

PAP NQ IEWESCHTER MILLCHEN

RAPPORT JUSTIFICATIF



MAÎTRE D'OUVRAGE

TRACOL DEVELOPMENT 2 S.à r.l.
20, route d'Echternach
L-1453 Luxembourg
T +352 35 74 94 1
F +352 35 74 98
M info@tracol.lu



REALISATION DU DOSSIER PAP

WW+ sàrl
53, Rue de l'Usine
L - 4340 Esch-sur-Alzette
T +352 26 17 76
M info@wwplus.eu



En collaboration avec :

BEST
2, rue des Sapins
L-2513 Senningerberg
T +352 34 90 90
M best@best.lu



SOMMAIRE

A.	Introduction	3
B.	Description du site de planification	4
B.1	Localisation du site	4
B.2	Documents photographiques	5
B.3	Situation parcellaire	6
B.4	Topographie et végétation	7
C.	Cadre Légal	9
C.1	Partie graphique du PAG (extrait)	9
C.2	Partie écrite du PAG (extrait)	10
C.3	Schéma Directeur	12
C.4	Plan Directeur	13
D.	Descriptif du concept urbanistique	14
D.1	Aménagements du domaine public	14
D.1.1	Voiries	14
D.1.2	Transports en commun	16
D.1.3	Aménagements extérieurs	16
D.1.4	Infrastructures relatives à la gestion de l'eau	22
D.1.5	Cession des terrains à la commune	24
D.2	Aménagements du domaine privé	24
D.2.1	Délimitation des lots	24
D.2.2	Servitudes	25
D.2.3	Bâti et densité	27
D.2.4	Concept de stationnement	33
D.2.5	Aménagements des espaces extérieurs	34
E.	Illustrations	37
F.	Tableau des calculs détaillés	38

A. INTRODUCTION

Le PAP NQ leweschter Millchen d'une surface d'approximativement 2,76Ha est situé à l'entrée de la commune le long de l'axe reliant Schiffflange à Esch-sur-Alzette. Le site fait face à la friche d'Arcelor-Mittal d'Esch-Schiffflange qui sera reconvertie en un nouvel écoquartier urbain qui regroupera logements, espaces de vie et de travail.

Le PAP est développé en deux phases, ainsi un plan directeur sur l'ensemble est proposé afin de garantir un développement cohérent du futur quartier et d'assurer une utilisation rationnelle du sol et de l'espace.

Le présent rapport justificatif constitue le volet explicatif du Plan d'Aménagement Particulier (PAP) réglementé par :

- la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
- le 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“ ;
- le Plan d'Aménagement Général (PAG) établi par le bureau Zimplan s.à.r.l. datant d'avril 2024 ;
- la loi modifiée du 30 juillet 2021 relative au Pacte pour le logement, dit « Pacte Logement 2.0 ».

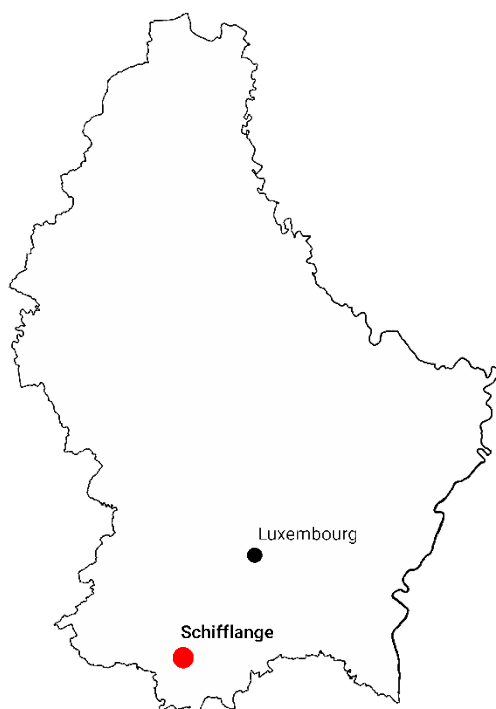


Source : Quartier Metzschmelz (Friche Esch/Schiffflange), Fotomontage Tageblatt/Modell Cobe, 2020

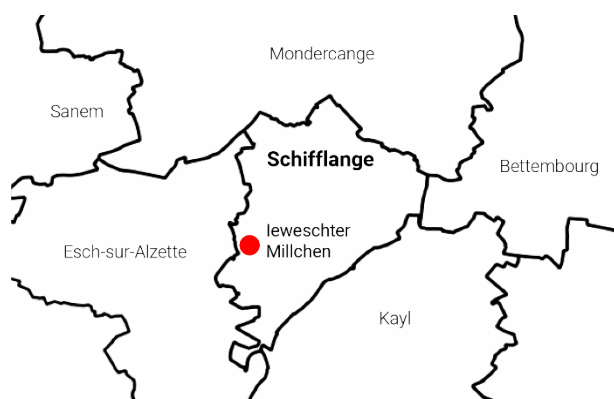
B. DESCRIPTION DU SITE DE PLANIFICATION

B.1 Localisation du site

Le PAP NQ « Leweschter Millchen » s'implante à Schiffflange appartenant au canton d'Esch-sur-Alzette. Le PAP se situe en périphérie de la localité, à proximité d'Esch-sur-Alzette. Le PAP est raccordé à la « Rue d'Esch » au Nord et est bordé par la forêt à l'Ouest et au Sud. Le site est faiblement urbanisé actuellement et comporte principalement des jardins et vergers ainsi qu'une crèche et ses infrastructures techniques. Le long de la Rue d'Esch, on retrouve principalement des maisons unifamiliales et quelques cafés et restaurants. À proximité directe du PAP, côté Sud, on retrouve une colline hébergeant une vaste forêt avec de nombreuses promenades, le parc municipal, un camping, un parc animalier et le stade Jean Jacoby.



Source : Localisation du PAP dans le Luxembourg, WW+, 08.2025



Source : Localisation du PAP dans la commune, WW+, 08.2025



Source : Extrait de plan topographique, Administration du cadastre et de la topographie, 08.2025

B.2 Documents photographiques



Vue sur la rue d'Esch en direction d'Esch-sur-Alzette



Vue sur les garages privés en bande et la forêt



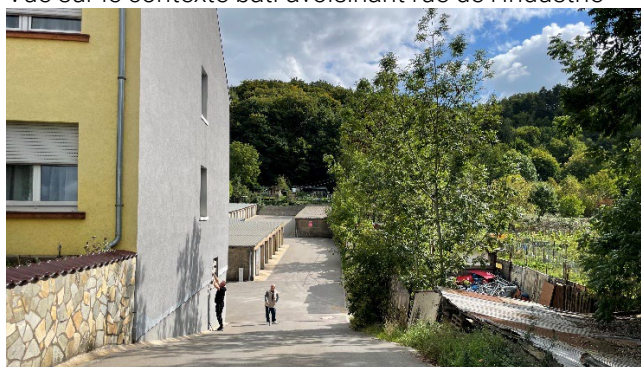
Vue sur les jardins et vergers privés depuis la rue d'Esch



Vue sur le contexte bâti avoisinant rue de l'Industrie



Vue sur les bâtiments de la crèche existante



Vue sur l'accès existant vers les garages privés depuis la Rue d'Esch

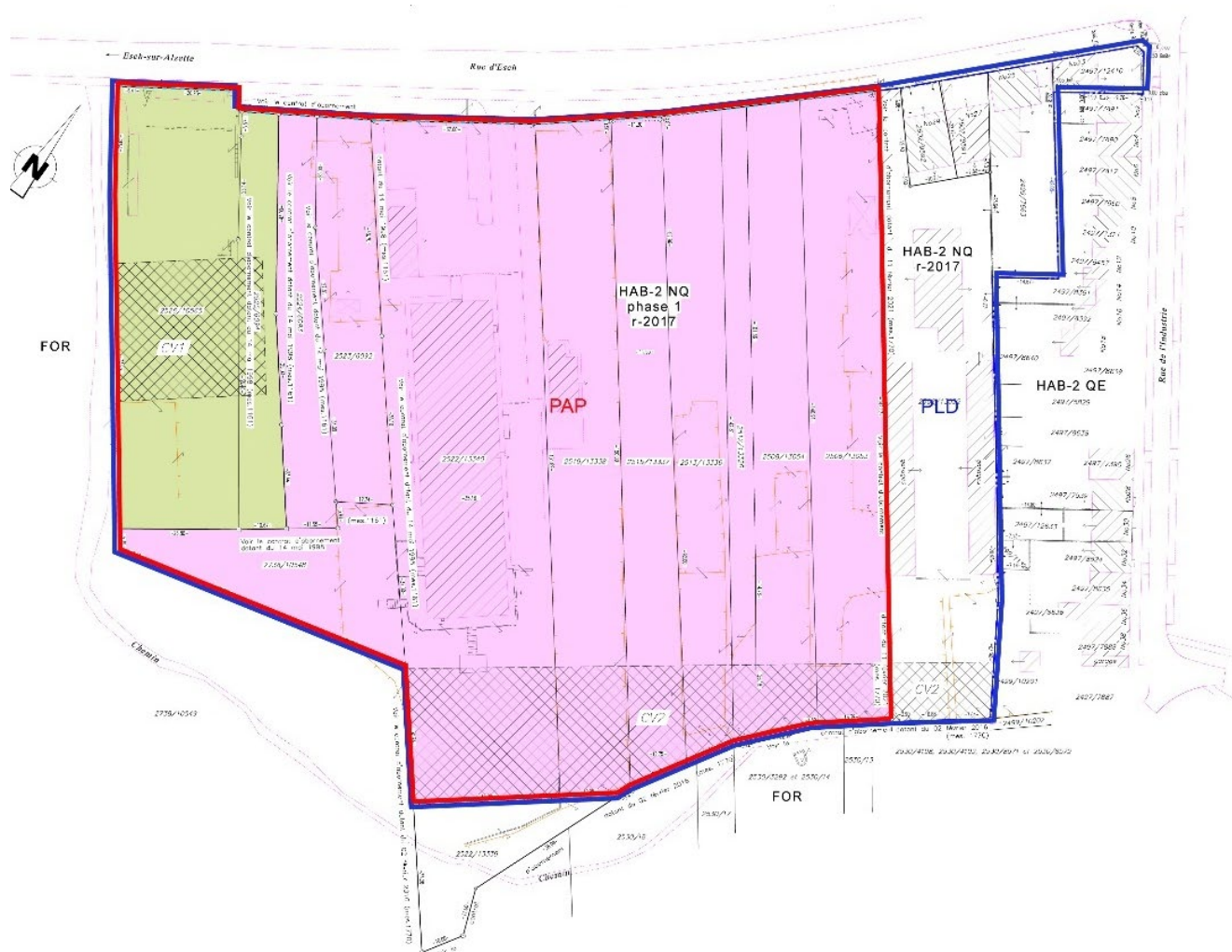
B.3 Situation parcellaire

La zone PAP couvre l'ensemble des parcelles suivantes mais le PAP introduit concerne seulement une partie de la zone :

- N°2526/10565 appartenant à la Commune et participant au PAP;
- N°2525/6094; 2524/6093; 2523/6092; 2738/10548; 2522/9560; 2519/6088; 2515/6087; 2512/6085; 2508/6084; 2506/6083; 2513/6086 appartenant à des propriétaires privés participants au PAP ;
- N°2502/9593; 2502/9592; 2502/9591; 2499/7663; 2497/12410 appartenant à des propriétaires privés ne souhaitant pas participer au PAP et seront à intégrer dans une phase de développement ultérieur.

Ces parcelles sont inscrites au cadastre de Schiffflange, section A de Schiffflange.

