

**PAP « Rue Joseph Felten »**

**COMMUNE DE HESPERANGE**

**NQ-HW-03**

**Section A de Hesperange**

---

**PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER**

**Rapport Justificatif**

25 juillet 2023

## Table des matières

1.	Introduction.....	3
1.1.	Localisation .....	3
1.2.	Situation foncière .....	4
2.	Extrait du plan d'aménagement général (PAG) en vigueur .....	6
2.1.	Partie graphique du plan d'aménagement général en vigueur .....	6
2.2.	Partie écrite du PAG .....	7
2.3.	Schéma directeur .....	8
2.4.	Degré d'utilisation du sol augmenté conformément à l'article 29bis.....	9
3.	Éléments constitutifs du milieu environnant .....	10
3.1.	Structure urbaine, environnement naturel et topographique .....	10
3.2.	Equipements publics.....	11
3.3.	Accessibilité et infrastructures.....	12
3.4.	Permission de voirie .....	12
4.	Concept urbanistique .....	13
4.1.	Analyse de la conformité du PAP du PAG en vigueur.....	14
4.2.	Description du PAP.....	15
4.3.	Logements abordables .....	20
4.4.	Aménagement des espaces publics .....	21
5.	Documents obligatoires conformément aux dispositions 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 » .....	23
5.1.	Annexe I : Tableau récapitulatif .....	23
5.2.	Annexe II : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » .....	23
5.3.	Plan d'illustration .....	23
6.	Annexes.....	24
6.1.	Annexes règlementaires.....	24
6.2.	Annexes non règlementaires .....	24

## 1. Introduction

Le présent document constitue le rapport justificatif du **PAP « Rue Joseph Felten »**, situé dans la localité de Howald, élaboré par le bureau « architecture et aménagement, s.a. » pour le compte d'**Inter-Möbel s.à r.l.**, conformément aux dispositions de la loi du 3 mars 2017 dite « Omnibus » portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, ainsi que des règlements grand-ducaux modifiés du 8 mars 2017 portant exécution de ladite loi.

Ce rapport justificatif expose de quelle manière et dans quelle mesure le PAP « Rue Joseph Felten » à Howald précise et exécute le plan d'aménagement général en vigueur de la Commune de Hesperange.

Le bureau d'études **architecture et aménagement s.a.** a été mandaté par **Inter-Möbel s.à r.l.** pour l'élaboration du PAP.

### 1.1. Localisation

La localité de Howald se trouve au Nord de la Commune de Hesperange située au Sud-Est de la Ville de Luxembourg.

Le projet propose l'aménagement d'un nouveau lotissement situé aux abords de la Route Nationale 3, dénommée Route de Thionville. Les parcelles concernées par le présent PAP sont traversées par la rue Joseph Felten et sont actuellement occupées par une construction accueillant des commerces ainsi que par une station-service. Un concentrateur de fibres optiques du réseau de distribution ou POP (Point of Presence) est également présent sur le site.

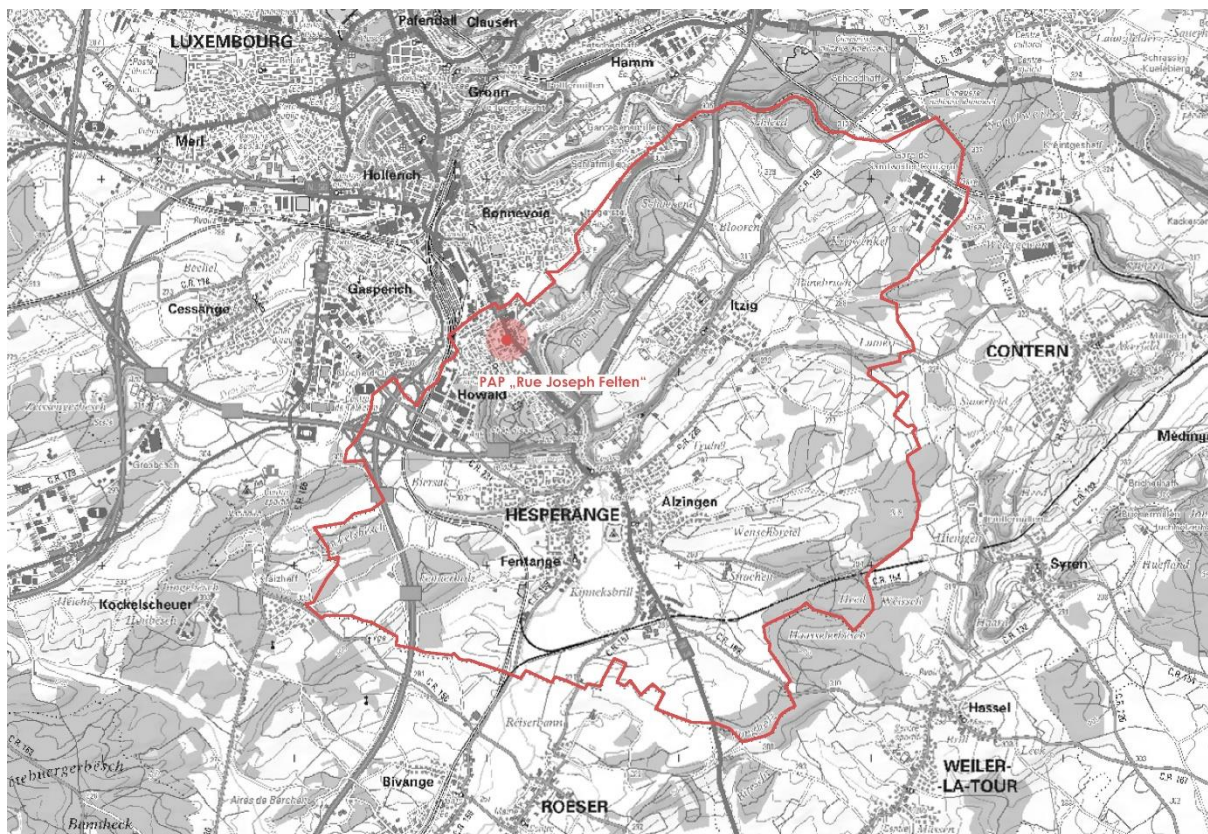


Fig. 1: Localisation du PAP « Rue Joseph Felten » à Howald, dans la commune de Hesperange.  
Source : architecture et aménagement s.a. ; fond de plan Geoportail

## 1.2. Situation foncière

Le PAP « Rue Joseph Felten » concerne la parcelle 1087/4795, la parcelle 1085/4732 et une partie du domaine public communal, disposant ainsi d'une superficie totale de 55,75 ares, suivant le plan de mesurage établi par le géomètre officiel.

