

ADMINISTRATION COMMUNALE DE CONSDORF

PAP « CAMPUS SCOLAIRE »

SECTION A DE CONSDORF-OUEST

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

VOLUME 1

RAPPORT JUSTIFICATIF

Réf.n° :	
Avis de la Cellule d'Évaluation	
Vote du Conseil Communal	
Approbation du Ministre de l'Intérieur	

MARS 2024



CO3 s.à r.l.
3, bd de l'Alzette
L-1124 Luxembourg

Concepts, Conseil, Communication en
urbanisme, aménagement du territoire et
environnement

tel : 26.68.41.29
fax : 26.68.41.27
mail : info@co3.lu

Responsables :

Uta Truffner

DESS – Maîtrise d’ouvrage – projet urbain ; Diplôme Européen en Sciences de l’Environnement

Thomas Simon

Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung

Alexandre Halter

MASTER Urbanisme et Aménagement

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION	1
2. PRESCRIPTIONS ET OBJECTIFS DU « PAG EN VIGUEUR » (ART. 2.1 RGD ; ART .2.2 RGD)	3
3. DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE (ART. 2.3 RGD)	11
4. ILLUSTRATION DU PROJET PAP (ART. 2.4 RGD)	17
<hr/>	
4.1 INTEGRATION DU PROJET DANS LE CONTEXTE ENVIRONNANT	17
4.2 AMENAGEMENT DES VOIES DE CIRCULATION	22
4.3 AMENAGEMENT DES ESPACES VERTS PRIVES	22
4.4 CONTEXTE URBANISTIQUE ET NATUREL	23
5. FICHE DE SYNTHESE	25
6. ANNEXES	27
<hr/>	

1. INTRODUCTION

Le présent plan d'aménagement particulier (PAP) a été élaboré par le bureau CO3 à la demande de la commune de Consdorf, en collaboration étroite avec le bureau d'études « Schroeder et Associés » (planification de la desserte du site, plan topographique), « Jonas Architectes Associés » (concept architectural) et « BCR S.à r.l. » (plan de surface PAP/Mesurage).

La zone d'étude concernée par le projet PAP se situe au centre de la localité de Consdorf, chef-lieu de la commune portant le même nom et située dans le canton d'Echternach.



Figure 1 : Localisation de la zone d'étude sur base de photo aérienne (2021) (sans échelle, orientation Nord).

2. PRESCRIPTIONS ET OBJECTIFS DU « PAG EN VIGUEUR » (ART. 2.1 RGD ; ART .2.2 RGD)

Le PAP a été élaboré en conformité avec la modification ponctuelle « Campus Scolaire » du PAG (« plan d'aménagement général »), approuvé le par le Ministère de l'Intérieur le 02/02/2024 (réf. n° : 84C/013/2023). Il est établi en application de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement d'une commune.

Le mode d'utilisation du sol est défini comme suit :

- « Zones de bâtiments et d'équipements publics » (BEP) :
 - Zone réservée aux constructions et aménagements d'utilité publique.
 - Un logement de service est autorisé par construction ou aménagement.
- Servitude « urbanisation – milieu naturel » (M) :
 - Interdiction de détruire ou réduire des milieux et/ou éléments naturels présents.
- Servitude « urbanisation – zone tampon » (ZT) :
 - Toute construction y est interdite. Sous certaines conditions, des aménagements et/ou infrastructures peuvent être autorisés.
 - Interdiction d'endommager les structures ligneuses présentes à l'extérieur Est de la zone du PAP (bord Ouest de la parcelle 345/2459).

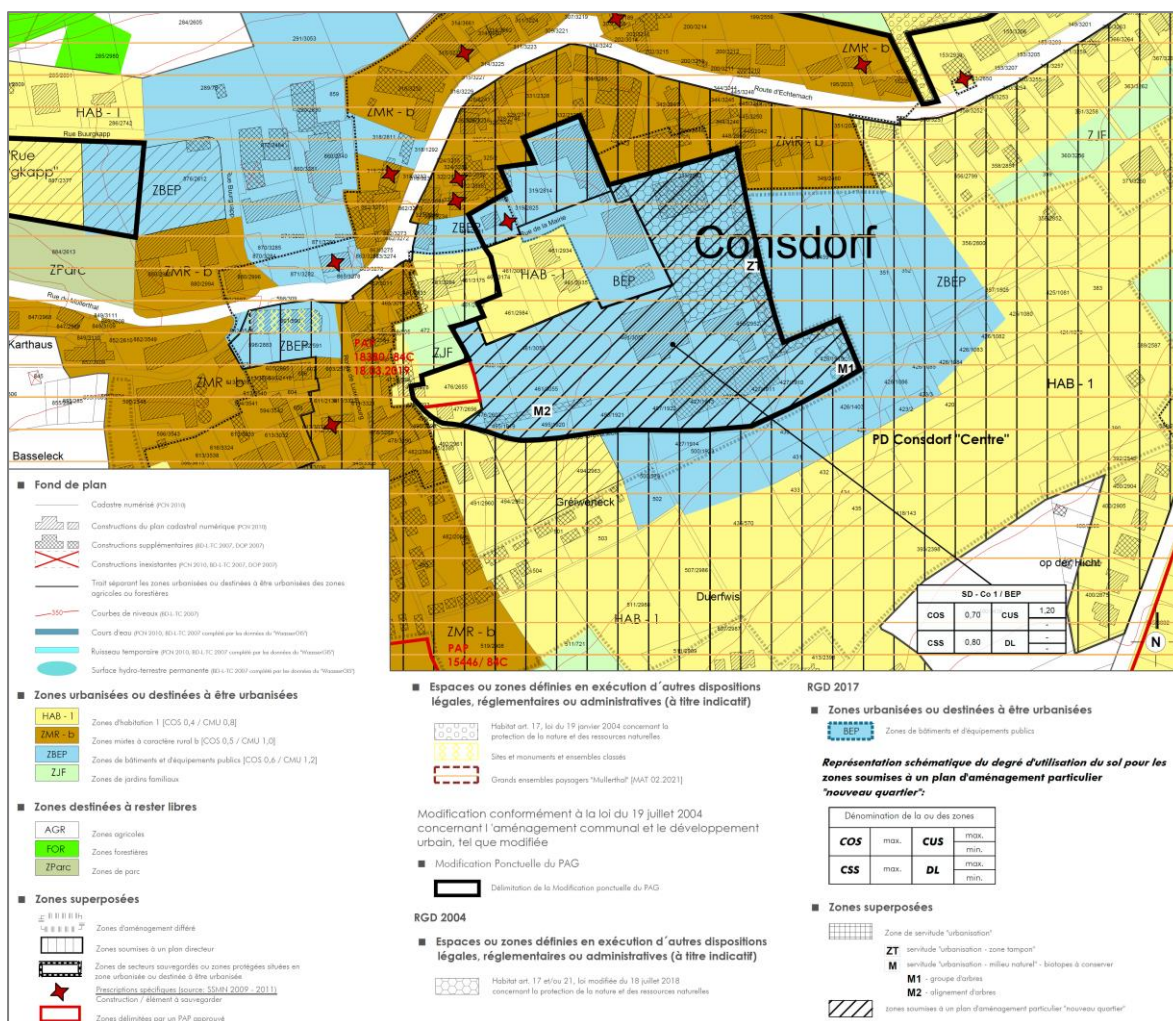



Figure 2 : Extrait de la « partie graphique » de la modification ponctuelle du PAG de la commune de Consdorf, en cours de procédure (sans échelle, orientation Nord).

Le PAP a été élaboré en tenant compte des dispositions réglementaires suivantes de la « version coordonnée » de la partie écrite du PAG en vigueur.



