
A. RAPPORT JUSTIFICATIF

Le présent document fait office de rapport justificatif relatif au Plan d'Aménagement Particulier (PAP) intitulé « PAP_NQ-AL 05» à Alzingen.

Ce Plan d'Aménagement Particulier (PAP) est établi conforme aux lois et règlements grand-ducal suivants :

- « Loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, mouture 2017.»
- « Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».
- « Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »
- « Règlement grand-ducal du 24 novembre 2021 portant modification du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

En outre ce document suit les dispositions communales suivantes :

- Partie écrite du plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Hesperange (« Indice e » du 29 mars 2023)
- Partie graphique du PAG en vigueur de la commune de Hesperange (« Indice d » du 20 mai 2022)

I. Extraits du plan d'aménagement particulier (PAG)
- rapport justificatif

A.I.1. Partie graphique

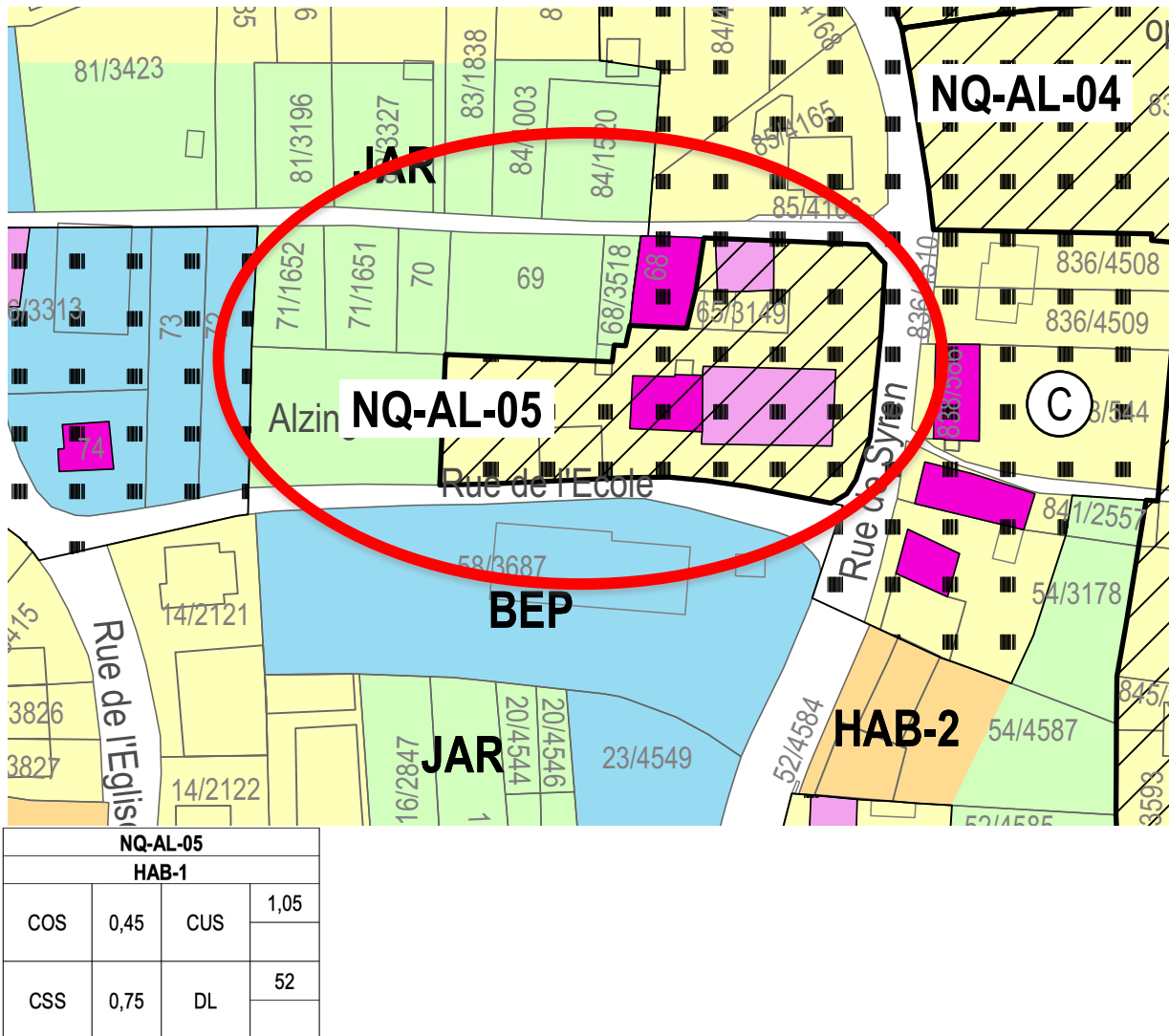


Figure 1 : Extrait de la partie graphique du PAG (Source : Commune de Hesperange)
Téléchargement par courriel le 16.06.2023

Le Plan d'Aménagement Général (PAG) en vigueur dans la Commune de Hesperange :
« Indice d » du 14 octobre 2022.



PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL (PAG) - LEGENDE

----- Délimitation de la zone verte







ZONES DE BASE

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées




Zones d'habitation

-  HAB-1 zone d'habitation 1
-  HAB-2 zone d'habitation 2



Zones mixtes

-  MIX-u zone mixte urbaine
-  MIX-u-BJ zone mixte urbaine « Bruyères et Jons »
-  MIX-u-M zone mixte urbaine « Midfield »
-  MIX-u-S zone mixte urbaine « Scillas »
-  MIX-v zone mixte villageoise
-  MIX-r zone mixte rurale




Zone de bâtiments et d'équipements publics

-  BEP zone de bâtiments et d'équipements publics
-  BEP-BEP POS zone de bâtiments et d'équipements publics – BEP POS
-  BEP-EP POS zone de bâtiments et d'équipements publics – EP POS

Zone verte

-  AGR **Zone agricole**
-  FOR **Zone forestière**




Zones d'activités

-  ECO-c1 zone d'activités économiques communale type 1
-  ECO-c1-B zone d'activités économiques communale type 1 « Bruyères »
-  ECO-c2 zone d'activités économiques communale type 2



Zone de gares ferroviaires et routières

-  GARE
-  REC-CA zone de sport et de loisir – camping
-  REC-CT zone de sport et de loisir – champ de tir
-  REC-DT zone de sport et de loisir – détente
-  REC-EQ zone de sport et de loisir – équestre
-  REC-PA zone de sport et de loisir – plein air

Zones spéciales

-  SPEC-J zone spéciale « Jons »
-  SPEC-RF zone spéciale « Réseau ferroviaire »
-  SPEC-S zone spéciale « Sandweiler »