Le périmètre exact du présent PAP d'une contenance de 2ha32a83ca se base du plan de surface (N°10743-CADA-01(a)) réalisé par un bureau d'études agréé.

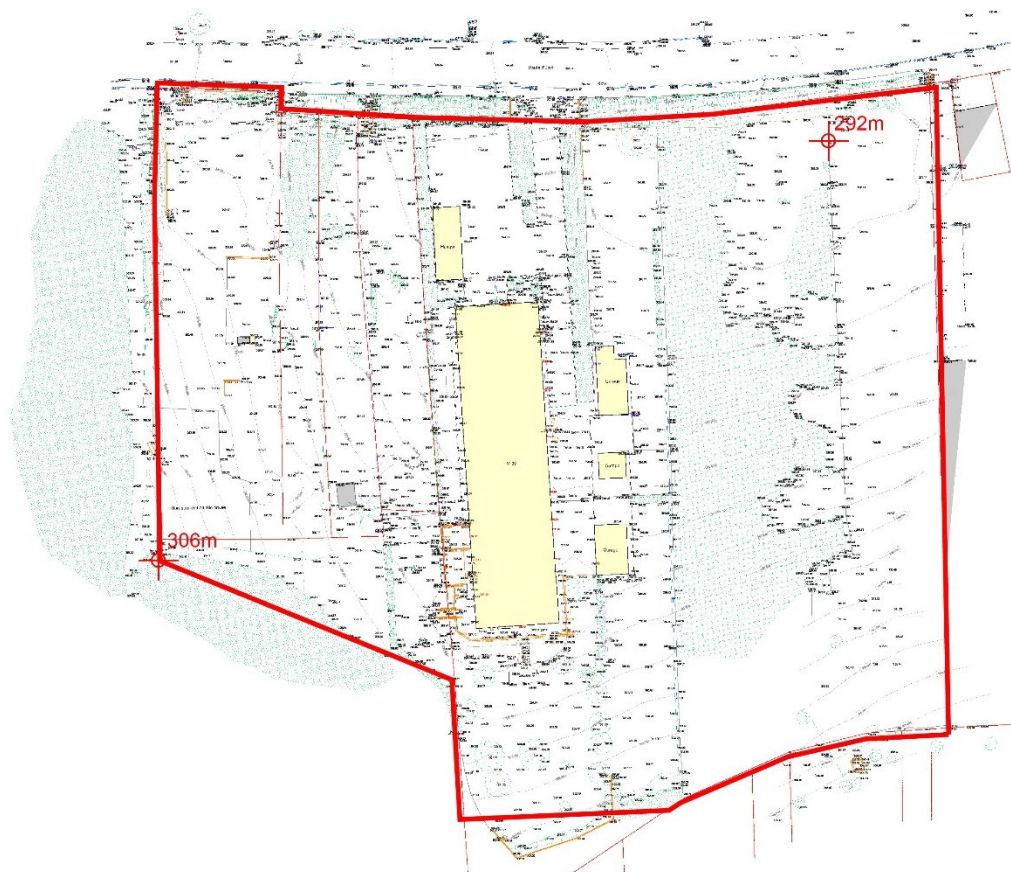


Source : Plan de surface et de délimitation du PAP NQ, GEOCAD, 10.10.2025

B.4 Topographie et végétation

+ Topographie existante

Le levé topographique a été réalisé par un bureau d'études agréé et relève la situation actuelle du site. Le terrain présente une forte dépression le long de la rue d'Esch et une pente ascendante vers la forêt au Sud. La topographie est marquée par une différence de +/- 14 mètres entre le niveau le plus haut (+306,00) au Sud-Ouest du quartier et le niveau le plus bas (+292,00) au Nord du quartier à proximité de la rue existante « rue d'Esch ».



Source : Levé topographique, GlobeZenit, 19.03.2021

+ Végétation existante et projetée

Un certain nombre de biotopes surfaciques dont le rôle est de servir de noyaux de biodiversité (espaces de reproduction, alimentation, refuge) et linéaires dont leur rôle est essentiel comme corridors écologiques (ils permettent le déplacement de la faune et le lien entre différents habitats) sont présents sur le site. Un bilan des biotopes existants a été établi par un bureau d'études agréé et est joint en annexe du PAP.

La zone d'étude est ponctuée de zones boisées, vertes et de jardins ainsi que de quelques bâtiments de service.

La zone boisée est principalement localisée à l'ouest du site et borde la limite Sud en lisière de la forêt classée Natura 2000.

Les structures suivantes, situées sur la zone projetée, doivent être considérées comme des biotopes voire des habitats d'espèces d'intérêt communautaire conformément à l'article 17 de la loi sur la protection de la nature :

- Peuplement de feuillus et forêt pionnière d'essences indigènes et adaptées à la station (BK13) à l'Ouest du PAP et au Sud-Est dans la plaine en lisière de forêt ;
- Hêtraies de l'Asperulo-Fagetum (9130) tout le long de la limite Sud du PAP en lisière de forêt ;
- Buissons et broussailles de sites rudéraux et riches en azote et des haies des bords de champ de plain-pied ou sur des talus (BK17) sur la partie centrale et la majorité de la partie Est du site ;
- Groupes et rangées d'arbres indigènes, adaptés au site ou arbre fruitier (BK18).

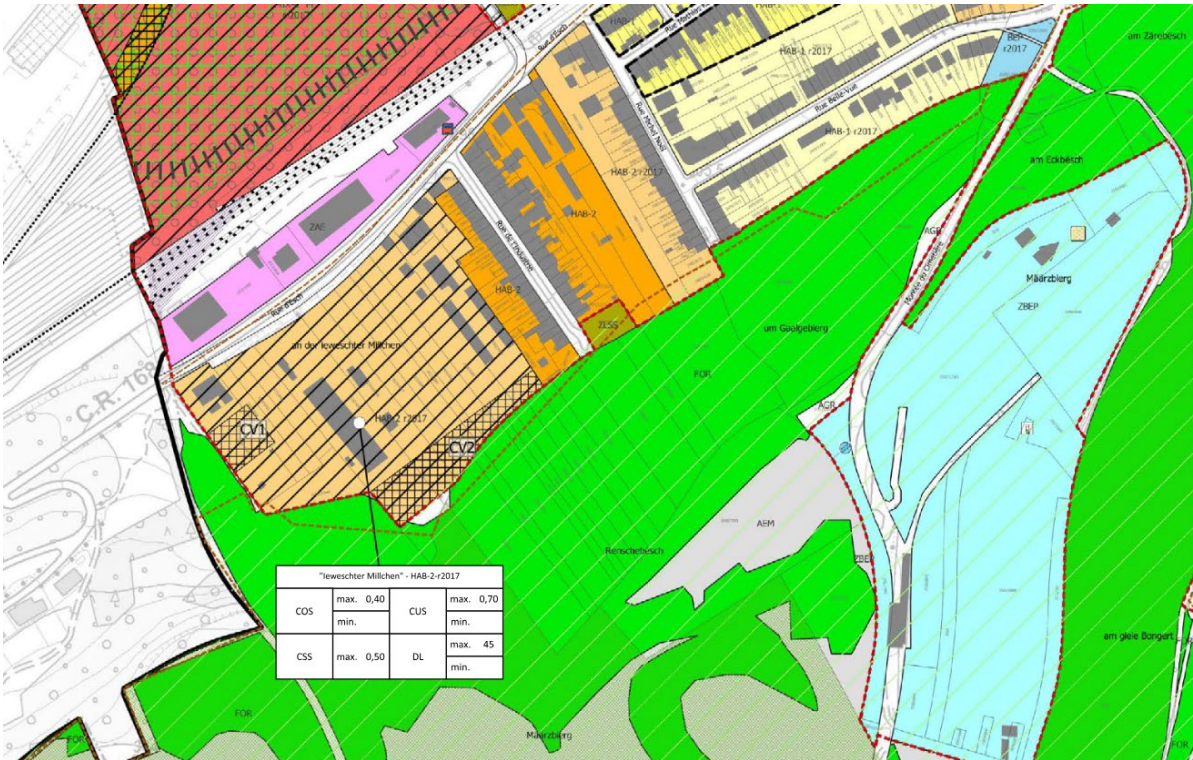


occupation sol num sous sous catégorie ou Typ_ID	Biotope RR	Biotope D	Type de compensation (annexe 1 EU, article 17, Non protégé, générale)	ecopoint valeur défaut (Grundwert) situation initiale	Feinbewertung Grundwert (fourchette valeur sous forme texte)	Anzahl der Blume	durchschnittlicher Stammumfang in cm	Fläche	Ökopunkte
3.5.3.	Herbages extensifs - Prairies et pâturages avec herbes typiques des prairies	Extensivgrünland Wiesen und Weiden -mit wiesentypischen Kräutern und Gräsern.	HEIC	16	26			942	24.492
3.5.5.	Herbage intensif	Intensiv(mäh)weide	HEIC	9	19			865	16.435
3.5.6.	Gazon	Trit- und Parkrasen	Non protégé	4	4			23	92
3.5.6.	Gazon	Trit- und Parkrasen	HEIC	4	14			2.894	40.460
3.8.11.	Formations dominantes non ligneuses et pauvres en espèces (p.ex. Pteridium aquilinum, Calamagrostis epigejos) ou composées d'espèces qui forment des populations dominantes (p.ex. -Urtica dioica)	artenarme, gehölzfreie Dominanzbestände z.B. von Poly-Kornobildnern wie Adlerfarn oder Landreitgras bzw. anderen Arten welche Dominanzbestände bilden können (z.B. Brennnessel).	HEIC	12	22			1.416	31.152
4.1.8.	BK17 - Buissons et broussailles de sites rudéraux et riches en azote	BK17 - Gebüsch und Gestrüpp stickstoffreicher, ruderaler Standorte	ART17 HEIC	16	26			3.005	78.130
4.1.11.	BK17 - Haies des bords de champ de plain-pied ou sur des talus	BK17 - Hecken auf ebenerdigem Rainen oder Böschungen	ART17 HEIC	20	30			323	9.690
4.3.2.	Buissons et haies composés d'espèces non indigènes (plantation d'arbustes d'ornement)	Gebüsch aus nicht heimischen Straucharten (Zierstrauchpflanzung)	Non protégé	5	5			317	1.585
4.4.1.	BK18 - groupes et rangées d'arbres indigènes, adaptés au site ou arbre fruitier	BK18 - standortgerechter Einzelbaum oder Obstbaum	ART17 HEIC	18	18	9	90		14.580
4.4.2.	Arbre isolé ou groupe d'arbres non indigènes, non adaptés au site	isolierter, nicht einheimischer, nicht standortgerechter Baum	Non protégé	6	6	10	111		6.660
5.4.1.	9130 - Hétraies de l'Asperulo-Fagetum	9130 - Perlgras-Buchenwälder Gutland + Perlgras- Eichen-Buchenwälder	ANNEXE_1_EU HEIC	43	63			1.410	74.730
5.6.1.	BK13 - Peuplement de feuillus et forêt pionnière (essences indigènes, adaptées à la station) dégradations (déchets de construction/ordures) et âge moyen inférieur à 60 ans X 0,75	BK13 - Laubbaum-Bestand und Sukzessionswälder (einheimische, bzw standortgerechte Baumarten) beeinträchtigt (Bauschutt/Müllabworgung) und Durchschnittsalter unter 60 Jahren X 0,75	ART17 HEIC	33	35			3.900	136.500
5.8.2.	Peuplement de conifères	Nadelbaum-Bestand	Non protégé	12	12			247	2.964
6.2.1.	Rue/Chemin/Place scellé	Straße/Weg/Platz versiegelt	Non protégé	1	1			2.182	2.182
6.3.2.	Surfaces bâties	Von Bauwerken bestandene Fläche	Non protégé	1	1			1.924	1.924
6.3.3.	Petits bâtiments, hangar	Kleingebäude, Schuppen	Non protégé	4	4			170	680
6.6.1.	Jardin privé	Garten	HEIC	6	16			4.609	73.744
Total								23.281	516.000
Total Art. 17								0	14.580
Total HEIC								10.722	186.283
Total Art. 17 / HEIC								7.228	224.320
Total ANNEXE_1_EU / HEIC								1.410	74.730
Total à compenser									499.913