COMMUNE DE CONSDORF

Référence: 84C/013/2023
 Le présent document appartient à ma décision
 d'approbation du: 02/02/2024
 Le Ministre des Affaires intérieures

Léon Gloden

COMMUNE DE CONSDORF
 Vu et approuvé
 en séance du **19 DEC. 2023**
 Ordre du jour n° 3
 Suivent les signatures
 Pour expédition conforme
 Consdorf, le **19 DEC. 2023**
 Le secrétaire communal, Le bourgmestre,

PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

PARTIE ÉCRITE / VERSION COORDONNÉE


Réf. 84C/004/2011	
Approbation du Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région	26.06.2013
Approbation du Ministre du Développement Durable et des Infrastructures	31.07.2013
Complément Plans Directeurs Sectoriels	18.08.2021

Modifications ponctuelles après approbation du PAG en date 26.06.2013

Réf.	Approbation du MI	Approbation de l'Env.
84C-005-2013	06.08.2014	17.06.2014
84C/006/2016	23.08.2016	-
84C/007/2016	16.03.2018	12.03.2018
84C-009-2016	17.08.2017	09.11.2017
84C/011/2020	07.05.2021	26.03.2021
84C/012/2022	16.06.2022	22.07.2022

Modification ponctuelle Consdorf « Campus Scolaire » decembre 2023

Réf. 84C/013/2023	
Saisine du Conseil Communal	06.06.2023
Avis de la Commission d'Aménagement	19.10.2023
Avis du Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement Durable	-
Vote du Conseil Communal	
Approbation du Ministre de l'Intérieur	
Approbation du Ministre de l'Environnement, du Climat et du Développement Durable	-



CO3 s.à r.l.
 3, bd de l'Alzette
 L-1124 Luxembourg

Concepts, Conseil, Communication
 en urbanisme, aménagement du territoire et
 environnement

tel : 26.68.41.29
 fax : 26.68.41.27
 mail : info@co3.lu

Chapitre 5 Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques (à titre indicatif sur plan)

Art. 20 Zones protégées d'intérêt communautaire ou « réseau Natura 2000 »

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).



Sur le territoire communal la zone suivante a été délimitée :

- › LU0001011 (Vallée de l'Ernz noire /Beaufort/Berdorf - NATURA 2000)

Cette zone est inscrite sur la liste nationale relative à la directive 92/43 CEE concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages, publiée en annexe 5 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Conformément à l'article 35 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, les sites d'importances communautaire sont soumis aux dispositions des articles 12 et 38 de cette même loi.

Art. 20bis Loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles

- › habitats en référence à l'art. 17 (à titre indicatif)



Art. 20ter Loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles

- › habitats en référence des articles 17 et/ou 21 (à titre indicatif)
- › les biotopes tombant sous le régime de l'article 17 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ;



Art. 20quater Loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire

- › grands ensembles paysagers « Mullerthal »
- › règlement grand-ducal du 9 janvier 2006 déclarant obligatoire le plan sectoriel « décharges pour déchets inertes »

Art. 21 Sites et monuments et ensembles classés

Les zones qualifiées de sites et monuments et ensembles classés comprennent des immeubles isolés ou des ensembles d'immeubles présentant un intérêt archéologique, historique, artistique, esthétique, scientifique, technique ou industriel justifiant leur conservation.



Sur le territoire communal, sont inscrits sur la liste des immeubles et objets classés monuments nationaux les éléments suivants (Mémorial B-N°35 du 19 mai 2009) :

TITRE IIBIS : ZONES COMMUNALES, RGD 2017

Art. 24 Zone mixte villageoise (MIX-v)

La zone mixte villageoise couvre les localités ou parties de localités à caractère rural. Elle est destinée à accueillir des habitations, des exploitations agricoles et viticoles, des centres équestres, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 300m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits à boissons, des établissements de petite et moyenne envergure, des activités de récréation, des constructions, des établissements, des équipements ou des aménagements de service public ou d'intérêt général, ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble des fonctions admises dans la zone.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une « zone mixte villageoise » :

- la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 50 pour cent au minimum ;
- les maisons plurifamiliales comptant plus de 3 logements sont proscrites ;

Art. 25 Zones de bâtiments et d'équipements publics (BEP)

Les zones de bâtiments et d'équipements publics sont réservées aux constructions et aménagements d'utilité publique et sont destinées à satisfaire des besoins collectifs.

Seuls des logements de service ainsi que des logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite, les internats, les logements pour étudiants, les logements locatifs sociaux et les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale y sont admis.

Y est admis un seul logement de service, par construction ou aménagement, à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance de la construction ou de l'aménagement.

Art. 25.1. Les zones de bâtiments et d'équipements publics (BEP 2)

La zone de bâtiments et d'équipements publics BEP 2 « Rue de Colbette » est réservée aux infrastructures et équipements nécessaires pour l'assainissement et la rétention des eaux pluviales y compris les constructions afférentes.

Y sont également admis des aires de jeux et des emplacements de stationnement écologiques. L'imperméabilisation du sol est à limiter au maximum. Des arbres et arbustes composés d'essences indigènes et adaptées à la station sont à intégrer dans l'aménagement des aires de jeux et des emplacements de stationnement.

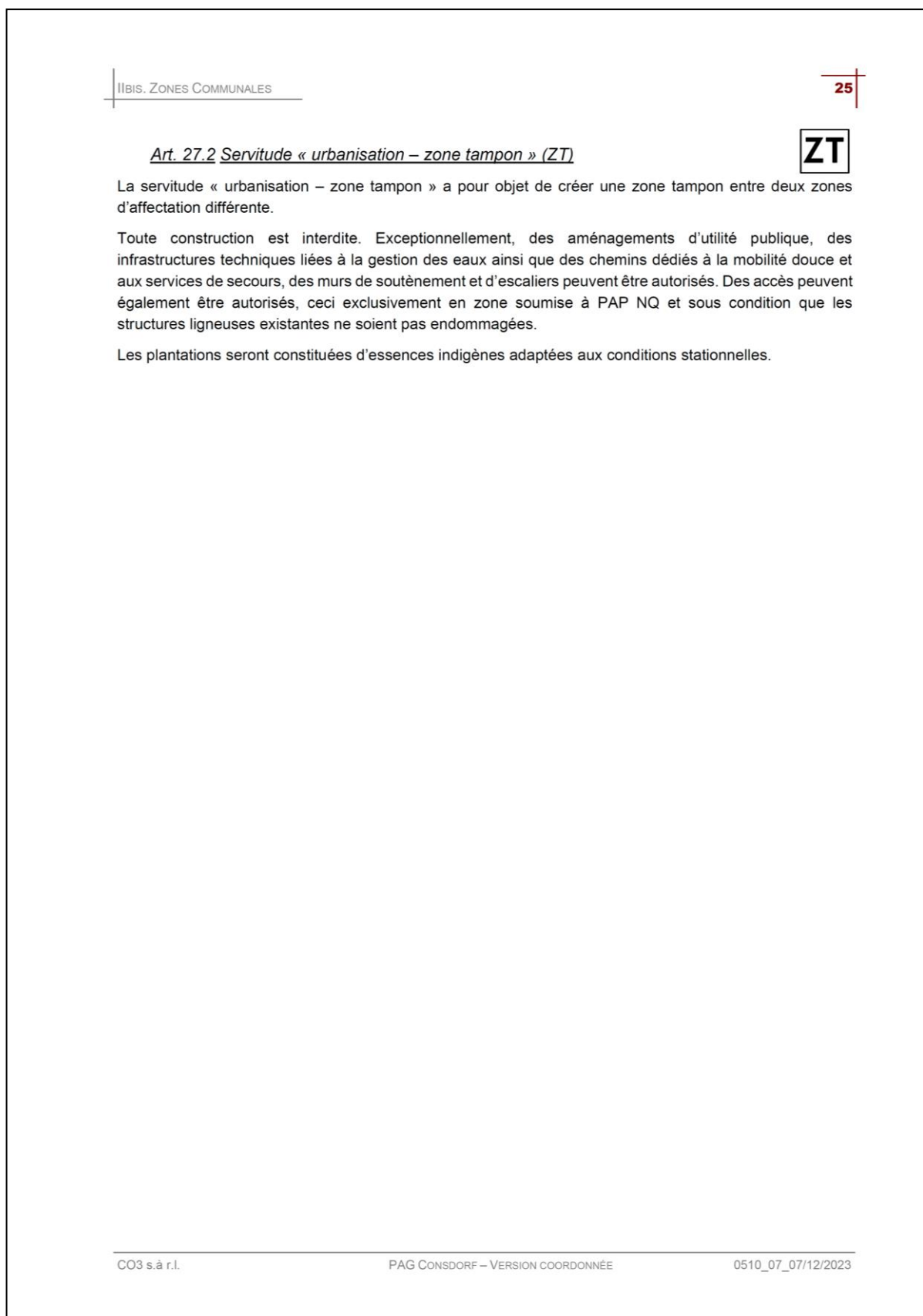


Figure 3 : Extrait de la « version coordonnée » de la partie écrite du PAG de Consdorf.

Le Schéma directeur « Campus Scolaire » a été établi pour la « zone soumise à un PAP - Nouveau Quartier » en question (voir figure 4).

