

OBJET :

# PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER

"ROUTE DES TROIS CANTONS, RUE DE DIPPACH"

À BETTANGE-SUR-MESS

RAPPORT JUSTIFICATIF

COMMUNE :

DIPPACH

PARCELLES :

N°134/2336

MAITRES DE  
L'OUVRAGE :

**MESS S.A.**  
63-65 RUE DE MERL  
L-2146 LUXEMBOURG

PROPRIETAIRES :

**MESS S.A**

DATE :

21 NOVEMBRE 2019

CONCEPTION :



**ESPACE ET PAYSAGES**

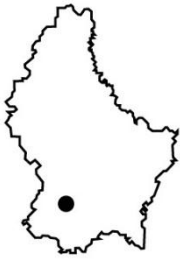
URBANISME / CADRE DE VIE / ENVIRONNEMENT

12, AVENUE DU ROCK'N ROLL  
L-4361 ESCH-SUR-ALZETTE

TEL : 26 17 84

FAX : 26 17 85

@ : INFO@ESPACEPAYSAGES.LU



**PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER  
NOUVEAU QUARTIER  
"ROUTE DES TROIS CANTONS, RUE DE DIPPACH"  
À BETTANGE-SUR-MESS**

## **RAPPORT JUSTIFICATIF**

<b>1</b>	<b>INTRODUCTION</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR</b>	<b>4</b>
2.1	PARTIE GRAPHIQUE / PARTIE ECRITE	4
2.2	SCHEMA DIRECTEUR	7
<b>3</b>	<b>DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE</b>	<b>8</b>
3.1	OPTIONS D'AMENAGEMENT RETENUES	8
3.2	PROGRAMMATION URBAINE	8
<b>4</b>	<b>EXTRAIT ILLUSTRATIONS</b>	<b>13</b>
4.1	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	13
4.2	AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS	16
4.3	AMENAGEMENT DES ESPACES VERTS PRIVES	17
4.4	INFORMATIONS SUR LE CONTEXTE ENVIRONNANT	19
<b>5</b>	<b>FICHE DE SYNTHESE</b>	<b>19</b>



## 1 INTRODUCTION

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

Le présent projet d'aménagement particulier « route des trois cantons, rue de Dippach » marque la suite d'un PAP élaboré sur les mêmes parcelles début 2016 (17637/3C) et 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.

---

Ainsi, le présent projet d'aménagement particulier a fait l'objet d'une étude détaillée, associant d'emblée les phases urbanistique et technique, en collaboration avec le bureau d'ingénieur-conseil KNEIP et l'administration communale de Dippach.