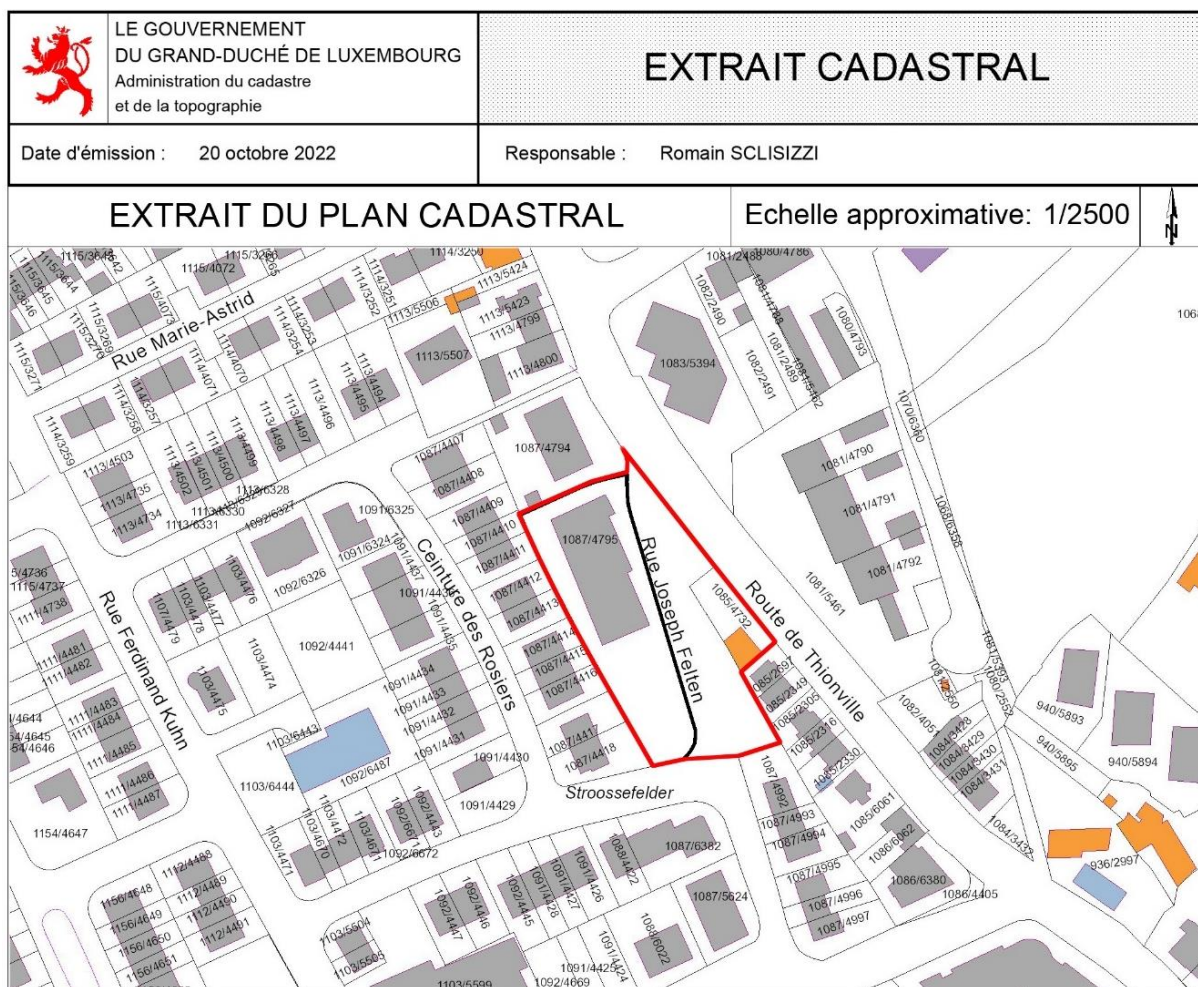


Fig. 2 : Extrait du plan cadastral

Source : Administration du Cadastre et de la Topographie

La parcelle 1087/4795 appartient au maître d'ouvrage du présent PAP, c'est-à-dire la société Inter-Möbel s.à.r.l.

La parcelle 1085/4732 appartient à Mme Heyardt, Antoinette Léonie (cf. annexes, extrait cadastral et relevé parcellaire).

Parcelle ou lot	Surface (m <sup>2</sup> )
1085/4732	565
1087/4795	2.945
Domaine public communal	2.065
<b>Total</b>	<b>5.575</b>

Fig. 3: Relevé des surfaces suivant le plan du géomètre officiel.

Source : Plan de surface PAP, plan n°14877-02 du 25.10.2022, Geocad



Fig. 4 : Vue d'ensemble du PAP  
Source : architecture et aménagement s.a.

## 2. Extrait du plan d'aménagement général (PAG) en vigueur

Le **PAP « Joseph Felten »** précise et exécute les dispositions réglementaires du PAG en vigueur de la Commune de Hesperange, réf : 24C/018/2019.

### 2.1. Partie graphique du plan d'aménagement général en vigueur

Le présent projet se situe en **zone mixte urbaine – [MIX-u]**, superposée d'une **zone soumise à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier (PAP NQ)** dénommé « **NQ-HW-03** ».

Pour la zone soumise à un PAP NQ, le degré d'utilisation du sol est fixé dans la partie graphique par les coefficients suivants :

- un coefficient d'occupation du sol (COS) maximum de 0,40 ;
- un coefficient de scellement du sol (CSS) maximum de 0,60 ;
- un coefficient d'utilisation du sol (CUS) maximum de 0,75 ;
- une densité de logements (DL) maximum de 60 UH/ha brut.