Dans le cadre de la réalisation du PAP NQ « Co 1 », les objectifs du Schéma directeur « Campus Scolaire » ont été pris en compte (voir chapitre 3/4).

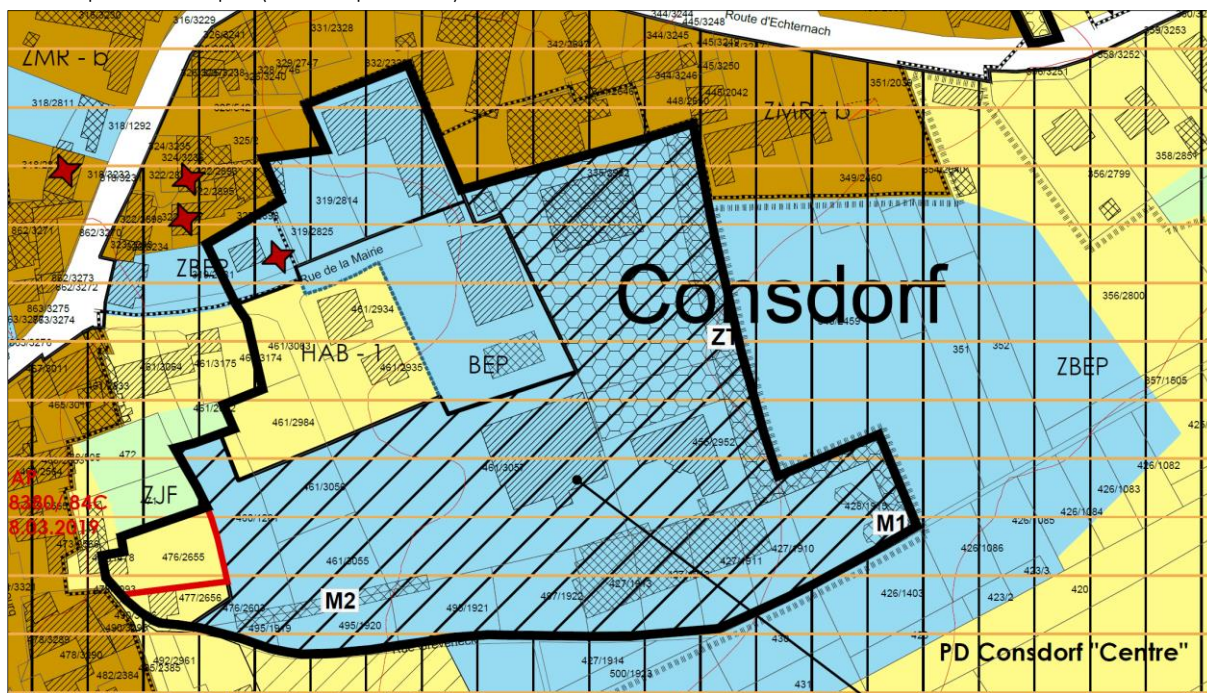


Figure 4 : Extrait du PAG modifié „Campus Scolaire“ de la commune de Consdorf (sans échelle, orientation Nord).

Le PAG en vigueur fixe pour le « SD - Co1 / BEP » des prescriptions détaillées concernant le degré d'utilisation des constructions au moyen des coefficients COS, CUS, CSS et DL, dont les maxima sont repris ci-dessous :

SD – Co 1 / BEP			
COS	0,70	CUS	1,20
			-
CSS	0,80	DL	-
			-

La conformité du PAP à ces prescriptions est démontrée dans le « Tableau récapitulatif » (Figures 5).

Annexe I : Tableau récapitulatif

Fiche 1 : Analyse de la conformité du projet d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP) par rapport au plan d'aménagement général "mouture 2011" (PAG)												
Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol							BEP					
<small>Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le PAG</small>												
Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG												
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée : <u>219,24</u> ares												
Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :												
	DL	<u> </u> / <u> </u>	CUS	<u> </u> / <u>1,20</u>	COS	<u> </u> / <u>0,70</u>	CSS	<u>0,80</u>				
Application des dispositions de l'article 29bis												
a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29bis : <input type="checkbox"/> non												
Conformité de la surface construite brute à réserver au logement abordable												
b) Part de la surface construite brute (SCB) à réserver pour le logement abordable (Log-abo) selon l'art.29bis : <u> </u> %												
c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAP : <u> </u> m ²												
d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29bis : <u> </u> m ²												
Degré d'utilisation augmenté selon l'article 29bis (5)												
e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29bis (10) (p.ex. promoteur public) : <u> </u> ares												
f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol : <u> </u> %												
g) SCB maximale admise selon le CUS fixé par le PAG : <u> </u> m ²												
h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAP : <u> </u> m ²												
i) SCB supplémentaire admise selon l'art.29bis (10% de la SCB résultant du CUS fixé par le PAG pour les fonds visés à l'art.29bis(10) réduite de la SCB non destinée exclusivement au logement) : <u> </u> m ²												
j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis : <u> </u> m ²												
k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CUS fixé au PAG : <u> </u> %												
l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29bis, compte tenu du rapport issu du point k) :												
	DL	<u> </u> / <u> </u>	CUS	<u> </u> / <u> </u>	COS	<u> </u> / <u> </u>	CSS	<u> </u>				
Analyse de la conformité du PAP au PAG												
	Surface à bâtir nette	Nombre de logements		SCB totale		SCB destinée au logement			SCB réservée au logement abordable		Surface d'emprise au sol	Surface de sol scellée
Lot	<u> </u> ares	<u> </u> / <u> </u> u.	<u> </u> / <u> </u> m ²	<u> </u> / <u> </u> m ²	<u> </u> / <u> </u> m ²	<u> </u> / <u> </u> m ²	<u> </u> / <u> </u> m ²	<u> </u> / <u> </u> m ²	<u> </u> / <u> </u> m ²	<u> </u> / <u> </u> m ²	<u> </u> / <u> </u> m ²	<u> </u> / <u> </u> m ²
1	<u>193,47</u>	<u> </u> / <u> </u>	<u>22.000</u>	<u> </u> / <u> </u>	<u> </u> / <u> </u>	<u> </u> / <u> </u>	<u> </u> / <u> </u>	<u> </u> / <u> </u>	<u> </u> / <u> </u>	<u>6.800</u>	<u>12.000</u>	
2	<u>25,77</u>	<u> </u> / <u> </u>	<u>50</u>	<u> </u> / <u> </u>	<u> </u> / <u> </u>	<u> </u> / <u> </u>	<u> </u> / <u> </u>	<u> </u> / <u> </u>	<u> </u> / <u> </u>	<u>50</u>	<u>1.500</u>	
Total	<u>219,24</u>	<u>0 / 0</u>	<u>22.050</u>	<u>0 / 0</u>	<u>0 / 0</u>	<u>0 / 0</u>	<u>0 / 0</u>	<u>0 / 0</u>	<u>0 / 0</u>	<u>6.850</u>	<u>13.500</u>	
Coefficients résultants du projet de PAP :												
	DL	<u>0,000</u> / <u>0,000</u>	CUS	<u>0,000</u> / <u>1,006</u>	COS	<u>0,000</u> / <u>0,312</u>	CSS	<u>0,616</u>	Log-abo	<u>0,000</u> %		
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis :												
		<u>oui</u> / <u>oui</u>		<u>oui</u> / <u>oui</u>		<u>oui</u> / <u>oui</u>		<u>oui</u>		<u>oui</u>		

Figure 5 : Tableau Récapitulatif pour « SD – Co 1 / BEP »

3. DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE (ART. 2.3 RGD)

Contexte urbain

La zone d'étude se trouve en centre-ville de la commune de Consdorf et constitue une densification et un réaménagement du cœur de l'agglomération. Le projet permettra la création d'un campus scolaire, comprenant la construction d'un nouveau bâtiment, extension de l'école fondamentale de Consdorf existante sur le site et prévu pour accueillir des élèves de cycles 1 à 4, ainsi que d'un nouveau système de desserte et de stationnement.

Le Nord et Ouest de la surface est façonné par la structure urbaine du centre-ville, composée essentiellement d'un ensemble de maisons individuelles et collectives. En opposition, le terrain est bordé d'espaces naturels ouverts à l'Est, et des jardins familiaux sont présents au Sud. Des structures vertes ligneuses adjacentes à la zone de planification délimitent en grande partie ces espaces.

