

Table des matières

1.	INTRODUCTION.....	3
1.1.	Contexte.....	3
1.2.	Situation cadastrale	4
2.	Cadre règlementaire	5
2.1.	Plan d'aménagement général	5
3.	Descriptif du parti urbanistique.....	7
3.1.	Cadre urbain.....	7
3.2.	Cadre environnemental	9
4.	Exposé des motifs	11
4.1.	Modification du PAP	11
5.	Synthèse des principales caractéristiques du PAP.....	12
6.	Annexes	13

1. INTRODUCTION

Le bureau BEST Ingénieurs – Conseils, agissant au nom et pour le compte de Monsieur Nadal Christophe et Madame Moreira Alexandra, présente ci-après les documents nécessaires à l'introduction en procédure d'une modification du plan d'aménagement particulier (PAP) « Domaine Beaulieu » à Capellen, dans la Commune de Mamer, selon 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 modification propose de compléter l'article « 2.8 Surface consolidée » afin d'offrir plus de flexibilité dans l'aménagement des espaces de scellement. Le présent projet ne remet pas en cause la structure générale ou les orientations du plan d'aménagement particulier initial.

1.1. Contexte

La commune de Mamer présente une superficie de 27,80 km² pour 11.055 habitants (01/01/2024 - source : data.public.lu) et est constituée des localités de Mamer, Capellen et Holzem.

Elle jouit d'une situation géographique intéressante de par sa proximité avec la Ville de Luxembourg et par le fait qu'elle soit traversée par de nombreux axes routiers et ferroviaires d'importance internationale et nationale.

En tant que localité principale de la commune, Mamer (7.942 hab.) abrite les fonctions administratives ainsi que des nombreux commerces et services.

La zone couverte par le présent projet est située rue « Domaine Beaulieu » dans la localité de Capellen qui compte 2.371 habitants.

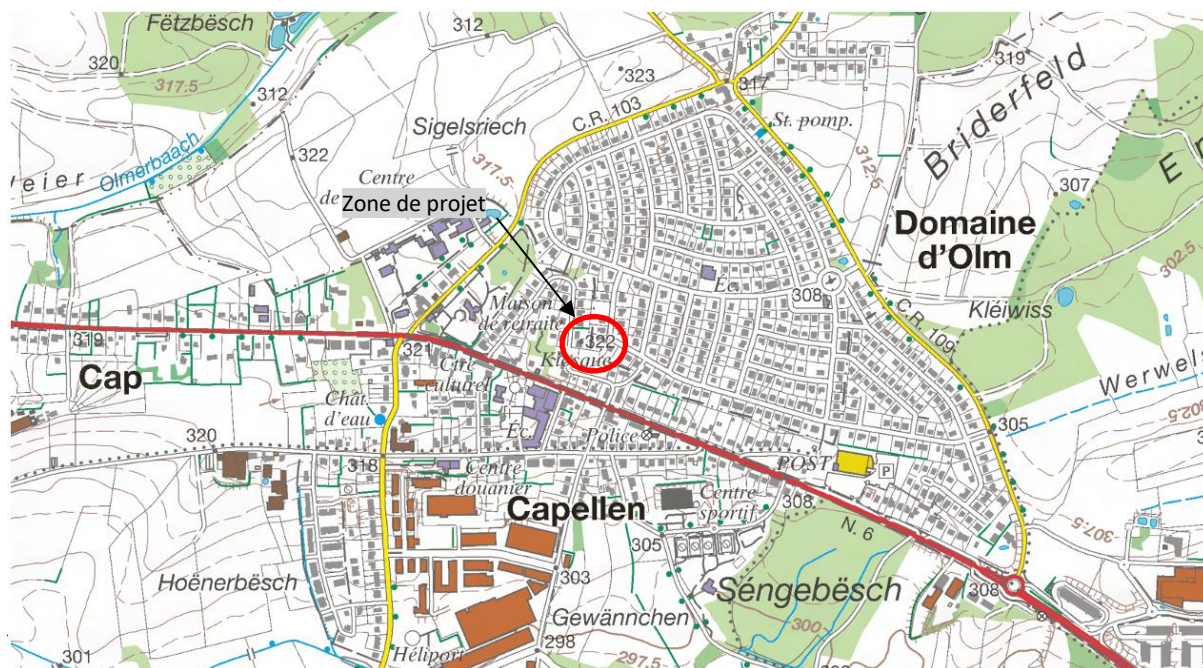


Figure 1 : Plan de situation générale (Source : Administration du Cadastre et de la Topographie).

