OBJET :	**PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER** **LIEU-DIT « RUE DE PROMMENSCHENKEL »** **À OBERKORN** RAPPORT JUSTIFICATIF
COMMUNE :	DIFFERDANGE
PARCELLES :	N°134/4736 ; N°133/5606
MAITRES DE L'OUVRAGE :	**SOPI-CONCEPT SA,** 70, Z.I. UM MONKELER L-4149 SCHIFFLANGE
PROPRIETAIRES :	**PAROISSE DE DIFFERDANGE**
DATE :	03 JUIN 2021
CONCEPTION :	Beng Architectes Associés 12, avenue du Rock'n'Roll L-4361 Esch-sur-Alzette T. +352 54 94 30 info@beng.lu beng.lu

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER
NOUVEAU QUARTIER LIEU-DIT « RUE DE PROMMENSCHENKEL »
À OBERKORN

RAPPORT JUSTIFICATIF

1 INTRODUCTION 3

2 EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR 4

2.1 PARTIE GRAPHIQUE 4

2.2 PARTIE ECRITE 5

3 EXTRAIT DU PAG EN PROCEDURE 6

3.1 PARTIE GRAPHIQUE 6

3.2 PARTIE ECRITE 8

3.3 SCHEMA DIRECTEUR 9

4 DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE 11

4.1 OPTIONS D'AMENAGEMENT RETENUES 11

4.2 DEROGATIONS AU REGLEMENT PAG EN VIGUEUR 11

4.3 PROGRAMMATION URBAINE 14

4.4 INFORMATIONS SUR LE CONTEXTE ENVIRONNANT 18

5 FICHE DE SYNTHESE 19

1 INTRODUCTION

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

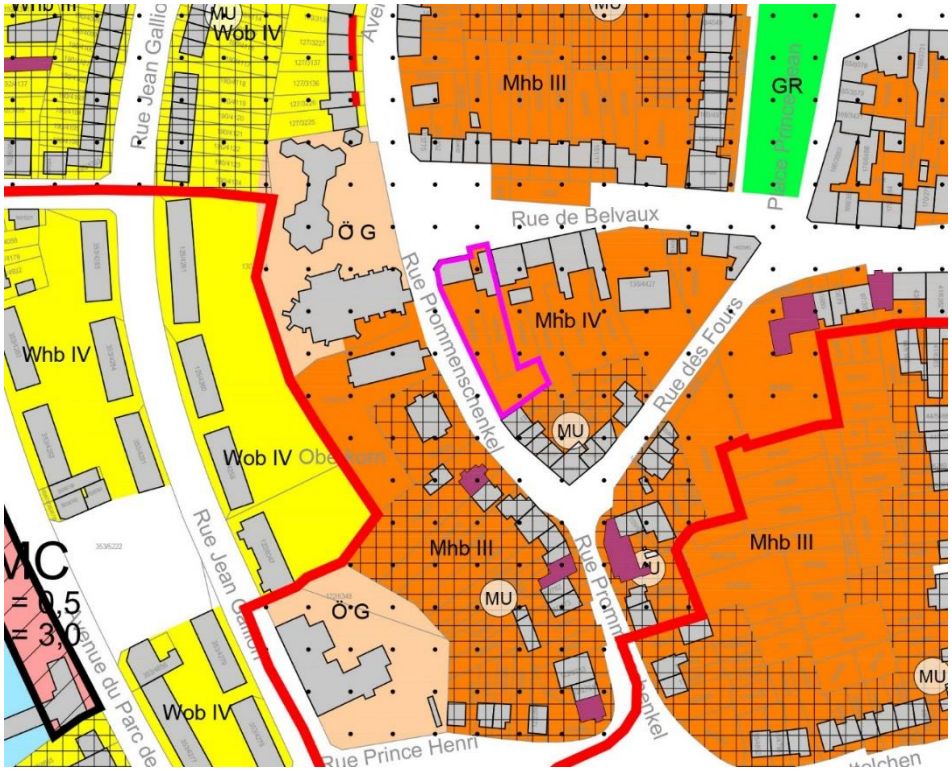
Respectant la volonté communale de créer de nouveaux quartiers d'habitation dynamiques et attractifs, répondant au principe du développement durable, et bénéficiant de la proximité des arrêts de transport public, d'infrastructures publiques et scolaires, de services et d'espaces verts, le présent projet d'aménagement particulier « Rue de Prommenschenkel » se veut garant d'un aménagement urbain optimal, dans le respect de la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. La commune s'est engagée officiellement dans la procédure d'adoption d'un nouveau Plan d'Aménagement Général lors de la saisine du 20 novembre 2019. Le présent projet d'aménagement est donc réalisé en cohérence entre le PAG en vigueur et le PAG en cours de procédure.