Zone de jardins familiaux

-  PARC **Zone de parc public**
-  VERD **Zone de verdure**

ZONES SUPERPOSEES

-  **Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »**
-  NQ-HS-03 numéro de la zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »
-  **Zone d'aménagement différé**
-  ZAD-HW-09 numéro de la zone d'aménagement différé
-  **Zones de servitude « urbanisation »**
-  CE servitude « urbanisation » - corridor écologique
-  EN servitude « urbanisation » - élément naturel
-  IP servitude « urbanisation » - intégration paysagère
-  **Zone de servitude « couloirs et espaces réservés »**
-  couloir pour projets routiers ou ferroviaires
-  **Secteur et éléments protégés d'intérêt communal**
-  secteur protégé de type « environnement construit »
-  construction à conserver
-  petit patrimoine à conserver
-  alignement d'une construction existante à préserver
-  gabarit d'une construction existante à préserver
-  **Zones de bruit ≥ 65 dB**
- Administration de l'Environnement, Cartographie du Bruit concernant l'aéroport, le rail et les routes principales (LDEN), 2011

Figure 2 : Légende, Extrait de la partie graphique du PAG (Source : Commune de Hesperange)
Téléchargement par courriel le 16.06.2023

A.I.2. Partie écrite

Extraits de la partie écrite du PAG (« Indice d » du 14 octobre 2020) relatifs au projet PAP sous rubrique :

PAG - Art.1 Zone d'habitation 1 [HAB-1]

La zone d'habitation 1 englobe les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis:

- Des activités de commerce;
- Des activités artisanales;
- Des services administratifs ou professionnels;
- Des équipements de service public;
- Des crèches;
- Des établissements d'hébergement;
- Des restaurants;
- Des débits de boissons;
- Des activités culturelles;
- Des activités de culte;
- Des activités de loisirs et de récréation et
- Les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui, par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume, leur nombre, et leur situation ou par la circulation et le stationnement induits, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

L'implantation de stations-service (Tankstellen) est interdite.

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux logements de type maison unifamiliale isolée, jumelée ou groupée en bande.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins la moitié des logements doit être de type maison d'habitation unifamiliale isolée, jumelée ou groupée en bande. La surface construite brute à dédier à des fins de logement doit être de 90 % au minimum. Sauf pour le PAP NQ NQ-AL-06 pour lequel la surface construite brute à dédier à des fins de logement doit être de 100 %. Ces logements doivent être de type maison unifamiliale.

PAG - Art. 19 Coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fond couverts par un même degré d'utilisation du sol. Ces coefficients peuvent par conséquent être dépassés pour certains lots ou parcelles.

Pour les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » que la partie graphique reprend en tant que NQ-HW-05a, NQ-HW-05b, NQ-HW-05c, NQ-HW-05d, NQ-HW-05e, NQ-HW-07a, NQ-HW-07b et NQ-HW-07c, les niveaux du terrain remodelé résultant des travaux de viabilisation, notamment les travaux liés à la nouvelle N3, le pôle d'échange multimodal et le tram sont à considérer comme niveaux de référence pour le calcul de la SCB et du COS.

Pour le plan d'aménagement particulier « quartier existant » HW-11 *MIX-u* « *Bruyères et Joncs* », est considéré comme niveau de référence pour les calculs de la SCB et du COS, la surface hypothétique résultant de l'extrapolation des niveaux existants aux limites de propriété.

PAG - Sous-section 3 – Emplacements de stationnement

PAG - Art. 20 Généralités

Dans le cas où une construction accueille plusieurs affectations, le calcul du nombre d'emplacements

de stationnement se fait en fonction de la surface construite brute attribuée à chaque fonction.

Exception faite des « quartiers sans voitures », les emplacements sont à prévoir sur les terrains mêmes où les constructions accueillant ces fonctions sont réalisées. Toute création de logement supplémentaire, toute augmentation de la surface construite brute et tout changement d'affectation,

requièrent une adaptation du nombre d'emplacements conformément aux tableaux ci-dessous.

Pour les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » que la partie graphique reprend en tant que NQ-IZ-04, NQ-IZ-06, NQ-IZ-07 et NQ-IZ-09, la création de garages souterrains n'est pas autorisée.

PAG - Art. 21 Nombre d'emplacements de stationnement pour véhicules motorisés

(1) Généralités

Le nombre d'emplacements de stationnement pour véhicules motorisés est fixé comme suit (si le premier chiffre après la virgule est égal ou supérieur à 5, le nombre est à arrondir vers le haut) :

(a) Pour l'ensemble du territoire communal à l'exception des zones mixtes urbaines [MIX-u-BJ], [MIX- u-M], [MIX-u-S], de la zone spéciale [SPEC-J] et de la zone [GARE]

Maisons unifamiliales, maisons bi-familiales et maisons tri-familiales	Min. 1, <u>1</u> emplacements par unité de logement. Un logement intégré ne requiert pas d'emplacement de stationnement supplémentaire.
Maisons plurifamiliales	Min. 1, <u>1</u> emplacements par unité de logement ou min. 1 emplacement par unité de logement le long de la route de Thionville.
Bureaux, services administratifs et professionnels	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 50 m ² de <u>surface construite brute</u> .
Commerces, restaurants et débits de boissons	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 50 m ² de <u>surface construite brute</u> .
Établissements d'hébergement	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 4 chambres ou par tranche entamée de 50 m ² de <u>surface construite brute</u> .
<u>Chambres meublées</u>	<u>Min. 1 emplacement par tranche entamée de 3 chambres.</u>
Constructions culturelles et culturelles, salles de réunion, des fêtes et polyvalentes et équipements sportifs	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 20 sièges ou par tranche entamée de 50 m ² de <u>surface construite brute</u> .
Crèches et équipements de garde des enfants	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 7 enfants.
Établissements artisanaux et industriels	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 50 m ² de <u>surface construite brute</u> .
Activités de récréation (sports, loisirs)	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 100 m ² de <u>surface construite brute</u> .

(b) Pour la zone [GARE]

Bureaux, services administratifs et professionnels	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 125 m ² de <u>surface construite brute</u> , et max. 1 emplacement par tranche entamée de 85 m ² de <u>surface construite brute</u> .
Commerces, restaurants et débits de boissons	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 75 m ² de <u>surface construite brute</u> .

(c) Pour la zone mixte urbaine [MIX-u-BJ] et la zone spéciale [SPEC-J]

Maisons plurifamiliales	Min. 1 emplacement par unité de logement.
Bureaux, services administratifs et professionnels	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 80 m ² de <u>surface construite brute</u> .
Commerces, restaurants et débits de boissons	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 50 m ² de <u>surface construite brute</u> .
Établissements d'hébergement	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 4 chambres ou par tranche entamée de 50 m ² de <u>surface construite brute</u> .

Chambres meublées	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 3 lits.
Constructions culturelles et culturelles, salles de réunion, des fêtes et polyvalentes et équipements sportifs	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 20 sièges ou par tranche entamée de 50 m ² de <u>surface construite brute</u> .
Crèches et équipements de garde des enfants	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 7 enfants.
Établissements artisanaux et industriels	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 50 m ² de <u>surface construite brute</u> .
Activités de récréation (sports, loisirs)	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 100 m ² de <u>surface construite brute</u> .