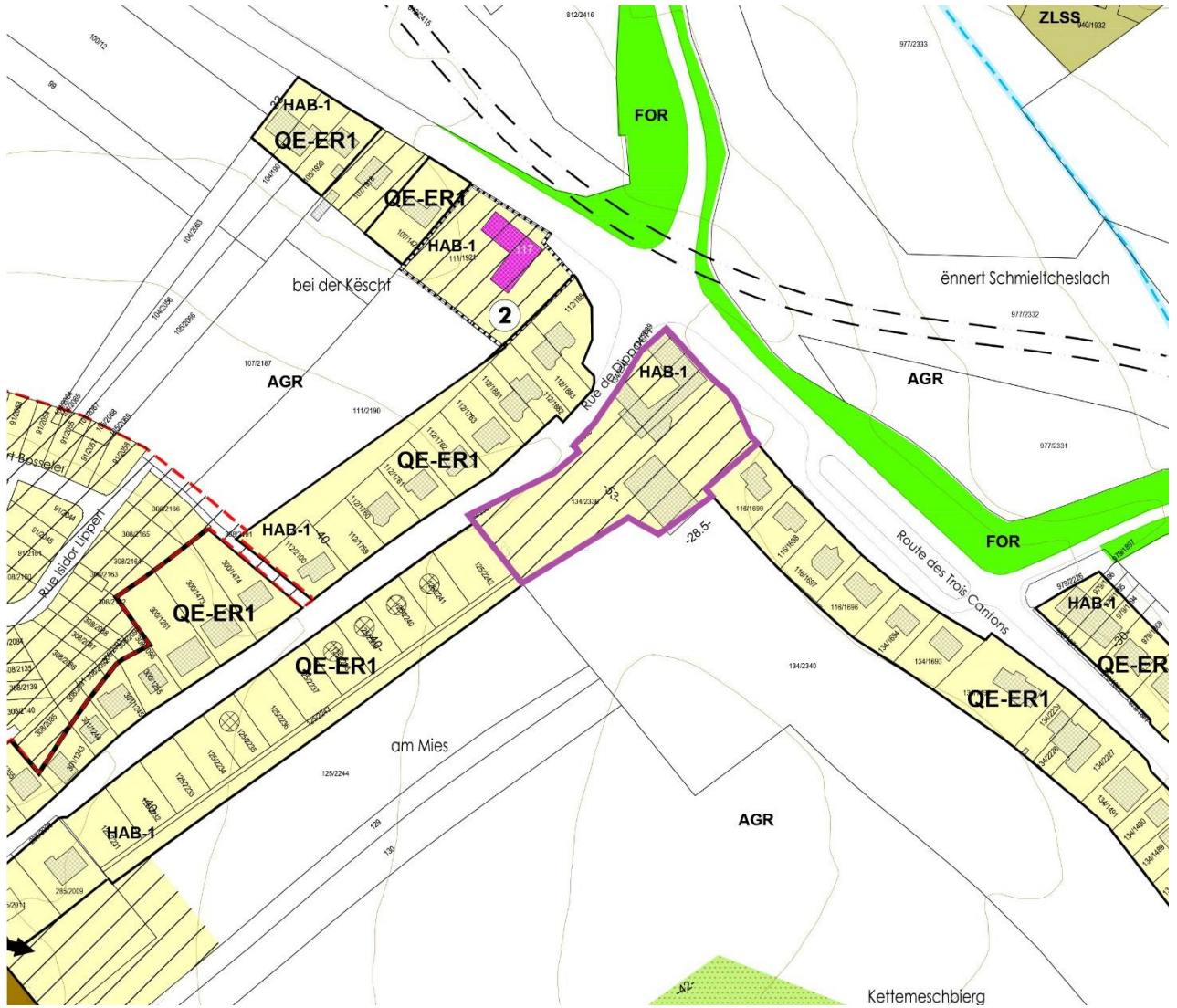
Le dossier complet se compose des documents suivants, à savoir :

- L'extrait cadastral accompagné du plan de délimitation dressé par un géomètre officiel.
- 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 (planche n°01)
- Les annexes complémentaires









## 2 EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR

### 2.1 PARTIE GRAPHIQUE / PARTIE ECRITE





	Limite communale
	Bâtiment existant:
	PCN (ex.2014): bâtiment existant / bâtiment supprimé
	BD-L-TC (ex.2004), orthophotos (ex.2004) et relevés de terrain (mars 2015)
	Ruisseau / Ruisseau souterrain ou temporaire
	Courbes de niveau



## Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

<b>Zones d'habitation</b>	
	Zones d'habitation 1
	Zones d'habitation 2
<b>Zones mixtes</b>	
	Zones mixtes à caractère urbain
	Zones mixtes à caractère rural
	Zones de bâtiments et d'équipements publics
	Zones d'activités économiques
	Zones industrielles à risques majeurs
	Zones spéciales
	Zones de jardins familiaux

## Zones destinées à rester libres












	Zones agricoles
	Zones forestières
	Zones de loisirs sans séjour
	Zones de parc
	Zones d'isolement et de transition
	Zones horticoles

## Zones superposées

	Zones d'aménagement différé
	Zones de secteurs sauvegardés ou zones protégées*
①	Noyau villageois
②	Ensemble bâti intéressant
③	Élément ponctuel