Source : Levé des biotopes existants, Mersch Ingénieurs-paysagistes, 08.06.2021

C. CADRE LÉGAL

C.1 Partie graphique du PAG (extrait)



Source : Extrait de la Partie Graphique du PAG en vigueur version coordonnée, Zilimplan, 07.10.2024

Légende

----- Périmètre d'agglomération modifié

Zones selon la loi modifiée ACDU 2004, régime 2004

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées:

- HAB-1 Zones d'habitation 1
- HAB-1.25 voir tableau en bas
- HAB-2 Zones d'habitation 2
- HAB-2.25 voir tableau en bas

Zones mixtes

- Zones mixtes à caractère central
- Zones mixtes à caractère urbain
- ZBP Zones de bâtiments et d'équipements publics

Zones industrielles

- IA Zones d'activités économiques
- II Zones industrielles
- IS Zones spéciales

Zones destinées à rester libres:

- IA Zones agricoles
- IF Zones forestières
- IP Zones de jardin familiaux
- IL Zones de loisirs sans séjour
- IP Zones de Parc
- IS Zones d'isolement et de transition
- IA Anciennes exploitations minières à ciel ouvert

Zones superposées

- Zones de secteurs sauvegardés
- Zones soumises à un plan directeur
- Zones de servitudes urbanisation
- Couloirs pour projets ferroviaires

Espaces ou zones définies en exécution d'autres dispositions légales, réglementaires ou administratives (à titre indicatif):

- Zones protégées d'intérêt national
- Zones protégées d'intérêt communautaires;et international -Réseau Natura 2000
- Sites et monuments et ensembles classés
- ZANER Zones d'activités économiques à caractère régional
- 22N Zones industrielles à caractère national
- Zones inondables imposées par voie de règlement grand-ducal (05.02.2015 - HQ100)
- Zones inondables imposées par voie de règlement grand-ducal (05.02.2015 - HQExtrem)
- Sites archéologiques

Le réseau de circulation (à titre indicatif)

- Autoroute
- Routes nationales (RN)
- Chemins repris (CR)
- Lignes ferroviaires
- Ligne ferroviaire projetée
- Piste cyclable
- Projets routiers

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées:

Zones mixtes

- Zone mixte urbaine r2011
- Zone de bâtiments et d'équipements publics r2011

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

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol			
Zone	max	min	DL
HAB-1	max. 0,40	min.	
HAB-2	max. 0,50	min.	

□ Délimitation du degré d'utilisation du sol

Zones superposées:

Couloir pour projets de mobilité douce

- couloir pour projets de mobilité douce
- couloir pour projets routiers ou ferroviaires

Habitat d'espèce art 17/20 loi PN

Zones selon la loi modifiée ACDU 2004, régime 2017:

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées:

Zones d'habitation

- HAB-1.25 Zone d'habitation 1 r2017
- HAB-2.25 Zone d'habitation 2 r2017

Zones mixtes

- Zone mixte urbaine r2017
- Zone de bâtiments et d'équipements publics r2017
- Zone mixte urbaine "Metzschmelz" r2017
- Zones spéciales du réseau ferroviaire r2017

Zone verte:

- Zone de verdure r2017

Zones superposées:

- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»

Zone de servitude urbanisation

- Cours d'eau
- Coulée verte 1
- Coulée verte 2
- Biotopie
- Anti-bruit

Secteur et éléments d'intérêt communal

- Zone de servitude urbanisation type «Environnement construit»
- Construction à conserver

Zones ou espaces définies en exécution de dispositions légales, réglementaires spécifiques relative:

- à la protection des sites et monuments nationaux
- à l'aménagement du territoire
- plan directeur sectoriel "paysages"
- plan directeur sectoriel "zones d'activités économiques"
- plan directeur sectoriel "transports" - Couloirs et zones superposés
- plan directeur sectoriel "transports" - Projets

Informations supplémentaires (à titre indicatif):

- Biotopes selon articles 17 (polygone; Luxplan 2023)

Source : Extrait de la Partie Graphique du PAG en vigueur version coordonnée, Zilimplan, 07.10.2024

C.2 Partie écrite du PAG (extrait)

Zones d'habitation 2 – régime 2017 [HAB-2-r2017]

La zone d'habitation 2 est principalement destinée aux logements de type collectif.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 2, au moins la moitié des logements est de type collectif.

La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 80% au minimum.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant la zone d'habitation-2 « NQ leweschter Millchen » la surface construite brute à dédier à des fins

de logement est entre 70% et 90%. La surface construite brute minimale à affecter à l'habitation unifamiliale est d'au moins 50%.

3.2.3 Zone de servitude "urbanisation" - régime 2017 (selon loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain - régime 2017)

Les zones de servitude "urbanisation" comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres. Des prescriptions spécifiques sont définies pour ces zones dans le plan d'aménagement général aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

La « zone de servitude urbanisation-r2017 » sise dans la zone « PAP-NQ-leweschter Millchen » et couvrant le verger au sud-ouest de la zone, vise à protéger et à mettre en valeur le biotope existant. Toute construction y est interdite.

La « zone de servitude urbanisation-r2017 » sise dans la zone « PAP-NQ-leweschter Millchen », entre la lisière du bois et la « zone d'habitation 1-r2017 », vise à garantir un recul entre la forêt et les nouvelles constructions afin d'éviter des effets négatifs par les nuisances sonores ou lumineuses. La zone tampon est à aménager comme ceinture verte. La lisière du bois peut être densifiée, le cas échéant, avec une plantation dense d'arbustes. L'aménagement de nouveaux chemins ou sentiers est interdit dans cette zone, afin d'éviter des perturbations notamment des chauves-souris et des oiseaux.

La « zone de servitude urbanisation-r2017 – anti-bruit » visent à garantir une distance minimale entre la voie ferroviaire existante (« Zementbahn » / Cimalux) et l'espace urbain bâti adjacent. Sa surface est indiquée dans la partie graphique du plan d'aménagement général. Y sont à prévoir les mesures nécessaires à la protection contre le bruit ainsi que le cas échéant les surfaces nécessaires à leur réalisation. Leur aménagement définitif est défini dans le cadre du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

4. Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administrative spécifiques

4.1 Zones protégées d'intérêt national (art. 50)

Les zones protégées d'intérêt national comprennent des espaces protégés ou projetés sur la base de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

La partie graphique du plan d'aménagement général comprend:

1. Les espaces déjà protégés

- RN ZH 44 « Brill » et
- RN ZH 43 « Pudel ».

2. Les espaces projetés

- la zone humide « Dumontshaff » (RN ZH 45) au nord et
- la réserve diverse « Brucherbiertg/ Lallingerbiertg » au sud de la commune.

4.2 Zones protégées d'intérêt communautaire et international – Réseau Natura 2000 (art. 51)

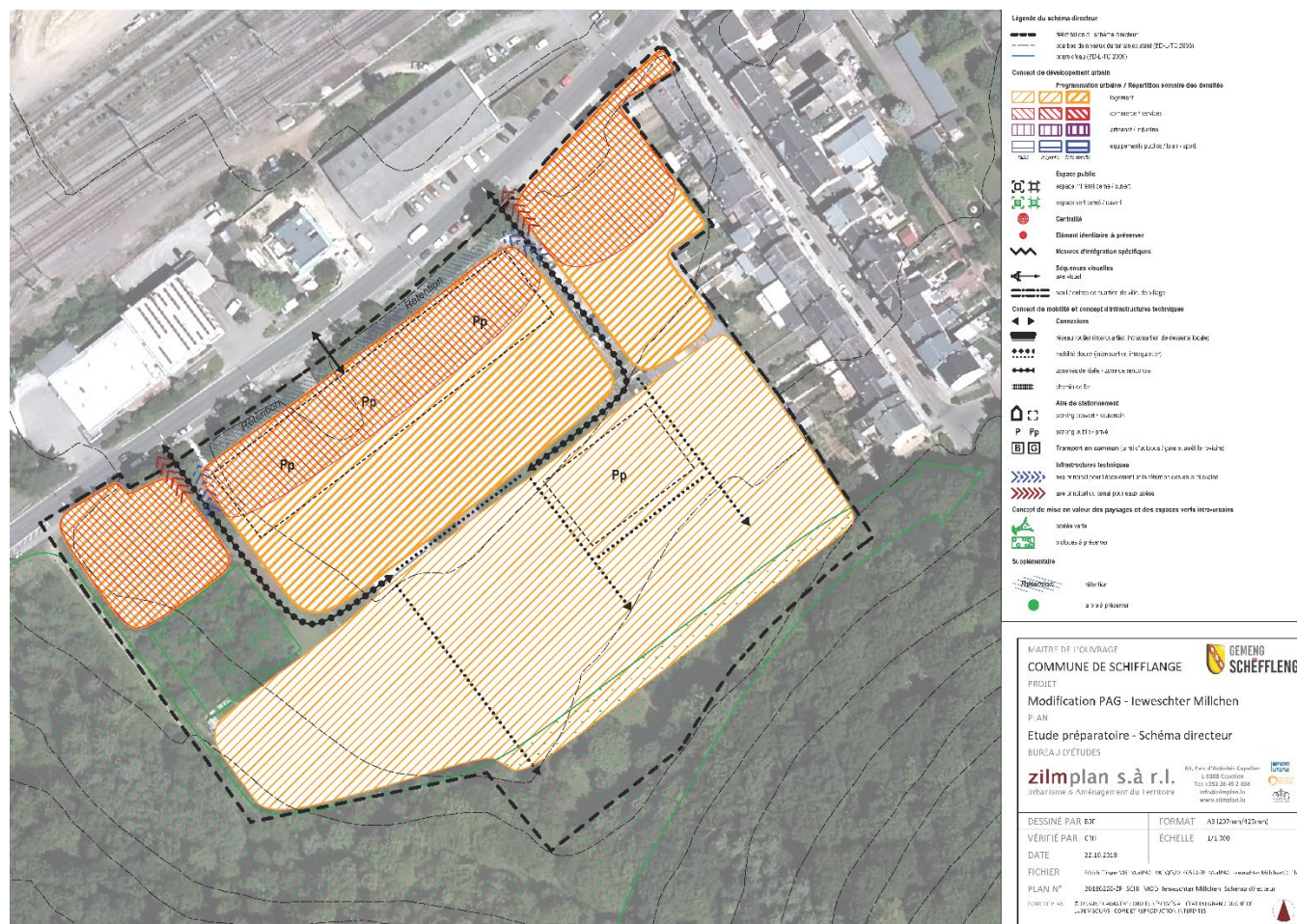
Les zones protégées d'intérêt communautaire constituent des aires à haute valeur écologique visant à la sauvegarde de certaines zones humides désignées en vertu de la Convention de Ramsar, les zones spéciales de conservation d'habitats naturels (Directive «Habitats» 92/43/CEE) ainsi que les zones de protection spéciales d'intérêt ornithologique (Directive «Oiseaux» 79/409/CEE).