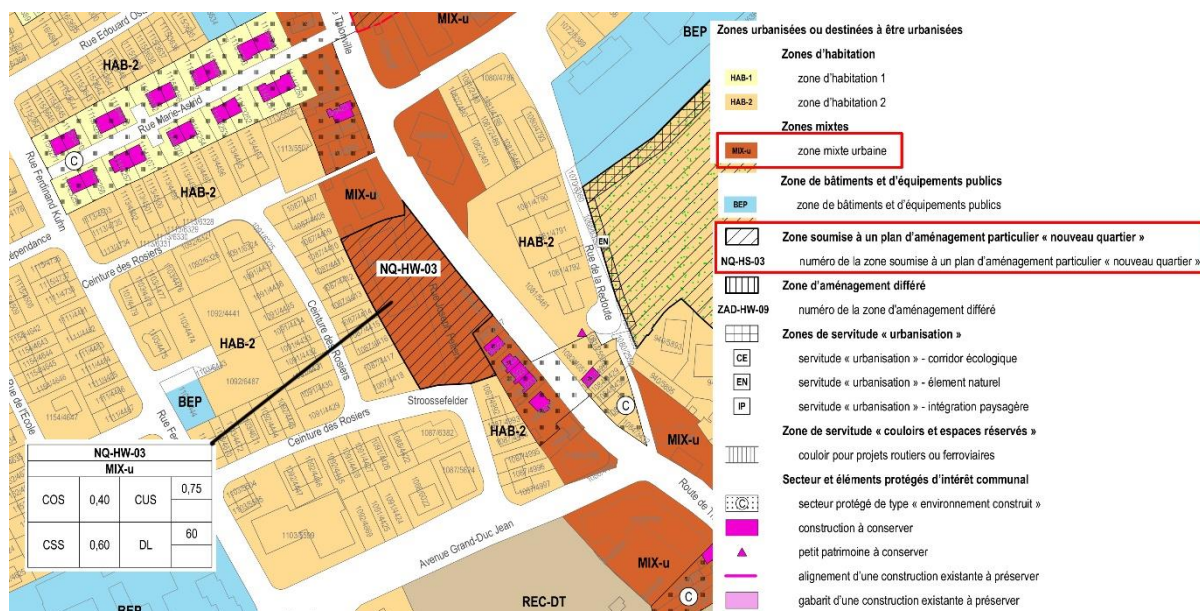


Fig. 5 : Extrait de la partie graphique et de la légende du PAG en vigueur de la Commune de Hesperange  
Source : Administration communale de Hesperange, architecture et aménagement s.a.

## 2.2. Partie écrite du PAG

Selon la partie écrite du PAG en vigueur de la Commune de Hesperange, les zones mixtes urbaines (MIX-u) ainsi que les zones soumises à l'élaboration d'un PAP NQ sont définies comme suit :

### **« Art. 3 Zone mixte urbaine (MIX-u) »**

La zone mixte urbaine couvre les parties des localités à caractère urbain.

Elle est destinée à accueillir :

- Des habitations ;
- Des activités artisanales de petite et moyenne envergure ;
- Des activités de commerce dont la surface brute\* est limitée à 2.000 m<sup>2</sup> par immeuble ;
- Des services administratifs ou professionnels ;
- Des équipements de service public ;
- Des crèches accueillant au maximum 50 enfants par immeuble ;
- Des établissements d'hébergement\* ;
- Des restaurants ;
- Des débits de boissons ;
- Des activités culturelles ;
- Des activités de loisirs et de récréation et
- Les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

La nouvelle implantation de stations-service (Tankstellen) est interdite.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant la zone mixte urbaine, la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne doit pas être inférieure à 40 %. Sauf pour le PAP NQ NQ-HS-04a/b pour lequel la surface construite brute à dédier à des fins de logement doit être de min. 25 %. »

### **Art. 25 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 ».

Pour toute autre disposition réglementaire, il y a lieu de se référer à la partie écrite et à la partie graphique du présent projet ainsi qu'au Règlement sur les bâtisses et au PAG de la Commune de Hesperange (réf. 24C/018/2019).

### 2.3. Schéma directeur

Le schéma directeur « NQ-HW-03 » prédéfinit l'aménagement du secteur soumis à l'étude. Il propose le développement urbanistique d'un quartier de type résidentiel de densité moyenne complété par des commerces le long de la Route de Thionville (N3).

La desserte du projet reprend le principe de l'actuelle rue Joseph Felten et doit proposer une place végétalisée et cernée.