**\*: servitudes spéciales**

-  Immeubles et objets classés monuments nationaux ou inscrits à l'inventaire supplémentaire (état au 20/09/2010)
-  Monument digne de classement
-  Bâti à préserver:
  -  Bâtiment remarquable
  -  Élément ponctuel (Petit patrimoine religieux et culturel)
-  Éléments à respecter:
  -  Volume
  -  Alignement
  -  Mur
-  Zones couvertes par un PAP "Quartier existant"
  - QE\_ER1: Quartier existant - espace résidentiel type 1
  - QE\_ER2: Quartier existant - espace résidentiel type 2
  - QE\_EV: Quartier existant - espace villageois
  - QE\_E: Quartier existant - zone de bâtiments et équipements publics
  - QE\_S: Quartier existant - zone spéciale
-  Zones soumises à l'obligation d'établir un projet d'aménagement particulier
-  Délimitation des plans d'aménagement particulier approuvés par le Ministre de l'Intérieur


**Espaces ou zones définis en exécution d'autres dispositions légales, réglementaires ou administratives (à titre indicatif)\***

-  Sites archéologiques
-  Sites et monuments et ensembles classés  
Zones protégées d'intérêt communautaire ou "réseau Natura 2000"  
(cf plan E132564-13; E132564-14; E132564-15)


**Réseaux de circulation (à titre indicatif)\***

-  Projets routiers
-  Lignes ferroviaires
-  Projets pistes cyclables
-  Couloirs pour projet routier
-  Accès possible
-  Accès existant

**Réseaux d'infrastructures techniques (à titre indicatif)\***







-  Lignes à haute tension (source : CREOS, 16.11.2010)

**Autres éléments (à titre indicatif)\***

-  Profondeur de zonage en mètres

\*: Les autres éléments de cette rubrique sont repris sur le plan des éléments complémentaires au PAG (cf. plan E05858-38)

**Valeurs maxima à respecter pour les zones soumises à un PAP**

Zones	COS	CMU	CUS
 Zones d'habitation 1 / HAB-1	0,3	0,6	-
 Zones d'habitation 1 / HAB-1 (A)	0,4	0,8	-
 Zones mixtes à caractère rural / ZMR (B)	0,5	1,0	-
 Zones mixtes à caractère rural / ZMR (A)	0,4	0,8	-
 Zones d'activités économiques / ZAE	0,4	0,8	-
 Zones industrielles à risques majeurs / ZI / R.M.	0,2	0,4	2,0





## ART. 6 ZONES D'HABITATION

### 6.1 DESTINATION

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, de services, d'artisanat et de loisirs, des professions libérales, des établissements socioculturels, des restaurants, des équipements de service public en relation directe avec les besoins de la zone concernée, ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume, leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Elles sont subdivisées en fonction du type d'habitation dominant en :

- zones d'habitation 1 (HAB-1)
- zones d'habitation 2 (HAB-2)

La **zone d'habitation 1** est prioritairement destinée aux maisons d'habitation unifamiliales avec jardin, isolées, jumelées ou groupées en bande. Dans les zones soumises à l'obligation d'établir un PAP, au minimum 70% des logements d'un ensemble bâti sont à réaliser en maisons d'habitation unifamiliales.

La zone d'habitation 2 est prioritairement destinée aux maisons d'habitation plurifamiliales et aux maisons d'habitation collective. Dans les zones soumises à l'obligation d'établir un PAP, au minimum 70% des logements d'un ensemble bâti sont à réaliser en maisons d'habitation plurifamiliales.

Dans les zones d'habitation 1 et 2 sont seuls autorisés les aires de parcage et les garages qui sont en relation directe avec l'utilisation de ces zones. Les aires de parcage ou garages réservés aux camions<sup>1</sup> ou autobus et à leurs remorques ne sont pas autorisés dans ces zones.

Les prescriptions concernant le parcage sont définies dans le règlement communal sur les bâtisses, les voies publiques et les sites.

### 6.2 DEGRÉ D'UTILISATION DES SOLS

Pour les zones d'habitation 1 soumise à l'obligation d'établir un PAP, sont définis 2 degrés d'utilisation des sols.

#### Zone d'habitation 1 (HAB-1) :

- *Schouweiler, Sprinkange, Dippach, Bettange* :

Le coefficient d'occupation du sol est limité à 0,3.

Le coefficient maximum d'utilisation du sol est de 0,6.