2. CADRE RÈGLEMENTAIRE

2.1. Plan d'aménagement général

Les fonds couverts par le présent PAP sont inscrits dans la " zone d'habitation 1 – HAB-1 " et superposés d'une « zone soumise à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier » (PAP-NQ) au plan d'aménagement général de la Commune de Mamer (Réf : 22C/042/2021).

Les coefficients du degrés d'utilisation du sol admis dans la zone de projet sont les suivants :

SD : C10		HAB-1	
COS	0,35	CUS	0,55
	Min		min
CSS	0,65	DL	11
			min

2.1.1. Partie graphique

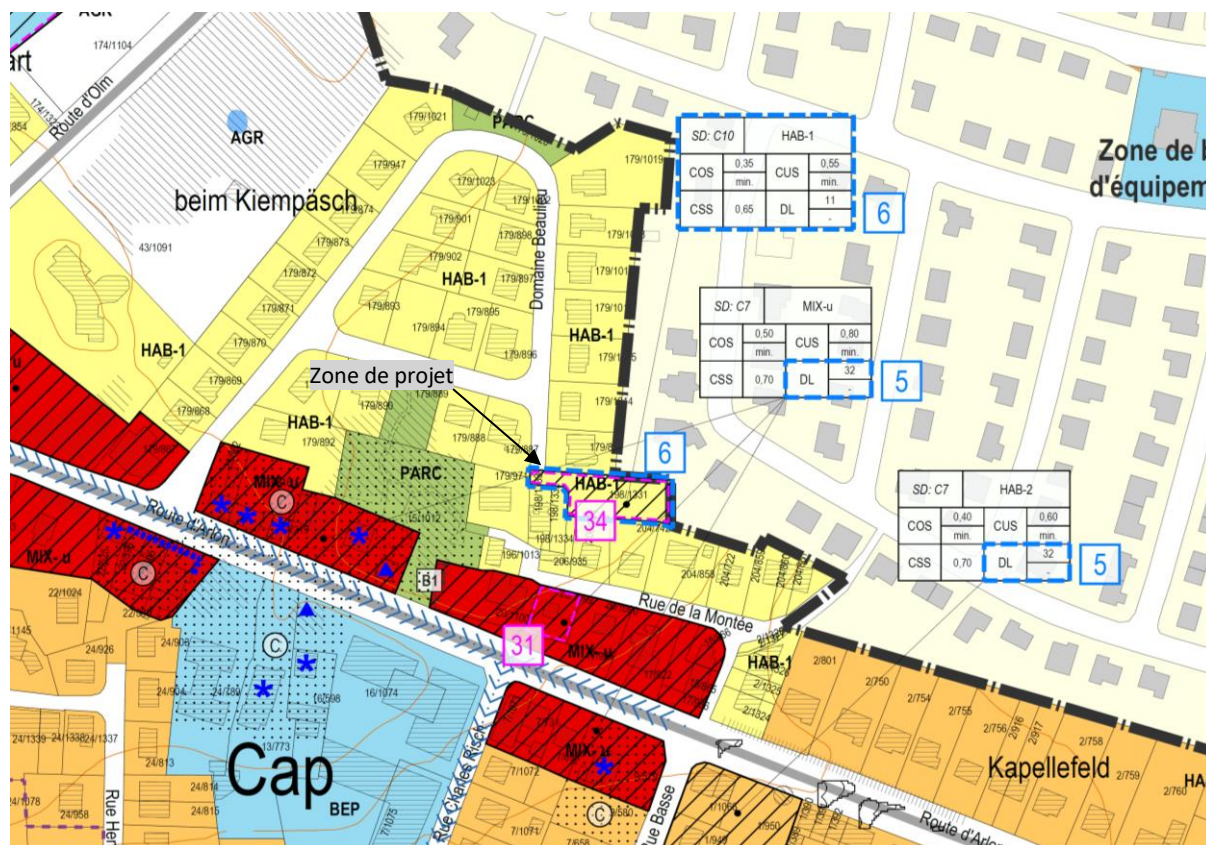


Figure 3 : Extrait du PAG (plan coordonné janvier 2022 – Source : Commune de Mamer).

