



MARC
DIESCHBOURG
ARCHITECTES S.A.

1 . PARTIE ECRITE

**DEMANDE DE PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER A GREIVELDANGE
LOTISSEMENT « OP DER BRECK » 28 JANVIER 2008**

S O M M A I R E

1. PAP PARTIE ECRITE

1. Données générales
2. Rapport justificatif

2. PAP PARTIE GRAPHIQUE

Plan d'implantation	PAP01/MIX C
Plan d'implantation projeté	PAP02/MIX C
Coupe AA' - BB' - CC'	PAP03/MIX C

3. ANNEXES

Extrait topographique	1 : 5000
Extrait cadastral	1 : 1250 (inclus listing des propriétés)

(Documents fournis par la Commune de Stadtbredimus)

Extrait P.A.G. partie écrite
Extrait P.A.G. partie graphique
Extrait du règlement sur les bâtisses de la commune de Stadtbredimus

R A P P O R T J U S T I F I C A T I F

(Conformément au règlement Grand-Ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan directeur et du rapport justificatif du plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune)

1. DONNÉES GÉNÉRALES

- Demandeur : Copropriétaires «op der Breck »

-
- Propriétaires :
 - Kieffer Edmond
 - Stronck Joseph
 - Meiers Cacillia,
 - Goetzinger Jean-Nico,
 - Goetzinger Jean
 - Goetzinger Romain
 - Speltz Carlo,
 - Copropriété volontaire :
Communauté d'époux : Speltz Carlo et Speltz Marie-Antoinette ;
communauté d'époux : Speltz René et Winkel Emilie,
 - Communauté d'époux : Even Armand et Kmiotek Raymonde.

-
- N° cadastraux :
 - 1701/9641
 - 1698/3746
 - 1690/9640
 - 1685/9439
 - 1685/9438
 - 1685/9437
 - 1685/9436
 - 1684/9639
 - 1659/9637

-
- Secteur suivant PAG : Zone d'aménagement particulier

-
- Objet de la demande : PAP ayant pour but la création d'un lotissement de 27 parcelles soumises aux conditions de la zone de faible densité du PAG.
-



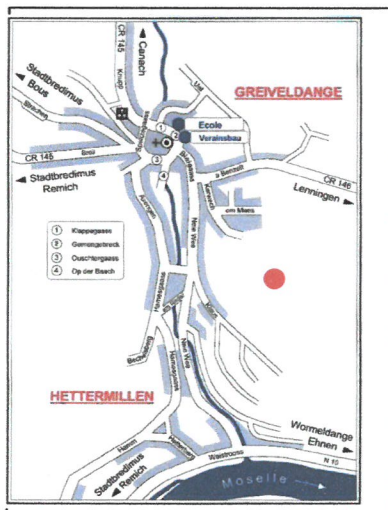
2. RAPPORT JUSTIFICATIF

CHAPITRE I.

ETAT ACTUEL DU SITE ET DE SON MILIEU ENVIRONNANT

DESCRIPTION ET EVALUATION

Le terrain est à flanc de colline, exposé au Sud-est. Il est situé en bordure du périmètre du PAG.



SITUATION DU PAP DEMANDE

Le village de Greiveldange est marqué par son noyau historique avec une organisation circulaire du tissu urbain et des constructions en bande.

Autour de ce noyau, le long des voies d'accès, divers types d'urbanisation se sont greffés.

La zone située entre le noyau historique et le PAP est caractérisée par des constructions datant des années 80, de type pavillonnaire, placées le long de la Neie Wee.



NEIE WEE

Par un accès assez étroit, doté d'une visibilité assez réduite, placé en deuxième ligne par rapport à la Neie Wee, un lotissement assez hétéroclite, composé de constructions de type pavillonnaire, est accessible.



LOTISSEMENT COMPOSÉ DE CONSTRUCTIONS TYPE PAVILLONNAIRE

Les terrains soumis au PAP sont la continuité directe de ce lotissement et possèdent un second accès sur la Neie Wee.