La surface est accessible depuis la rue de la Mairie, au Nord-Ouest. Dans cette direction se situe l'arrêt de bus existant le plus proche de la zone d'aménagement (arrêt Schoul). L'administration communale se trouve également à proximité. Divers équipements publics (école fondamentale, maison retraite...) ainsi que des commerces de détail (boulangerie, menuisier etc...) y sont aussi présents. Un centre d'intervention et un centre sportif sont également situés directement au sein du terrain, à côté de la Maison Relais.

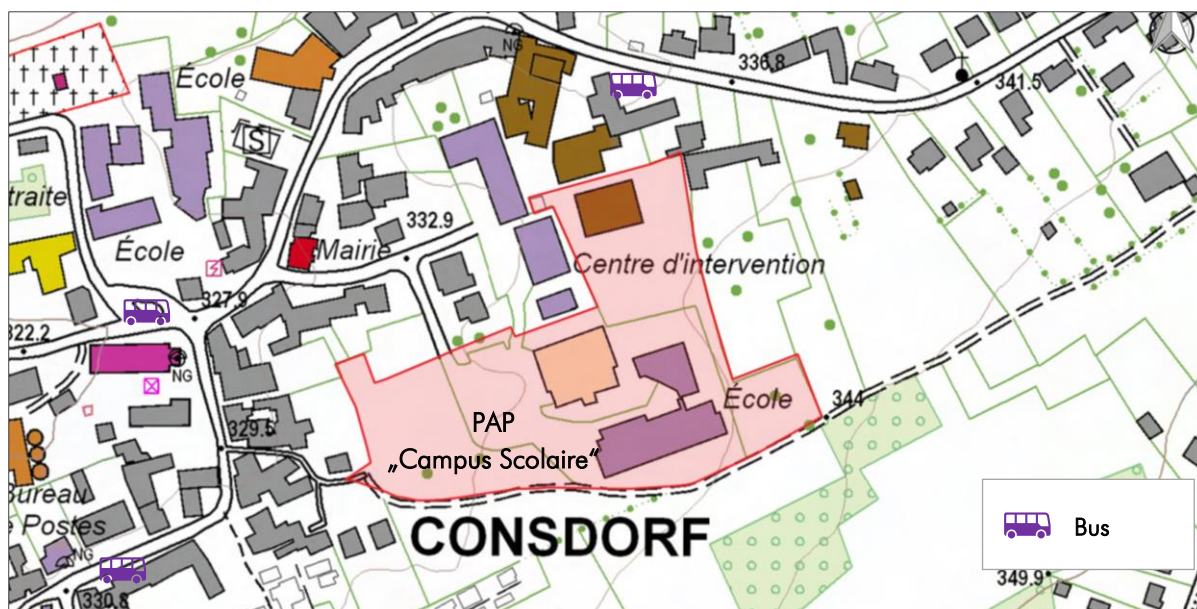


Figure 7 : Situation de la zone d'aménagement dans la localité de Consdorf (sans échelle, orientation Nord). Source : Géoportail 2023

Situation de droit

La zone d'étude est située dans la section A de Consdorf-Ouest et concerne les parcelles suivantes :

- | | |
|------------|------------------------|
| - 335/3809 | - 427/1910 |
| - 427/1911 | - 427/1912 |
| - 427/1913 | - 428/1915 |
| - 455/2952 | - 495/1920 |
| - 495/1921 | - 497/1922 |
| - 460/3824 | - 461/3055 |
| - 461/3056 | - 461/3057 (en partie) |
| - 476/2603 | - 495/1919 |

Un « Plan de Surface PAP » a été établi comme base pour la délimitation de la zone du plan PAP par le bureau de géomètres « BCR S.à r.l. ».

Le périmètre du projet a une superficie totale de 21.924m².

Concept urbanistique

Le Schéma Directeur « Campus scolaire » définit les objectifs suivants pour le développement de la zone « SD - Co1 / BEP » (voir fig.8) :

- Extension du campus scolaire par l’agrandissement de la Maison Relais et de la cour d’école ainsi que par la construction d’une nouvelle école ;
- Réorganisation de l’offre de stationnement public au centre du village par la création d’un parking écologique à l’Ouest de la zone d’aménagement ;
- Déviation du trafic individuel motorisé afin de réduire le trafic de transit et d’assurer la sécurité ;
- Création d’un nouvel arrêt de bus scolaire ;
- Drainage en système séparatif et utilisation / extension des infrastructures nécessaires ;
- Conservation maximale des biotopes existants permettant de créer des espaces de respiration et contribuant au bon maillage écologique de la zone ;
- Création d’une zone tampon sur la bande Est de la zone afin de préserver les structures ligneuses existantes adjacentes.



Figure 8 : Extrait du Schéma Directeur – „Campus Scolaire“ du PAG de la commune de Consdorf (sans échelle, orientation Nord).

Le concept architectural développé par « Jonas Architectes Associés », « Schroeder et Associés » (Figure 9) respecte les principes du Schéma Directeur. Le concept urbanistique a été développé sur base d’une réunion de concertation avec le ministère de l’Intérieur le 19 avril 2023.

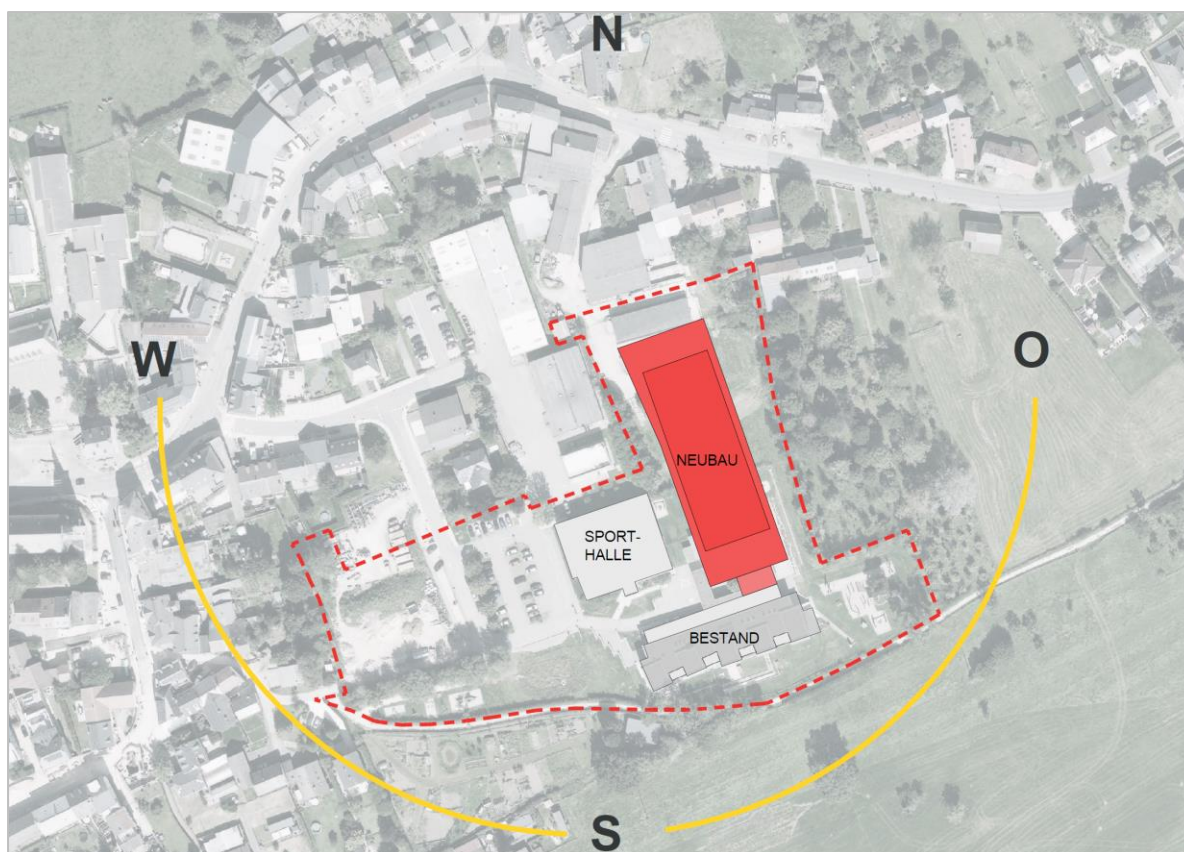


Figure 9 : Plan d’implantation du projet (sans échelle, orientation Nord). Source : Jonas Architectes Associés, 2023

Types de construction

En raison des conditions actuelles et du nombre croissant d’élèves à Consdorf, l’objectif est de construire un nouveau campus scolaire à l’est de la zone d’aménagement, comprenant un nouveau bâtiment scolaire annexé à la Maison Relais existante et d’une grande cour d’école.