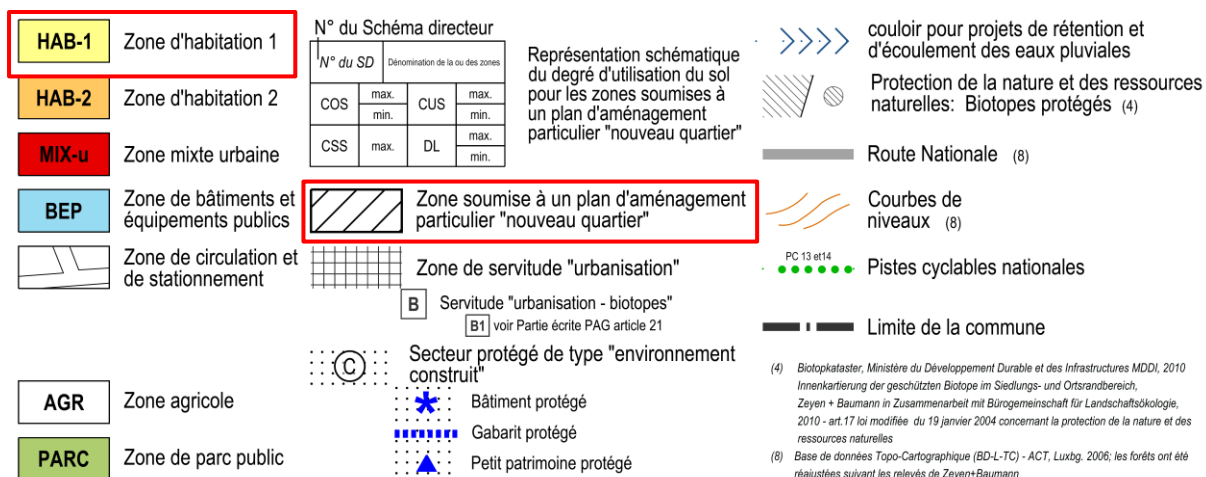


Figure 3 : Légende PAG (plan coordonné janvier 2022 – Source : Commune de Mamer).

2.1.2. Partie écrite

Les règles d'aménagement de cet espace sont définies dans la partie écrite du plan d'aménagement général de la Commune de Mamer.

Les principaux articles concernant le présent PAP sont libellés comme suit :

« Art. 1 - Zones d'habitation »

On distingue :

- la zone d'habitation 1 – HAB-1 et
- la zone d'habitation 2 – HAB-2 ;

1.1 – Zone d'habitation 1 – HAB-1

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux maisons d'habitation unifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins la moitié des logements est de type maisons d'habitation unifamiliales, isolées, jumelées ou groupées en bande. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum.

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 plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Extrait de la partie écrite du PAG

3. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE

3.1. Cadre urbain

3.1.1. Situation générale

Le projet est situé au nord de la localité de Capellen à la limite de la commune de Kehlen, au bout de l'impasse " Domaine du Beaulieu ". Le quartier présente un habitat composé presque exclusivement maisons isolées datant des années 1970-1980. La partie située au sud de la " route d'Arlon " présente une plus grande mixité de l'habitat et accueille les principaux services (commerces, activités agricoles, administrations, ...).



Photos 1- 2 : vue sur la maison située rue du « Domaine Beaulieu » (Source : « Google Street View ».)

3.1.2. Équipements publics et services

La localité de Capellen accueille de nombreux services et équipements publics.

On y trouve notamment la NSPA (Agence OTAN de soutien et d'acquisition) qui emploie près de 1.000 personnes, l'administration des Contributions directes, la police, l'école, la crèche...

Mais également une activité commerciale bien implantée (restaurants, banque, épicerie, ferme biologique...)

Il est également à noter la présence du " Tennis club Capellen ", qui est situé à moins de 1km à l'ouest de la zone de projet.

La localité profite également de la présence du parc d'activité de Capellen, qui est situé à moins de 2 km à l'est du PAP et qui accueille de nombreux commerces et entreprises.

Enfin, Capellen profite de sa proximité avec les communes de Bertrange et Strassen ainsi que la Ville de Luxembourg qui offrent une large gamme d'équipements et de services.

3.1.3. Mobilité et transport en commun

La zone de projet est située à environ 285 mètres des arrêts de bus " Capellen, Klouschter " et " Capellen Police ", situés sur la " route d'Arlon " et qui dessert les lignes :

- 755 : Capellen – Leudelange ;
- 801 : Howald - Sélange (B) - Messancy (B);
- 802 : Howald - LUX, Centre – Steinfort;
- 811 : LUX, Kirchberg – Steinfort;
- 812 : LUX, Kirchberg - Hagen – Eischen;
- 822 : LUX, Centre - Windhof – Tuntange;
- 824 : LUX, Centre - Kehlen – Mersch.