(d) Pour la zone mixte urbaine [MIX-u-S]

Maisons plurifamiliales	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 80 m ² de <u>surface construite brute</u> , dédiée à l'habitat.
Bureaux, services administratifs et professionnels	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 125 m ² de <u>surface construite brute</u> .
Commerces, restaurants et débits de boissons	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 75 m ² de <u>surface construite brute</u> .
Établissements d'hébergement	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 3 chambres ou par tranche entamée de 100 m ² de <u>surface construite brute</u> .
Chambres meublées	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 3 lits.
Constructions culturelles et culturelles, salles de réunion, des fêtes et polyvalentes et équipements sportifs	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 100 m ² de <u>surface construite brute</u> .
Crèches et équipements de garde des enfants	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 100 m ² de <u>surface construite brute</u> .
Établissements artisanaux et industriels	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 50 m ² de <u>surface construite brute</u> .
Activités de récréation (sports, loisirs)	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 100 m ² de <u>surface construite brute</u> .

(e) Pour la zone mixte urbaine [MIX-u-M]

Maisons unifamiliales, maisons bi-familiales et maisons tri-familiales	Min. 1, <u>1</u> emplacements par unité de logement.
Maisons plurifamiliales	Min. 1 emplacement par unité de logement.
Bureaux, services administratifs et professionnels	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 125 m ² de <u>surface construite brute</u> .
Commerces, restaurants et débits de boissons	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 75 m ² de <u>surface construite brute</u> .
Établissements d'hébergement	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 3 chambres ou par tranche entamée de 100 m ² de <u>surface construite brute</u> .

Chambres meublées	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 3 lits.
Constructions culturelles et culturelles, salles de réunion, des fêtes et polyvalentes et équipements sportifs	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 20 sièges ou par tranche entamée de 50 m ² de <u>surface construite brute</u> ,
Crèches et équipements de garde des enfants	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 7 enfants.
Établissements artisanaux et industriels	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 50 m ² de <u>surface construite brute</u> ,
Activités de récréation (sports, loisirs)	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 100 m ² de <u>surface construite brute</u> ,

(2) Dérogations

En tout état de cause, les logements sociaux ou les logements ayant une fonction d'accueil spécifique nécessitent au minimum 1 emplacement de stationnement par unité d'habitation.

Les constructions à conserver, telles que reprises dans la partie graphique ne nécessitent pas la création d'emplacements de stationnement supplémentaires par rapport à ceux qui existent dans les cas suivants :

- Rénovation ;
- Transformation sans modification de la surface d'emprise au sol ;
- Création de nouvelles unités de logement ou autres unités de propriété ou
- Changement d'affectation.

Un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour les véhicules utilitaires et les véhicules de service doit être prévu.

Les unités de logement ou autres unités de propriété non encore autorisées, mais aménagées avant la saisine du Conseil Communal du 25 février 2019 dans des constructions pouvant accueillir au maximum 3 unités de logement ou autres unités de propriété, doivent, pour être régularisées, disposer des emplacements de stationnement requis conformément au présent article. Si la réalisation de ces emplacements sur le même bien-fonds s'avère impossible, le paiement d'une taxe compensatoire, dont le taux et les modalités sont fixés au règlement taxe, est requis.

PAG - Art. 22 Nombre d'emplacements de stationnement pour vélos

Le nombre d'emplacements de stationnement pour vélos est fixé comme suit (si le premier chiffre après la virgule est égal ou supérieur à 5, le nombre est à arrondir vers le haut) :

Maisons tri-familiales et Maisons plurifamiliales	Min. 1,2 emplacements par unité de logement.
Bureaux, services administratifs et professionnels	Min. 1 emplacement couvert par tranche entamée de 50 m ² de <u>surface construite brute</u> .
Commerces, restaurants et débits de boissons	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 50 m ² de <u>surface construite brute</u> .
Établissements d'hébergement	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 4 chambres ou par tranche entamée de 50 m ² de <u>surface construite brute</u> .
Chambres meublées	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 3 lits.
Constructions cultuelles et culturelles, salles de réunion, des fêtes et polyvalentes et équipements sportifs	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 20 sièges ou par tranche entamée de 50 m ² de <u>surface construite brute</u> .
Crèches et équipements de garde des enfants	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 7 enfants.
Activités de récréation (sports, loisirs)	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 100 m ² de <u>surface construite brute</u> .

Ces emplacements sont à prévoir sur les terrains mêmes, dans le domaine privé, où les constructions accueillant ces fonctions sont réalisées. Toute création de logement supplémentaire, toute augmentation de la surface construite brute et tout changement d'affectation, requièrent une

adaptation du nombre d'emplacements conformément au tableau ci-dessus.

PAG - Art. 27 Zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

Les zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », couvrent les parties du territoire communal destinées à être urbanisées pour lesquelles l'établissement préalable d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, est requis.

Le développement urbain de ces zones est orienté par leur schéma directeur respectif.

Dans le cas de constructions existantes situées dans des zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », une autorisation de construire pour une rénovation ou une transformation sans modifications ni du volume, ni de la surface d'emprise au sol peut être octroyée indépendamment de l'élaboration et de l'approbation de ce plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

PAG - Sous-section 4 - Secteur et éléments protégés d'intérêt communal

Les secteurs et éléments protégés d'intérêt communal comprennent :

- Les secteurs protégés d'intérêt communal ; Secteurs protégés de type « environnement construit » - [SEPIC-C]
- Les éléments protégés d'intérêt communal.

Les éléments protégés d'intérêt communal sont constitués de :

- Construction à conserver
- Petit patrimoine à conserver
- Alignement d'une construction existante à préserver

- Gabarit d'une construction existante à préserver

PAG - Art. 31 Secteurs protégés de type « environnement construit » - [SEPIC-C]

Les secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit » sont constitués par les parties du territoire communal qui comprennent soit une urbanisation caractéristique, soit des immeubles ou parties d'immeubles dignes de protection au niveau communal ou national répondant à un ou plusieurs des critères suivants :

- Authenticité de la substance bâtie ;
- Authenticité de son aménagement ;
- Rareté ;
- Exemplarité du type de bâtiment ;
- Importance architecturale ;
- Témoignage de l'immeuble pour l'histoire nationale, locale, sociale, politique, religieuse, militaire, technique ou industrielle.

Les paragraphes suivants s'appliquent à toutes les constructions couvertes par un secteur protégé d'intérêt communal de type « environnement construit ».

(1) Conception architecturale

Toute nouvelle construction ou partie de construction doit être conçue et réalisée de manière à ne perturber ni l'échelle et les caractéristiques urbanistiques du tissu urbain existant, ni l'identité du lieu.

Tout nouveau volume doit s'intégrer à l'environnement construit existant et accuser une volumétrie simple. Les volumes fantaisistes, tels que tourelles et autres formes étrangères à la typologie de la région et de la localité, sont interdits.

Le rapport entre façades des constructions principales et des volumes secondaires est à sauvegarder. Dans le cas de la réaffectation de constructions agricoles, la hiérarchie entre le corps de logis et les annexes agricoles doit être respectée.

