisation augmenté selon l'article 29*bis* (5)

e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29*bis*(10) *(p.ex. promoteur public)* : ____ ares
f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol : ____ %
g) SCB maximale admise selon le CMU fixé par le PAG : ____ m²
h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAP : ____ m²
i) SCB supplémentaire admise selon l'art.29*bis (10% de la SCB résultant du CMU fixé par le PAG pour les fonds visés à l'art.29bis(10) réduite de la SCB non destinée exclusivement au logement)* : ____ m²
j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29*bis* ____ m²
k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CMU fixé au PAG : ____ %

l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29*bis*, compte tenu du rapport issu du point k) :	minimum	maximum
COS		
CMU		
CUS		

Analyse de la conformité du PAP au PAG

Lot	Surface à bâtir nette	Surface d'emprise au sol (min / max)	SCB totale (min / max)	SCB destinée au logement (min / max / exclusivement)	SCB réservée au logement abordable (min)	Volume de la construction (min / max)
1	1,33 ares	/ 0 m²	/ 0 m²	/ 0 / 0 m²	m²	/ m³
2	1,22 ares	/ 42 m²	/ 42 m²	/ 0 / 0 m²	m²	/ m³
3	2,04 ares	/ 73 m²	/ 206 m²	/ 206 / 206 m²	m²	/ m³
4	1,85 ares	/ 73 m²	/ 206 m²	/ 206 / 206 m²	m²	/ m³
5	3,17 ares	/ 129 m²	/ 293 m²	/ 293 / 293 m²	m²	/ m³
6	3,20 ares	/ 129 m²	/ 293 m²	/ 293 / 293 m²	m²	/ m³
7	5,97 ares	/ 166 m²	/ 354 m²	/ 354 / 354 m²	m²	/ m³
Total	18,78 ares	0 / 612 m²	0 / 1 394 m²	0 / 1 352 / 1 352 m²	0 m²	0 / 0 m³

Coefficients résultants du projet de PAP :	minimum	maximum
COS	0,000	0,326
CMU	0,000	0,742
CUS	0,000	0,000
Log-abo	0,000 %	

Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29*bis* : oui / oui (COS) ; oui / oui (CMU) ; oui / oui (CUS) ; oui (Log-abo)

Tableau 1: Annexe I (Source: *BEST)*

4.2.1. Logements abordables

Conformément à l'article 29bis, paragraphe 2, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « pour chaque plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" qui prévoit un nombre de logements entre 10 et 25 unités, au moins 10 pourcents de la surface construite brute à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements abordables. »

Le nombre de logement étant inférieur à 10 unités, le présent projet ne nécessite donc pas la création de logements abordables.

4.2.2. Déblais / remblais

La topographie du site implique que des travaux de terrassement seront nécessaires. Cela sera notamment nécessaire afin d'aplanir les entrées carrossables des différents lots, étant donné que la parcelle privée est actuellement surélevée par rapport à la rue.

Afin de limiter les modifications du relief au strict nécessaire, seul un remblai de terre jusqu'à 0,50 mètre au-dessus ou un déblai jusqu'à 0,50 mètre en-dessous du terrain remodelé tel que défini dans la partie graphique du PAP est admis.

4.3. Aménagement des espaces publics

4.3.1. Cession des terrains

Le PAP prévoit une cession de 0,18 are~~s~~ de terrains privés à la commune (domaine public communal), soit 0,95% du PAP. Cette cession permettra d'adapter la largeur du trottoir existant à la largeur du trottoir des parcelles voisines. Les travaux d'élargissement du trottoir sont à charge du maître d'ouvrage du projet d'aménagement particulier.

4.3.2. Aménagement des espaces publics

La cession de terrains privés au domaine public permettra d'adapter la largeur du trottoir existant à la largeur du trottoir des parcelles voisines.

4.3.3. Évacuation des eaux

Le projet prévoit une gestion des eaux usées et pluviales via un système séparatif.

Les eaux pluviales seront évacuées dans la canalisation eaux pluviales située rue Heidchen et les eaux usées seront évacuées dans la canalisation eaux mixtes située également rue Heidchen.

5. SYNTHESE DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PAP

REPARTITION DES SURFACES	
Surface privée dont : - Terrain privé restant privé	18,78 ares (99,05 %)
Surface publique = terrain à céder à la commune	0,18 ares (0,95 %)
Surface totale du PAP	18,96 ares (100 %)
PARCELLAIRE PRIVE	
Maisons unifamiliales isolées	1
Maisons unifamiliales jumelées	4
Total parcelles	7
Total logements	5
Logements par hectare	26,37 logements / ha

6. ANNEXES

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

- Partie écrite du PAP ;
- Annexe I : Tableau récapitulatif ;
- Annexe II : Données structurantes relatives au PAP « nouveau quartier » ;
- Données cadastrales ;
- Copie du certificat d'ingénieur établi par l'O.A.I. ;
- Mandat ;
- Plan périmètre PAP dressé par BEST G.O. ;
- Plan et coupes d'aménagement particulier (plan n°221045-13-000 001) ;
- Vues axonométriques ;
- Plan du levé topographique avec prises de photos (plan n° 221045-13-000 002) ;
- Courrier de levée de contrainte archéologique.

Senningerberg, le 19 juillet 2023

B.E.S.T.

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.

J. CHIROL M. URBING