La partie graphique du plan d'aménagement général comprend

- la zone habitats et la zone oiseaux « Esch-sur-Alzette sud-est – Anciennes minières/ Ellergronn » (LU0001030 et LU0002009), qui contient la réserve naturelle projetée « Brucherbiertg/ Lallingerbiertg » et
- la zone oiseaux « ouest vallée supérieure de l'Alzette » (LU0002007), qui contient la réserve naturelle « Brill » et la réserve naturelle projetée « Dumontshaff ».

Source : Extrait de la Partie Écrite du PAG en vigueur version coordonnée, Zilimplan, 19.08.2020

C.3 Schéma Directeur



Source : Schéma Directeur, Zimplan, 22.08.2020

Le PAP suit les intentions du Schéma Directeur « leweschter Millchen » élaboré en octobre 2018.

Les idées les plus importantes du Schéma Directeur sont les suivantes :

- Mixité des fonctions le long de la rue d'Esch ;
- Densité de logement plus importante en première ligne qu'en deuxième ligne ;
- Conservation de la coulée verte en lisière de forêt ;
- Biotopes à préserver ;
- Zone résidentielle en forme de boucle avec deux accès depuis la rue d'Esch ;
- Privilégier la mobilité douce au cœur du nouveau quartier et connexions vers la forêt.

Le PAP respecte dans ses grandes lignes le Schéma Directeur. Les uniques éléments sur lesquels le PAP diffère du Schéma Directeur sont les suivants :

+ Rétention

La gestion de la rétention des eaux pluviales est organisée au cœur du quartier plutôt qu'en alignement de la rue d'Esch, afin d'optimiser le fonctionnement hydraulique et de favoriser une continuité fonctionnelle et paysagère entre les commerces en rez-de-chaussée des résidences et la voie publique.

+ Stationnement

Le stationnement est organisé en sous-sol pour les bâtiments en première ligne tandis qu'il est géré en aérien (dans les constructions hors-sols ou dans le recul avant) pour les constructions en deuxième ligne car plus adapté à la typologie unifamiliale.

C.4 Plan Directeur



Source : Plan Directeur, WW+, 10.2025

Le plan directeur propose une vision cohérente sur l'ensemble de la zone soumise à un PAPNQ et garantit une planification rationnelle du territoire communal ainsi que la faisabilité de chaque phase de développement de la zone. Il matérialise également les intentions du schéma directeur dont les thématiques seront abordées plus en détail dans le chapitre «D. Concept Urbanistique » du présent rapport.

La zone située à l'Est est actuellement occupée par une cinquantaine de garages individuels ainsi que par des constructions existantes à usage résidentiel. Cette situation limite, pour le moment, les possibilités de développement de cette partie du site, dont l'aménagement est donc reporté à une phase ultérieure (phase 2). La partie du site à développer en phase 2 se présente en lanière d'une largeur d'environ 25m d'où la nécessité d'aménager la voie de desserte en phase 1 le long de ces terrains pour proposer à terme des profondeurs parcellaires convenables pour la construction de maisons individuelles.

D. DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE

D.1 Aménagements du domaine public

D.1.1 Voiries



Source : Hiérarchie des voies, WW+, 10.2025

+ Accès au PAP

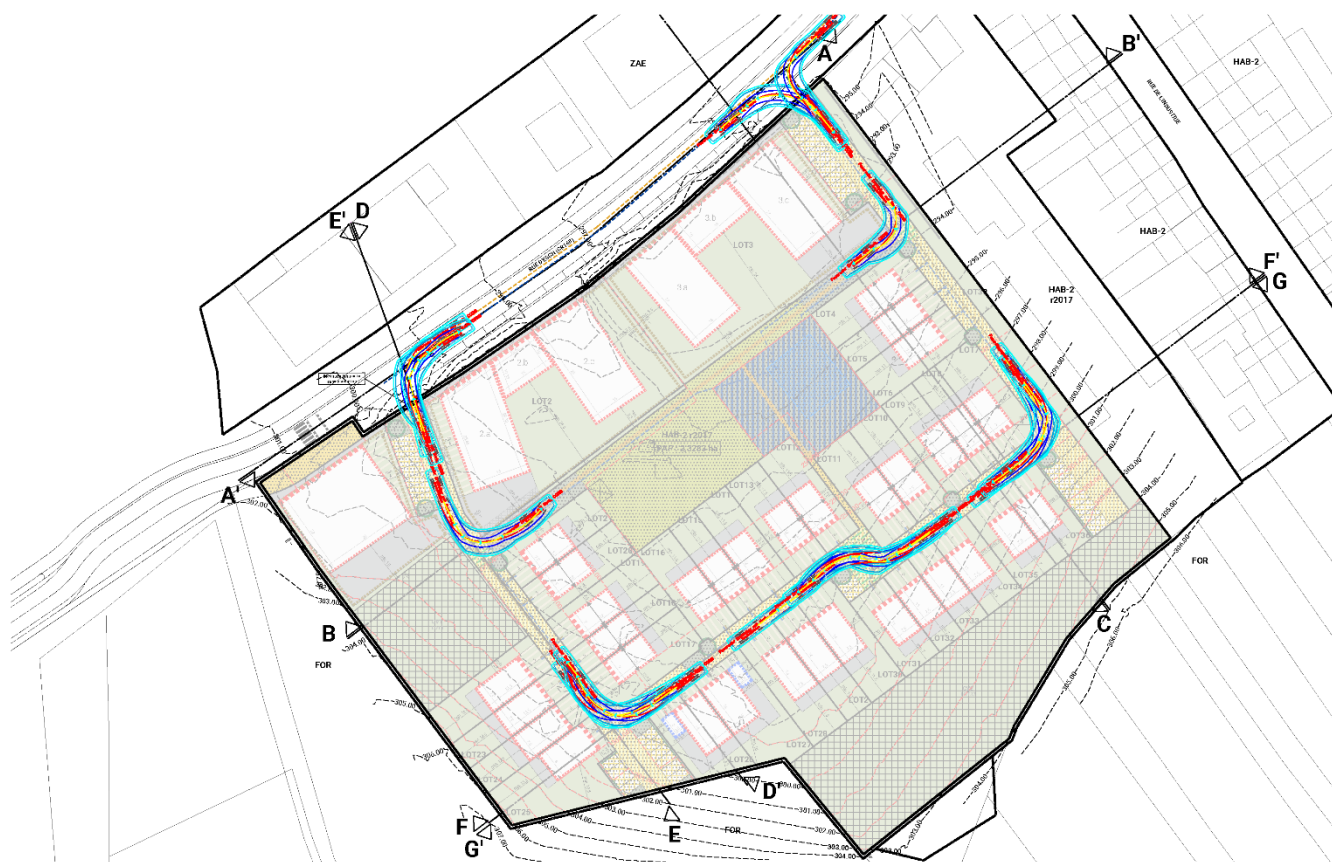
Le PAP est raccordé au réseau existant en deux points le long de la rue d'Esch. Un projet de réaménagement de la rue d'Esch est actuellement en étude et a été pris en compte dans le cadre de l'élaboration du PAP.

Le nombre d'accès est volontairement limité pour éviter la perturbation du trafic sur l'axe principal existant reliant Schiffflange à Esch-sur-Alzette et pour optimiser la viabilisation au sein du nouveau quartier. Le PAP est donc desservi sous forme de boucle à double sens et les voies d'accès ont été positionnées de manière à pouvoir desservir la phase ultérieure Est. Le trafic sera principalement limité aux résidents et à ses visiteurs.

+ Types de voiries

Le PAP est desservi par une voie de circulation de type zone résidentielle. La voie de circulation se caractérise par l'absence de trottoirs séparés, favorisant un partage de l'espace entre véhicules, cyclistes et piétons. La linéarité des rues est rythmée par implantation d'arbres à hautes tiges. Cette configuration contribue à réduire naturellement la vitesse automobile, à renforcer la sécurité des usagers et à créer un environnement plus convivial et propice aux interactions sociales.

+ Accès pompiers



Source : Plan accessibilité CGDIS, BEST, 10.2025

Toutes les constructions du PAP sont accessibles par les véhicules de secours.

Selon l'ITM, les constructions projetées sont majoritairement des « bâtiments bas » accessibles par une échelle portable sur au moins une des façades principales. Les résidences collectives sont considérées comme des « bâtiments moyens », ainsi chaque bâtiment ou partie d'un ensemble de bâtiments doit pouvoir être accessible par les auto-échelles et véhicules des services de secours sur au moins une des façades principales de chaque aile.

On dispose à chaque fois d'une distance inférieure à 50,00m pour le chemin d'évacuation.

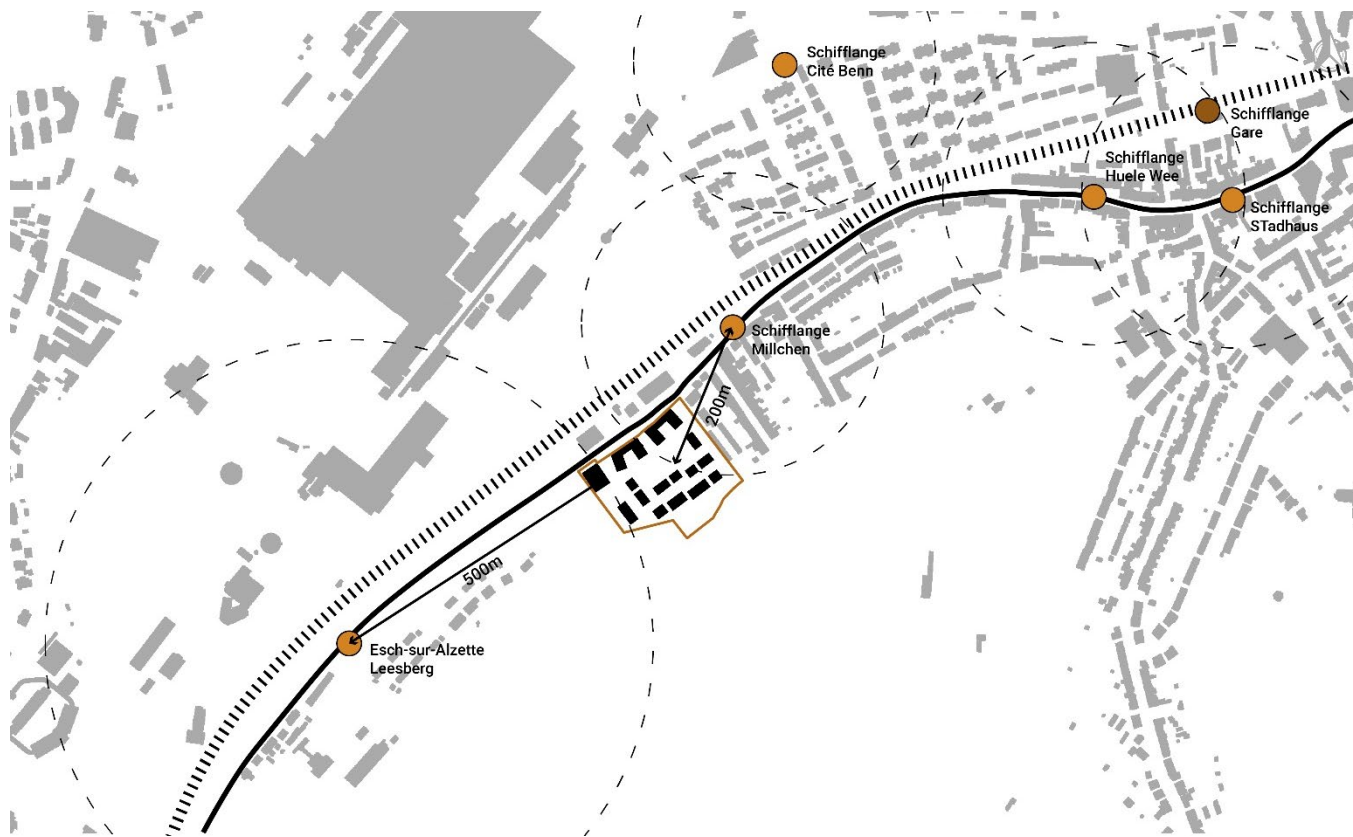
Les camions pompiers peuvent accéder au site par la « Rue d'Esch » et accéder aux façades principales des résidences directement depuis la rue existante et/ou en traversant l'espace vert public central, ceci leur permettant d'avoir facilement accès à tous les logements des lots 2 et 3 donnant sur le cœur d'îlot.