Dans le cadre de rénovations et de transformations, des greffes contemporaines sont tolérées. Dans le cadre de nouvelles constructions, le recours à un langage architectural contemporain est autorisé, pour peu que cela ne provoque pas de sauts d'échelle et que ce ne soit pas contraire aux principes de composition fondamentaux des bâtiments existants adjacents.

La conception des façades et des toitures doit se baser sur une étude affinée des constructions voisines afin de préserver l'harmonie de la silhouette urbaine et l'image du lieu (Ortsbild).

Toutes les façades doivent présenter une unité architecturale, tant au niveau de la répartition des ouvertures qu'au niveau des matériaux et teintes utilisés.

Une adaptation des façades et toitures aux façades et toitures caractéristiques de l'environnement construit existant peut être imposée, notamment en ce qui concerne:

- La forme générale des toitures;
- Les proportions;
- Le rythme des pleins et des vides et
- Les proportions et dimensions des ouvertures et encadrements.

(2) Matériaux et couleurs

(a) Façades

Pour la finition extérieure des parties en dur, l'enduit minéral est à mettre en œuvre de façon prépondérante.

Pour la finition extérieure des parties en dur des volumes secondaires, des constructions subordonnées accolées et des dépendances ainsi que pour les éléments architecturaux, seuls le bois, la pierre, l'acier et la brique sont autorisés.

L'usage de l'acier inoxydable luisant n'est pas autorisé pour les éléments architecturaux.

Les socles, appuis de fenêtres et encadrements ne peuvent être carrelés.

Pour tous les composants de façades, sauf pour le bois, la pierre, la brique utilisés à l'état naturel, toutes les teintes sont admissibles pour peu qu'elles accusent un maximum de 40 % de teneur en noir et un maximum de 50 % de saturation sur l'échelle NSC (Natural Colour System) ou d'un nuancier équivalent dans les relations suivantes :

- Lorsqu'elles ont jusqu'à 05 % de noir un maximum de 50 % de saturation
 - Lorsqu'elles ont entre 05 % et 20% de noir un maximum de 40 % de saturation
 - Lorsqu'elles ont entre 20 % et 30% de noir un maximum de 30 % de saturation
 - À partir de 30% de noir un maximum de 30 % de saturation
- Les pierres de teinte noire, la brique de teinte noire et le bois teinté en noir sont proscrits.

(b) Toitures

Seules l'ardoise et la tuile plate sont autorisées.

Le zinc ou le cuivre patinés sont autorisés pour les parties subordonnées des toitures.

Pour les parties des toitures pouvant être réalisées sous forme de verrières, l'usage de l'acier inoxydable luisant n'est pas autorisé.

Seules sont admises les couleurs gris ardoise, noir-anthracite et terre-cuite (cotto).

(c) Clôtures, garde-corps et éléments pare-vue

L'usage de l'acier inoxydable luisant pour les grillages ou panneaux ajourés ainsi que pour les garde-corps est interdit.

Lorsque les clôtures aux limites de parcelles avec le domaine public sont réalisées sous forme de murs ou de murets, ces derniers doivent être en pierre naturelle ou en maçonnerie enduite. L'usage d'éléments préfabriqués en pierre ou en béton n'est pas autorisé.

L'usage de l'acier inoxydable et du verre coloré pour les murs pare-vue est interdit.

PAG – Art. 32 Constructions à conserver

Toute construction existante reprise en tant que construction à conserver dans la partie graphique du PAG, doit être conservée et peut faire l'objet, le cas échéant, d'une rénovation ou d'une transformation avec ou sans modification du volume et/ou de la surface d'emprise au sol.

A l'extérieur des constructions à conserver, les composants remarquables suivants doivent être maintenus:

- Les proportions de son volume;
- L'alignement de façade;
- Le rythme entre pleins et vides;
- La dimension, forme et position des baies;
- La forme de la toiture;
- Le type et la saillie de débord de toiture;
- Les éléments de toiture;
- Les matériaux et les couleurs et
- Les éléments de décoration qui caractérisent ledit bâtiment.

Seuls peuvent être démolis les volumes secondaires parasites si cela contribue à une meilleure mise en valeur des constructions à conserver selon les prescriptions de la présente partie écrite et selon les règles de l'art.

(1) Conception architecturale

(a) Façades

Pour les façades des constructions à conserver les interventions suivantes sont interdites:

- L'assainissement pour améliorer la performance énergétique moyennant une façade isolante, sauf si cela n'entraîne pas la modification, respectivement la défiguration de leurs composantes remarquables, en particulier des socles, appuis de fenêtres, encadrements de portes et fenêtres, modénatures, corniches, volets à battants, auvents et éléments décoratifs;
- Le percement de nouvelles ouvertures, sauf si elles sont en harmonie avec les composants remarquables de la construction existante à conserver.

(b) Toitures

Pour les toitures, les interventions suivantes sur les constructions à conserver sont interdites:

- La modification de la pente des toitures sauf si la composition volumétrique initiale et la hiérarchie des volumes de l'ensemble des corps de bâtiment n'en est pas altérée;
- Le rehaussement de la corniche, sauf si ceci permet la création de niveaux d'une hauteur libre suffisante, si des raisons techniques l'imposent et si cela ne nuit pas au respect des caractéristiques architecturales et stylistiques en présence. En tout état de cause, ce rehaussement ne peut être supérieur à 0,50 m;
- Dans le cas d'un rehaussement de la toiture de volumes secondaires par rapport à la construction principale un dépassement du débord de toiture et du faîte existants de cette construction principale n'est pas autorisé;
- L'intégration de nouveaux éléments en toiture tels que lucarnes, tabatières et verrières sauf si ces éléments ne sont pas exposés à la vue du public et s'ils n'ont pas d'impact visuel gênant;
- L'intégration d'installations techniques* en toiture du côté du domaine public.

(2) Matériaux et couleurs

Pour les matériaux et couleurs des façades et des toitures, leur mise en œuvre doit avoir fait l'objet d'une étude globale élaborée et supervisée par un homme de l'art spécialisé en matière de conservation du patrimoine. Un concept de rénovation et de transformation, le cas échéant, ainsi qu'un échantillonnage des matériaux et couleurs retenus en accord avec les présentes prescriptions doivent être présentés au collège des bourgmestre et échevins en amont de la demande d'autorisation de construire. Le collège des bourgmestre et échevins se réserve le droit de consulter pour avis les autorités étatiques en matière de conservation des sites et monuments classés au niveau national et d'imposer des modifications, le cas échéant.

(3) Clôtures et garde-corps

Les matériaux et couleurs des clôtures aux limites de parcelles avec le domaine public et des garde-corps doivent être traités dans le cadre de l'étude globale mentionnée au paragraphe (2) Matériaux et couleurs ci-dessus.

PAG - Art.35 Gabarit d'une construction existante à préserver

Toute construction existante reprise en tant que gabarit d'une construction existante à préserver dans la partie graphique du PAG peut être partiellement ou entièrement démolie et doit être reconstruite, le cas échéant, en respectant les caractéristiques architecturales et stylistiques en présence, à savoir :

- L'alignement de façade;
- La volumétrie générale;
- L'articulation des différentes parties de la construction ;
- Le nombre de niveaux ;
- La hauteur à la corniche ;
- La forme et le type de toiture et
- Les proportions et le type des lucarnes.