#### Zone d'habitation 1 (A) (HAB-1 (A)) :

- *Sprinkange, Bettange* :

Le coefficient d'occupation du sol est limité à 0,4.

Le coefficient maximum d'utilisation du sol est de 0,8.

## 2.2 SCHEMA DIRECTEUR

(Sans objet)



### 3 DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE

#### 3.1 OPTIONS D'AMENAGEMENT RETENUES

En concertation avec l'administration communale de Dippach, une réflexion globale a été engagée pour l'urbanisation de la localité de Bettange-sur-Mess. Il s'agit d'un futur projet d'aménagement particulier « Nouveau quartier » d'un terrain de près de 0,5 ha, situé à l'angle de la route des Trois Cantons et de la Rue de Dippach.

Dans ce concept global d'aménagement, le présent projet d'aménagement particulier constitue ainsi une procédure urbanistique, avec pour enjeu prioritaire de compléter le tissu bâti et la trame viaire de la localité en répondant aux attentes actuelles, et aux objectifs visés par le Plan d'Aménagement Général de la commune de Dippach (cf. 1. Extrait PAG en vigueur).



#### 3.2 PROGRAMMATION URBAINE

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

- à l'ouest, la rue de Dippach
- à l'est, une parcelle privée classée en zone couverte par un PAP " Quartier existant " - QE\_ER1 : Quartier existant - espace résidentiel type 1 par le PAG en vigueur et occupé par une maison unifamiliale
- au sud, des fonds classés en zone agricole par le PAG en vigueur
- au nord, la route des Trois Cantons

Les points suivants ont été abordés et étudiés avec un souci particulier :





## MIXITE ET DENSIFICATION DE L'HABITAT



Le présent projet d'aménagement particulier propose une typologie variée des maisons :

- 2 maisons unifamiliales isolées,
- 4 maisons unifamiliales jumelées,
- 3 maisons unifamiliales en bandes,
- 1 maison bi-familiale isolée,

La densité du présent projet s'élève ainsi à +/- 22 logements / hectare.

### MAISONS UNIFAMILIALES, MAISON BI-FAMILIALE

Dans un souci de qualité de vie, le parcellaire des maisons unifamiliales projetées garantit :

- Une orientation optimale des constructions en privilégiant des jardins au sud
- l'implantation de car-ports appropriés
- une mixité de surface de terrain, définie entre 2,93 ares au minimum et 5,81 ares au maximum,
- une architecture contemporaine, permise selon les gabarits constructibles, tout en respectant le caractère villageois de la localité

Le concept architectural est à prendre en compte dans une réflexion globale d'aménagement, incluant notamment les car-ports et structurant l'implantation. L'orientation et le gabarit des constructions conditionnent le concept architectural, ainsi le concept se veut propice à une certaine qualité fonctionnelle et esthétique.



### VALORISATION DU DOMAINE PUBLIC

Dans ce cadre, le présent projet se veut garant d'un espace public de qualité, proposant :

#### UN CONCEPT DE CIRCULATION ET STATIONNEMENT AUTOMOBILE

Le principe d'aménagement de la voirie favorise la quiétude du quartier, en limitant les surfaces carrossables. Sur base de ce principe, le tracé de la voirie projetée est conditionné par le raccordement à la rue de Dippach soumis aux prescriptions de l'administration des Ponts & Chaussées.

Le principe d'aménagement des équipements des voiries existantes a été conditionné en grande partie par le nouveau projet de giratoire prévu dans la localité de Bettange-sur-Mess à l'angle de la route des Trois Cantons et de la rue de Dippach en partie Nord de projet.

Dans cette optique et conformément aux prescriptions de l'Administration des Ponts et Chaussées, le concept est de proposer un espace en retrait sur le modèle de contre-allée, concernant les lots de 07 à 10. Cet espace va



permettre de pouvoir connecter la partie nord du PAP à la route des Trois Cantons tout en restant à distance du giratoire et permettre de ne pas entraver la circulation des autres usagers utilisant ce dispositif.