+ Emplacements de stationnement visiteurs

Le PAP prévoit l'implantation de 36 places de stationnement public.

Des poches de stationnement sont équitablement réparties dans les espaces publics du PAP, créant une offre en stationnement visiteurs à proximité des commerces et services en première ligne et à proximité des maisons unifamiliales en deuxième ligne.

D.1.2 Transports en commun



Source : Transports en commun, WW+, 09.2025

Un arrêt de bus « Schiffflange – Millchen » situé à moins de 100m du PAP permet une desserte directe vers Esch-sur-Alzette et Belval à l'Ouest ; ou Kayl et Dudelange à l'Est. De plus, elle dessert toutes les gares CFL environnantes et notamment celles d'Esch-sur-Alzette et de Schiffflange, cela facilite les correspondances bus-train, améliore l'accessibilité pour les zones non desservies par le rail et réduit la dépendance à la voiture. Ce maillage optimise l'offre de transport en commun en rendant les trajets plus fluides, attractifs et durables.

D.1.3 Aménagements extérieurs

Les aménagements extérieurs développés par le plan paysager sont des recommandations à prendre si possible en compte pour le projet d'exécution.



Source : Plan paysager, WW+, 10.2025

+ Espace-rue

Les voies de dessertes du nouveau quartier offrent des perspectives vers la forêt, élément identitaire du projet car caractéristique du tissu urbain environnant, qui devra être préservé.



Source : Rue de l'industrie, WW+, 10.2021

L'espace partagé est un espace ouvert aux différents usages.

Il est animé par la végétation de rue comme les arbres, les haies champêtres, les bandes fleuries mais aussi par l'aménagement des jardinets à l'avant des logements.

Le revêtement de cet espace doit assurer une bonne perméabilité ou semi-perméabilité à l'eau pluviale (types pavés joints non scellés, briques etc...).



Références : Espace partagé



La zone résidentielle sera réalisée avec un revêtement homogène et cohérent, garantissant confort et lisibilité des parcours.

À certains endroits stratégiques (traversées, carrefours), un changement de matériau ou de finition viendra marquer les cheminements et renforcer les connexions piétonnes nord-sud et est-ouest.

Ces variations permettront de mettre en valeur les axes de circulation douce et d'assurer une meilleure lisibilité des liaisons entre les différents éléments du quartier.

+ Cœur d'îlot vert

L'aménagement paysager du cœur d'îlot est conçu comme un espace structurant du nouveau quartier. Il comprend des espaces verts publics assurant une continuité écologique et une perméabilité paysagère à l'échelle de l'îlot. À l'arrière des jardins privés, une frange plantée assure la transition entre sphère privée et domaine public tout en renforçant la qualité environnementale du site. Une aire de jeux publique est intégrée de manière centralisée et sécurisée, afin de favoriser la mixité d'usages et l'appropriation par les habitants. L'ensemble participe à la création d'un cadre de vie durable, conciliant convivialité, biodiversité et fonctionnalité urbaine.

Le cœur d'îlot est accessible via un réseau de venelles. Une des venelles pourrait permettre d'accéder directement à la zone Natura 2000, permettant ainsi que relier l'ensemble des espaces publics verts.



Référence : Aire de jeux



+ Bassin de rétention écologique

Le bassin de rétention est situé dans l'espace vert public central. Il doit être tant que possible aménagé de façon écologique. Il joue un rôle multifonctionnel (rétention de l'eau réservoir de biodiversité/espace paysager).

Il est aménagé en pentes douces et accessibles. La profondeur du bassin est variable (si possible de 30cm à 50cm). L'entretien y est extensif (un fauchage par an). Son maintien en eau doit être permanent sur certaines zones avec seulement des périodes d'assèchement temporaires. Les berges plates présentent une végétation proche de l'état naturel (roselières, végétation marécageuse ou rudérale des sites humides). Pas de revêtement en terre végétale riche en nutriments. Afin de créer différents micro-biotopes, les variations de profondeurs et les pentes douces (max 30%) sont à respecter.

Pour éviter que les bassins ne constituent des réservoirs stagnants permettant la prolifération des moustiques, en particulier invasifs, il est essentiel d'assurer un aménagement permettant le développement d'une biodiversité suffisante et un équilibre écologique. S'il existe une stagnation permanente, il faudra y assurer la présence d'un écosystème naturellement régulateur des populations de moustiques (voir « les conseils pour éliminer les gîtes larvaires de moustiques tigres autour de son habitation » sur le site Sante.lu).

Le bassin étant aménagé par-dessus un bassin enterré, la question de l'installation d'une étanchéité artificielle est à étudier.

Le bassin de rétention, prévu pour la gestion des eaux pluviales, pourra également accueillir des usages annexes lorsque les conditions le permettent. Sous réserve de compatibilité avec sa fonction principale et avec la sécurité des usagers, il pourra ainsi être pensé comme un espace multifonctionnel (aire de jeux, lieu de rencontre, espace de détente, prairie fleurie, etc.).

Cette approche favorise une valorisation paysagère et sociale de l'ouvrage technique, en l'intégrant pleinement dans la vie du quartier.



Référence : bassin de rétention écologique



Afin d'assurer la continuité des cheminements doux dans le quartier, entre les maisons situées au sud et l'aire de jeux, une passerelle piétonne sera aménagée au-dessus du bassin de rétention.

+ Poches de parking visiteurs



Référence : aménagement des parkings



Le revêtement des parkings est également réalisé avec des pavés écologiques. Les parkings situés le long de la zone tampon sont végétalisés afin de proposer des aménagements positifs au niveau des perspectives vers la zone Natura 2000.

+ Plantation des espaces publics

L'espace rue est planté d'arbres à haute tige. Les arbres plantés sont des essences adaptées au climat local. Sur l'ensemble du PAP, le nombre d'arbres minimum fixé est à respecter, leur position en partie graphique est à titre indicatif.

Le décompactage de chaque fosse d'arbre doit être réalisée sur minimum 150x150x150cm.

Chaque arbre doit disposer lorsque cela est possible, d'une fosse ouverte en surface de minimum 9,00m².

Des parterres de plantation, de la végétation spontanée ornent le pied des arbres. Ce type de plantation permet l'alimentation en eau des arbres par la pénétration de l'eau pluviale et favorise la biodiversité.

Les espèces indigènes sont plus adaptées au climat et plus favorable à l'accueil de la petite faune. Ils peuvent être agrémentés d'espèces d'arbustes comme l'Amélanchier glabre (*Amelanchia laevis*), le Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*) ou le Noisetier (*Corylus avellana*).



Référence : végétation en pied d'arbre



+ Eclairage des espaces publics

- Favoriser un éclairage qui respecte les biotopes

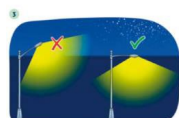
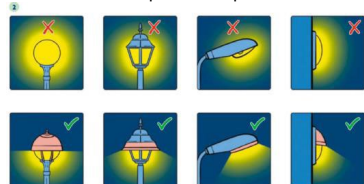
Le PAP s'intégrant dans un espace naturel et étant adossé à une zone boisée, il est fortement recommandé d'établir un concept d'éclairage limitant la pollution lumineuse. Les pollutions lumineuses sont à la fois néfastes pour les plantes et pour les animaux mais certaines mesures permettent de les limiter.

- Minimiser tant que possible les plages horaires d'éclairage

De manière générale et afin de minimiser l'impact des éclairages sur la biodiversité, un éclairage crépusculaire qui permette d'adapter l'heure d'allumage des lampadaires selon la saison et le coucher effectif du soleil est recommandé. Il est également recommandé de minimiser voire d'éteindre les éclairages publics à partir d'une certaine heure. Les éclairages de nuit après 23h doivent être limités au maximum. Ces éclairages peuvent être agrémentés de détecteurs de mouvement, ce qui permet qu'ils ne s'allument qu'en cas de détection d'un mouvement humain.

- Choisir un luminaire adapté

Le choix du luminaire devra être réalisé pour sa capacité à limiter la déperdition lumineuse et à orienter le flux lumineux vers la rue et non vers le ciel (lampadaire à optique horizontale, optique asymétrique permettant l'orientation du flux lumineux, ampoules placées sous capot abat-jour ou sous verres plats et transparents).



Source : Schéma explicatif pour un bon choix du type de luminaire, Administration de la nature et des forêts

- Limiter tant que possible l'éclairage des zones attenantes à l'espace boisé et dans la zone boisée

Zones attenantes à l'espace boisé et dans la zone boisée :

Les espaces attenants à la zone boisée doivent faire l'objet d'une attention particulière lors de l'établissement du concept éclairage.

- Dans les jardins des lots privés, il est recommandé d'interdire les éclairages vers la zone boisée.
- Au niveau des parkings accolés à la zone boisée, il est recommandé de travailler avec des éclairages bas.
- Il est fortement recommandé de ne pas prévoir d'éclairage dans la zone boisée.

Ces espaces plus naturels abritent une faune et une flore pour laquelle il est recommandé de limiter au maximum la pollution lumineuse via les techniques précisées ci-avant.

La présence de nombreuses espèces d'oiseaux et de chauves-souris décrites dans « l'examen préliminaire de la protection des espèces » doivent guider le choix des luminaires. (Voir les documents de l'Administration de la nature et des forêts concernant les types de couleurs et de Kelvin à prévoir : Utilisation d'une lumière chaude / protection de la faune et de la flore : utilisation des couleurs de lumière ambre (3000K max, préférence pour les 2700K allant jusqu'à 2200K, voire même 1800K)

Venelles, aire de jeux, bassin :

Ces espaces sont traités de manière naturelle. La présence de biotopes spécifiques implique également de minimiser au maximum les éclairages. La continuité des jardins privés et du cœur d'îlot vert doit être au maximum préservée de la pollution lumineuse.