En dérogation à l'énumération ci-dessus, le rehaussement de la corniche est autorisé si ceci permet la création de niveaux d'une hauteur libre suffisante et si cela ne nuit pas au respect des caractéristiques architecturales et stylistiques en présence. En tout état de cause, ce rehaussement ne peut être supérieur à 1,00 m pour les maisons

d'habitation. Les constructions agricoles peuvent être rehaussées à condition que la hiérarchie entre le corps de logis et ces constructions agricoles soit respectée.

En dérogation à l'énumération ci-dessus, le nombre de niveaux des constructions agricoles peut être augmenté sans toutefois pouvoir être supérieur à celui du corps de logis.

Pour respecter l'alignement de façade et la volumétrie générale, il peut être dérogé aux reculs minimums tel que fixés à l'article 5(1) Reculs des constructions du PAP QE à condition que toutes les dispositions en matière de sécurité et d'accessibilité pour les services de secours et d'entretien soient remplies.

A.I.3. Schéma directeur

Le Plan d'Aménagement Particulier est soumis au schéma directeur EP3-SD-AL-05 « RUE DE L'ÉCOLE » à Alzingen, du 04.11.2019. Le schéma directeur se trouve en annexe du présent dossier.

Extrait du Schéma directeur :

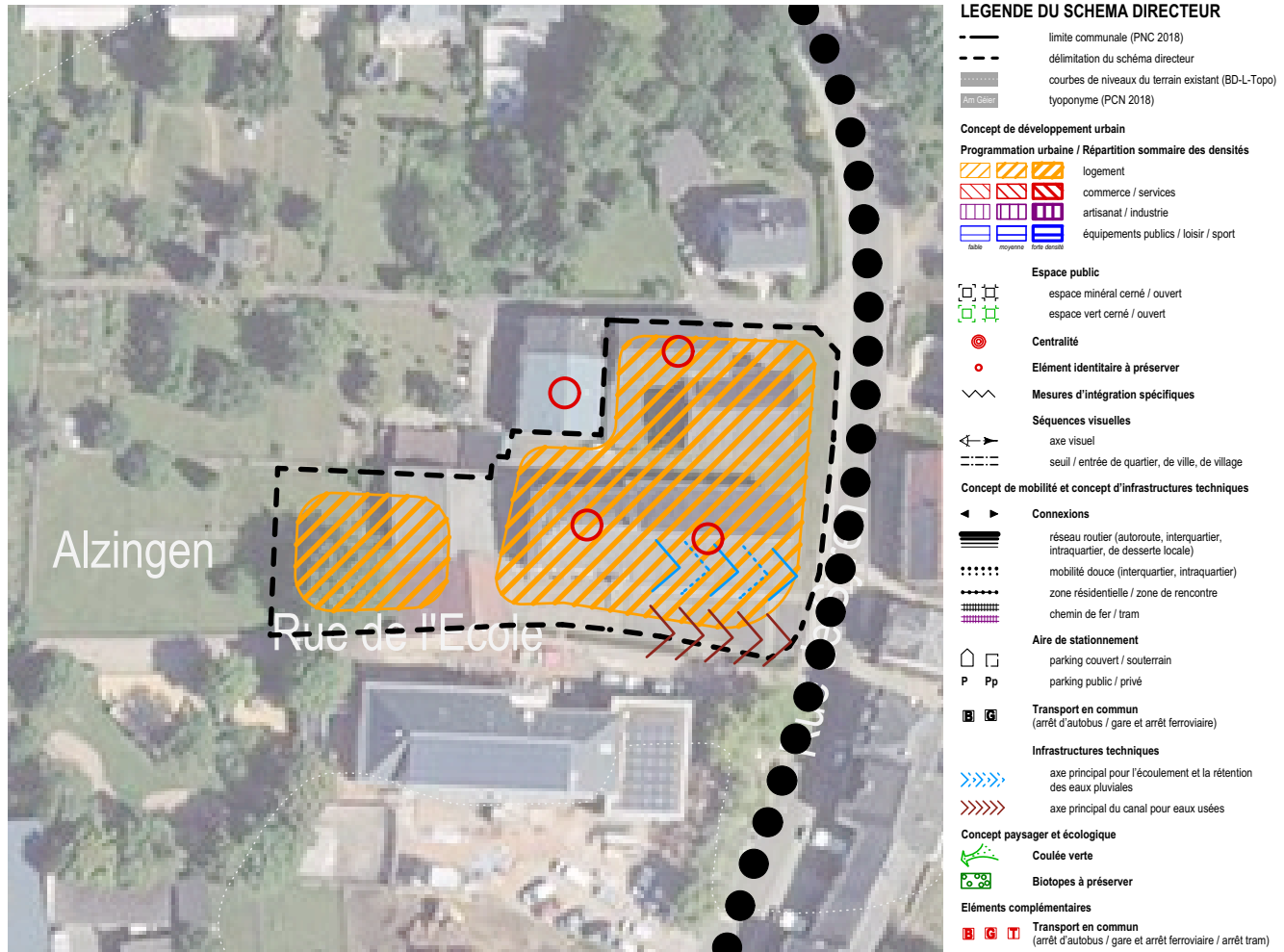


Figure 3 : Extrait de la partie graphique du Schéma directeur EP3-SD-AL-05 (Source : Commune de Hesperange)

Les dérogations par rapport au schéma directeur suivantes ont été élaboré :

Une densification d'utilisation de la rue d'école sera à réduire au minimum, ce qui engendre la suppression de la création de nouveaux logements dans la partie ouest du terrain PAP.

Le projet prévoit la réalisation du PAP en deux phases. Ce phasage est justifié pour pouvoir créer de nouveaux logements sans supprimer une utilisation d'exploitation agricole de la ferme existante. Vu que les dessertes des lots sont différentes par phase, ce phasage n'engendre pas de difficultés pour la mise en œuvre des infrastructures du PAP.