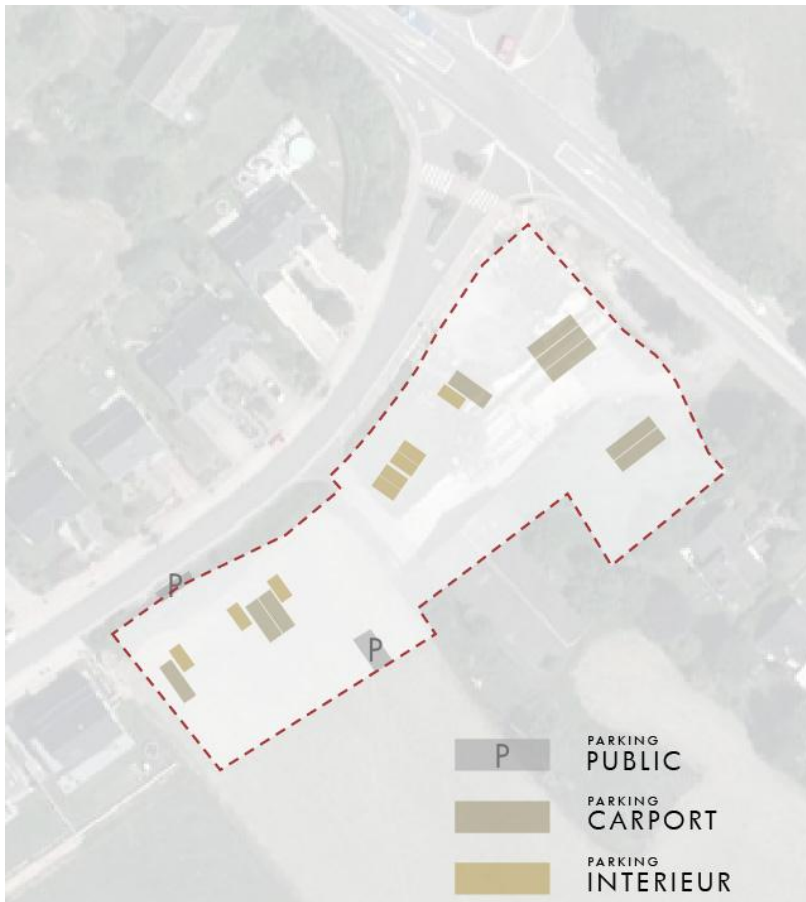
Depuis la rue de Dippach, le prolongement du trottoir permet une continuité du chemin piéton favorisant la mobilité douce.

La nouvelle voirie publique prévue en cœur de PAP va permettre d'assurer une connexion à la rue de Dippach (en respectant les rayons de girations adaptés selon les prescriptions de l'Administration des Ponts et Chaussées) mais aussi assurer une fonction de desserte vers le futur projet de développement urbain.



Les accès vers les garages sont à aménager selon le point G « Les maisons d'habitation uni- et bifamiliales », du guide d'application pour l'établissement des permissions de voirie ministérielles de l'administration des ponts et chaussées.

Les aménagements hors du périmètre du PAP seront réalisés dans le cadre de la convention entre la maîtrise d'ouvrage et la commune dans un souci d'amélioration du cadre de vie du quartier.



Le stationnement a été prévu de telle sorte à prévoir deux emplacements de stationnement selon la configuration :

- garage intérieur pour deux véhicules
- un garage intérieur et un car-port avec un emplacement chacun
- un car-port avec deux places

Ainsi, les emplacements se trouvent systématiquement dans un abri, évitant tout stationnement dans le recul avant.

De plus, dans la rue de Dippach, deux emplacements en voirie entre les LOTS 01 et 02 seront prévus pour les visiteurs. Trois autres places de stationnement publiques sont prévues en à bout de la voirie d'accès vers l'arrière du PAP entre les LOTS 03 et 04.





## ESPACES VERTS



Actuellement le site est constitué de vestiges d'une ancienne exploitation agricole, la parcelle vis-à-vis des maisons existantes rue de Dippach est actuellement utilisée comme prairie en culture intensive.

Les espaces verts public existants seront conservés, voir adaptés concernant l'espace public faisant front au lot 10 afin de garantir une connexion vers la route des Trois Cantons.