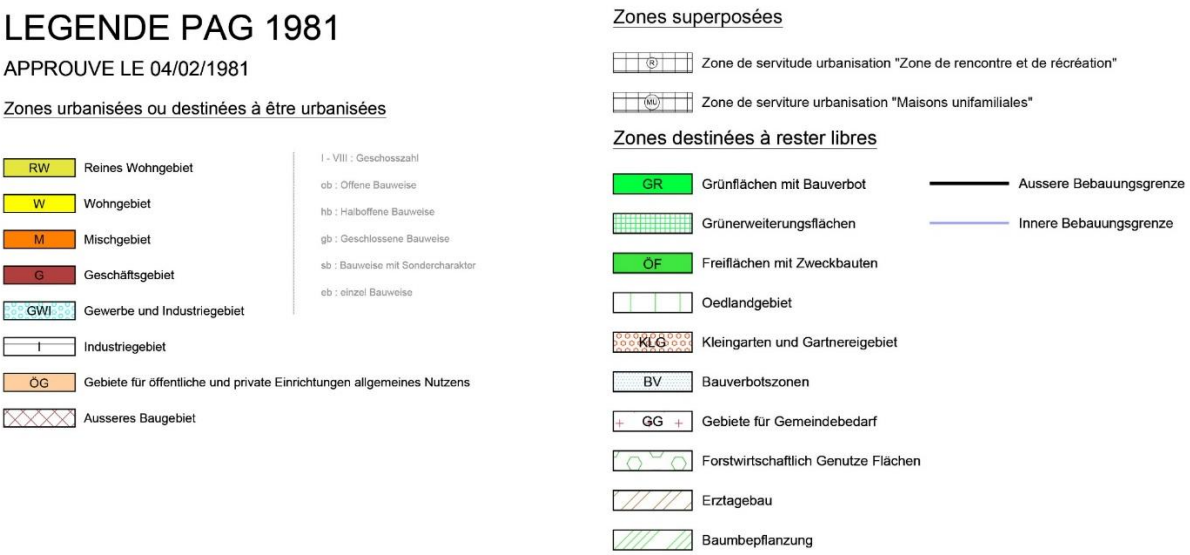
Le dossier complet se compose des documents suivants, à savoir :

- Les documents officiels
- Le présent rapport justificatif, et ses annexes :
  - La fiche Annexe I « Tableau récapitulatif » (annexe n°01 du présent rapport justificatif)
  - La fiche Annexe II « Données structurantes relatives au projet d'aménagement particulier nouveau quartier » (annexe n°02 du présent rapport justificatif)
- La partie écrite réglementaire
- La partie graphique réglementaire
- Les annexes complémentaires

2 EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR

2.1 PARTIE GRAPHIQUE





2.2 PARTIE ECRITE

ARTICLE 6 MISCHGEBIET / LES ZONES MIXTES (M)

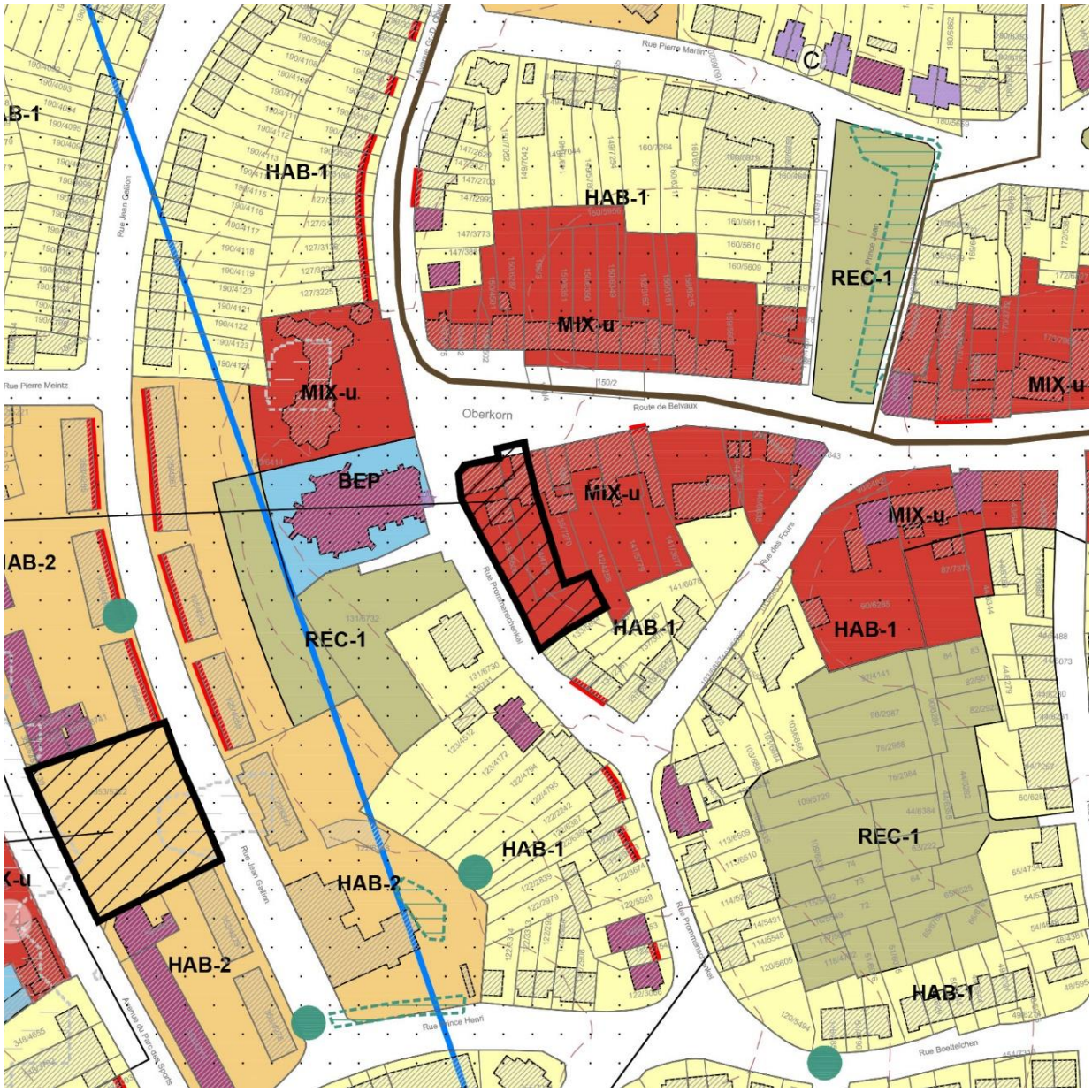
Les zones mixtes sont destinées au logement ainsi qu'aux petites entreprises, pour autant que celles-ci soient compatibles avec l'habitat.