- Le toit plat du nouveau bâtiment doit être végétalisé (principalement la toiture du dernier étage), et partiellement utilisé comme cour d’école (pour les toitures des niveaux inférieurs).
- La cour de récréation doit être développée à la place du parking existant.
- Un nouveau parking écologique sera aménagé à l’Ouest de la zone.

➔ Le développement qualitatif du Campus Scolaire et la réorganisation de l’offre de stationnement public répond aux nouveaux besoins de la localité de Consdorf.

Concept de mobilité

Il est prévu d’optimiser les conditions de stationnement et de desserte. L’accès depuis l’extérieur du périmètre est prévu par la connexion avec la « rue de la Mairie » afin de rejoindre le nouveau système de desserte au sein de la zone d’aménagement. Celui-ci formera une boucle de circulation à double sens, grâce aux deux points d’accès depuis la « rue de la Mairie ». Cette configuration est idéale pour l’accès à la zone du campus sans perturbation du trafic.

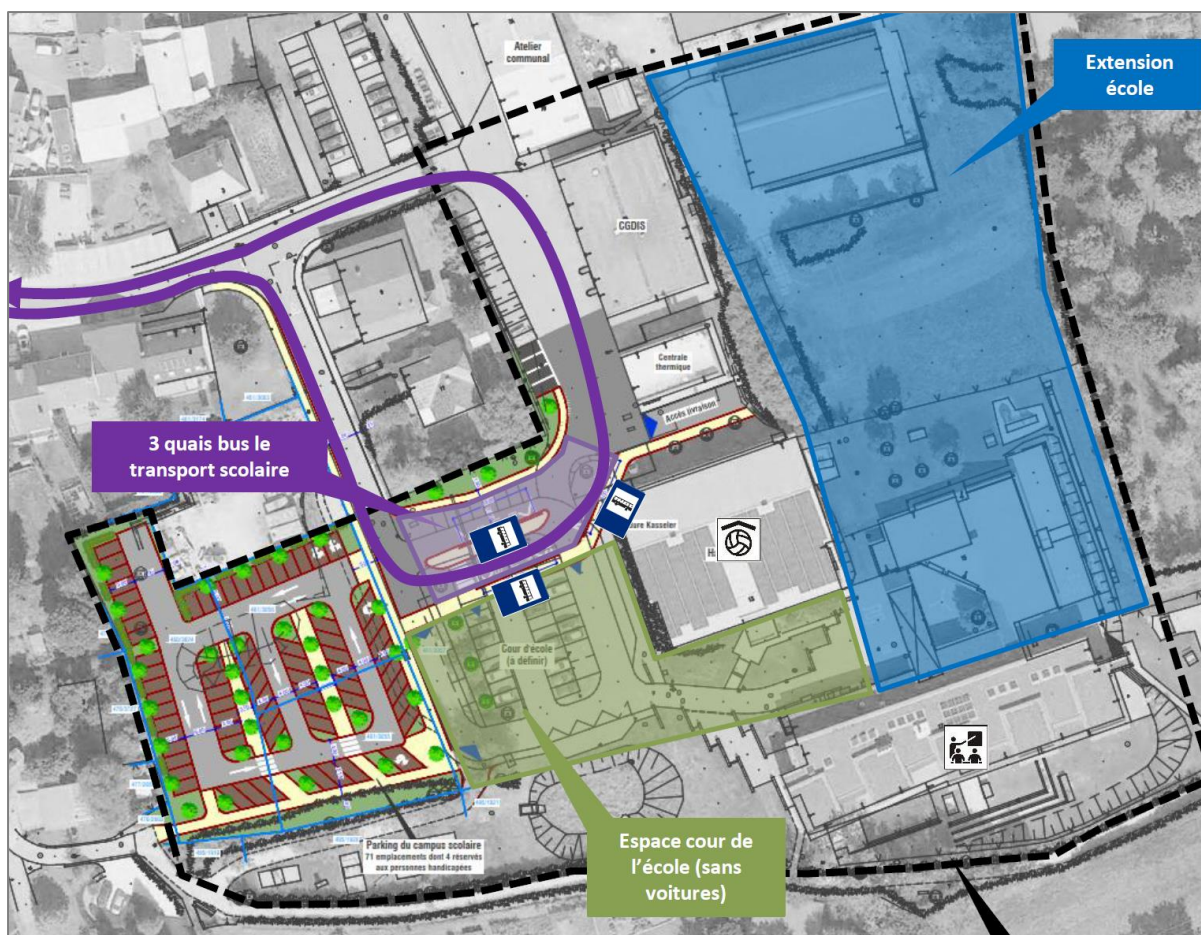


Figure 10 : Plan de situation projeté (sans échelle, orientation Nord). Source : Schroeder et Associés

Depuis la « route d'Echternach » située au Nord, le réseau de transport existant n°262 (Echternach – Consdorf – Larochette) pourra être développé jusque dans la zone d'aménagement en passant par la « rue de la Mairie » et son extension. Un nouvel arrêt de bus au niveau de la voirie projetée facilitera ainsi l'accès pour les élèves.

Réalisé en concertation avec le CGDIS, cet aménagement devra être praticable par les futurs véhicules de livraison et d'intervention. Ses derniers auront également un accès facile autour des bâtiments, grâce à des reculs suffisants prévus à cet effet.

Le réaménagement de voirie prévu permettra également d'accéder à la nouvelle zone de parking écologique à l'Ouest, adapté au trafic individuel motorisé. Il devra accueillir suffisamment de places de stationnement dédiés au personnel enseignant et les parents d'élèves afin d'assurer le bon fonctionnement des infrastructures du campus scolaire. Des emplacements pour tous publics compléteront l'offre de stationnement.



Figure 11 : Avant-projet de la planification du parking (sans échelle, orientation Nord). Source : Schroeder et Associés

Enfin, des chemins piétonniers séparés du tracé de la route assureront un espace de circulation sécurisé pour les piétons, encadrant l'espace Sud de la zone du parking vers les constructions à l'Est et jusqu'à l'arrêt de bus. Ce cheminement piéton sera également connecté au trottoir existant de la rue de la Mairie. La liaison piétonne existante au Sud-Ouest, entre la servitude écologique et l'aire de jeux existante, est conservée afin de disposer de l'accès vers la « rue de Greveneck », et par extension vers la « Route de Luxembourg » et la « Rue Hicht ».

➔ L'optimisation du trafic individuel et collectif, et les aménagements dédiés à la mobilité douce assurent la qualité et la sécurité de la circulation pour tous les usagers.

Mise en œuvre des infrastructures techniques

La canalisation de la « Rue de la Mairie » est composée d'un système d'eaux séparées. Les eaux usées produites doivent être acheminées via la canalisation « eaux mixtes » existante dans la « Rue de la Mairie » vers la station d'épuration biologique de Consdorf, près de « Consdorf-Moulin », qui a été récemment rénovée et agrandie. La capacité d'épuration est ainsi suffisante pour les projets prévus sur le site.

Les eaux pluviales seront collectées au sein de 4 bassins de rétention présents sur le site, dont 1 existant en bordure Sud de la zone. Les rétentions projetées sont situées au Nord de la zone d'aménagement, dans le bassin enterré sous le parking écologique projeté, ainsi que dans une surface de rétention prévue sur la toiture de l'extension du campus scolaire.

Le bassin de rétention existant est raccordé par des canalisations existantes sur le site et acheminent l'eau pluviale vers la « rue de la Mairie ». Les nouvelles canalisations pour eaux pluviales achemineront les eaux des bassins prévus au Nord et sur la toiture du nouveau bâtiment vers la canalisation « eaux pluviales »

existante dans la « rue de la Mairie ». Concernant les eaux déversées vers le bassin de rétention enterré, elles seront dirigées vers la canalisation « eaux mixtes » de la « rue Grevenneck ».

La création d'une rétention enterrée au niveau du parking projeté ainsi que d'une surface de rétention sur la toiture permettent d'optimiser l'espace libre et de conserver ainsi l'aire de jeux et les arbres existants. Enfin, le bassin de rétention au nord sera adapté aux besoins du nouveau projet : il sera aménagé de manière naturelle et pourra potentiellement accueillir une aire de jeu grâce à une hauteur d'eau réduite. Il pourra notamment être agencé en tant qu'aire de jeux, si les possibilités techniques le permettent.