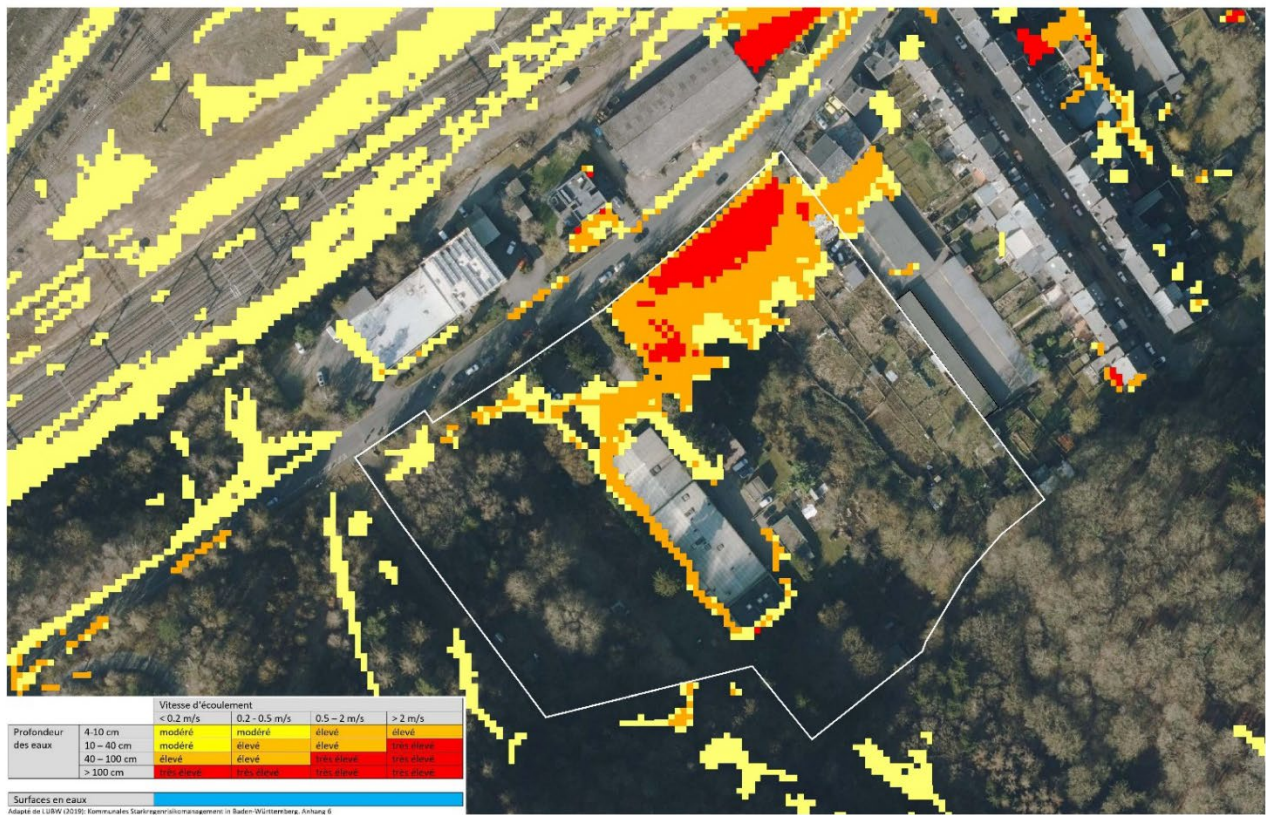
Zone tampon – éclairage interdit dans la zone de servitude / pas d'éclairage depuis les jardins privés vers la servitude

Espaces verts à privilégier avec un éclairage minimal

Parking le long de l'espace tampon avec éclairage écologique spécifique

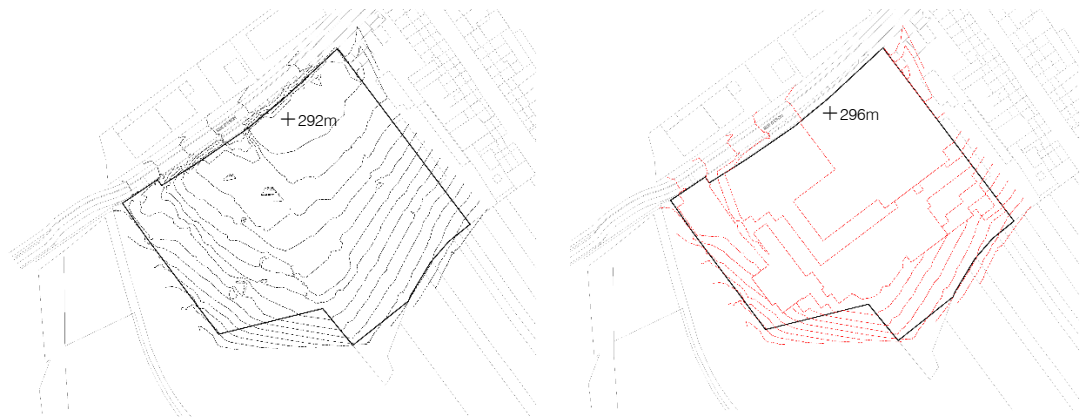
Source : Schéma des zones sensibles pour le choix des éclairages, WW+, septembre 2025

D.1.4 Infrastructures relatives à la gestion de l’eau

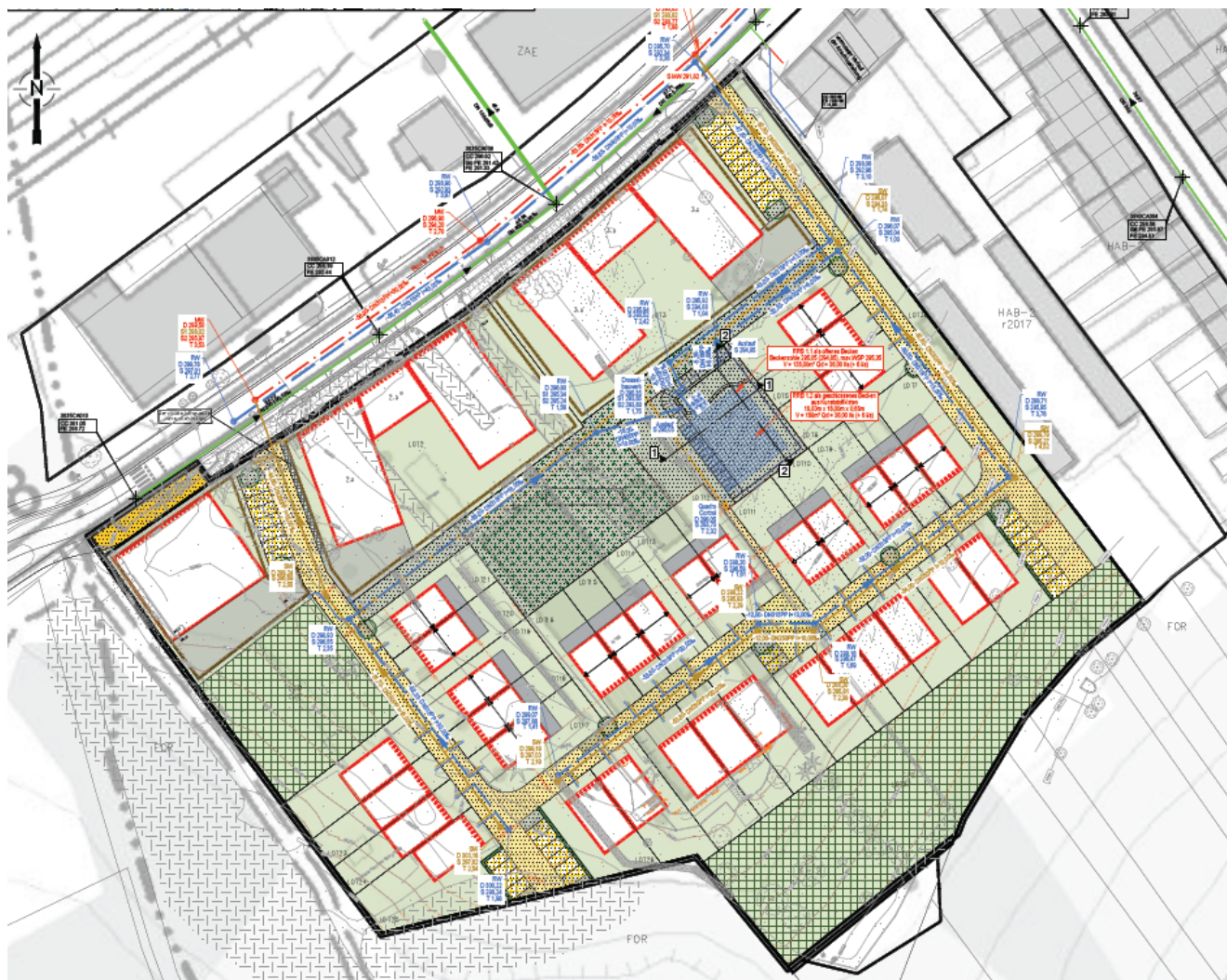


Source : Fortes pluies, Geoportail, WW+, 09.2025

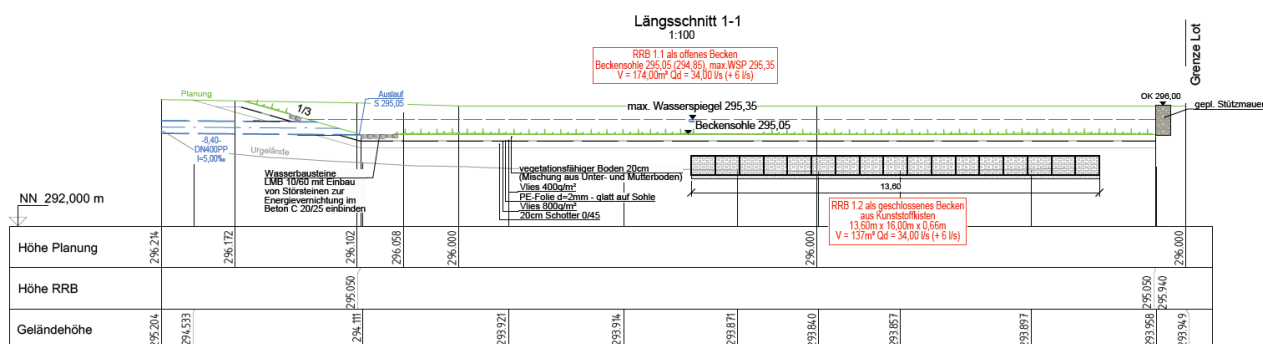
La situation topographique du site a évolué par rapport à l’état existant : le point bas naturel est déplacé afin de mieux intégrer les aménagements projetés et de répondre aux contraintes hydrauliques. En effet, le projet se situe dans une zone couverte par le risque de crues subites. Conformément aux recommandations formulées lors du rendez-vous avec la plateforme de concertation du Ministère des Affaires Intérieures, il a été demandé de mettre en place un remblai significatif. Ce dispositif vise à sécuriser les constructions et les espaces publics en réduisant la vulnérabilité du site face aux épisodes pluvieux intenses.



Source : Pictogrammes topographie existante et projetée



Source : Concept hydraulique, Best, 10.2025



Source : Détails bassin de rétention, Best, 09.2025

Le remblai du terrain au niveau de la dépression longeant la rue d'Esch permet également d'optimiser le raccordement des canalisations projetées du nouveau quartier aux canalisations existantes à la rue d'Esch en contrehaut.

Les eaux usées et eaux pluviales de l'ensemble du PAP sont collectées via de nouvelles canalisations projetées et connectées au réseau existant. Un bassin de rétention aérien principal d'un volume de 142 m³ est installé dans l'espace public et est complété par un bassin enterré de 122m³. Les surfaces de rétention représentées en partie graphique sont des surfaces maximales. La rétention à ciel ouvert est à privilégier.

Le système mixte bassin enterré / bassin ouvert permet de garantir un bassin aérien de faible profondeur pour une intégration paysagère optimale tout en répondant aux besoins en termes de volume de rétention.

Etant donné que le(s) bassin(s) se situe au point le plus bas du terrain, ils permettent la récolte des eaux de pluie à partir des points les plus hauts, suivant la gravitation. L'ensemble des eaux ruissellent donc vers le cœur d'îlot vert qui accueille les bassins de rétention puis l'eau est acheminée vers le réseau existant Rue d'Esch via la voie Est.

D.1.5 Cession des terrains à la commune

Le PAP prévoit une cession de **23,08 %** minimum à la commune.



Source : Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation, WW+, 10.2025

D.2 Aménagements du domaine privé

D.2.1 Délimitation des lots

Le PAP prévoit la définition de 38 lots.