Y sont autorisés : les mêmes constructions que dans la zone d'habitation (W), ainsi que les entreprises de production de petite taille ne gênant pas l'habitat, les emplacements de stationnement pour au maximum deux camions ou autobus, les sites de stockage ne gênant pas l'habitat, les bâtiments administratifs ou de bureaux, et les services publics.

Y seront exceptionnellement autorisés : les stations-service, les concessionnaires automobiles, les ateliers de réparation de véhicules, les ateliers de mécanique, les petites imprimeries, à condition expresse que des mesures spécifiques visant à garantir la compatibilité avec le voisinage, soient adoptées.

3 EXTRAIT DU PAG EN PROCEDURE

3.1 PARTIE GRAPHIQUE



OB03 - Rue Prommenschenkel			
COS	0,57	CUS	1,71
			(-)
CSS	0,64	DL	212
			(-)

Légende Projet d'aménagement général

Règlement grand-ducal du 8 mars 2017

- Parcellaire cadastrale/immeuble
- Délimitation de la zone verte
- Délimitation du degré d'utilisation du sol
- Délimitation de la modification partielle du PAG
- Coubes de niveau (source: BD-LTC)
- Cours d'eau /Ruisseau (source: BD-LTC)

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :

Zones d'habitation (art. 1)

- HAB-1 Zone d'habitation 1
- HAB-2 Zone d'habitation 2

Zones mixtes (art. 2)

- MIX-c Zone mixte urbaine centrale
- MIX-u Zone mixte urbaine
- MIX-r Zone mixte rurale
- BEP Zone de bâtiments et équipements publics (art. 3)

Zone d'activités

- ECO-c1 Zone d'activités économiques communale type 1 (art. 4)
- ECO-c2 Zone d'activités économiques communale type 2 (art. 5)
- ECO-n Zone d'activités économiques nationale (art. 6)
- GARE Zone de gares ferroviaires et routières (art. 7)
- REC Zone de sport et de loisirs (art. 8)
  - REC-1 Zone de sport et de loisirs 1
  - REC-2 Zone de sport et de loisirs 2
  - REC-3 Zone de sport et de loisirs 3
  - REC-4 Zone de sport et de loisirs 4
  - REC-5 Zone de sport et de loisirs 5
- SPEC Zone spéciale (art. 9)
  - SPEC-1 Zone spéciale 1
  - SPEC-2 Zone spéciale 2
  - SPEC-3 Zone spéciale 3
  - SPEC-4 Zone spéciale 4
- JAR Zone de jardins familiaux (art. 10)

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Dénomination de la ou des zones			
COS	max.	CUS	max. / (min)
CSS	max.	DL	max. / (min)

Zone verte (art. 14)

- AGR Zone agricole
- PARC Zone de parc public
- FOR Zone forestière
- VERD Zone de verdure

Zones superposées

- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (art. 19)
- Zone d'aménagement différé (art. 15)
- Zone de servitude "urbanisation" (art. 16)
  - Corridor de déplacement
  - Zone tampon
  - Biotopes et éléments naturels à préserver
- Zone de servitude "Couloirs et espaces réservés" (art. 17)
  - Couloir pour projets routiers
  - Couloir pour projets de mobilité douce
- Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal (art. 18)
  - Secteur protégé de type "environnement construit"
  - Construction à conserver
  - Cités ou colonies à conserver
  - Façades à conserver

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques rela (art. 20) :

- à l'aménagement du territoire
  - POS
- à la protection de la nature et des ressources naturelles
  - Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000
    - ZPS Habitat LU0001028
    - ZPS Oiseaux LU0002008
  - Réserve naturelle nationale
    - RN RD 15 Prenzebierg
    - Zone tampon - RN RD 15 Prenzebierg
    - RN ZH 85 Dreckwies
    - Zone tampon - RN ZH 85 Dreckwies
- à la protection des sites et monuments nationaux
  - Monuments nationaux (état au 02 novembre 2017)
  - (Sites et Monuments Nationaux, liste des immeubles et objets classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire, Mémorial A-N°62 du 10 août 1983)
- à la gestion de l'eau
- aux réseaux d'infrastructures de transport national
  - bruit
  - route nationale
  - chemin repris
  - voies ferrées