Il existe également des arrêts d'autobus pour le ramassage scolaire.

La gare ferroviaire de Capellen est située à environ 1,00 km au sud-ouest du PAP. Elle accueille les trains provenant de Kleinbettingen et de Belgique, à destination de Luxembourg-Ville.

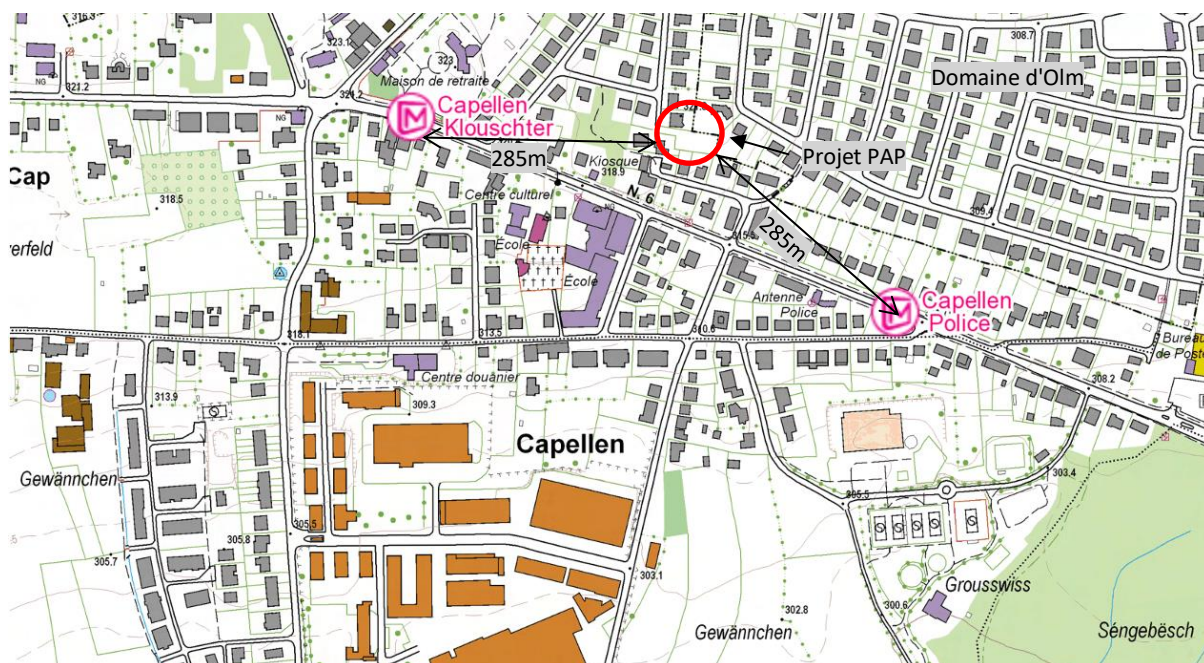


Figure 5 : Localisation des arrêts de bus à Capellen (Source : ACT-geoportail.lu).

3.1.4. Réseaux

Tous les réseaux nécessaires à la viabilisation d'un terrain sont présents dans la rue " Domaine Beaulieu ". Malgré tout, une prolongation du réseau existant dans le domaine public jusqu'à la parcelle est nécessaire pour raccorder la nouvelle habitation.

3.2. Cadre environnemental

3.2.1. Topographie et affectation

La zone couverte par le PAP présente une superficie de 10,33 ares avec une affectation de place.

La forme générale du terrain est rectangulaire. Ses altitudes varient entre $\pm 319,65$ mètres au sud-est et $\pm 322,40$ mètres au nord-ouest.

Ainsi le terrain présente une pente orientée sud-est nord-ouest de $\pm 10\%$.

Les constructions seront implantées de manière à respecter au mieux la topographie du terrain naturel.

3.2.2. Bois et zones protégées

La zone de projet est située à environ 730 m de la zone Habitats Natura 2000 " Vallée de la Mamer et de l'Eisch " et à environ 500 m de la forêt communal de Mamer.

Au vu de leur éloignement, le projet n'aura pas d'impact sur ces zones protégées.