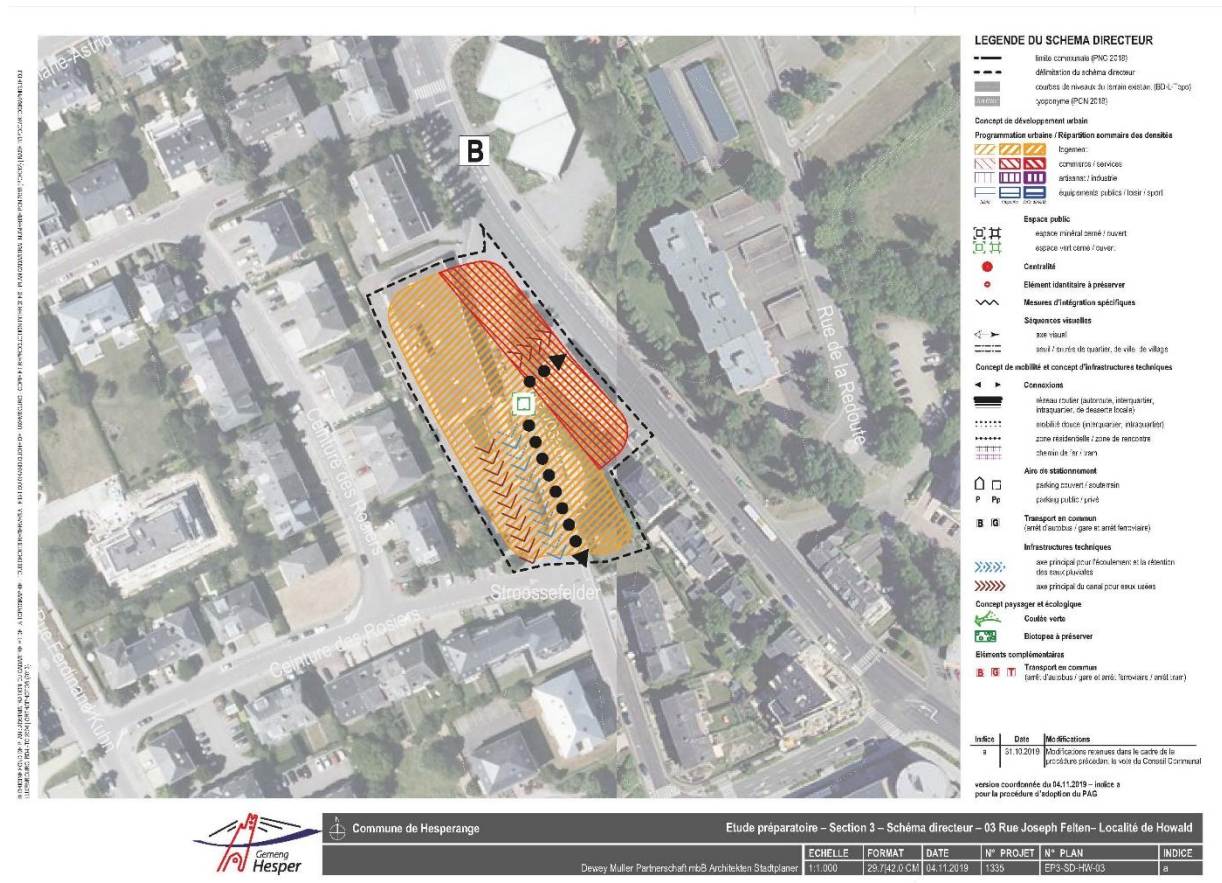


Fig. 6 : Schéma directeur NQ-HW-03 « Rue Joseph Felten »  
Source : Administration communale de Hesperange

Suivant l'article 29(2) de la loi ACDU, « le schéma directeur peut être adapté ou modifié par le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » à condition qu'une telle modification ou adaptation s'avère indispensable pour réaliser le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », respectivement pour en améliorer la qualité urbanistique, ainsi que la qualité d'intégration paysagère ».

Le schéma directeur NQ-HW-03 « Rue Joseph Felten » a été sensiblement modifié sur deux éléments :

- l'emplacement de la place centrale : cet emplacement a été légèrement déplacé vers la Route Nationale 3 pour des raisons topographiques et de meilleure utilisation du sol, ainsi que de qualité de vie, des lots du PAP NQ.
- La mobilité douce : le présent projet propose une zone résidentielle en lieu et place de la mobilité douce afin de permettre l'accès aux emplacements souterrains des lots 01 et 02 et prévoir une meilleure desserte technique (pompiers, poubelles, personnes à mobilité réduite etc.). La connexion avec les autres voiries publiques existantes (hors PAP NQ) est également assurée.



## **2.4. Degré d'utilisation du sol augmenté conformément à l'article 29bis**

Pour chaque PAP NQ concerné par l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, un certain pourcentage de la surface construite brute destinée au logement est réservé au logement abordable.

Selon le DL maximal autorisé pour le PAP « Rue Joseph Felten », le nombre d'unités d'habitation est supérieur à 25. Ainsi, 15% de la surface constructible brute consacrée au logement du présent PAP devra être dédié au logement abordable.

En contrepartie compensatoire à cette cession, l'article 29bis permet l'augmentation du potentiel constructible réservé au logement de 10% par rapport au plan d'aménagement général (PAG) pour les terrains appartenant à des propriétaires privés.

### 3. Éléments constitutifs du milieu environnant

#### 3.1. Structure urbaine, environnement naturel et topographique

Le présent PAP est situé aux abords de la route de Thionville, à savoir la Route Nationale 3, dans la localité de Howald, Commune de Hesperange. La partie Sud du projet est longée par la Ceinture des Rosiers tandis que la rue Joseph Felten traverse les terrains concernés par le projet.

La localité de Howald présente un tissu urbain composé principalement de zones résidentielles à la structure régulière. Ces zones résidentielles sont occupées par des pavillons ainsi que par des résidences de taille moyenne. Cependant, le long de la route de Thionville, le front bâti est plus hétéroclite. Les constructions situées route de Thionville ne présentent pas une implantation régulière. La distance mesurée des reculs avant est aléatoire. On peut y trouver des constructions au gabarit et à la typologie variés comme des maisons unifamiliales jumelées ou en bande, des stations-services, des résidences, des concessionnaires automobiles ou encore des locaux commerciaux.

Le long de cette route nationale, les constructions présentent principalement des toitures à deux versants à l'inclinaison variée mais aussi des toitures plates. Les constructions bordant directement le PAP sont, au Nord-Ouest et au Sud, des résidences standards, et à l'Ouest et au Sud-Est, d'anciennes maisons unifamiliales transformées en maisons bi-familiales ou en petites résidences.



Fig. 7 : Vue sur les terrains depuis la route de Thionville  
Source : google - architecture et aménagement s.a.



Fig. 8 : Vue sur la rue Joseph Felten depuis la Ceinture des Rosiers  
Source : google - architecture et aménagement s.a.

Les parcelles concernées par le PAP NQ présentent une légère pente descendante vers le sud (moins de 1%) et sont actuellement occupées par des constructions.

La parcelle 1087/4795 est occupée par un bâtiment accueillant des surfaces commerciales. Ce dernier est destiné à être démolé afin de faire place au présent projet.

Sur le domaine public communal, se trouve également un concentrateur POP à conserver. La parcelle 1085/4732 est occupée par une station-service.

La mise en œuvre du PAP est prévue en deux phases. La seconde phase porte sur la parcelle 1085/4732 et sera mise en œuvre après cessation d'activité de la station-service.



Fig. 9 : Constructions à démolir et à conserver au sein du PAP « Rue Joseph Felten »  
Source : architecture et aménagement s.a.