Informations complémentaires

- PAP approuvé par le Ministère de l'Intérieur et à la Grande Région
- Biotopes - art.17 de la loi du 18 juillet 2018 (à titre indicatif et non exhaustif)
- Terrains avec vestiges archéologiques connus (CNRA, 12/10/2015)
- Zones soumises aux dispositions de l'art. 17
- Zones soumises aux dispositions de l'art. 21
- Réseaux d'infrastructure - ligne électrique
- Zones de risques d'éboulements miniers selon l'ITM (mars 2018)

3.2 PARTIE ECRITE

Art. 2.2. ZONE MIXTE URBAINE [MIX-U]

La zone mixte urbaine couvre les localités ou parties de localités à caractère urbain. Elle est destinée à accueillir des habitations, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 2.000 m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 25 pour cent.

Art. 18. SECTEURS ET ÉLÉMENTS PROTÉGÉS D'INTÉRÊT COMMUNAL

Ces secteurs et éléments sont soumis à des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection. Les secteurs protégés de type « environnement construit » sont marqués de la surimpression « C ».

Art. 18.1. SECTEURS ET ÉLÉMENTS PROTÉGÉS DE TYPE « ENVIRONNEMENT CONSTRUIT »

Les secteurs protégés de type « environnement construit » constituent les parties du territoire communal qui comprennent des immeubles ou parties d'immeubles dignes de protection qui répondent à un ou plusieurs des critères suivants :

- authenticité de la substance bâtie, 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.

Ces secteurs sont soumis à des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection définies dans le présent article.

Tous travaux de réparation, de restauration, de rénovation, d'amélioration énergétique, d'agrandissement, d'extension ou de transformation quelconque de ces immeubles ou parties d'immeubles (ci-après appelés "travaux") sont autorisés dans le respect des règles et procédures définies ci-après.

Les travaux à réaliser sur les bâtiments se trouvant dans le secteur protégé, ainsi que la construction de nouveaux immeubles, doivent s'intégrer dans la structure caractéristique du tissu bâti existant traditionnel.

Une architecture contemporaine de qualité est de mise pour toute nouvelle construction.

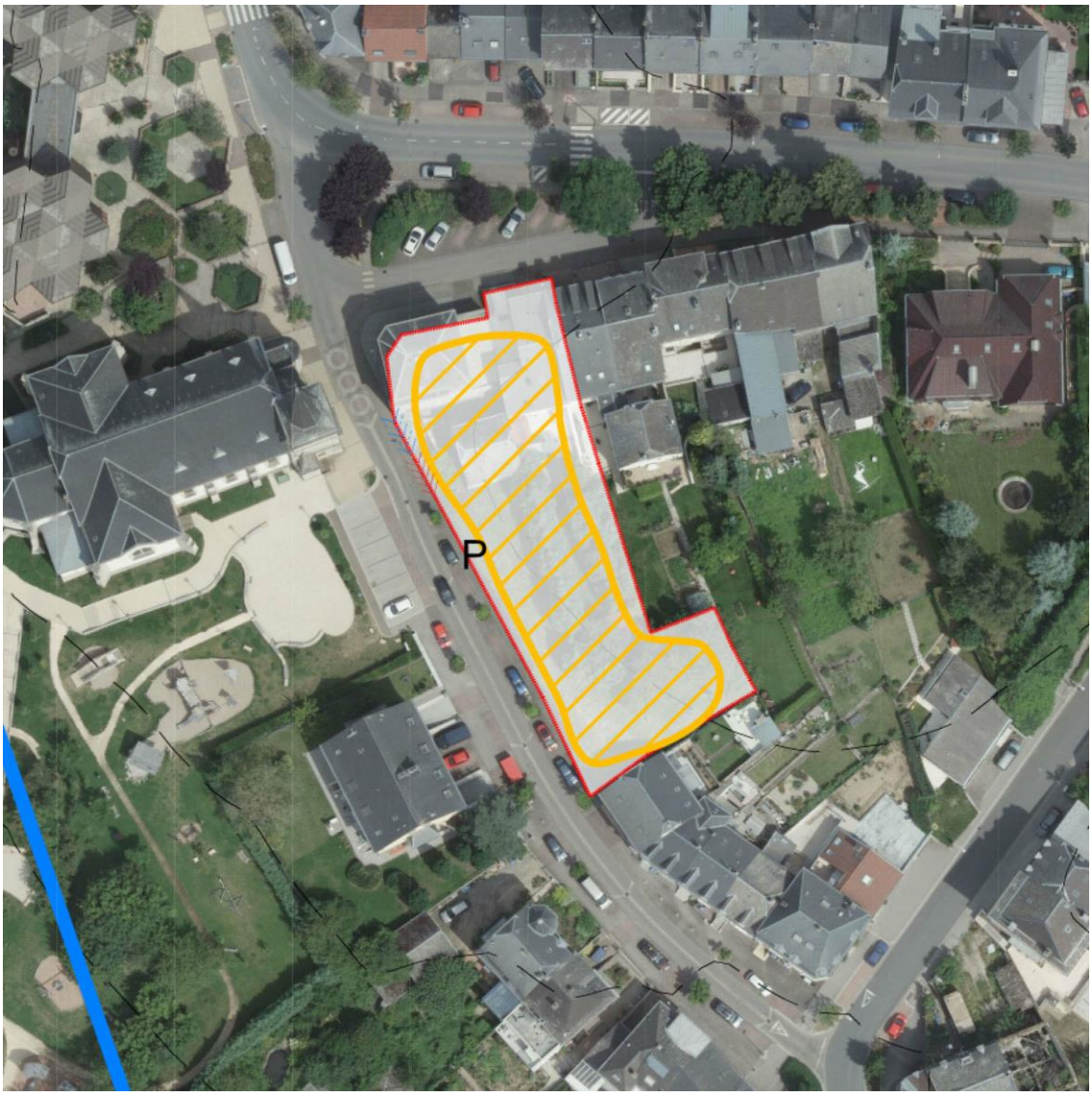
Les éléments à respecter dans la planification et dans la réalisation des travaux et des constructions, sont les éléments caractéristiques en place, à savoir l'implantation, le gabarit, le rythme des façades et des ouvertures, les matériaux et teintes traditionnels telles que définies par le SSMN.