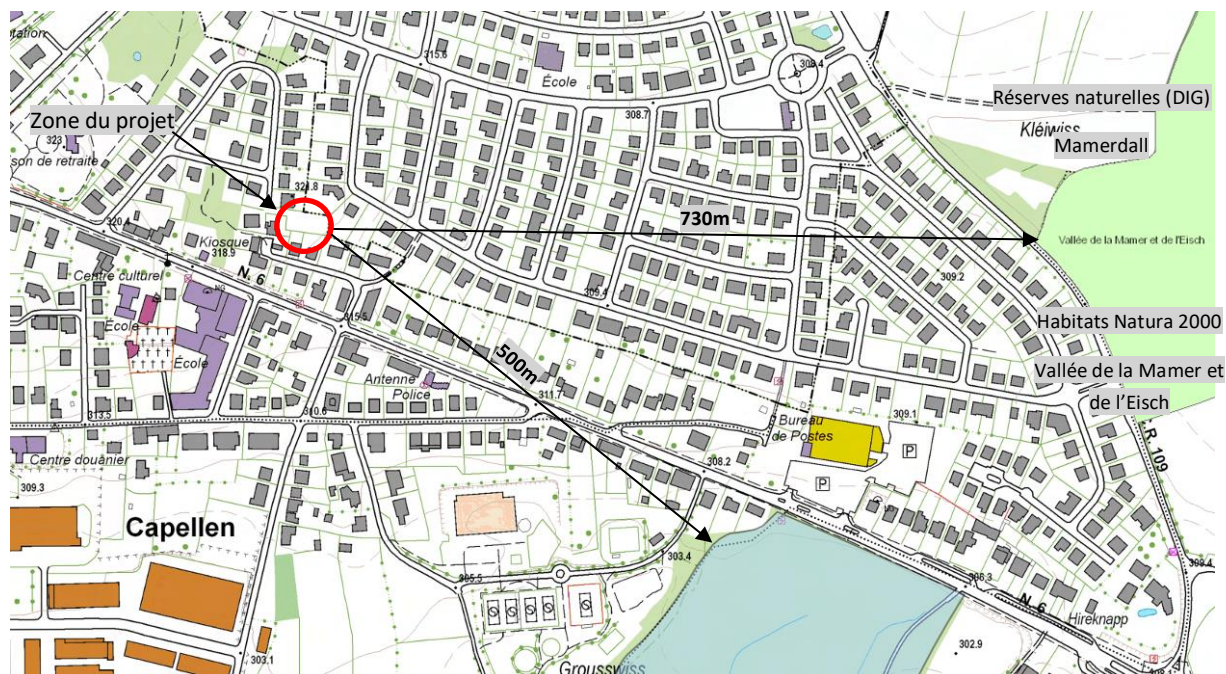


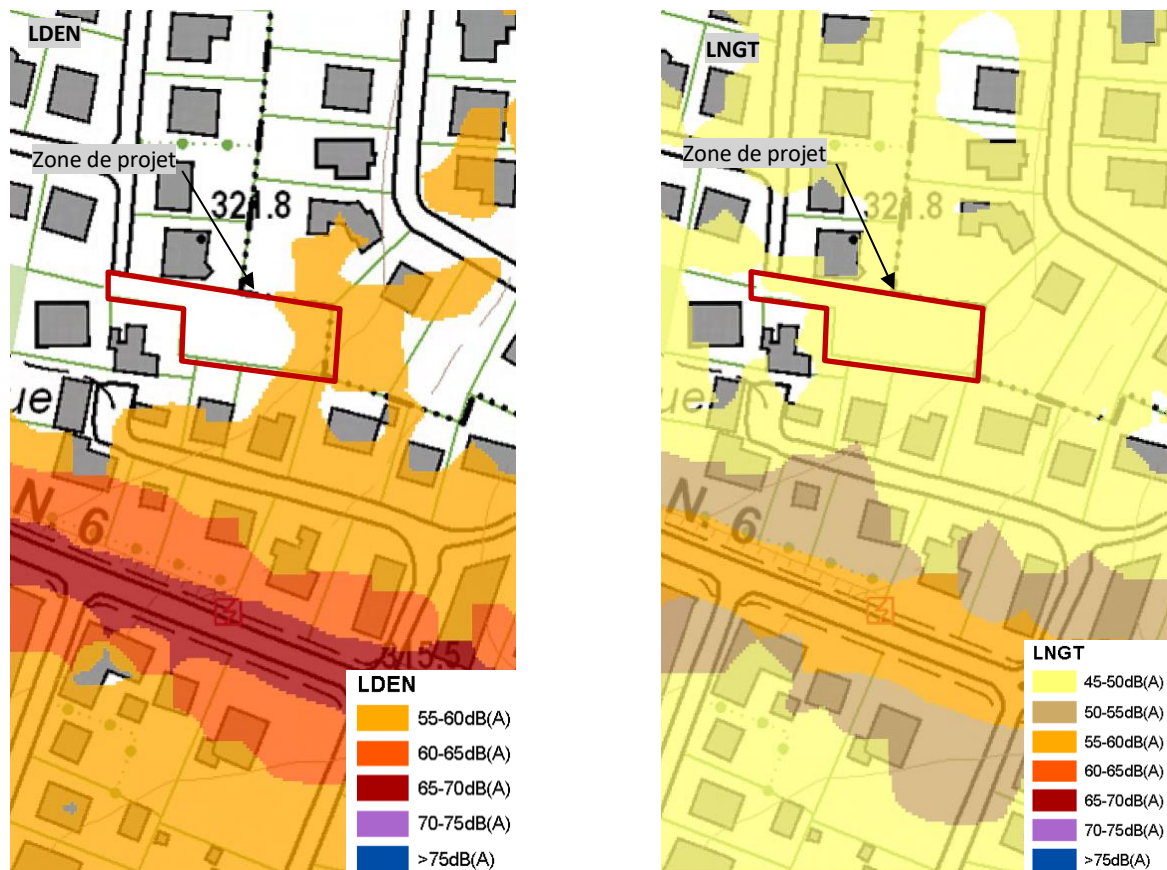
Figure 6 : Zones protection oiseaux Natura 2000 et forêts communales (Source : ACT – Geoportail.lu)