- ➔ La variété de systèmes de rétentions garantit une gestion des eaux maîtrisée tout en préservant les espaces libres et les valeurs écologiques du site.

Espaces verts et intégration paysagère

La zone d'aménagement dispose d'un grand nombre de structures vertes à préserver. La rangée d'arbres protégée au Sud du parking écologique projeté ainsi que les deux arbres à l'Est de la Maison Relais sont des biotopes à protéger selon l'article 17 de la loi du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles. Ceux-ci seront conservés dans le cadre de la mise en œuvre du PAP : une servitude écologique dédiée à cet effet est superposée pour la rangée d'arbres au Sud du parking. En ce qui concerne les 2 arbres présents à l'Est, ils sont représentés précisément en tant qu'arbres à conserver en « partie graphique » sur base du levé topographique, et ne nécessitent donc pas la superposition d'une seconde servitude écologique comme peut afficher le PAG en vigueur.

Afin de marquer une certaine distance avec la surface végétalisée adjacente à l'Est, une « zone tampon » interdit toute construction (sauf quelques exceptions) et assurera la protection des structures ligneuses adjacentes à la zone d'aménagement.

Une partie de la toiture du nouveau bâtiment scolaire sera végétalisée. Avec la perméabilisation permise par le parking écologique, ces aménagements permettent de réduire considérablement les surfaces de rétention et engendre une meilleure qualité de l'espace de vie de la zone d'aménagement. Le concept du parking écologique (Schroeder & Associés) prévoit également la plantation d'arbres et permet d'assurer la bonne qualité du maillage écologique de la zone.

Enfin, l'implantation prévue du nouveau bâtiment respecte le terrain naturel du fait de l'intégration partielle du RDJ dans le terrain. Ainsi, la hauteur du bâtiment prévu est telle qu'elle garantit leur intégration dans le paysage, et ne porte pas préjudice aux structures ligneuses existantes adjacentes à la surface du PAP.

- ➔ Les atouts écologiques du site et ses alentours sont préservés avec l'appui d'une utilisation rationnelle du sol.

Le projet respecte ainsi l'ensemble des principes du Schéma Directeur.

4. ILLUSTRATION DU PROJET PAP (ART. 2.4 RGD)

4.1 INTEGRATION DU PROJET DANS LE CONTEXTE ENVIRONNANT

La zone de planification se trouve au centre de Consdorf. A l'ouest, où se trouve le site de l'administration communale de Consdorf, des habitations jouxtent la zone. Celles-ci se composent en majorité de 2 étages et d'un étage sous les combles ou de 3 étages pleins. Au nord se situe le vieux quartier de Consdorf, se composant d'habitations (généralement moins haut) et de hangars. Au sud des jardins familiaux sont agencés de l'autre côté du chemin, et à l'est des structures vertes séparent la zone d'aménagement de l'étendue ouverte. Actuellement, le site est marqué par ses équipements publics tels que la « Maison Relais » ou le gymnase.



Figure 12 : Représentation 3D de l'environnement 3D, géoportail 2023 (sans échelle, orientation Nord). Source : Geoportail 2023



Figure 13 : Représentation de l’environnement urbain. Source : Géoportail, 2023

Planification et impact



Figure 14 : Représentation de la "partie graphique" du projet PAP (sans échelle, orientation Nord).

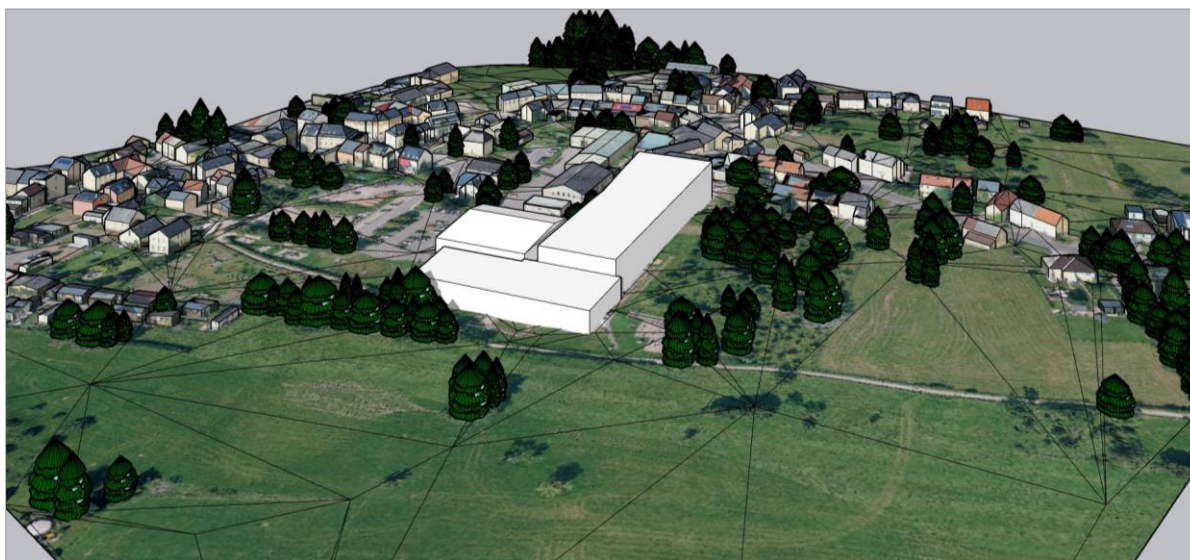


Figure 17 : Axonométrie des gabarits projetés dans le contexte urbain existant avec vue vers l’Ouest. Sources : CO3, Géoportail 2023

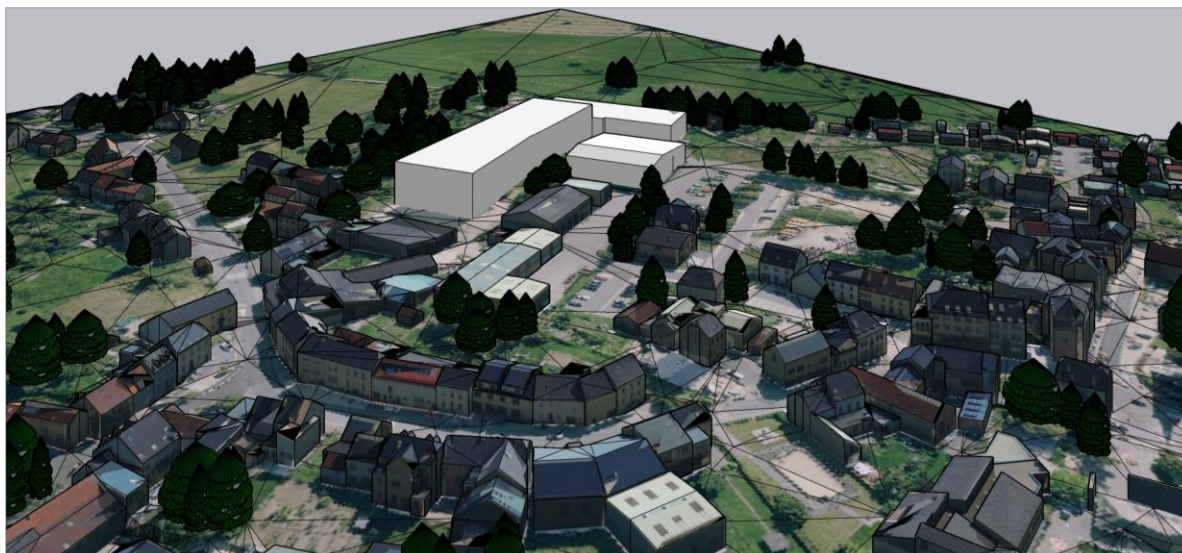


Figure 17 : Axonométrie des gabarits projetés dans le contexte urbain existant avec vue vers le Sud. Sources : CO3, Géoportail 2023