### 3.2. Equipements publics

La localité de Howald est la plus grande localité de la commune de Hesperange. Elle dispose de services, de quelques commerces et entreprises. Les commerces et restaurants se situent principalement le long de la route de Thionville. La localité dispose également de crèches, d'une maison de retraite « Beim Klouster » ainsi que de deux écoles, l'école Howald-Couvent (Préscolaire et précoce) et l'école Howald-Plateau (Cycles 2 à 4).

De plus, la localité de Howald bénéficie d'une proximité immédiate avec la Ville de Luxembourg qui dispose de toutes les commodités nécessaires. Le lycée Bonnevoie se situe à environ 700 mètres de la rue Joseph Felten.

Un parc ainsi qu'une aire de jeux se situent à environ 200 mètres du site et sont accessibles par l'avenue Grand-Duc Jean.

### 3.3. Accessibilité et infrastructures

#### Réseau routier

La localité de Howald est traversée par la route de Thionville, la Route Nationale 3, qui dessert le projet. Cette route nationale relie Luxembourg-Ville à la frontière française, en passant par Alzingen et Frisange.

#### Transports en commun

Le présent PAP se situe à proximité immédiate de l'arrêt de bus « **Howald Jhangeli** » desservi par un grand nombre de lignes de bus publiques RGTR et AVL, dont notamment :

- La ligne AVL n°3 « Howald CIPA – Bonnevoie – Beggen »,
- La ligne RGTR n° 412 « Luxembourg – Ellange – Erpeldange », avec un passage par heure.
- La ligne RGTR n° 413 « Luxembourg – Frisange – Remich », avec un passage toutes les 30 minutes.
- La ligne RGTR n° 423 « Luxembourg – Dalheim – Welfrange », avec un passage toutes les heures.
- La ligne RGTR n° 461 « Bonnevoie – Itzig », avec un passage toutes les quarts d'heure environ.
- La ligne RGTR n° 501 « Kirchberg – Cattenom – Thionville », avec un passage toutes les 30 minutes.
- La ligne RGTR n° 511 « Luxembourg, Rocade – Roeser – Bettembourg Gare », avec un passage tous les quarts d'heure.
- La ligne RGTR n° 655 « Alzingen- Leudelage- Bertrange », avec un passage toutes les 30 minutes.

Actuellement, la rue Joseph Felten se situe à environ 700 mètres de l'arrêt du Tram « Lycée Bouneweg ». Dans le courant de l'année 2024, le dernier tronçon reliera le Lycée de Bonnevoie à la Cloche d'Or et permettra de desservir la gare d'Howald, le Lycée Vauban ainsi que le stade de Luxembourg. L'arrêt du tram « Scillas » se situera à environ un kilomètre du site du projet.

#### Mobilité dans la Commune de Hesperange

La Commune de Hesperange propose un « Flexibus », qui est un service de transport sur demande destiné aux habitants de la commune, et, plus particulièrement, aux personnes à mobilité réduite et aux personnes âgées.

Un "Late Night Bus" donne aux citoyens de la commune de Hesperange la possibilité de rentrer en toute tranquillité de soirée depuis Luxembourg-Ville (Clausen / Kirchberg / Centre / Gare-centrale / Hollerich) durant les week-ends.

#### Réseau CFL

Le présent PAP se situe à égale distance de l'arrêt CFL de Howald et de la gare centrale de Luxembourg-Ville, situés à environ 1,8km.

L'arrêt CFL de Howald est desservi par les lignes n° 10, 60 et 90, respectivement « Troisvierges – Luxembourg - Rodange », « Luxembourg - Esch/Alzette - Rodange » et « Luxembourg – Nancy ». La gare centrale de Luxembourg-Ville, quant à elle, est desservie par l'ensemble des lignes CFL du pays.

### 3.4. Permission de voirie

En raison de la situation géographique du PAP « Rue Joseph Felten », accessible depuis la nationale 3, une permission de voirie est nécessaire pour aménager la nouvelle voirie.

## 4. Concept urbanistique

Le PAP « Rue Joseph Felten », d'une superficie de 55,75 ares, prévoit la construction de 35 unités d'habitation réparties dans cinq résidences. Le projet présente une densité de 62,78 UH par hectare de surface brute.

Le projet prévoit la création de six lots, dont quatre sont destinés à la construction de résidences plurifamiliales (lots 01 à 04).

Les lots 05 et 06 sont destinés à une zone d'espace vert privé, qui peuvent bénéficier aux propriétaires des parcelles adjacentes (hors PAP) si ces derniers le souhaitent, ce qui leur permettrait d'agrandir leur espace extérieur et d'avoir une meilleure qualité de vie.

Des locaux commerciaux sont projetés au rez-de-chaussée des résidences situées le long de la route de Thionville afin de maintenir une dynamique de quartier.



Fig. 10 : Vue d'ensemble des lots  
Source : architecture+ aménagement s.a.



Fig. 11 : Programme par lot  
Source : architecture+ aménagement s.a.

#### 4.1. Analyse de la conformité du PAP du PAG en vigueur

Voir Annex I : Tableau récapitulatif.

Tableau récapitulatif par lot

	<b>Surface du lot (are)</b>	<b>Surface construite brute (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Emprise au sol (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Surface pouvant être scellée (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Nombre de logements</b>
Lot 01	20,16	2.067,00	875,00	1.310,00	16
Lot 02	13,82	1.809,00	553,00	830,00	15
Lot 03	1,57	110,00	63,00	95,00	1
Lot 04	4,36	401,00	189,00	284,00	3
Lot 05	0,07	-	-	-	-
Lot 06	0,05	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>40,03</b>	<b>4.387,00</b>	<b>1.680,00</b>	<b>2.519,00</b>	<b>35</b>

Le PAP « Rue Joseph Felten » est conforme aux prescriptions du règlement sur les bâtisses en vigueur.

## 4.2. Description du PAP

Les constructions du PAP « Rue Joseph Felten » sont desservies depuis une nouvelle voirie aménagée perpendiculairement à la Route de Thionville. Cette nouvelle entrée du quartier forme une place minérale cernée, aménagée de quelques places de stationnement puis se poursuit le long du lot 02 pour déboucher au même endroit que l'actuelle rue, au croisement avec la Ceinture des Rosiers.



Fig. 12 : Plan d'illustration du PAP « Rue Joseph Felten »  
Source : architecture+ aménagement s.a.