Tout avant-jardin, muret d'origine et haies existants dans le secteur protégé est à préserver, sauf en cas d'aménagement d'un accès à un emplacement de stationnement conformément au plan d'aménagement particulier « quartier existant » de la zone.

Art. 19. LES ZONES DÉLIMITANT LES FONDS SOUMIS À L'ÉLABORATION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER »

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur. Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

3.3 SCHEMA DIRECTEUR



FOND DE PLAN

Orthophotos - exercice 2010 - Administration du Cadastre et de la Topographie

délimitation du schéma directeur

courbes de niveaux du terrain existant

cours d'eau

CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

logement

commerce / services

artisanat / industrie

équipements publics / loisir / sport

Espace public

Espace minéral cerné / ouvert

Espace vert cerné / ouvert

Centralité

Elément identitaire à préserver

Mesures d'intégration spécifiques

Séquences visuelles

axe visuel

seuil / entrée de quartier, de ville, de village

CONCEPT DE MOBILITE ET CONCEPT D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

Connexions

réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)

mobilité douce (interquartier, intraquartier)

zone résidentielle / zone de rencontre

chemin de fer

Aire de stationnement

Parking couvert / sculterrain

P Pp Parking public / privé

B G **Transport en commun** (arrêt d'autobus/gare et arrêt ferroviaire)

Infrastructures techniques

axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales

axe principal du canal pour eaux usées

CONCEPT DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES ET DES ESPACES VERTS INTRA-URBAINS

coulée verte

biotopes à préserver

4 DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE

4.1 OPTIONS D'AMENAGEMENT RETENUES

En concertation avec l'administration communale de Differdange, une réflexion a été projetée sur la revalorisation de deux parcelles au sein du tissu urbain de la localité d'Oberkorn. Il s'agit d'un futur projet d'aménagement particulier « Nouveau quartier » sur un terrain de près de 0.14ha.

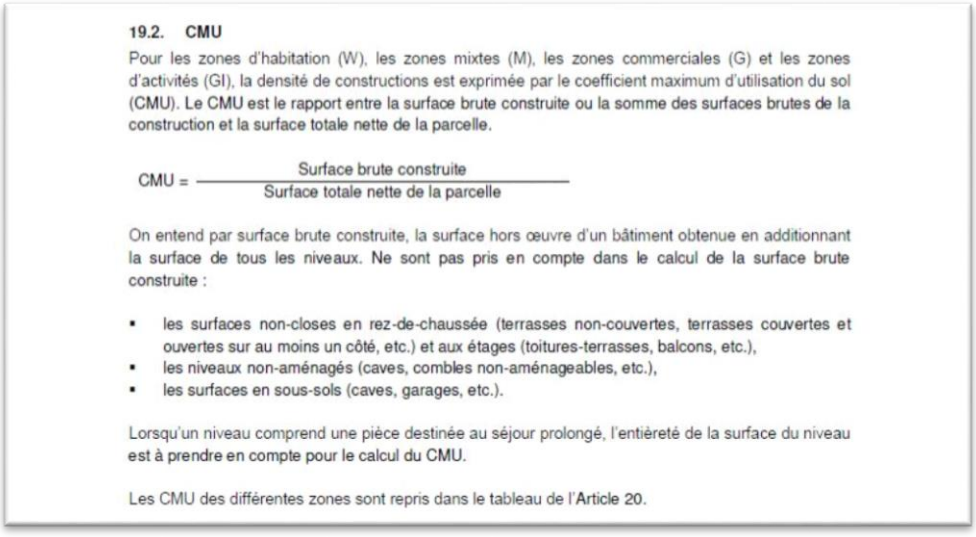
Dans ce concept global d'aménagement, le présent projet d'aménagement particulier constitue ainsi une nouvelle procédure urbanistique, avec pour enjeu majeur de densifier et de compléter le tissu bâti en répondant aux attentes actuelles et aux objectifs futurs visés par le plan d'Aménagement Général de la commune de Differdange.