3.2.3. Biotopes

Aucun biotope répondant au prescrit de l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles n'a été identifié dans la zone de projet.

3.2.4. Zone de bruit

La zone de projet est située, dans la zone de bruit des axes routiers luxembourgeois de 55 – 60 dB(A) pour les données LDEN (jour) et de 45 – 50 dB(A) pour les données LNGT (nuit).



Figures 7 et 8 : Zones de bruit du réseau routier LDEN et LNGT (Source : ACT – Geoportail.lu)

3.2.5. Zone inondable

Le projet n'est pas situé dans une zone inondable.

4. EXPOSÉ DES MOTIFS

4.1. Modification du PAP

La modification du PAP porte uniquement sur l'article « 2.8 surface consolidée » et a pour objectif d'offrir une plus grande flexibilité dans la répartition des surfaces pouvant être scellées du projet.

Le présent projet ne remet pas en cause la structure générale ou les orientations du plan d'aménagement particulier initial.

4.1.1. Partie Graphique

Aucune modification n'est apportée à la partie graphique du PAP.

4.1.2. Partie écrite

L'article « 2.8 surface consolidée » est complété du paragraphe suivant :

« Les espaces extérieurs pouvant être scellés représentés dans la partie graphique du PAP peuvent être déplacés, modifiés, sous réserve de respecter les valeurs maximales de scellement définies dans la « représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ».

4.1.3. Cession des terrains

La question de la « cession des terrains » a été traitée dans le cadre du PAP approuvée.

La présente modification du PAP n'a pas impact sur ce point.

4.1.4. Évacuation des eaux

La question de « l'évacuation des eaux » a été traitée dans le cadre du PAP approuvée.

La présente modification du PAP n'a pas impact sur ce point.

5. SYNTHÈSE DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PAP.

REPARTITION DES SURFACES	
Surface privée	10.00 ares (96,81 %)
Surface privée cédée au domaine publique	0,33 ares (3,19 %)
Surface totale du PAP	10,33 ares (100 %)
PARCELLAIRE PRIVE	
Maisons unifamiliales jumelées	1
Total parcelles	1
Total logements	1
Logements par hectare	9,68 logements / ha

6. ANNEXES

Le Projet d'Aménagement Particulier comprend le présent rapport justificatif ainsi que les documents suivants :

- **Annexe I**
 - Tableau récapitulatif ;
- **Annexe II**
 - Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ;
- **Données cadastrales :**
 - Extrait et relevé cadastral
 - Plan de périmètre PAP dressé par Best G.O ;
- **Autres :**
 - Copie du certificat d'ingénieur établi par l'O.A.I. ;
- **Plans :**
 - Partie graphique du PAP (plan n° 171058-1/01a) ;
 - Levé topographique avec prises de photos (plan n° 171058-1/02a).

Senningerberg, le 06 mai 2024

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.

T. MOCCIA

M. URBING