ACCÈS NEIE WEE

Sur la partie basse du terrain, on trouve un fossé d'évacuation de l'eau qui collecte l'eau de ruissellement du vallon attenant placé hors du périmètre.

A l'exception de quelques broussailles, situées le long du fossé d'eau, en partie placées en amont du terrain, il n'existe pas d'éléments végétaux marquants



PANORAMA DU SITE DU PROJET DE PAP

POTENTIELS ET CONTRAINTES

Le PAP permettra d'arrondir le lotissement existant et d'y créer un deuxième accès.

Vu la situation en bordure du périmètre, la transition avec la zone rurale devra être soignée.

Dans sa partie centrale, le terrain présente une pente d'environ 15%, l'urbanisation proposée devra épouser la topographie du terrain.



CHAPITRE 2 .

PRINCIPES DU PAP AVEC INTEGRATION DES ORIENTATIONS DU PROGRAMME DIRECTEUR DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET DES PRESCRIPTIONS DU PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL DE LA COMMUNE

2a. Principes d'aménagement mis en œuvre pour répondre aux orientations du programme directeur de l'aménagement du territoire

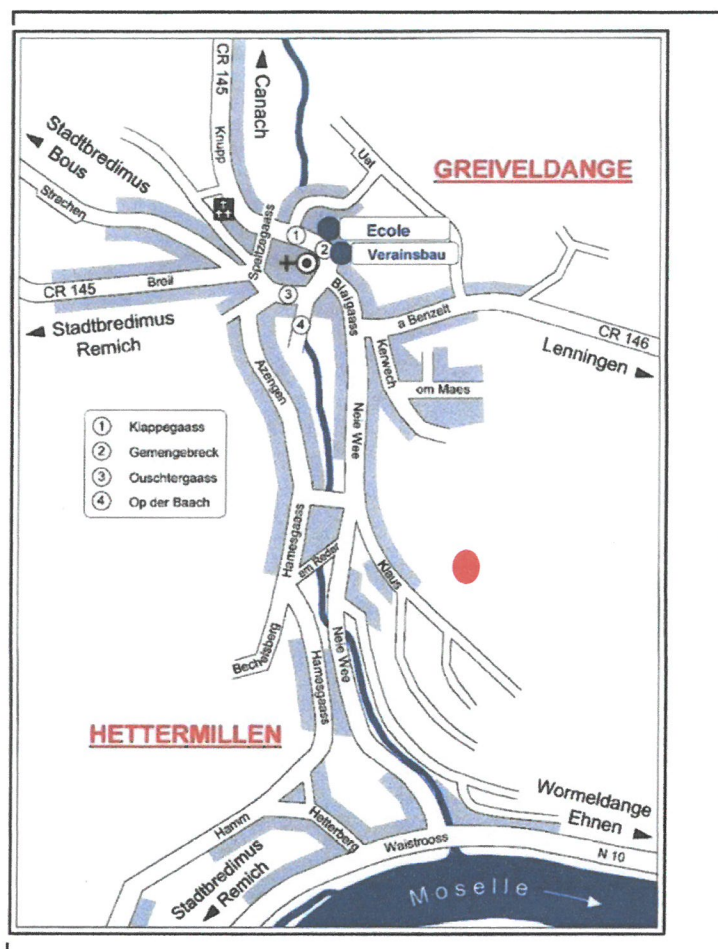
2a.1. Introduction et contexte

La commune de Stadtbredimus fait partie de la région Est et du canton de Remich. Elle est bordée par les communes de Bous, Waldbredimus, Lenningen et par l'Allemagne.

CARTE DU PAYS



CARTE DE LA LOCALITE



CARTE DE GREIVELDANGE

2A.2. LES OBJECTIFS DU DÉVELOPPEMENT URBAIN ET RURAL

- **Objectif 1 : « créer et maintenir des villes, agglomérations et régions urbaines dynamiques, attractives et compétitives. »**

Vu la nature et l'envergure du projet, La modification demandée n'a aucune incidence.