## GESTION COMMUNE DES INFRASTRUCTURES

Le concept de la gestion de l'eau doit préférer l'évacuation des eaux à ciel ouvert, par des fossés ou des noues, afin de rendre l'eau plus visible et d'augmenter la perception du cycle de l'eau. Un fossé à ciel ouvert est établi au bord des parcelles privées afin de récupérer les eaux pluviales des différentes habitations et déverse vers un bassin de rétention souterrain qui est prévu en dessous de la rue projetée entre les lots 03 et 04.

Les eaux pluviales du lot 01 seront récoltées à part dans une citerne de temporisation connectée au réseau d'eau mixte jusqu'à la mise en place d'un axe clair dans la rue de Dippach.

Ce principe a été élaboré par le bureau d'ingénieurs-conseils KNEIP en concertation avec l'Administration de la Gestion de l'eau et la commune de Dippach.







## 4 EXTRAIT ILLUSTRATIONS

### 4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



L'implantation des constructions, permet l'intégration du PAP dans le tissu urbain existant et fait la liaison de la rue de Dippach et la route des Trois Cantons par un front bâti homogène.

L'insertion des maisons permet en outre de structurer les espaces rue en présentant un front bâti de chaque côté de ces voiries.

Chaque maison dispose d'une emprise au sol sensiblement identique mais un jeu d'implantation et d'orientation permet d'intensifier le dynamisme du futur quartier.

De par leurs dispositions sur l'emprise du PAP, les volumétries semblent hétéroclites.

Les maisons bénéficient toutes d'une exposition sud, favorisant ainsi l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques.



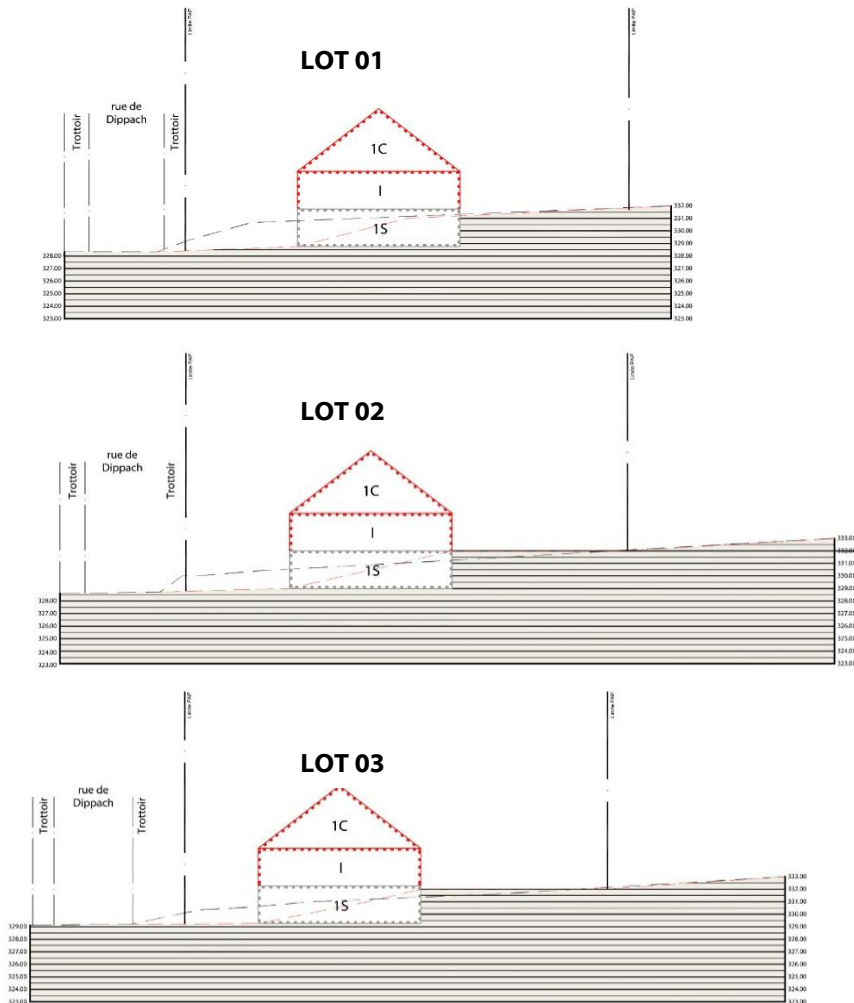
L'implantation finale du projet provient également de l'analyse approfondie de plusieurs paramètres tels que la topographie particulière du site, le raccord avec la parcelle voisine du n°36 de la rue de Dippach ainsi que de la prise en compte de la gestion des eaux de pluies et des eaux usées. Cette approche a permis d'inscrire véritablement le nouveau quartier dans son contexte sans pour autant le dénaturer en optant pour les options les plus rationnelles possibles.