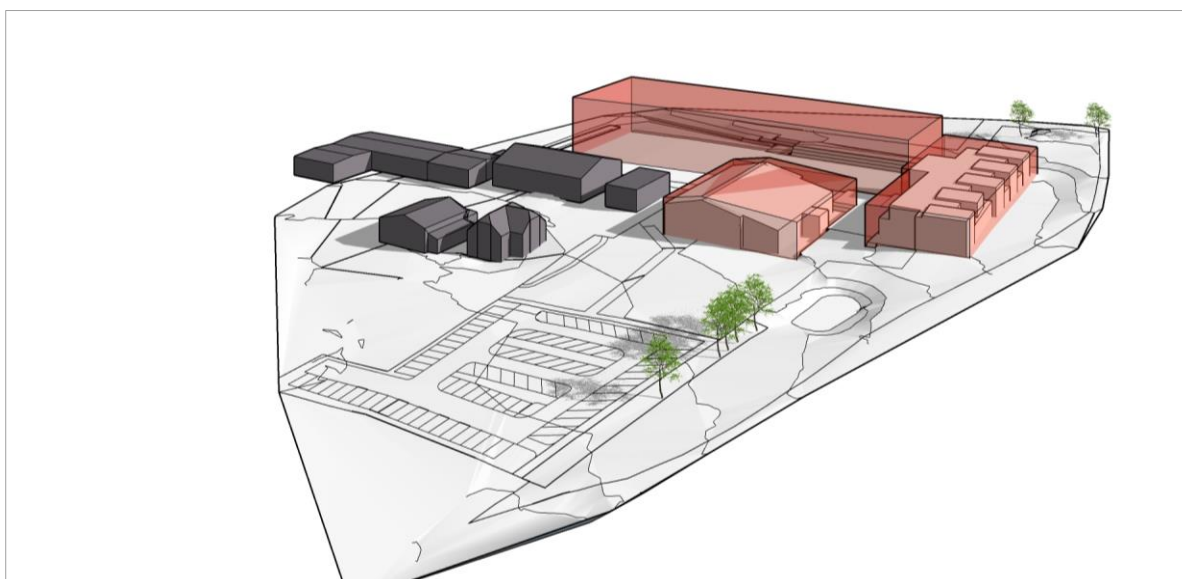


Figure 15 : Axonométrie avec vue vers le Nord-Est. En rouge, les gabarits projetés. Source : CO3

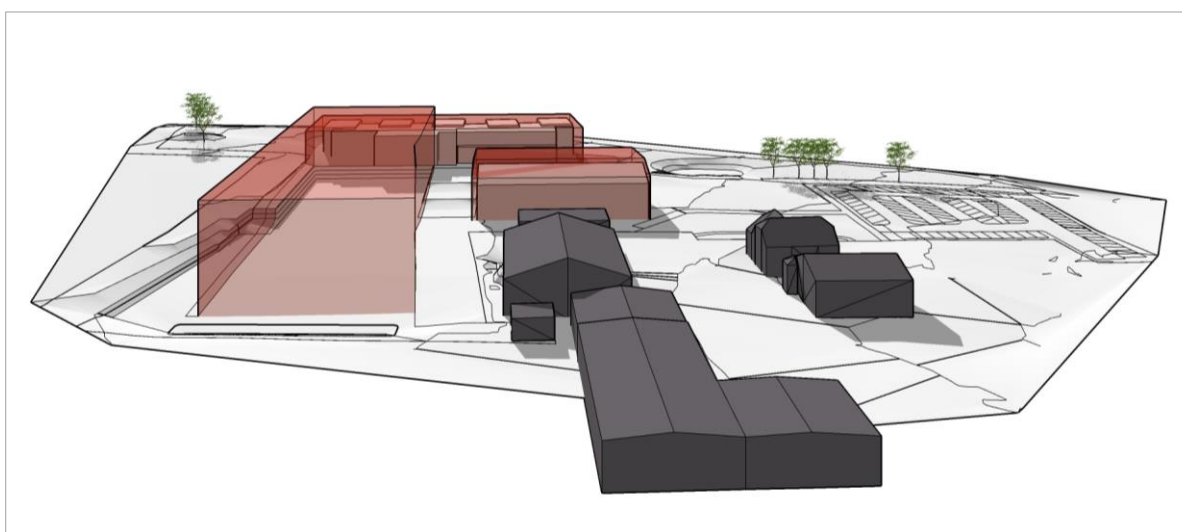


Figure 16 : Axonométrie avec vue vers le Sud. En rouge, les gabarits projetés. Source : CO3

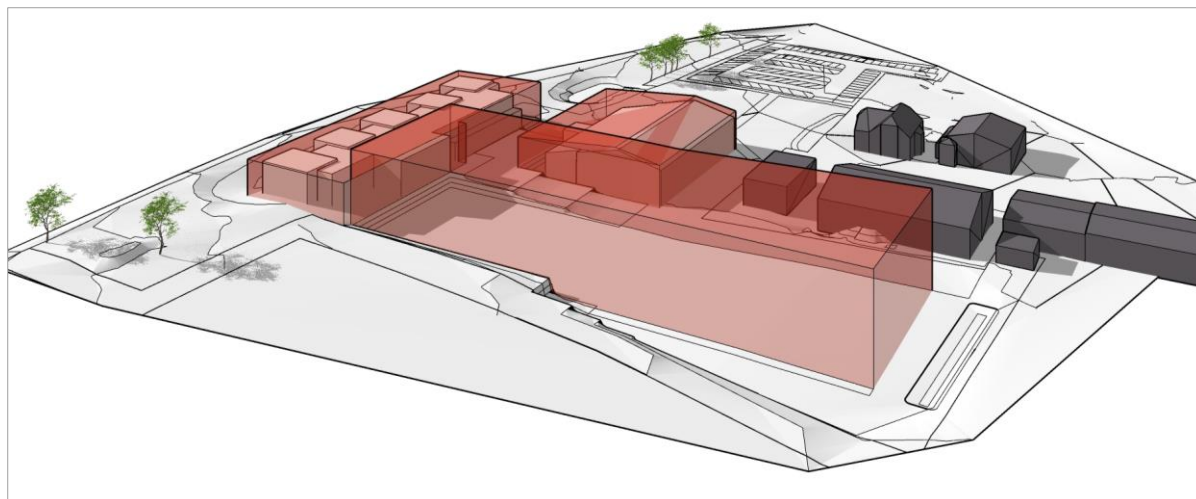


Figure 17 : Axonométrie avec vue vers Sud-Ouest. En rouge, les gabarits projetés. Source : CO3

Densité et configuration des constructions :

En tant que zone d'équipements publics, le PAG n'autorise pas de logements pour la surface appartenant à la zone soumise à PAP « SD – Co 1 / BEP », à l'exception d'un logement de service par construction ou aménagement.

3 constructions d'équipements publics sont planifiées au sein du PAP, et plus précisément au sein d'un même lot privé :

- La construction 1 correspond au Hall sportif existant
- La construction 2 correspond au bâtiment scolaire existant (Maison Relais, crèche et école fondamentale)
- La construction 3 correspond à une nouvelle construction, extension de la Maison Relais et de l'école fondamentale existantes

Les gabarits des constructions existantes (Maison relais et Hall sportif) sont légèrement augmentés (surface d'emprise au sol et hauteur) afin de disposer d'une certaine marge de manœuvre pour d'éventuels besoins de rénovation et/ou agrandissements. Le hall sportif se compose d'une toiture à versants. Concernant la Maison Relais, elle se distingue par sa toiture plate et se compose de 2 étages pleins ainsi que d'un étage en sous-sol.

La nouvelle construction propose un volume considérable permettant de répondre à la demande croissante de places pour les élèves de Consdorf, comprenant 4 niveaux pleins au maximum (IV). Le PAP mentionne aussi la possibilité de réaliser 3 niveaux pleins et 1 sous-sol (1S+III). En effet, selon la configuration du « RDJ » (niveau du plafond, surface réelle utilisée au sein du gabarit...), celui-ci peut se définir comme sous-sol ou étage plein, en fonction de sa part située en-dessous ou au-dessus du terrain naturel (cf. figure 18). Si plus de la moitié du « RDJ » se situe sous le niveau du terrain naturel, ce niveau sera considéré comme sous-sol. Dans le cas contraire, il sera considéré comme étage plein.