Afin de limiter le flux des véhicules au strict nécessaire, l'aménagement de la nouvelle entrée du quartier se fait via un trottoir traversant<sup>1</sup> suivi d'un espace partagé (ou shared-space). Au Nord, l'espace public est constitué d'une placette minérale, principalement destinée à l'accès aux commerces et aux places de parking qui leur sont dédiés. Au Sud, accessible à partir de la Ceinture des Rosiers, la nouvelle voirie est destinée aux résidents du projet et permet l'accès au parking souterrain des constructions.

La nouvelle placette ainsi que les places de stationnement publiques doivent être aménagées dans le cadre d'un concept paysager global, faisant la part belle aux plantations et à la qualité des matériaux choisis. L'objectif est de rendre ce nouvel espace public agréable et convivial. Il sera nécessaire de porter une attention particulière à la localisation des nouvelles plantations (par exemple aux abords des places de stationnement) ainsi qu'au revêtement utilisé pour la place et les emplacements de stationnement afin d'éviter la surchauffe lors des périodes estivales.

<sup>1</sup> Un trottoir traversant est un trottoir continu sur la chaussée qui permet de sécuriser les piétons (et cyclistes en cas de chemin mixte traversant) lors de la traversée d'une route. Les usagers du trottoir restent prioritaires par rapport aux usagers de la route.

Aussi, afin d'éviter que la nouvelle rue Joseph Felten ne devienne un by-pass pour les travailleurs traversant la localité de Howald, un aménagement (par exemple resserrement de la chaussée via la plantation d'arbres entre la placette et la nouvelle voirie) sera nécessaire pour dissuader les navetteurs d'entrer dans le nouveau quartier.

Les aménagements routiers permettront de garantir un accès aisé et sécurisé à la résidence sise 2 rue Joseph Felten vers la route nationale.

En outre, toujours dans l'objectif de créer un nouveau quartier convivial, attractif et dynamique, un espace vert public est aménagé au Sud du projet. Il permet d'accueillir un bassin de rétention qui devra être aménagé et intégré dans un concept paysager. Il permet également d'intégrer et de conserver la construction existante (concentrateur POP).

Dans le détail, le projet prévoit la création de six lots. Les lots 01 et 02 accueillent chacun deux résidences plurifamiliales. Les lots 03 et 04 accueillent une résidence plurifamiliale. Les lots 05 et 06 sont destinés à être utilisés comme jardin privatif pour les maisons adjacentes au projet afin d'agrandir leur espace extérieur et ainsi améliorer leur qualité de vie.

L'ensemble des constructions est implanté de manière à profiter d'un ensoleillement maximal puisqu'elles sont orientées Est/Ouest. Par ailleurs, la profondeur des reculs postérieurs permettent de réduire au maximum le vis-à-vis.



Fig. 13 : Concept des jonctions fonctionnelles  
Source : architecture+ aménagement s.a.



### Intégration des constructions dans le tissu bâti existant

Le projet prévoit la construction de maximum cinq résidences plurifamiliales qui reprend le gabarit (hauteur, volume) des constructions existantes voisines. L'objectif est d'améliorer la qualité urbanistique du quartier, en y intégrant des espaces de rencontres ainsi que des espaces verts paysagers mais aussi d'intégrer parfaitement les nouvelles constructions dans un tissu urbain déjà bien développé.

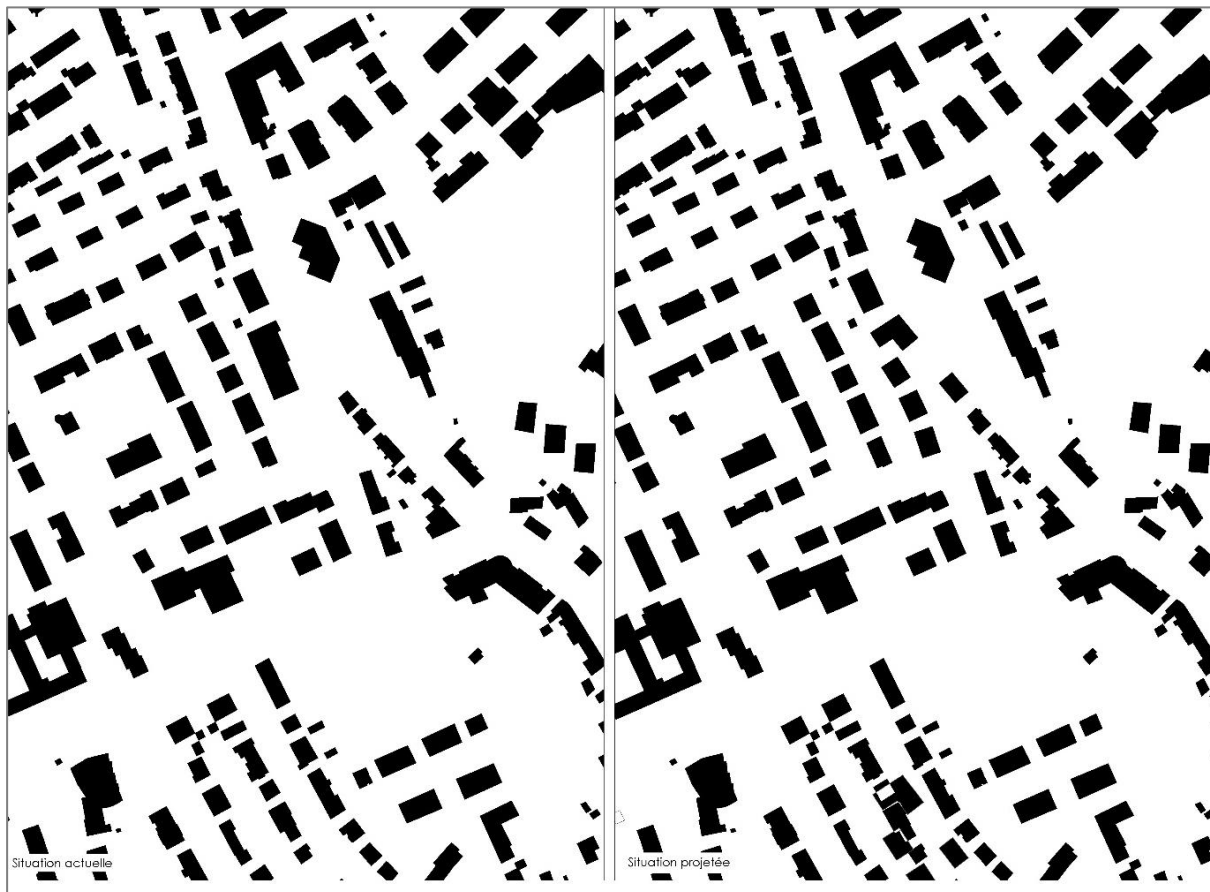


Fig. 14 : Schwarzplan

Source : architecture+ aménagement s.a.