4.2 DEROGATIONS AU REGLEMENT PAG EN VIGUEUR

Dans l'intérêt de répondre à l'aménagement d'un cadre bâti de qualité, les dérogations suivantes à la partie écrite du PAG en vigueur pour la localité d'Oberkorn sont sollicitées, conformément à l'article 108bis, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain stipulant :

Les plans ou projets d'aménagement général fondés sur la loi du 12 juin 1937 précitée peuvent être également modifiés et complétés ponctuellement par un plan d'aménagement particulier dont le contenu des parties graphique et écrite correspond à celui du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier » établi conformément à la procédure prévue à l'article 30, à condition qu'une telle modification ponctuelle s'avère indispensable pour améliorer la qualité urbanistique du plan d'aménagement particulier.
Les règlements communaux sur les bâtisses, les voies publiques et les sites édictés en exécution de l'article 52 de la loi du 12 juin 1937 précitée qui existent au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi peuvent être modifiés et complétés en se conformant à l'article 39 de la présente loi et aux articles 29 et 82 de la loi communale.

Ainsi, le présent projet d'aménagement particulier propose de déroger aux articles suivants de la partie écrite du PAG en vigueur pour la localité d'Oberkorn :



19.2. CMU

Pour les zones d'habitation (W), les zones mixtes (M), les zones commerciales (G) et les zones d'activités (GI), la densité de constructions est exprimée par le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU). Le CMU est le rapport entre la surface brute construite ou la somme des surfaces brutes de la construction et la surface totale nette de la parcelle.

$$CMU = \frac{\text{Surface brute construite}}{\text{Surface totale nette de la parcelle}}$$

On entend par surface brute construite, la surface hors œuvre d'un bâtiment obtenue en additionnant la surface de tous les niveaux. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la surface brute construite :

- les surfaces non-closes en rez-de-chaussée (terrasses non-couvertes, terrasses couvertes et ouvertes sur au moins un côté, etc.) et aux étages (toitures-terrasses, balcons, etc.),
- les niveaux non-aménagés (caves, combles non-aménageables, etc.),
- les surfaces en sous-sols (caves, garages, etc.).

Lorsqu'un niveau comprend une pièce destinée au séjour prolongé, l'entièreté de la surface du niveau est à prendre en compte pour le calcul du CMU.

Les CMU des différentes zones sont repris dans le tableau de l'Article 20.

La dérogation à l'**article 19.2. CMU** est motivée afin de ne prendre en compte que les pièces destinées au séjour prolongé et non l'ensemble du niveau dans la prise en compte du calcul du CMU.

ARTICLE 46 DEFINITION ET HAUTEURS DES NIVEAUX

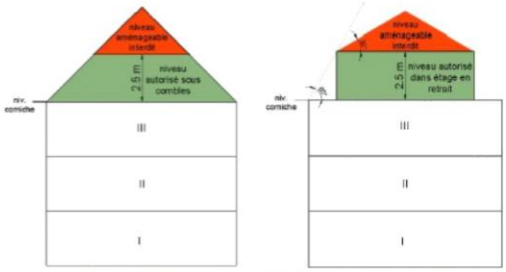
Sont considérés comme niveaux pleins les niveaux situés entre le niveau de la voie desservant et la ligne située à l'intersection du plan du toit et du plan de la façade donnant sur rue.
Les locaux destinés au séjour prolongé de personnes devront avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 m. Les locaux destinés à un usage commercial devront avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins 3,00 m. Les locaux à usage utilitaire (caves, garages, etc.) doivent avoir une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 m.

Les niveaux sous combles, les étages en retrait et les étages mansardés ne sont pas considérés comme niveaux pleins. Cependant, les surfaces exploitées dans ceux-ci comme pièces destinées au séjour prolongé de personnes doivent avoir sur au moins 50 % de la surface du plancher, une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 m. Un seul niveau aménagé sous les combles est autorisé. L'étage en retrait doit être conforme au graphique.

En cas de rénovation sans changement d'affectation, les bâtiments existants peuvent maintenir les hauteurs libres sous plafond existantes, à condition de respecter les hauteurs sous plafond suivantes :

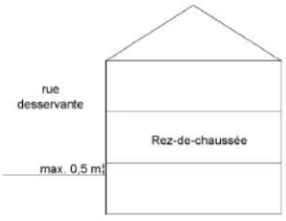
- 2,25 m minimum aux étages ;
- 1,80 m minimum dans les caves ;
- et 1,80 au minimum pour les combles qui sont déjà aménagées

Exemples d'une habitation à trois niveaux pleins :

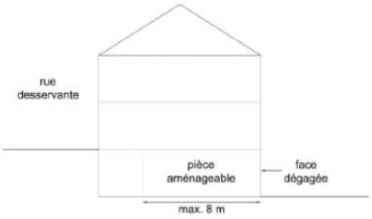


Les planchers des locaux destinés au séjour prolongé de personnes ne peuvent se trouver en dessous du niveau moyen de la rue desservant pris dans l'axe de la façade sur la rue desservant.

Le plancher du rez-de-chaussée peut dépasser le niveau de la voie desservant mesuré au milieu de la façade de tout au plus 0,50 m, sauf en cas d'adaptation aux constructions existantes.