- **Objectif 2 :Diversifier les activités économiques dans les régions rurales dans la perspective d'un développement durable.**

Vu la nature et l'envergure du PAP, celui-ci n'aura pas d'incidence.

- **Objectif 3 :Développer des structures urbaines et rurales compatibles avec les exigences environnementales sur le principe d'un aménagement du territoire durable**

Le PAP exploite au maximum les prescriptions du PAG et avec une surface moyenne de 5,3 ares /terrain, la densité correspond à celle préconisée par le plan directeur.

Les surfaces non perméables sont réduites. Le lotissement épouse la topographie existante.

Le PAP prévoit des zones de servitude écologique en bordure de périmètre, le long du fossé et entre les terrains en amont et en aval, plantés d'arbres et d'arbustes indigènes servant d'élément de transition (Verzahnung) avec les terrains situés hors périmètre.

- **Objectif 4 :Créer des villes et des villages répondant aux exigences sociales, offrant une qualité de vie de haut niveau et soutenant le politique sociale.**

Les terrains sont de taille variable et le PAP prévoit un mélange de maisons unifamiliales, jumelées et en bande. Cette diversité permet une mixité sociale. La localité de Greiveldange dispose, dans son tissu existant, de nombreux espaces de rencontres qui favorisent les contacts sociaux.

- **Objectif 5 :Promouvoir le polycentrisme et la déconcentration**

Vu la nature et l'envergure du PAP, celui-ci n'aura pas d'incidence. L'accessibilité de Greiveldange, vers les centres régionaux de Remich et Grevenmacher, est bonne.

- **Objectif 6 :Développer un partenariat ville-campagne dans l'esprit d'un développement durable.**

Vu la nature et l'envergure du PAP, celui-ci n'aura pas d'incidence

- **Objectif 7 :Promouvoir la coopération intercommunale au niveau local, régional et transfrontalier avec pour objectif le développement des inter-complémentarités entre communes.**

Vu la nature et l'envergure du PAP, celui-ci n'aura pas d'incidence.



**2.B. MISE EN ŒUVRE DU PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL DE LA COMMUNE
OPTIONS D'AMÉNAGEMENT RETENUES ET PROGRAMMATION URBAINE**

Le terrain est situé dans la zone d'aménagement particulier et les prescriptions à respecter sont celles du secteur attenant, de faible densité.

Dans ce secteur, sont autorisées, les maisons d'habitation isolées ou jumelées ainsi que les édifices et aménagements servant aux besoins propres à ce secteur.