L'aménagement de ce nouveau projet a été pensé de façon à ce que les nouvelles constructions s'intègrent dans le quartier. Dans le détail, la construction 01 du lot 01 forme un « L » qui cerne l'extrémité Nord du projet. Cette construction ainsi que la construction des lots 03 et 04 complètent le front bâti de la route de Thionville. Leur recul antérieur avec la route de Thionville est réduit au minimum afin de cerner l'espace-rue et de favoriser la visibilité des futurs commerces aménagés au rez-de-chaussée.

La construction 02 du lot 01 cerne la place minérale conformément au schéma directeur et vient fermer la perspective visuelle depuis l'entrée carrossable côté route de Thionville. Les constructions du lot 02 sont disposées de manière à suivre le tracé de la nouvelle voirie et la façade Sud de la construction 02 complète le front bâti le long de la Ceinture des Rosiers.

L'ensemble des constructions est aménagé avec des toitures plates végétalisées. Le gabarit des constructions s'intègre parfaitement dans le tissu bâti existant, dans la mesure où il reste dans les mêmes proportions que les constructions existantes alentours. La construction 01 projetée au Nord du Lot 01 dispose de maximum quatre niveaux pleins tandis que la construction des lots 03 et 04 dispose de maximum deux niveaux pleins avec retrait. Ceci permet ainsi une transition douce entre la résidence existante au Nord du projet (V+C), sise 2 rue Joseph Felten, et les maisons bi-familiales (en moyenne II+C) situées au Sud-Est du projet.

La construction 02 du lot 01 et les constructions du lot 02 disposent de maximum trois niveaux pleins et d'un retrait. Leur gabarit répond au gabarit des constructions existantes situées Ceintures des Rosiers, qui disposent en moyenne de trois niveaux pleins et d'un niveau en comble.

Les lots 03 et 04 accueillent une quatrième construction, qui permettra de prolonger le front bâti le long de la route de Thionville mais aussi de fermer l'entrée du quartier.



Fig. 15 : Vue axonométrique et intégration du nouveau quartier dans le tissu bâti existant  
Source : architecture+ aménagement s.a.

### Phasage

La parcelle 1085/4732 partie intégrante du PAP « Rue Joseph Felten – NQ HW-03 » conformément au périmètre du PAP NQ-HW-03 inscrit dans le PAG de la commune a été intégrée en vue d'un développement en seconde phase après cessation d'activité de la station-service. Un soin a été apporté à la composition le long de la route de Thionville ainsi qu'aux jardins afin de réparer une situation foncière et bâtie peu durable en zone HAB-2. Concrètement, le lot 04 correspond à l'actuelle parcelle 1085/4732 où est implantée la station-service. Les lots 03 et 04 doivent être réalisés simultanément.

Conformément au PAG, un PAP a été élaboré sur l'ensemble du site. Cependant, la mise en œuvre complète du PAP est, elle, prévue en deux phases cohérentes.



Fig. 16 : Illustration de la première phase du PAP « Rue Joseph Felten, avec maintien de la station-service.  
Source : architecture+ aménagement s.a.

Pour laisser une marge de manœuvre et une certaine flexibilité, il a été choisi de dessiner un grand gabarit constructible sur la partie graphique tout en restreignant la surface constructible brute. Ainsi, en temps voulu, le maître d'ouvrage de l'actuelle parcelle 1085/4732 pourra développer un nouveau projet en lieu et place de la station-service et s'intégrer totalement au nouveau quartier.

Une zone d'accès au lot 03 a été identifiée le long du lot 03, sur l'espace vert public. L'accès au lot 03 sera précisé en fonction du projet architectural mais en étant toutefois limité à une largeur de six mètres dans l'espace imposé sur la partie graphique du PAP.

### Stationnement sur les espaces privés

Concernant le stationnement des véhicules motorisés sur le domaine privé, les résidences des lots 01 et 02 disposent chacune d'un parking souterrain accessible via une seule et même rampe, via une servitude de passage partagée. Cette rampe est aménagée à surface égale sur les lots 01 et 02.

Une rampe partagée pour les lots 01 et 02 a été retenue afin de limiter l'impact de cet ouvrage dans le tissu urbain. Un soin d'étude particulier a été portée à cette rampe afin de garantir son parfait fonctionnement pour les deux lots.

Les emplacements de stationnement destinés à la construction des lots 03 et 04 peuvent être aménagés en surface ou dans un parking souterrain. L'accès carrossable à cette construction est à aménager depuis la voie de desserte projetée, respectivement la nouvelle rue Joseph Felten, et selon les prescriptions de la partie écrite, via une zone d'accès possible indiquée dans la partie graphique.

Le projet profite d'une excellente situation géographique, à proximité immédiate d'un arrêt d'autobus (entre 0 et 50 mètres). Cet arrêt est desservi par plusieurs lignes de bus des réseaux AVL et RGTR, qui permettent le passage d'un bus toutes les 8 minutes environ. Par ailleurs, le projet se situe à environ 700 mètres de l'arrêt du Tram « Lycée Bouneweg ».

Ainsi et conformément au PAG en vigueur, les résidences des lots 01, 03 et 04 disposent d'un emplacement de stationnement par unité de logement. Les résidences du lot 02 disposent de 1,1 emplacements de stationnement par unité d'habitation.

Concernant le stationnement des vélos sur le domaine privé, le nombre d'emplacements pour vélos est défini par le PAG en vigueur.