Pour des constructions situées dans un terrain naturel à forte déclivité, le niveau du plancher des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peut se situer en dessous de la rue desservant, à condition qu'une face au moins de la pièce soit complètement dégagée et que la profondeur de la pièce soit inférieure à 8,00 m.
Pour toute pièce destinée au séjour prolongé de personnes, l'ensemble des surfaces des ouvertures laissant passer la lumière naturelle doit correspondre à au moins 1/8ème de la surface de plancher net.



Exceptionnellement, les salles d'eau peuvent être dispensées de ces obligations.

La dérogation à l'**article 46 Définitions et hauteurs des niveaux** concernant le niveau du rez-de-chaussée et les graphiques délimitant le gabarit du niveau en retrait est demandée afin de s'adapter aux spécificités du site.

- En effet, le terrain du PAP possédant une pente importante, il semble plus logique d'autoriser des sous-sols enterrés au niveau de la voie desservante correspondante et possédant un jardin en contre-haut de cette voie. Cette disposition n'étant pas reprise au niveau de ce règlement des bâtisses, il semble important de déroger à cet article afin que les constructions puissent posséder un niveau I, 3m au-dessus du niveau de la voie desservante.

- De même, la disposition des niveaux en retrait ou des combles a été réfléchie de manière à s'intégrer au mieux dans le contexte existant tout en garantissant une flexibilité de conception architecturale. C'est pourquoi, le gabarit du niveau en retrait s'établissant à 60° ne semble pas pertinent pour ce projet.

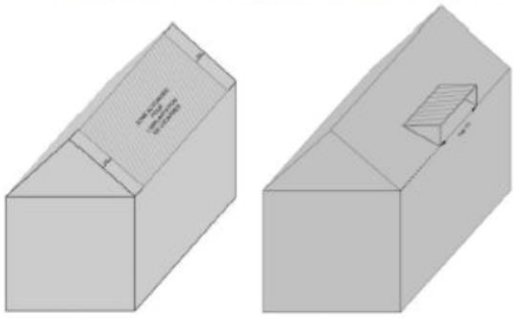
ARTICLE 49 LES TOITURES ET SUPERSTRUCTURES

La pente des toitures ne devra pas excéder un angle de 45° pour une construction à un niveau, et 35° pour un bâtiment de deux niveaux et plus. Cette règle n'est pas applicable aux toitures des églises et clochers ainsi qu'aux constructions destinées à combler une lacune dans un tissu bâti, à condition que la toiture s'adapte aux toitures voisines. Les toitures ou parties de toitures ayant une inclinaison supérieure à 40° et donnant directement sur la voie publique devront être équipées d'un système de retenue des neiges.

Les constructions ayant des toitures non traditionnelles doivent respecter une hauteur maximale correspondant à la hauteur au faitage maximale autorisée de la zone dans laquelle elles se trouvent.

Les lucarnes sont autorisées sous respect des conditions suivantes :

- Pour les immeubles existants, dans le cas où les fenêtres du dernier niveau se trouveraient à moins de 1,00 m des bords de la façade, les lucarnes pourront se trouver dans l'alignement de celles-ci,
- Elles pourront interrompre la corniche sur maximum 1/3 de la longueur de celle-ci.



La dérogation à **l'article 49 Les toitures et superstructures** est demandée afin de rendre viables différentes types de toitures en milieu urbain tout en respectant les gabarits reprises dans la partie graphique du présent projet. En effet, les gabarits de ce projet ont été pensés de manière à favoriser une architecture contemporaine de qualité tout en respectant le contexte existant.

ARTICLE 54 LES IMMEUBLES COLLECTIFS

Chaque bâtiment collectif devra être équipé des locaux suivants :

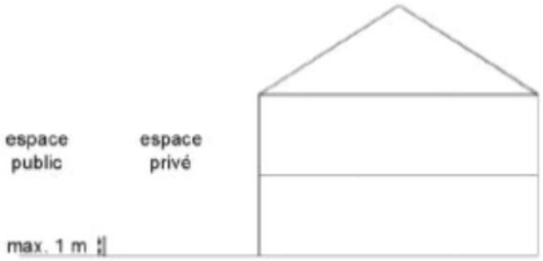
- Un local spécifique, aéré et fermé, permettant d'abriter un nombre suffisant de conteneurs pour déchets
- Une cave ou grenier privatif pour chaque logement d'une surface minimale de 6 m²,
- Une buanderie commune, avec installation d'eau courante, pouvant accueillir au minimum une machine à laver par logement,
- Un local technique côté voie desservante, directement derrière la façade avant.

Le présent PAP est pensé afin d'accueillir sur le site principalement des logements pour jeunes dont les besoins sont différents des logements classiques. C'est pourquoi, une dérogation à **l'article 54 Les immeubles collectifs** est demandée de manière à adapter les équipements de ces constructions en fonction des besoins réels.

ARTICLE 58 LES CLOTURES

Les clôtures, murs et plantations situées aux angles de rues ne doivent pas entraver la bonne visibilité.

Les espaces libres entre les alignements de façade et les alignements de la voie publique pourront être clôturés par des socles et des murets ne dépassant pas une hauteur de 1,00 m. Les grillages peuvent atteindre une hauteur de 2,00 m maximum. Les grillages doivent être transparents et ouverts sur au moins 85 % de leur surface.