Voici le développement des réflexions et analyses menées :

### NIVEAUX D'IMPLANTATION

La particularité du PAP tient de la topographie particulière du site au niveau de la rue de Dippach. En effet, la parcelle sur laquelle se développe le projet présente un talus important qui longe la voirie. Partant de ce constat, le modelage du terrain pour permettre l'implantation des habitations a été étudié.

Cette analyse à une échelle plus précise s'est opérée pour les LOTS à la topographie la plus défavorable à savoir : les LOTS 01 à 03.



Il en résulte un modelage du terrain nécessaire afin d'enlever le talus qui caractérise la parcelle et ainsi trouver un point de raccordement à la voirie. Ainsi, il est possible de disposer, par exemple, au rez-de-chaussée un garage puis, d'avoir un rez-de-jardin avec les pièces de vie qui se développent à l'arrière.

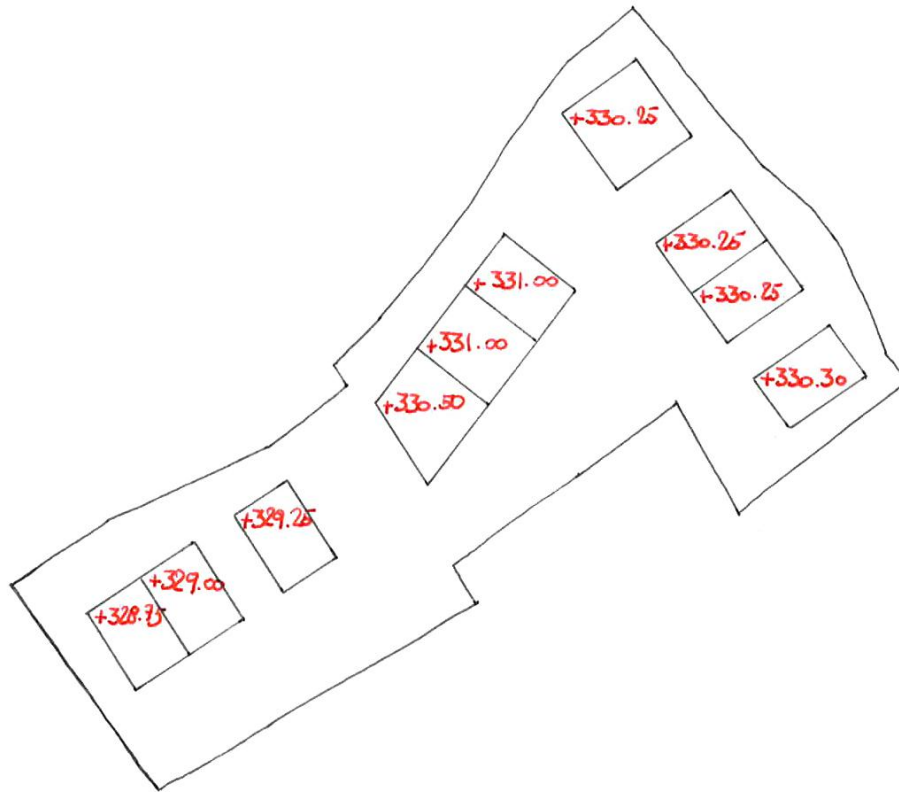
Ce type de disposition permet ainsi de ne pas devoir remodeler le terrain de manière trop importante et de profiter des différences de niveaux existantes.