Le lot 38 correspond à un lot privé communal garantissant le futur raccordement de la phase ultérieure à la voie de desserte du nouveau quartier. Il pourra être remorcelé ultérieurement pour que les futures maisons de la phase 2 (développement des terrains Est) puissent se raccorder à la voirie.

La coulée verte 2 dispose d'un statut privatif (lot 37) de manière à faciliter l'entretien de la végétation en place.



Source : Délimitation des lots et servitudes, WW+, 10.2025

D.2.2 Servitudes

+ Zone de servitude urbanisation de type Coulée Verte 1 (CV1)

Au Sud-Ouest du site, dans le recul arrière du lot 1 se situe une servitude « urbanisation - coulée verte 1 » reprise du PAG.

La « zone de servitude urbanisation-r2017 » sise dans la zone « PAP-NQ-leweschter Millchen » et couvrant le verger au sud-ouest de la zone, vise à protéger et à mettre en valeur le biotope existant. Toute construction y est interdite.

+ Zone de servitude urbanisation de type Coulée Verte 2 (CV2)

Au Sud du site, à l'arrière des lots 27 à 36, au niveau du lot 37 se situe une servitude « urbanisation - coulée verte 2 » reprise du PAG. La « zone de servitude urbanisation-r2017 » sise dans la zone « PAP-NQ-leweschter Millchen », entre la lisière du bois et la « zone d'habitation 1-r2017 », vise à garantir un recul entre la forêt et les nouvelles constructions afin d'éviter des effets négatifs par les nuisances sonores ou lumineuses. La zone tampon est à aménager comme ceinture verte. La lisière du bois peut être densifiée, le cas échéant, avec une plantation dense d'arbustes. L'aménagement de nouveaux chemins ou sentiers est interdit dans cette zone, afin d'éviter des perturbations notamment des chauves-souris et des oiseaux.

Les aménagements devront permettre de renaturer la zone tampon (ancienne ferme pédagogique) via :

- l'implantation de biotopes diversifiés
- la plantation de nouveaux sujets d'arbres et d'arbustes et conservation des arbres existants

Cet espace tampon permet de proposer des espaces d'infiltration des EP venant du talus Natura 2000.

Certains arbres existants sont localisés en fond de parcelle des jardins privés situés le long de la servitude et devraient au maximum être conservés.



Source : Coupe de principe sur aménagement coulée verte 2, WW+, 09.2025

D.2.3 Bâti et densité



Source : Plan noir, WW+, 10.2025

+ Implantation

Le plan noir ci-dessus montre de quelle manière le projet s'intègre dans son environnement bâti.

Le site est bordé à l'Est par un ensemble de garages privés et une résidence plurifamiliale. Le tissu bâti existant dans les rues adjacentes se compose de logements en bande de types unifamiliaux. La rue est structurée par un effet de gradins résultant de l'implantation de maisons en bande intégrées dans la pente.

À l'ouest du périmètre, un plot est implanté comme élément singulier, marquant l'entrée dans la ville depuis Esch et servant de repère visuel.

Le long de la route d'Esch, un front bâti collectif structuré crée une façade urbaine lisible, tandis qu'en retrait, des maisons en bande et jumelées forment un tissu plus discontinu, semi-ouvert et respirant, laissant des espaces de transition et de respiration entre les bâtiments. Ces espaces assurent une perméabilité visuelle et piétonne, constituant des corridors doux vers la nature et les zones paysagères adjacentes.

Le nouveau quartier est conçu comme un quartier identitaire, distinct du tissu bâti de la rue de l'Industrie adjacente. Là où cette dernière présente un bâti continu de petites maisons en bande sans garages et donc un caractère plus urbain.

+ Surface construite brute

La surface construite brute maximale est de 17.527 m².

Les gabarits tels que dessinés dans la partie graphique sont plus grands que les surfaces construites brutes indiquées dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot, afin de donner plus de flexibilité

architecturale ainsi que des espaces extérieurs pour les logements plurifamiliaux (par ex. loggia) pour chaque logement (base de calcul actuelle : marge permettant 11m² d'espaces extérieurs pour un logement standard).



Source : Perspective volumétrique, WW+, 10.2025

+ Typologies



Source : Typologies, WW+, 10.2025

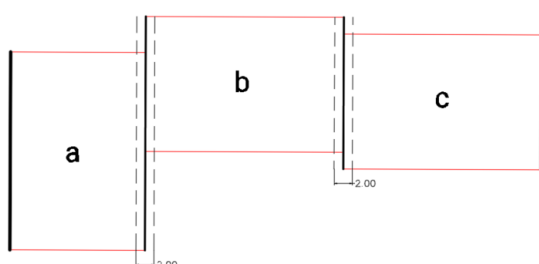
Le PAP propose quatre typologies de bâti :

- maisons en bande (mb) ;
- maisons jumelées (mj) ;
- maisons isolées (mi) ;
- constructions particulières (cp) ;

Une construction particulière (cp), formée d'un ou plusieurs bâtis accolés ou non, est prévue dans les lots 2 et 3.

Une construction particulière (1-cp) est composée de plusieurs « blocs bâtis ». On entend par « bloc bâti » différentes constructions destinées au séjour prolongé situées sur un même lot. La limite constructible entre 2 « blocs bâtis » est flexible de max. 2,00m (1,00m de part et d'autre de la limite concernée) permettant selon les besoins d'augmenter la largeur du bloc bâti et de réduire le bloc bâti voisin. Les autres limites des blocs bâtis sont fixes.

Schéma d'explication de la flexibilité des limites constructibles entre 2 « blocs bâtis » :



X Bloc bâti
 — Limites fixes
 --- Limites flexibles 2,00m

+ Typologie unifamiliale adaptée à la topographie du terrain

Chaque typologie est pensée pour s'adapter au relief naturel, optimiser l'usage des espaces extérieurs et préserver l'identité du quartier.

Type 1 – Terrain plat

1R	50%
II	100%
I	100%
IS	

TYPE 26 à 30 2,5 NVX

Sur terrain plat, les maisons disposent d'un accès direct depuis la voie et d'un niveau rez-de-chaussée connecté directement au jardin de plain-pied.

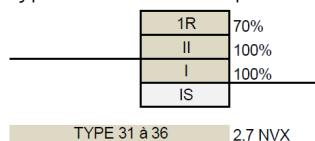
Type 2 – Terrain en pente descendante

1R	50%
II	100%
I	100%
IS	

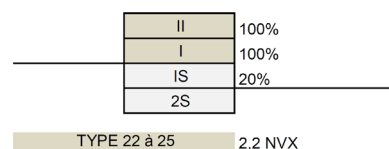
TYPE 7 à 19 2,5 NVX

Sur terrain en pente descendante, les maisons peuvent être conçues en demi-niveaux avec la partie garage en rez-de-chaussée et des espaces de vie en rez-de-jardin.

Type 3 – Terrain en pente ascendante



Sur terrain en pente légèrement ascendante, les maisons peuvent être implantées de manière à avoir un niveau de plein pied côté jardin et un sous-sol en demi-niveau par rapport à la rue desservie via une rampe carrossable.



Sur terrain en pente fortement ascendante, les maisons peuvent être implantées de manière à avoir un niveau rez-chaussée enterré par rapport au terrain naturel avec la partie garage et le premier étage au niveau rez-de-jardin avec les pièces de vie.

+ Hauteurs / niveaux de références

Les hauteurs sont à mesurer de manière traditionnelle dans l'axe des constructions, au niveau de l'axe de la voie desservante.

Pour les constructions plurifamiliales ayant une toiture plate, les hauteurs à l'acrotère sont définies sur le principe suivant :

- 3,20m d'hauteur par étage pour un niveau plein ;
- 4,20m d'hauteur pour un étage surmonté d'un retrait ;
- 4,20m d'hauteur pour un étage en retrait.

Il s'agit de valeurs théoriques permettant la définition des hauteurs maximales des gabarits constructif, comportant des marges de flexibilité. Les hauteurs d'étages réelles sont à définir en fonction des besoins réels et la réglementation communale.

Hauteurs des maisons unifamiliales :

- Maisons de type « unifamilial » de 2 niveaux pleins + 1 comble (lots 4 à 21)

Hauteur corniche : 8,50m

Hauteur faîtage : 12,00m

La hauteur de corniche de ces constructions présente une surélévation afin de faciliter l'aménagement des combles et permettre une flexibilité architecturale (terrasse par exemple).

- Maisons de type « unifamilial » de 2 niveaux pleins (lots 22 à 25)

Hauteur acrotère : 11,50m

- Maisons de type « unifamilial » de 2 niveaux pleins + 1 retrait (lots 22 à 36)

Hauteur acrotère dernier niveau plein : 7,50m

Hauteur acrotère étage en retrait : 11,50m

Hauteurs des maisons plurifamiliales :

Constructions de type « plurifamilial » mixte (autres fonctions) de IV niveaux pleins + 1 retrait (Lot1)

Hauteur acrotère dernier niveau plein : 17,00 m

Hauteur acrotère étage en retrait : 20,50 m

Constructions de type « plurifamilial » mixte (autres fonctions) de III niveaux pleins + 2 retraits (Bâti 2.a, 2.c, 3.a, 3.c)

Hauteur acrotère : 13,50 m

Hauteur acrotère dernier niveau plein : 17,00 m

Hauteur acrotère étage en retrait : 20,50 m

Constructions de type « plurifamilial » mixte (autres fonctions) de I niveau plein (Bâti 2.b, 3.b)
Hauteur acrotère : 4,50 m

+ Nombre de niveaux hors-sol

Les maisons unifamiliales s'élèvent principalement sur II niveaux pleins + 1 retrait ou un comble + 1 niveau de sous-sol. Seules les maisons unifamiliales des lots 22 à 26 s'élèvent sur II niveaux pleins + 2 niveaux de sous-sol car le premier niveau en rez-de-chaussée est enterré à plus de 50% par rapport au terrain naturel.

Les maisons plurifamiliales se distinguent par des bâtiments de IV niveaux pleins + 1 retrait pour la construction du lot 1 marquant l'entrée de ville depuis Esch-sur-Alzette et III niveaux pleins + 2 retraits pour les autres constructions implantées le long de la rue d'Esch. Les résidences plurifamiliales disposent toutes de 2 niveaux de sous-sol (2S).



Source : Nombre de niveaux par constructions, WW+, 10.2025

Les bâtiments les plus hauts sont disposés le long de la Rue d'Esch et marquent l'entrée de la commune. Ils participent à une vision d'ensemble cohérente avec le futur développement urbain prévu en face sur la friche industrielle d'Esch-Schiffange dont les constructions s'élèvent jusqu'à XII niveaux ponctuellement et qui propose de nombreuses résidences de V niveaux pleins + 2 retraits.



Source : Représentation 3D du site « Metzeschmelz », Agora

+ Toitures

Les constructions plurifamiliales du PAP sont réalisées avec des toitures plates. Les maisons unifamiliales présentent un mix entre toitures plates et toitures en pente, ce qui permet une bonne intégration des formes bâties dans le tissu bâti existant environnant. Il convient de préciser que les deux pans se situent au cœur de l'îlot et en vis-à-vis des terrains bâtis voisins, afin de préserver l'esprit du lieu. Les toitures plates, quant à elles, sont prévues en périphérie pour permettre la création de maisons particulières intégrées à la pente et orientées vers le grand paysage.

+ Fonctions

Le PAP est principalement dédié au logement.

Selon le PAG en vigueur, la surface construite brute à dédier à des fins de logement est entre 70% et 90%. Le PAP prévoit 90 % (15.774m²) de logement et 10% d'autres fonctions (1.753m²).