La première phase consiste dans la viabilisation des lots 1 et 2. La deuxième phase consiste dans la viabilisation des lots 3 et 4, ainsi que le déplacement du mur de soutènement entre les lots privés et communales sur toute sa longueur en vue de l'élargissement du chemin piéton et de l'accès du chemin communal au nord-est du projet, tel que précisé sur la figure 3 ci-dessous :

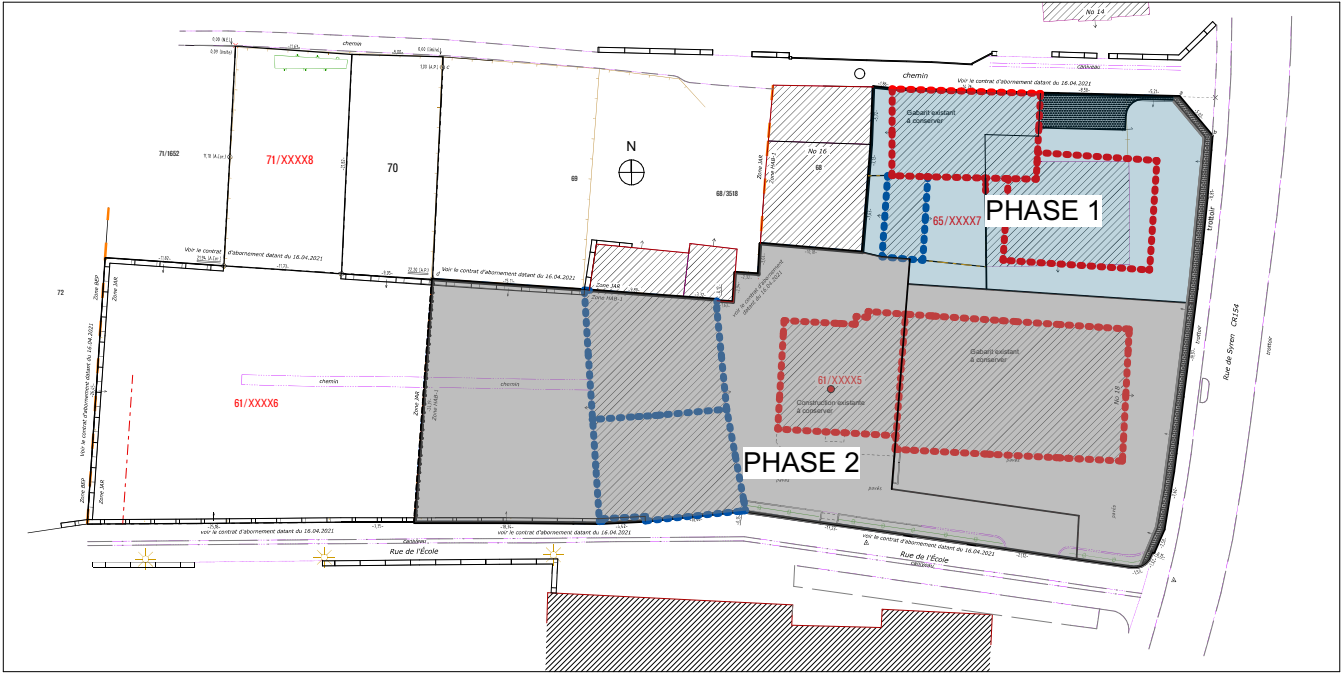


Figure 3 : Extrait de la partie graphique du PAP UM HAFF_NQ-AL 05 du 22 août 2023

II. Descriptif du concept urbanistique - rapport justificatif

A.II.1 Descriptif du concept urbanistique

Le terrain, est situé dans la zone HAB-1 du plan d'aménagement général de la commune de Hesperange.

Le projet propose l'aménagement de quatre lots.

Les lot 1-4 sont destinés à la création de diverses formes de logement, dont 3 maisons unifamiliales, et une maison plurifamiliale à max. 3 unités. Donc le PAP sous rubrique, d'une contenance de 2506 m², prévoit la création de 6 unités habitables. La densité de logement s'élève à 25 unités de logement par hectare brut.

La commune de Hesperange compte 16'314 habitants (source : <http://www.hesperange.lu>). Les 6 unités de logement projetées contribueront dès lors à une croissance de 15 habitants (avec une moyenne de 2,5 habitants/ménage).

Le projet prévoit le réaménagement d'un terrain situé au cœur du village Alzingen, tout près de l'église et directement à côté de l'école primaire. Le terrain d'une ancienne ferme préservera son identité bien établie dans son environnement urbain, tout en créant des nouveaux immeubles d'habitation.

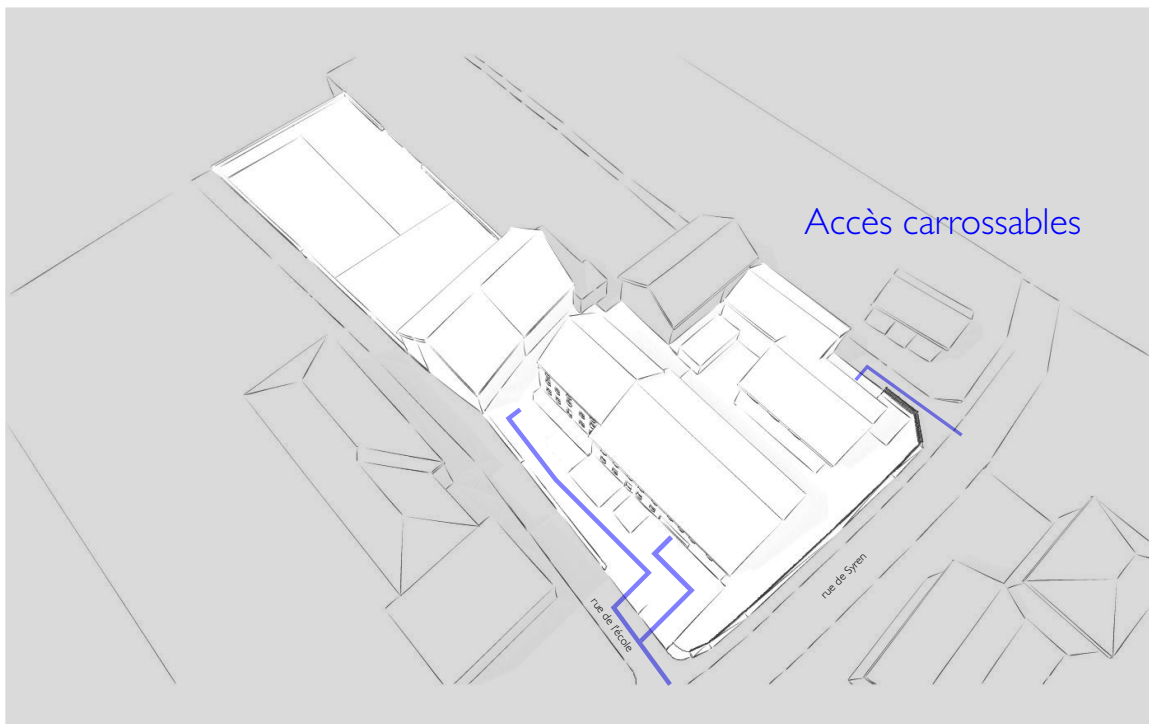
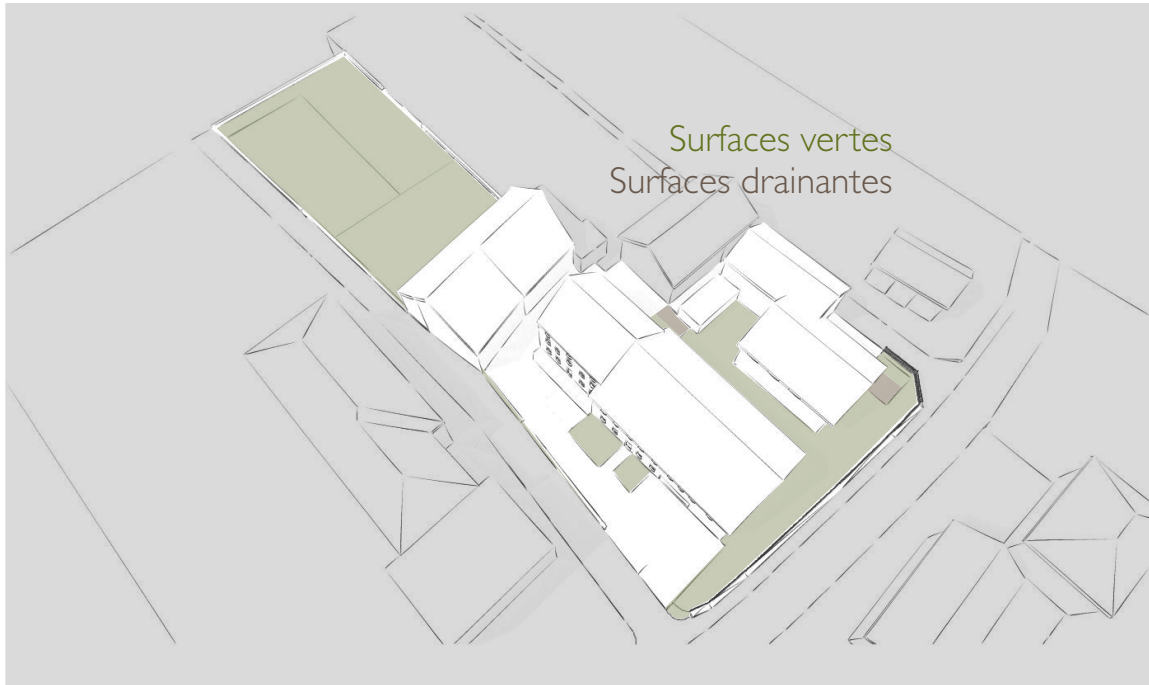
La construction de la maison principale ainsi que les gabarits de 2 annexes importantes sont conservés. Le projet prévoit une nouvelle construction au lieu d'une annexe secondaire dans la partie est. Finalement la répartition des volumes existants sera maintenue en gros.