## GESTION DES EAUX

La volonté principale du projet était de pouvoir gérer les eaux de ruissellement le plus simplement possible, sans avoir recours à des moyens technologiques. En effet, pour l'eau de pluie, celle-ci est récoltée dans des fossés ouverts au départ de chaque habitation puis, elle s'écoule par voie gravitaire jusqu'à être dirigée vers le réseau public.

Il en va de même pour les eaux grises, chaque habitation est connectée au réseau public. Les pompes de relevage étant prohibées dans la commune, le niveau d'implantation optimal a été trouvé afin de pouvoir garantir un raccordement au réseau public de chaque logement par voie gravitaire.



Ainsi en plus de la prise en compte de la topographie du site, la gestion des eaux a également joué un rôle dans la définition des niveaux d'implantation.

## RACCORD AVEC LES PARCELLES VOISINES

Pour le LOT 01, en plus de la gestion du talus qui longe la rue de Dippach, le raccordement à la parcelle voisine occupée par le n°36 a également dû faire l'objet d'une attention particulière. En effet, un mur de soutènement en limite mitoyenne a été érigé pour modeler le terrain. Or, dans une optique d'intégration du PAP dans son contexte, il a fallu prendre en considération cette particularité. C'est ainsi qu'un mur de soutènement est également prévu sur la limite du LOT 01 afin de pouvoir garantir un modelage du terrain optimal sur le PAP tout en tenant compte des impératifs techniques mentionnés supra.



Cependant, pour une garantir une certaine cohérence urbanistique, le raccord du LOT 01 avec le n°36 a eu un impact également sur les LOTS 02 et 03. Ainsi, nous avons dû analyser les niveaux d'implantation de l'ensemble de ces trois parcelles afin de ne pas créer de différence de niveau trop importante d'une habitation à l'autre.



## 4.2 AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS







La surface à céder au domaine public communal s'élève à 589 m<sup>2</sup> soit 11.78% du projet.

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 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain 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.

### 4.3 AMENAGEMENT DES ESPACES VERTS PRIVÉS

Le traitement de la limite entre espace privé et public participe à la composition du projet d'habitat. Les matériaux, couleurs ainsi que les volumes des clôtures/murets doivent se conjuguer avec la façade principale mais aussi s'allier aux unités bâties proches.

L'emploi épars de matériaux imitant la pierre ainsi que les techniques d'enduits imitant un appareillage sont à éviter. Rechercher un rapport de surface équilibré entre les différents éléments de la clôture mixte (2/3-1/3). Les lisses horizontales en bois ou matériaux composites, les brises vues et les canisses et autres bâches imitant une haie végétale sont à éviter. Les murs bas enduits et couronnés sont à privilégier.



Qu'il soit utilisé en association avec d'autres matériaux ou qu'il soit le seul

élément constitutif de la clôture, le végétal joue un rôle fondamental dans l'interface entre espace privé et espace public. Les haies en mélange aux essences variées créent de l'épaisseur aux limites et anime la clôture par le choix des essences et la juxtaposition judicieuse de végétaux de différentes hauteurs. C'est souvent lui qui contribuera à qualifier dans le temps le paysage du quartier et lui donnera son identité en atténuant la rigueur de son organisation et les disparités du bâti. La clôture végétale, doublée ou non d'une clôture légère, apportera une réponse simple et économique à la question du traitement des limites en offrant une variété de formes et de couleurs ainsi qu'une protection efficace.



Le recul avant des constructions est à aménager en forme de jardin rural, offrant une certaine mixité de plantations et de revêtements de sol qui favorisent l'infiltration des eaux pluviales. Les jardins à pierres ainsi que les surfaces recouvertes que par des écorces de pins ou similaires sont à éviter.







#### 4.4 INFORMATIONS SUR LE CONTEXTE ENVIRONNANT



Un réseau de transport public se situe autour du projet, deux arrêts de bus sont situés à proximité « Dippecherstrooss » (140 mètres) et « Këscht » (100 mètres), la gare de Dippach-Reckange se situe à 650 mètres. 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 SYNTHÈSE

(cf. annexe n°01)

(cf. annexe n°02)