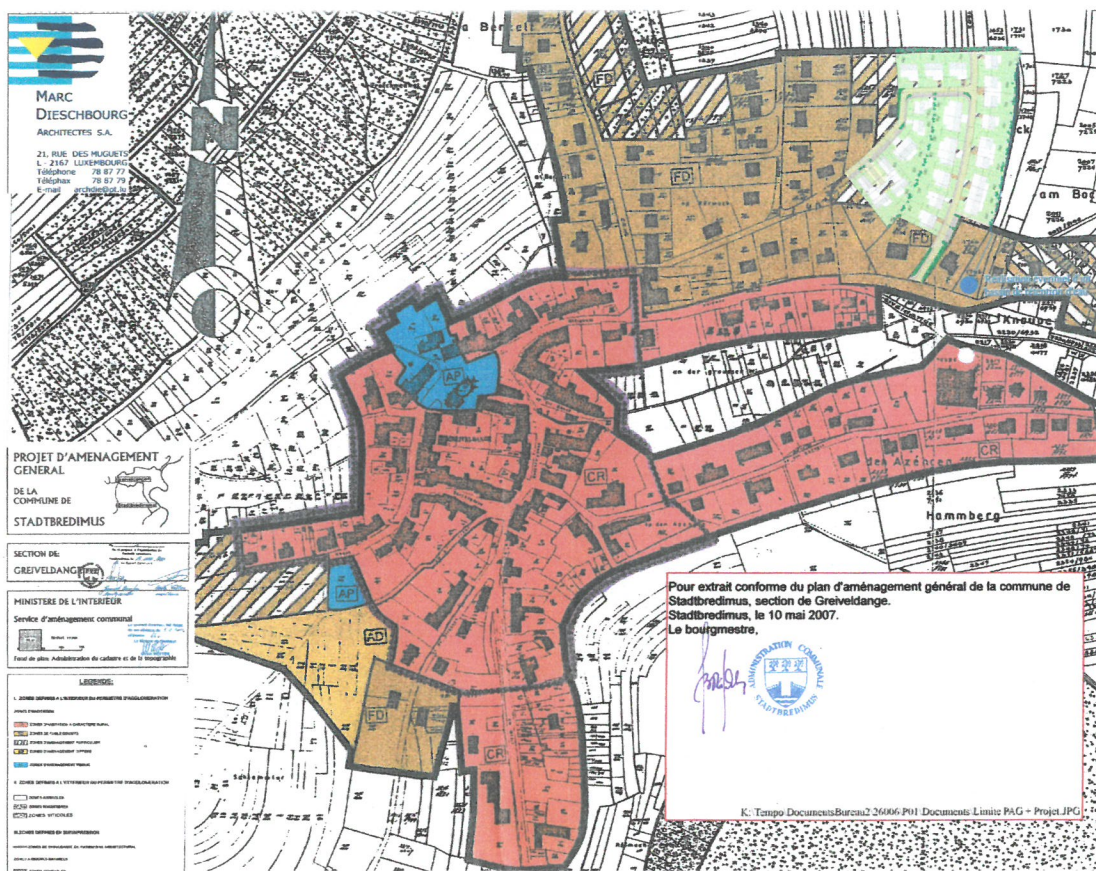
Le PAP respecte les prescriptions du secteur de faible densité :

**TABLEAU COMPARATIF ET RECAPITULATIF
(ARTICLE 11 – DU RÈGLEMENT SUR LES BÂTISSSES)**

PRESCRIPTIONS	ZONE D'HABITATION	
	Secteur de faible densité	PAP
a) bande constructible parallèle à l'alignement sur rue	16 m	15 m
b) nombre maximal admissible de niveaux	2 (1+1)	Idem
c) profondeur maximale des bâtiments	15 m	Idem
d) Hauteur maximale admissible à la corniche	5,0 m	Idem
e) hauteur maximale au faîtage	10 m	Idem
f) marge de reculement minimale sur l'avant	6 m	Idem
g) marge de reculement latérale minimale	3 m	Idem
h) rapport maximum entre l'emprise au sol du bâtiment et la surface totale de la parcelle (Grund-flächenzahl) ; sauf constructions ne servant pas à l'habitation	0.3	idem
i) marge de reculement sur l'arrière	5 m	5 m

Remarque : Le PAP respecte les dimensions du secteur de faible densité. Si ces dernières étaient modifiées, les dimensions seraient automatiquement adaptées.

2c MOTIVATION ET DESCRIPTION PRÉCISE DU PARTI URBANISTIQUE



Remarque : les parties non reprises dans le PAP initial sont déjà construites

Au cours de discussions préliminaires avec la commune de Stadtbredimus, celle-ci a exprimé le souhait, pour des raisons d'entretien, d'avoir le minimum de surface publique.

D'après la commune, il n'est pas nécessaire de créer un espace de jeux étant donné qu'il existe déjà un espace semblable, à côté de la cave coopérative. (face au nouvel accès)

Le souci des copropriétaires est que chacun reçoive, au prorata de leur terrain initial, du terrain urbanisé. Ceci conditionne, en partie, la taille des terrains.

Le règlement du secteur de faible densité à respecter, comprend les contraintes suivantes :

- une marge de reculement minimal de 6 mètres sur l'avant ;
- une hauteur maximale de corniche de 5 m et 1+1 niveau,

ce qui dans un terrain en pente, influence beaucoup l'urbanisme.