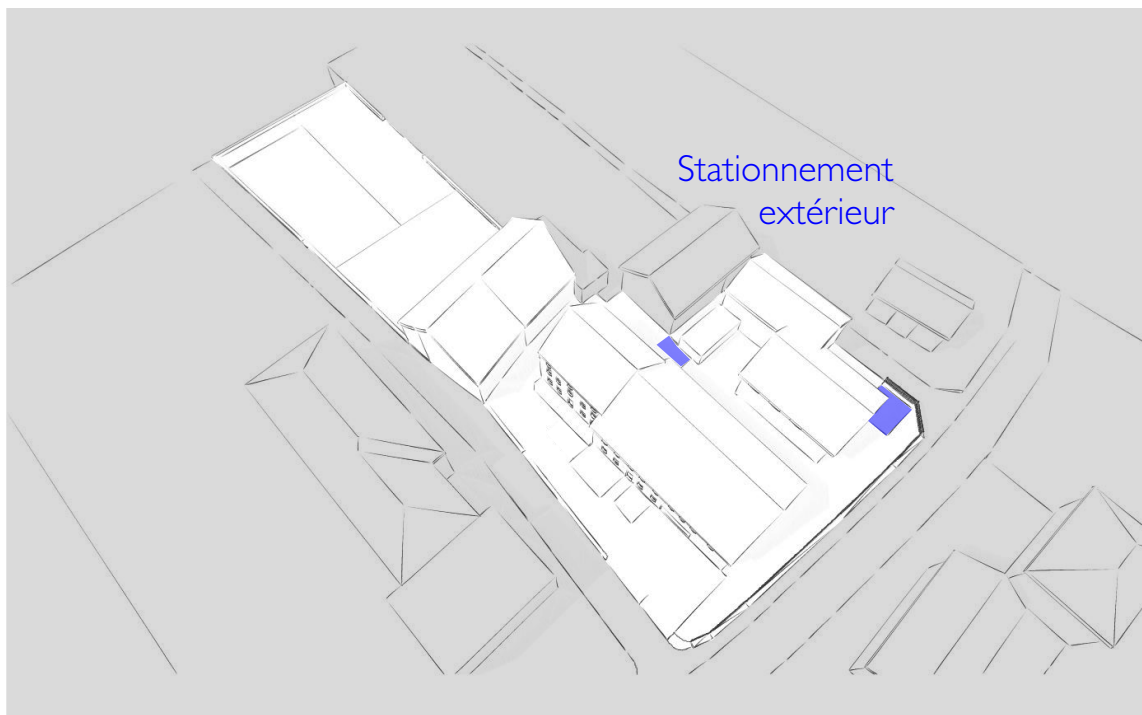
Les dessertes existantes seront maintenues par le chemin communal relié à la rue de Syren et par la rue de l'école. Les niveaux des entrées principales seront maintenus, donc approximativement au même niveau que la voirie relative.

Chaque lot sera végétalisé par au moins 1 arbre indigène et les espaces verts peuvent être aménagés encore d'autres plantations (essences indigènes) pour une meilleure intégration et un espace tampon de qualité entre le domaine privé et public.

A.II. 2 Illustration du projet

Axonométries schématiques :





Étude de principe pour vues en plan :