### **4.3. Logements abordables**

Dans le cas du PAP « Rue Joseph Felten », le nombre d'unités d'habitation projetées est supérieur à 25. Ainsi, au moins 15% de la surface constructible brute consacrée au logement du PAP devra être dédié au logement abordable.

Les logements abordables représentent une surface constructible brute telle que définie à l'annexe I « Tableau récapitulatif », d'environ 598 m<sup>2</sup>, qui sont à répartir sur le lot 02.

## 4.4. Aménagement des espaces publics

Dans le cadre du présent projet, la surface à céder au domaine public de la Commune de Hesperange s'élève à environ 15,73 ares, soit environ 28,21% de la surface totale du PAP.

Les fonds cédés sont destinés à la réalisation d'une nouvelle voirie carrossable, d'une placette minérale avec l'aménagement de places de stationnement publiques et d'un espace vert public accueillant un bassin de rétention, aménagé dans la cadre d'un concept paysager.

### Liaison carrossable et stationnement public

La nouvelle desserte projetée est aménagée selon le principe d'une zone résidentielle, c'est-à-dire avec une limitation de vitesse à 20 km/h, sans trottoir et donnant la priorité aux déplacements pédestres.

Le présent projet propose l'aménagement de huit emplacements de stationnement situés sur la place minérale et destinés principalement aux commerces.



Fig. 17 : Concept de mobilité  
Source : architecture+ aménagement s.a.

### Aménagement public hors PAP afin d'assurer l'accessibilité au nouveau quartier

Dans le cadre du PAP et de son accessibilité, il sera nécessaire de réaménager le domaine public afin de garantir les liaisons piétonnes et routières et d'assurer la sécurité de tous.

Ainsi, hors PAP, le long de la route de Thionville, le projet propose le réaménagement du trottoir le long de la route de Thionville afin de garantir la circulation piétonne. Sont prévues également la création de quelques places de stationnement publiques aménagées parallèlement à la route de Thionville.

Au Sud du projet, aux abords de la Ceinture des Rosiers, un réaménagement du domaine public est nécessaire afin d'assurer une parfaite connexion entre la nouvelle rue Joseph Felten, limitée à 20 km/h, et la Ceinture des Rosiers, limitée à 30 km/h. Il est, par ailleurs, essentiel de

garantir la connexion piétonne entre le nouveau quartier et le quartier existant. Un réaménagement du trottoir situé Ceintures des Rosiers est donc nécessaire afin de proposer une entrée de quartier en adéquation avec le contexte existant sans rupture physique.

#### Création d'aires de verdure/de jeux publiques

Le PAP prévoit un espace vert public à l'est, le long de la voirie projetée. Cet espace vert accueille le concentrateur POP existant ainsi que le bassin de rétention. Cet espace public doit faire l'objet d'un traitement paysager afin de proposer une entrée de quartier conviviale et agréable.

Pour les nouvelles plantations sur le domaine public projeté, il sera important de conserver autant que possible les végétaux présents sur le site. Par ailleurs, le choix d'arbres et d'arbustes doit être fait parmi des essences adaptées à la région et aux changements climatiques.



Fig. 18 : Concept des espaces verts publics  
Source : architecture+ aménagement s.a.

#### Concept d'évacuation des eaux pluviales – eaux usées

Le projet prévoit un système séparatif d'évacuation des eaux pluviales et usées.

L'ensemble des constructions projetées est raccordé à une nouvelle canalisation pour eaux usées située sous la voirie projetée. Les eaux usées sont ensuite évacuées vers une canalisation pour eaux mixtes rejoignant celle existante route de Thionville. Les eaux usées sont évacuées vers la station d'épuration de la commune de Hesperange.

Concernant les eaux pluviales, celles-ci sont collectées via des fossés ouverts aménagés devant chaque résidence vers des fossés installés de part et d'autre de la voirie. Les eaux pluviales sont acheminées vers le bassin de rétention situé au sud du projet. Les eaux du bassin sont acheminées vers la canalisation pour eaux mixtes située route de Thionville via une nouvelle canalisation pour eau pluviale aménagée sous la voirie projetée.

## **5. Documents obligatoires conformément aux dispositions 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 »**

### **5.1. Annexe I : Tableau récapitulatif**

### **5.2. Annexe II : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »**

### **5.3. Plan d'illustration**

## 6. Annexes

### 6.1. Annexes règlementaires

- Certificat OAI, n°98915, 18.04.2023.
- Extraits du plan cadastral et relevés parcellaire, 02.02.2023 pour la parcelle 1085/4732 et 13.04.2023 pour la parcelle 1087/4795, Administration du Cadastre et de la Topographie.
- Plan Topographique n° 14877-01 (a), 01.09.2022 modifié le 24.01.2023, GEOCAD Géomètres officiels s.à r.l.
- Plan de surface n° 14877-02, 25.10.2022, GEOCAD Géomètres officiels s.à r.l.
- Partie graphique du Plan d'aménagement général de la Commune de Hesperange, Localité de Howald, réf : 24C/018/2019, version coordonnée du 18 février 2019\_ind d, Dewey Muller.
- Partie écrite du Plan d'aménagement général de la Commune de Hesperange, réf : 24C/018/2019, version coordonnée du 18 février 2019\_ind e, Dewey Muller.
- Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la commune de Hesperange, version du 10.02.2021, Dewey Muller.

### 6.2. Annexes non règlementaires

- Concept assainissement du PAP « Rue Joseph Felten » à Howald, 14.04.2023, réf. HYP\_AUT\_ASS-002 B, TR Engineering et accord de principe de l'Administration de la Gestion de l'Eau, réf. EAU/ACP/23/0035.
- Dossier de demande de Permission de voirie, 25.04.2023, TR Engineering.
- Pré-étude écobilan, avril 2023, TR Engineering.
- Plantations – essences autorisées
- Courrier concernant la levée des contraintes archéologiques dans le cadre du PAP NQ « Rue Joseph Felten », datant du 19.12.2022, réf. 0303-c/19.2627.
- Mandat entre l'Administration communale de Hesperange et Inter-Möbel S.à r.l.
- Compte-rendu de la séance n°2023/21 du 19.06.2023 du Collège échevinal de la commune d'Hesperange concernant le morcellement de la rue Joseph Felten à Howald.