Face à ces conditions de base, le souci du PAP est de bien intégrer les bâtiments dans la pente et créer des zones de transition en bordure de périmètre et entre les terrains à forte dénivellation.

Le principe étant de créer des zones de servitude écologique et de reprofiler une partie des terrains pour permettre d'intégrer de façon optimale et homogène les constructions, dans la topographie existante.

La zone de servitude écologique est définie dans la partie écrite et graphique. Le lotisseur réalisera les travaux et les plantations de manière à garantir une bonne homogénéité.

Dans les terrains en pente, les maisons sont décalées pour minimiser l'effet de la pente et garder des percées visuelles.

Les terrains 1 à 4 sont regroupés autour d'une voie de desserte. Afin d'avoir un aspect de place, une partie des marges de recul antérieur est à traiter de la même façon que la rue.

Le fossé d'eau est intégré dans la zone de servitude écologique ce qui permet de le traiter d'une façon plus naturelle.

3.1 Environnement urbain et naturel

o **Situation actuelle**

Les terrains du PAP sont situés en bordure du périmètre, à coté d'un lotissement à caractère pavillonnaire, assez hétérogène.

Le terrain est accessible, par le lotissement qui est desservi par un accès étroit entre deux constructions situées sur la Neie Wee et par un nouvel accès à créer.

Les constructions bordant les deux routes d'accès sont essentiellement de type pavillonnaire.

Le centre du village, avec son tissu en bande circulaire, se trouve à environ 500 mètres du PAP.

A l'exception de 6 arbres placés en bordure du fossé servant à évacuer les eaux de ruissellement du vallon attenant hors périmètre et de quelques broussailles, sur la partie supérieure du terrain, il n'existe pas de végétation particulière.

Le terrain est en pente vers le sud-est et présente, dans sa partie centrale, un dénivelé de 15%.

o **Incidences**

Le souci du PAP est de bien intégrer les constructions dans la topographie existante et de créer une transition entre le lotissement et les zones hors périmètre. Les zones de servitude écologique, intégrées dans les terrains privés et plantées par le lotisseur, garantissent des éléments de transition.

Un reprofilage des terrains en forte pente, garantira une intégration homogène des constructions.

3.2 Structure de la population

o **Situation actuelle**

La commune de Stadtbredimus compte 1480 habitants dont 670 pour le village de Greiveldange.

34,8% ne sont pas de nationalité luxembourgeoise et viennent de 32 pays différents avec une majorité de portugais. La population a eu une augmentation d'environ 20% en 10 ans.

B. 101 Population (Situation au 1^{er} janvier) (Suite et fin)

Subdivision territoriale	1961	1971	1982	1990	1998	1999	2000	2001	2002	Variation 1992-2002
Les 10 communes du canton de Remich:										
Bous	813	776	747	830	1 016	1 021	1 060	1 071	1 124	264
Burmerange	474	443	419	480	740	760	865	922	941	400
Dalheim	1 088	1 044	1 230	1 370	1 695	1 702	1 703	1 688	1 734	291
Lenningen	786	814	912	1 000	1 109	1 151	1 204	1 192	1 203	170
Mondorf-les-Bains	1 757	2 062	2 513	2 830	3 419	3 483	3 593	3 646	3 690	705
Remerschen	1 077	1 126	1 160	1 140	1 327	1 366	1 391	1 443	1 399	223
Remich	1 801	2 138	2 368	2 490	2 747	2 782	2 917	2 952	2 885	255
Stadtbredimus	667	652	754	860	1 213	1 259	1 274	1 319	1 236	328
Waldredimus	498	482	664	700	782	823	817	861	841	101
Wellenstein	1 062	1 090	1 023	1 030	1 126	1 151	1 201	1 216	1 293	279

TABEAU ÉVOLUTION DE LA POPULATION

o **Incidences**

Le PAP avec ses 27 terrains à bâtir devrait, en principe, attirer des familles et engendrer ainsi une augmentation d'environ 75 habitants (2,8/maison), soit 11% de la population de Greiveldange et 5% de la population totale de la commune.