IV. Fiche de synthèse - rapport justificatif

JOURNAL OFFICIEL du Grand-Duché de Luxembourg

MÉMORIAL A - 324 du 23 mars 2017

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

Projet		N° de référence (à remplir par le ministère)	
inité par	M. Camille Becker	Date de l'avis du Ministre	_____
élaboré par	Simon Faber Urbanistes S.à.r.l.	Date d'approbation ministérielle	_____
Situation géographique		Organisation territoriale	
Commune	Hesperange	CDA	<input type="checkbox"/>
Localité	Alzingen	Commune prioritaire pour le développement de l'habitat	<input checked="" type="checkbox"/>
Lieu-dit	_____	Espace prioritaire d'urbanisation	<input type="checkbox"/>
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier		Crèche, école fondamentale, maisons relais	
Données structurantes du PAG		Servitudes découlant d'autres dispositions légales	
N° de référence du PAG	24C/018/2019	Environnement	_____ m
Zone(s) concernée(s)	Zone d'habitation 1 Secteur protégé d'intérêt communal - type „environnement construit“ - construction à conserver - gabarit à préserver minimum maximum	Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire	_____ m
COS	0,45	Présence de biotope(s)	<input type="checkbox"/>
CUS	1,05	Zone de bruit	<input type="checkbox"/>
CSS	0,75	Voirie nationale (permission de voirie)	<input checked="" type="checkbox"/>
DL	52	Gestion de l'Eau (zones inondables)	<input type="checkbox"/>
Emplacements de stationnement	_____	Sites et Monuments	_____
		Inventaire suppl.	<input type="checkbox"/>
		Monument national	<input type="checkbox"/>
		Zone SEVESO	<input type="checkbox"/>
		Autres	<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/>
Terrain		Scellement maximal du sol (terrain net)	
Surface brute	0,2507 ha	100 %	0,1555 ha
Surface nette	0,2444 ha	97,49 %	63,63 %
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)	0,0034 ha		
Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h)	0 ha		
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)	0 ha		
Surface destinée au stationnement public	0 ha		0 %
Surface destinée à l'espace vert public	0 ha		
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public	0 ha		0 %
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation	0,0034 ha		
		Nombre de lots / parcelles / d'îlots	4
		Taille moyenne des lots / parcelles / îlots	611 a.
Constructions		Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements)	
Surface constructible brute	minimum 2598 m ² maximum 1011 m ²	Nombre de logements de type:	minimum maximum
Emprise au sol	1011 m ²	unifamilial	2 3
Nombre de logements	6	bifamilial	0 0
Densité de logements / hectare brut	24 u./ha	collectif (>2 log/bât.)	0 3
Personnes estimées / logement	2,5		
Nombre d'habitants	15	Surf./ 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 (si disponible et selon prévision P&CH)		activités habitat	
Route Nationale	_____ vhf	publics	0 0
Chemin Repris	_____ vhf	privés (min.)	0 6
Chemin communal	Rue de l'Ecole / Rue de Syren	privés (max.)	0 12
		total (max.)	0 12 12
Offre de transports en commun		Infrastructures techniques	
Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue)	50 m	Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert	0 m ²
		Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert	0 m ²
Longueur totale de canalisation pour eaux usées	17 m		
Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales	17 m		



A 324 - 4

V. Tableau récapitulatif - rapport justificatif

Annexe I : Tableau récapitulatif

Fiche 1 : Analyse de la conformité du projet d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP) par rapport au plan d'aménagement général "mouture 2011" (PAG)													
Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol										Zone HAB-1			
<small>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</small>													
Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG													
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée : <u>25,0700</u> ares													
Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :													
	DL	minimum	maximum	CUS	minimum	maximum	COS	minimum	maximum	CSS	maximum		
		/	52		/	1,05		/	0,45		0,75		
Application des dispositions de l'article 29bis													
a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29bis : <input type="checkbox"/> 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.29bis : <u>0</u> %													
c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAP : _____ m ²													
d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29bis : _____ m ²													
Degré d'utilisation augmenté selon l'article 29bis(5)													
e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29bis(10) (p.ex. promoteur public) : <u>0,00</u> ares													
f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol : <u>0,00</u> %													
g) SCB maximale admise selon le CUS fixé par le PAG : _____ m ²													
h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAP : _____ m ²													
i) SCB supplémentaire admise selon l'art.29bis (10% de la SCB résultant du CUS fixé par le PAG pour les fonds visés à l'art.29bis(10) réduite de la SCB non destinée exclusivement au logement) : _____ m ²													
j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis : _____ m ²													
k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CUS fixé au PAG : _____ %													
l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29bis, compte tenu du rapport issu du point k) :													
	DL	minimum	maximum	CUS	minimum	maximum	COS	minimum	maximum	CSS	maximum		
		/			/			/					
Analyse de la conformité du PAP au PAG													
	Surface à bâtir nette	Nombre de logements		SCB totale		SCB destinée au logement			SCB réservée au logement abordable	Surface d'emprise au sol		Surface de sol scellée	
Lot		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	exclusivement	minimum	minimum	maximum	maximum	
1	<u>2.3800</u> ares	1	1	u.	312	m ²	0	312	m ²	0	103	m ²	140
2	<u>3.6300</u> ares	1	1	u.	470	m ²	0	470	m ²	0	174	m ²	210
3	<u>6.1800</u> ares	0	3	u.	838	m ²	0	838	m ²	0	299	m ²	410
4	<u>12.2500</u> ares	1	1	u.	978	m ²	0	978	m ²	0	435	m ²	820
5	ares	/	/	u.	/	m ²	/	/	m ²	/	/	m ²	/
6	ares	/	/	u.	/	m ²	/	/	m ²	/	/	m ²	/
7	ares	/	/	u.	/	m ²	/	/	m ²	/	/	m ²	/
8	ares	/	/	u.	/	m ²	/	/	m ²	/	/	m ²	/
9	ares	/	/	u.	/	m ²	/	/	m ²	/	/	m ²	/
10	ares	/	/	u.	/	m ²	/	/	m ²	/	/	m ²	/
11	ares	/	/	u.	/	m ²	/	/	m ²	/	/	m ²	/
12	ares	/	/	u.	/	m ²	/	/	m ²	/	/	m ²	/
13	ares	/	/	u.	/	m ²	/	/	m ²	/	/	m ²	/
14	ares	/	/	u.	/	m ²	/	/	m ²	/	/	m ²	/
15	ares	/	/	u.	/	m ²	/	/	m ²	/	/	m ²	/
16	ares	/	/	u.	/	m ²	/	/	m ²	/	/	m ²	/
17	ares	/	/	u.	/	m ²	/	/	m ²	/	/	m ²	/
18	ares	/	/	u.	/	m ²	/	/	m ²	/	/	m ²	/
19	ares	/	/	u.	/	m ²	/	/	m ²	/	/	m ²	/
20	ares	/	/	u.	/	m ²	/	/	m ²	/	/	m ²	/
21	ares	/	/	u.	/	m ²	/	/	m ²	/	/	m ²	/
22	ares	/	/	u.	/	m ²	/	/	m ²	/	/	m ²	/
23	ares	/	/	u.	/	m ²	/	/	m ²	/	/	m ²	/
24	ares	/	/	u.	/	m ²	/	/	m ²	/	/	m ²	/
25	ares	/	/	u.	/	m ²	/	/	m ²	/	/	m ²	/
26	ares	/	/	u.	/	m ²	/	/	m ²	/	/	m ²	/
27	ares	/	/	u.	/	m ²	/	/	m ²	/	/	m ²	/
28	ares	/	/	u.	/	m ²	/	/	m ²	/	/	m ²	/
29	ares	/	/	u.	/	m ²	/	/	m ²	/	/	m ²	/
30	ares	/	/	u.	/	m ²	/	/	m ²	/	/	m ²	/
Total	<u>24.4400</u> ares	<u>3</u>	<u>6</u>	u.	<u>0</u>	<u>2.598</u> m ²	<u>0</u>	<u>2.598</u>	<u>0</u> m ²	<u>0</u>	<u>1.011</u> m ²	<u>1.580</u> m ²	
Coefficients résultants du projet de PAP :													
	DL	minimum	maximum	CUS	minimum	maximum	COS	minimum	maximum	CSS	maximum	Log-abo	minimum
		/	23,93		/	1,036		/	0,414		0,646		0,000
		/			/			/					%
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis :													
		<u>oui</u>	<u>oui</u>		<u>oui</u>	<u>oui</u>		<u>oui</u>	<u>oui</u>		<u>oui</u>		<u>oui</u>