Les autres fonctions sont prévues dans les résidences le long de la rue d'Esch avec des activités de type :

- Équipements de service public (par exemple : crèche) ;
- Commerces ;
- Services administratifs et professionnels (par exemple : profession libérale).

Les autres fonctions sont imposées le long des façades implantées face à la rue d'Esch afin de dynamiser la rue, il est prévu de favoriser une mixité fonctionnelle combinant commerces, services au rez-de-chaussée, logements diversifiés aux étages supérieurs.

+ Nombre de logements

Le projet comprend la construction de maximum 112 unités de logement.

+ Mixité des logements

PAP prévoit 33 unités de type unifamiliale et 79 unités de type collectif.

Le PAP est situé dans une zone d'habitation 2 – régime 2017 [HAB-2-r2017] principalement destinée aux logements de type collectif c'est-à-dire qu'au moins la moitié des logements sont de type collectif. Par ailleurs, selon le PAG en vigueur, pour le PAP « Ieweschter Millchen », la surface construite brute minimale à affecter à l'habitation unifamiliale est d'au moins 50%. Le caractère prioritaire énoncé dans le PAG permet de répartir la surface construite brute dédiée au logement de la manière suivante : 50,003% (7.888m²) à des maisons d'habitation unifamiliales et 49,997% (7.887m²) à des maisons d'habitation plurifamiliales. De ce fait, la zone HAB-2 est essentiellement dédiée au logement unifamilial et les ratios définis dans le PAG sont ainsi respectés.



Source : Mixité logements/autres fonctions, WW+, 10.2025

+ Logements à coûts modérés

Suivant l'article 29bis de la loi du 30 juillet 2022 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « Pour chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, au moins 15 pour cent de la surface construite brute maximale à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements abordables ».

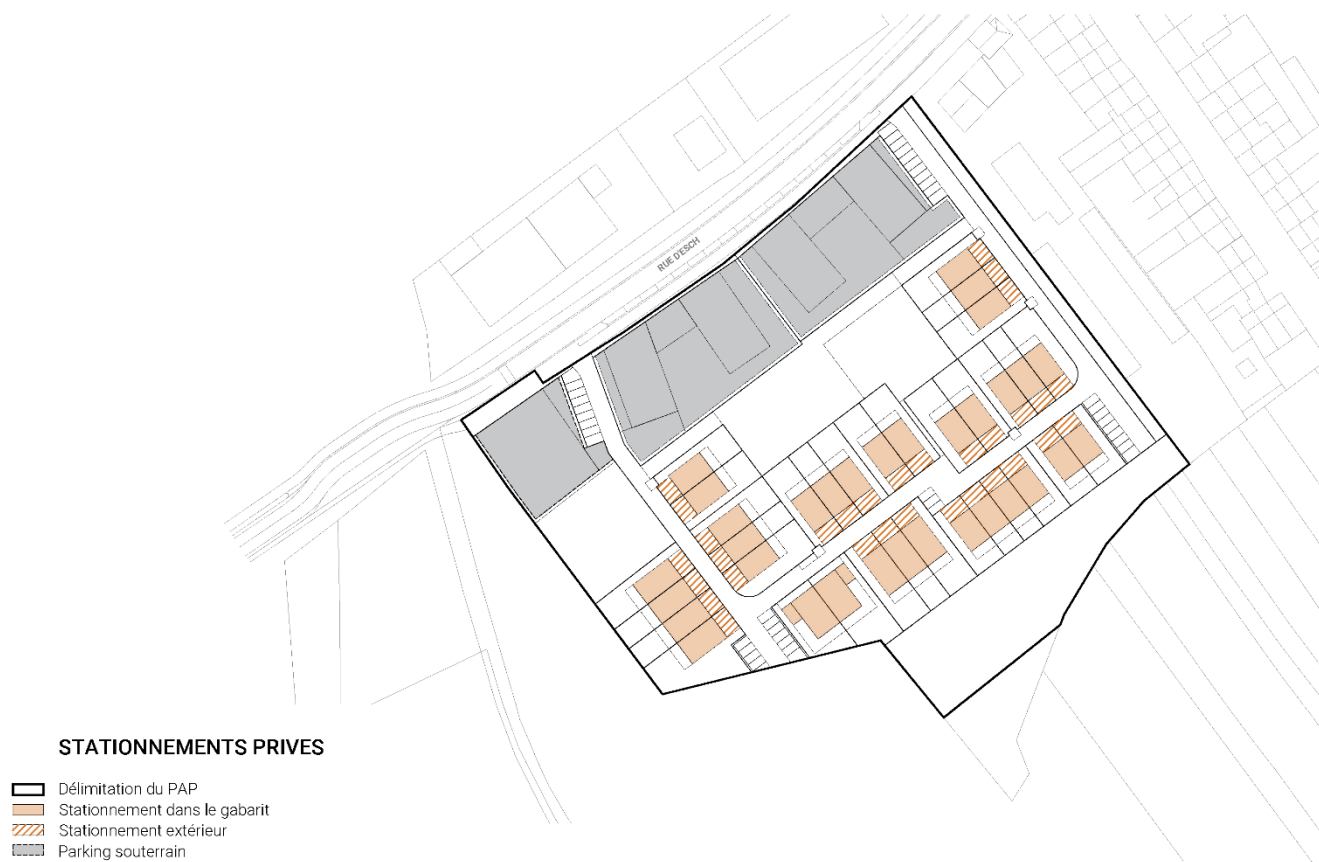
Les logements abordables sont répartis dans les résidences du lot 1 et 2 et les logements de type « unifamiliaux » des lots 20 et 21.

D.2.4 Concept de stationnement

Selon la clé de stationnement définie dans le PAG de la commune, un minimum de 33 places doit être réservé pour les maisons unifamiliales (1 emplacement par logement pour les maisons unifamiliales), 95 places pour les maisons plurifamiliales (1,2 emplacement par logement pour les maisons plurifamiliales) et 26 places pour les commerces (pour les commerces, les affectations tertiaires, les professions libérales : 0 emplacements pour les premiers 50m² de surface exploitée nette et 1 emplacement par tranche entamée de 50m² nette, au-delà de la première tranche de 50m²). Un total de 154 places doit être réalisé sur le PAP.

La plupart des maisons du quartier disposent d'un garage à l'intérieur de la construction principale et d'une place aérienne dans le recul avant.

Les logements de type « plurifamilial » disposent d'une construction souterraine pour gérer les emplacements de stationnement privés nécessaires aux logements et autres fonctions.



Source : Gestion du stationnement privé, WW+, 10.2025

D.2.5 Aménagements des espaces extérieurs

+ Espace extérieur pouvant être scellé

Les espaces scellés indiqués en parties graphique concernent :

- les accès carrossables vers des constructions souterraines ;
- les terrasses des maisons unifamiliales ;
- les reculs avant des résidences le long de la rue d'Esch pour favoriser la continuité entre l'espace-rue et les commerces en rez-de-chaussée.

+ Calculs des espaces scellés

La partie écrite permet l'implantation d'un certain nombre de surfaces scellées.

Sont compris dans le calcul de la surface de scellement du PAP :

- Les emprises des constructions destinées au séjour prolongé et aux dépendances de type garage / carports ;
- Les abris de jardins ou similaire ;
- Les emprises des rampes ;
- Les emprises des accès piétons aux constructions ;
- Les emprises souterraines couvertes de 25cm de terre min.;
- Les terrasses de jardin.

Une surface de scellement maximale est attribuée par lot dans la partie graphique du PAP, conformément au CSS définit dans le PAG.



Source : Scellement, WW+, 10.2025

+ Espaces verts privés pouvant être partiellement scellé de type « avant jardin »

Le PAP définit un espace vert spécifique au niveau des avant-jardins, permettant l'implantation flexible d'accès piétons et d'accès carrossables, tout en maintenant une surface verte sur rue.

La partie écrite du PAP définit précisément de nombre d'accès admis pour chaque typologie dans cette surface.

+ Espaces verts privés

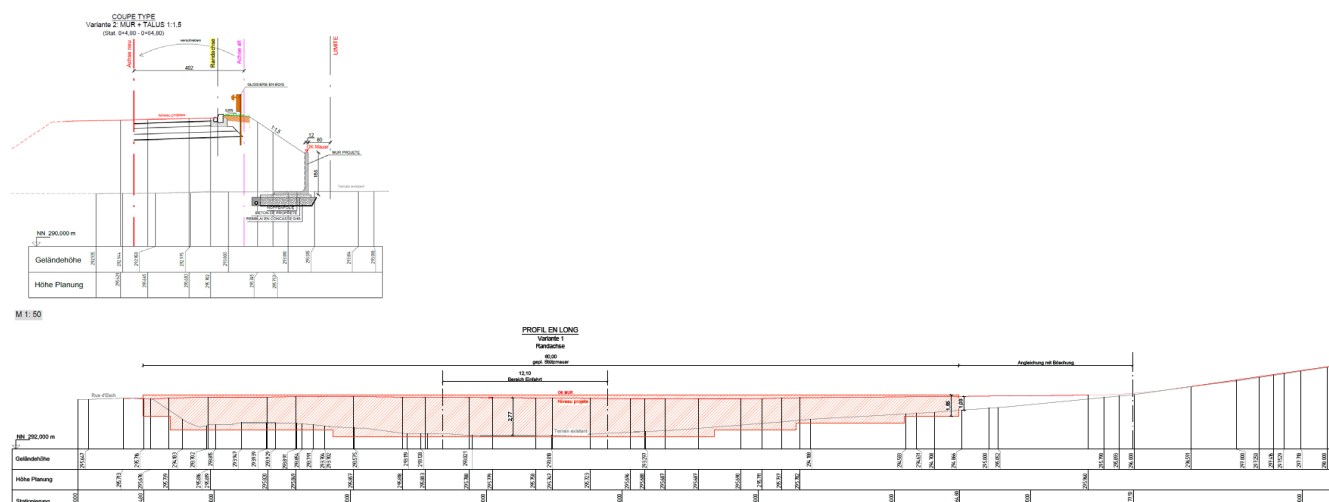
Pour les maisons unifamiliales, le PAP autorise un certain nombre d'aménagements (terrasses, chemins, constructions légères fixes etc.) similaire à la réglementation communale en vigueur.

Pour les maisons plurifamiliales, le PAP autorise un certain nombre d'éléments permettant diverses occupations possibles des espaces libres des lots : possibilité de jardins collectifs ou privés ou d'une combinaison des deux.

+ Aménagement spécifique – structure mur/talus entre phase 1 et 2

Un aménagement extérieur spécifique est prévu sur le lot 38, le long de la limite Est du PAP avec la phase ultérieure. En effet, le remblai du terrain est nécessaire notamment le long de la Rue d'Esch où une dépression dans le terrain naturel ne permettait pas le raccordement au réseau routier et d'infrastructure techniques. Une différence de niveau est donc créée entre le terrain projeté sur le PAP et le terrain naturel sur la phase ultérieure Est.

Cette différence de niveau a fait l'objet d'une étude technique afin d'optimiser et de clarifier la structure de l'aménagement spécifique nécessaire.



La coupe ci-après illustre comment la différence de niveau entre le PAP et le quartier existant est aménagée :



Source : Coupe raccord îlots existants Est, WW+, 09/2025

Cet aménagement composé d'un mur et d'un talus est provisoire et pourra être revu lors du développement de la phase ultérieure Est.

E. ILLUSTRATIONS

+ Représentation volumétrique du futur projet à titre indicatif



Source : Perspective d'ambiance point de vue aérien, WW+, 10.2025



Source : Perspective d'ambiance depuis la rue d'Esch, WW+, 10.2025

F. TABLEAU DES CALCULS DÉTAILLÉS

+ Voir fichier ci-joint