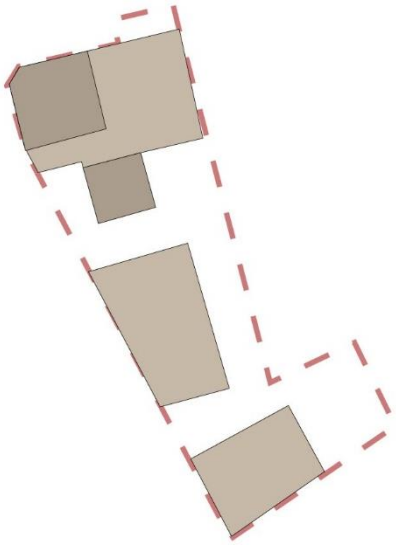
Afin de pouvoir conserver le mur d'enceinte existant ou de le reconstruire si nécessaire, il s'avère important de déroger à ce paragraphe de **l'article 58 Clôtures** afin de garder une flexibilité dans la reconstruction hypothétique des murs existants et de s'adapter à la topographie particulière du présent projet.

4.3 PROGRAMMATION URBAINE

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

- un morcellement en 3 parcelles distinctes dans une zone classée Mischgebiet IV et MIX-U pour le PAG en cours de procédure
- une profonde rénovation et une requalification de la bâtisse formant l'angle de la rue Prommenchenkel et de la route de Belvaux
- Une conservation des alignements existants le long de la rue Prommenschenkel

Situation existante



La réflexion s'est portée sur une possibilité de densification du contexte bâti au sein d'un tissu villageois. Ce projet fait écho aux enjeux actuels de rationalisation de l'espace et prévoit la construction de :

- 2 résidences composées de respectivement 12 et 8 logements pour jeunes
- la rénovation et l'extension d'un bâtiment existant pouvant accueillir 9 logements pour jeunes et 1 appartement collectif
- Les trois constructions pourront en outre accueillir des espaces affectées à des activités culturelles, de formation ou en lien avec ces dernières.

Les logements pour jeunes sont définis afin d'accueillir toute personne suivant un cursus scolaire telle que des étudiants, stagiaires, apprentis en formation ou personnes en formation continue par exemple.

Situation projetée- images sources : BENG architectes associés

4.3.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions est déterminée par :

- La rénovation et l'extension du bâtiment existant à l'angle du PAP
- l'intégration dans le tissu existant comprenant notamment l'Eglise St- Francois d'Assise
- un respect de la topographie et la préservation du mur existant dans la mesure du possible

L'implantation des constructions, permet l'intégration du PAP dans le tissu urbain existant et de dessiner un front bâti le long de la rue Prommenschenkel. En effet, le lot 03 vient s'accoler aux maisons en bande existantes et le mur d'enceinte sera partiellement détruit pour accueillir la construction isolée du lot 02. Le lot 01 voit la bâtisse existante à l'angle de la rue conservée, toutefois une extension sera construite afin dessiner un front bat sans interruption tout en mettant en valeur la bâtisse existante.

Vue existante depuis la rue Prommenschenkel

Vue existante depuis la route de Belvaux

Situation projetée

Situation projetée- images sources : BENG architectes associés

4.3.3. AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

Le projet ne prévoit pas de surface à céder au domaine public communal. En effet, la rue Prommenschenkel est une zone 30 arborée avec des places de stationnements et de larges trottoirs et il n y a pas de besoin spécifiques en terme d'espace public. Il en va de même pour la route de Belvaux, qui accueille un petit parking et de beaux arbres sur l'ilot central.

Etant donné que le PAP prévoit une cession inférieure à 25%, une indemnité compensatoire peut être exigée. Au cas où cette indemnité est exigée par la commune, il appartient au conseil communal de définir concrètement la destination des fonds compensatoires dans la délibération portant adoption du présent projet.

En vertu de l'article 34 précité, il y a lieu de rappeler que seuls des travaux de viabilisation du PAP respectivement des mesures urbanistiques en relation directe avec le PAP concerné peuvent être pris en compte.

Vue depuis la rue de Prommenschenkel

Situation projeté

4.3.4. AMENAGEMENT DES ESPACES VERTS PRIVES

Le traitement des limites entre espace privé et public participe à la composition du projet d'habitat. Il est préconisé dans ce projet :

- un travail paysager sur les limites entre les lots privés
- une transition paysagère dominée par la verdure et un travail sur le dénivelé
- la préservation ou la reconstruction du mur d'enceinte existant

Lotissement à Putscheid - BENG Architectes & Associés

4.4 INFORMATIONS SUR LE CONTEXTE ENVIRONNANT

Un réseau de transport public se situe autour du projet, l'arrêt de bus « Oberkorn-Post est situé à 3min à pied du projet PAP. Il se situe sur sept lignes de bus du réseau de bus. De plus, la gare d'Oberkorn est accessible à 600m soit un trajet de 8min à pied.

Le projet se situant à deux pas du centre de la commune, il bénéficie d'un accès facilité à toutes les commodités.

5 FICHE DE SYNTHESE

(cf. annexe n°01)

(cf. annexe n°02)