3.3 Les activités économiques

o **Situation existante**

La commune de Stadtbredimus est marquée par une activité viticole et touristique. Elle dispose de quelques entreprises d'artisanat et de commerces. Les structures d'approvisionnement et autres besoins existent dans le centre voisin qu'est Remich.

o **Incidence**

Vu la nature du PAP, ce dernier n'aura pas d'incidence.

3.4 La mixité sociale

- **Situation actuelle**

La commune de Stadbredimus comptait en 2000, 521 travailleurs et personnes à la recherche d'un travail dont 161 ouvriers, 277 employés et fonctionnaires, 83 indépendants et 7 personnes au chômage.

- **Incidences**

Avec ses terrains de taille variable, le futur lotissement ne s'adresse pas à une couche particulière de la population, l'incidence est donc faible.

3.5 Le patrimoine culturel

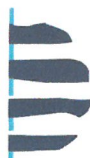
- **Situation actuelle**

Le centre de Greiveldange est marqué par un tissu en bande de forme circulaire et assez homogène.

Des bâtiments à valeur architecturale particulière font défaut.

- **Incidences**

Vu la situation du PAP à l'écart du centre historique, l'incidence est faible si ce n'est que le PAP fera partie de la silhouette générale du village.



3.6 Les réseaux de transport

○ Situation actuelle

* Routes :

Greiveldange est relié via le CR 145 à la RN 40 reliant Remich à Grevenmacher.

Le réseau de routes secondaires permet un accès facile vers Luxembourg.



Le réseau routier étatique en 2003

- * Transports en commun
Greiveldange est desservi par les lignes suivantes :

150 **Luxembourg - Ahn** **150**

No des courses	109	155	205	255	305	355	405	455	505
Régime de circulation	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Remarques							1		1
Exploitant	Weber	Weber	Weber	Weber	Weber	Weber	Weber	Weber	Weber
Luxembourg-F.D. Roosevelt	6.10	7.10	8.10	9.10	10.10	11.10	12.10	13.10	14.10
Luxembourg-rue Heine	6.13	7.13	8.13	9.13	10.13	11.13	12.13	13.13	14.13
Sandweiler-Kiirch	6.23	7.23	8.23	9.23	10.23	11.23	12.23	13.23	14.23
Sandweiler-Koschterjanshaaf	6.25	7.25	8.25	9.25	10.25	11.25	12.25	13.25	14.25
Oetrange-Prisong	6.27	7.27	8.27	9.27	10.27	11.27	12.27	13.27	14.27
Oetrange/Eiter	6.30	7.30	8.30	9.30	10.30	11.30	12.30	13.30	14.30
Canach-Weber	6.36	7.36	8.36	9.36	10.36	11.36	12.36	13.36	14.36
Lenningen-Am Aker	6.40	7.40	8.40	9.40	10.40	11.40	12.40	13.40	14.40
Greiveldange-Neie Wee	6.41	7.41	8.41	9.41	10.41	11.41	12.41	13.41	14.41
Greiveldange-Bei der Kellerei	6.42	7.42	8.42	9.42	10.42	11.42	12.42	13.42	14.42
Hëttermillen	6.43	7.43	8.43	9.43	10.43	11.43	12.43	13.43	14.43
Ehnen-Ieselsbréck	6.45	7.45	8.45	9.45	10.45	11.45	12.45	13.45	14.45
Wormeldange-Gemeen	6.48	7.48	8.48	9.48	10.48	11.48	12.48	13.48	14.48
Ahn-Beim Quai	6.53	7.53	8.53	9.53	10.53	11.53	12.53	13.53	14.53

No des courses	521	555	605	625	655	675	705	755	805
Régime de circulation	†	X	X	Ⓐ	X	Ⓐ	t	X	X
Remarques			1		1		1		
Exploitant	Weber	Weber	Weber	Weber	Weber	Weber	Weber	Weber	Weber
Luxembourg-F.D. Roosevelt	14.25	15.10	16.10	16.40	17.10	17.40	18.10	19.10	20.10
Luxembourg-rue Heine	14.28	15.13	16.13	16.43	17.13	17.43	18.13	19.13	20.13
Sandweiler-Kiirch	14.38	15.23	16.23	16.53	17.23	17.53	18.23	19.23	20.23
Sandweiler-Koschterjanshaaf	14.40	15.25	16.25	16.55	17.25	17.55	18.25	19.25	20.25
Oetrange-Prisong	14.42	15.27	16.27	16.57	17.27	17.57	18.27	19.27	20.27
Oetrange/Eiter	14.45	15.30	16.30	17.00	17.30	18.00	18.30	19.30	20.30
Canach-Weber	14.51	15.36	16.36	17.06	17.36	18.06	18.36	19.36	20.36
Lenningen-Am Aker	14.55	15.40	16.40	17.10	17.40	18.10	18.40	19.40	20.40
Greiveldange-Neie Wee	14.56	15.41	16.41	17.11	17.41	18.11	18.41	19.41	20.41
Greiveldange-Bei der Kellerei	14.57	15.42	16.42	17.12	17.42	18.12	18.42	19.42	20.42
Hëttermillen	14.58	15.43	16.43	17.13	17.43	18.13	18.43	19.43	20.43
Ehnen-Ieselsbréck	15.00	15.45	16.45	17.15	17.45	18.15	18.45	19.45	20.45
Wormeldange-Gemeen	15.03	15.48	16.48	17.18	17.48	18.18	18.48	19.48	20.48
Ahn-Beim Quai	15.08	15.53	16.53	17.23	17.53	18.23	18.53	19.53	20.53

X = lu - sa jours ouvrables

Ⓐ = lu - ve jours ouvrables

† = dimanches et jour de fêtes

t = tous les jours

1 = à Ehnen correspondance avec la ligne 152 vers Wormeldange/Haut

autres arrêts:

Luxembourg-Patton, Sandweiler: Kontrollstatioun, Hiel, Schiltzperdgen,
Oetrange: Trengen Knapp, Staefeld; Canach: Huehgaass, Post; Ehnen-Bromelt;
Wormeldange: Gewän, Erdkaul, Kellerei; Ahn-Op der Musel

L'abribus se trouve à environ 500 mètres du PAP.

D'autres lignes sont disponibles à Hüttermühle (à 1,2 Km) et
Stadbredimus (à 3,5 Km).



* Liaisons piétonnes :

Un chemin piéton, à partir de la rue Neie Wee, relie le futur lotissement au centre de Greiveldange.

o **Incidences**

Même si Greiveldange se situe légèrement à l'écart des grands axes routiers, le village est correctement desservi.

3.7 Les équipements

o **Situation actuelle**

- **Equipements techniques :**

Tous les équipements techniques existent dans la rue Neie Wee.

- **Equipements sociaux :**

Stadtbredimus dispose de divers services sociaux (Croix-Rouge, Aide à Domicile). La structure d'accueil est en cours de construction.

- **Equipements culturels**

Greiveldange dispose d'un centre culturel, de diverses salles de réunions et de nombreuses associations culturelles.

- **Sportif et scolaires**

Scolaire :

La commune dispose d'une école à Stadtbredimus et à Greiveldange, il existe une école précoce et préscolaire.

Sportif :

Stadtbredimus dispose d'un hall sportif.

o **Incidences**

Toutes les infrastructures de base sont disponibles soit sur place soit dans les environs. Le PAP n'aura pas d'incidence.

3.8 Synthèse des incidences

Le PAP n'a pas d'incidence négative et le lotissement prévu fera le maximum pour s'intégrer au contexte environnemental existant.