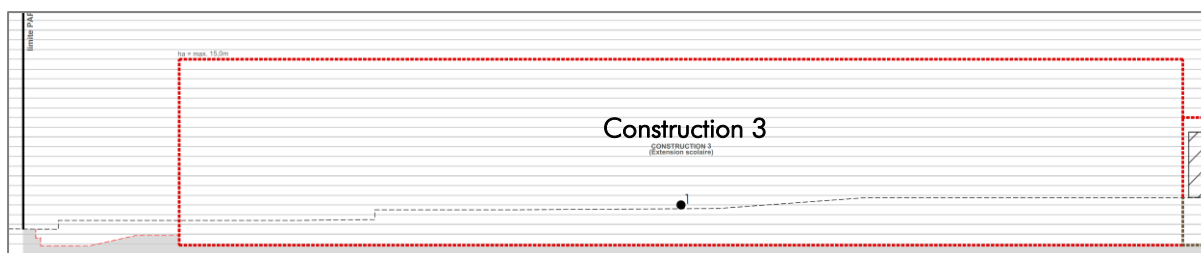


Figure 18 : coupe transversale de la « construction 3 » représenté dans la « partie graphique » du projet de PAP - les pointillés noirs représentent le niveau du terrain naturel. Source : CO3

En tant qu'extension de la Maison Relais, le bâtiment sera composé d'une toiture plate. Outre les éléments de dessertes et des installations techniques, la toiture du dernier niveau plein doit être aménagée en toiture végétalisée, avec la possibilité d'y agencer une surface de rétention. La toiture plate des autres niveaux offrira la possibilité d'être aménagée en cours d'école, et devra intégrer l'ensemble des mesures de sécurité nécessaires. En effet, dans le cas de l'aménagement d'une cour d'école sur la toiture, les garde-corps ou les filets (« pare-ballons ») ne sont pas concernés par des limites de hauteur, dans le but de profiter d'une certaine flexibilité et ainsi pouvoir respecter les normes de sécurité en vigueur pour ce type d'aménagement.

Emplacements de stationnement :

Le PAG en vigueur n'impose pas de prescriptions particulières pour les emplacements de stationnement.

Le parking existant devra être agencé en tant que cours d'école.

Un nouveau parking écologique sera aménagé et contiendra environ 76 places de stationnement (chiffre basé sur l'avant-projet de « Schroeder et Associés »). Dans le cadre du PAP, un minimum de 60 emplacements de stationnement doit être réalisé.

4.2 AMENAGEMENT DES VOIES DE CIRCULATION

La desserte extérieure s'effectue via la « rue de la Mairie ». Cet espace sera encadré de trottoirs pour le cheminement piéton. Ce nouvel accès a pour but d'étendre le réseau de transport en commun existant vers un nouvel arrêt de bus, et d'accéder au nouveau parking écologique à proximité. Cette surface sera agencée depuis deux accès depuis la « rue de la Mairie », afin de proposer une boucle de circulation sécurisée desservant le site du campus.

La planification des voies de circulation prévue par « Schroeder et Associés » est susceptible d'être légèrement modifiée à l'avenir. Dans cette optique, la partie graphique du PAP définit l'ensemble des voies de circulations motorisées et cheminements pour mobilité douce comme « à titre indicatif », permettant de profiter d'une certaine flexibilité nécessaire pour la mise en œuvre du projet.

L'ensemble des surfaces de circulations (l'entièreté du parking compris) resteront des surfaces privées en tant que propriété de la commune de Consdorf.

4.3 AMENAGEMENT DES ESPACES VERTS PRIVÉS

Dans les espaces verts privés et les surfaces pouvant être scellées, outre les voies d'accès aux véhicules utilitaires et les places de stationnement à aménager pour le lot 2, la réalisation de chemins piétonniers, de terrasses, des constructions légères (abris de jardin, local à poubelles) etc. sont autorisées.

Une perméabilité maximale est à rechercher, l'utilisation d'espèces adaptées aux conditions stationnelles est à rechercher.

4.4 CONTEXTE URBANISTIQUE ET NATUREL

Comme décrit précédemment, la bonne intégration du PAP dans le contexte urbain est garantie (voir chap. 4.1).

Sur toute la bande Est du site, une zone de servitude écologique de 10m de largeur depuis Nord, et de 7m à l'extrême Sud est représentée. Au sein de cette servitude, les structures ligneuses existantes adjacentes à la surface ne doivent pas être endommagées, conformément aux prescriptions du PAG concernant la servitude « urbanisation – zone tampon ». Les plantations doivent être constituées d'essences indigènes adaptées aux conditions stationnelles. Des aménagements d'utilité publique (infrastructure pour la gestion de l'eau, chemins, murs de soutènement...) y sont autorisés.



Figure 19 : photos des biotopes et habitats existants.

Des biotopes sont à préserver au Sud-Est et Sud-Ouest de la surface (art. 17 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles), conformément aux indications du PAG. La servitude écologique indiquée au Sud-Ouest représente la servitude « urbanisation – milieu naturel » du PAG, spécifique pour la conservation d'alignement d'arbres (servitude « M2 – alignement d'arbres »). Les arbres à conserver concernés par la servitude « urbanisation – milieu naturel » (servitude « M1 – groupement d'arbres ») sont indiqués en tant qu'« arbres à conserver » sur base du levé topographique. Conformément à ces prescriptions, le PAP indique tous les arbres à conserver au sein des servitudes écologiques.

Un bilan écologique est en cours de réalisation par un bureau d'études agréé. Une demande d'autorisation sera adressée au ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité.

5. FICHE DE SYNTHÈSE

Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Projet initié par Administration communale de Consdorf élaboré par CO3 s.à r.l.		N° de référence (à remplir par le ministère) Date de l'avis du Ministre Date d'approbation ministérielle	
Situation géographique Commune Consdorf Localité Consdorf Lieu-dit Rue de la Mairie Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier Administration communale, centre sportif, centre d'intervention, maison relais, maison de retraite, école fondamentale, crèche.		Organisation territoriale CDA Commune prioritaire pour le développement de l'habitat Espace prioritaire d'urbanisation	
Données structurantes du PAG N° de référence du PAG 84C/004/2011 / MOPO 84C/013/2023 Zone(s) concernée(s) [BEF] Zone soumise à un PAP NG zone de servitude "urbanisation - zone tampon" zones de servitudes "urbanisation - milieu naturel" minimum maximum COS 0,70 CUS 1,20 CSS 0,80 DL Emplacements de stationnement		Servitudes découlant d'autres dispositions légales Environnement Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts >1 ha 250m Distance par rapport à la zone protégée nationale et/ou communautaire Présence de biotope(s) x Zone de bruit Voirie nationale (permission de voirie) Gestion de l'Eau (zones inondables) Sites et Monuments Inventaire suppl. Monument national Zone SEVESO Autres	
Terrain Surface brute 2,1924 ha 100 % Surface nette 2,1924 ha 100 % Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public) Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20km/h) Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public) Surface destinée au stationnement public Surface destinée à l'espace vert public Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation Scellement maximal du sol (terrain net) 1,3500 ha 61,60 %		Surface cédée au domaine public communal 0,0000 ha Taux de cession 0,00 % 0,0719 ha 3,28 % 0,0000 ha 0,00 % 0,0444 ha 2,03 % 0,0000 ha 0,00 % 0,0000 ha 0,00 % 0,0000 ha 0,00 % 0,0000 ha 0,00 % 0,1163 ha 5,30 % Nombre de lots/parcelles/d'îlots 2 Taille moyenne des lots/parcelles/îlots 109,62 a.	
Constructions minimum maximum Surface constructible brute 0 22 050 m ² Emprise au sol 0 6 850 m ² Nombre de logements 0 Densité de logements/hectare brut 0,00 0,00 u./ha Personnes estimées/logement 0,00 0,00 Nombre d'habitants 0 0 Surface de vente maximale 0 m ²		Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements) Nombre de logements de type minimum maximum unifamilial 0 0 bifamilial 0 0 collectif (>2log/bât.) 0 0 nombre de log. à coût modéré 0 0 Surface brute de bureaux maximale 22050 m ²	
Axe(s) de desserte Charge de trafic (si disponible et selon prévision P&CH) Route Nationale Chemin Repris Chemin Communal Rue de la Mairie		Emplacements de stationnement publics activités habitat privés (min.) 60 0 privés (max.) 0 0 total (max.) 0 0	
Offres de transports en commune Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue) ca. 200 m Infrastructures techniques Longueur totale de canalisation pour eaux usées ca. 200 m Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales ca. 500 m		Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue) ca. 14000 m Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert ca. 125 m ² Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert ca. 650 m ²	

6. ANNEXES

- ▶ Plan de situation générale du cadastre (1/5000)
- ▶ Extrait cadastral (1/2500) et listing des propriétés
- ▶ Extrait du MOPO PAG (partie graphique y compris légende)
- ▶ Extrait du MOPO PAG (partie écrite)
- ▶ Extrait du MOPO PAG (Schéma directeur)
- ▶ Certificat OAI
- ▶ Règlement Grand-Ducal du 08 mars 2017 ; Terminologie PAP „nouveau quartier“ et PAG
- ▶ Plan de Surface PAP (1/500) (cf. CD)
- ▶ Plan de levé topographique (cf. CD)
- ▶ Concept d'Assainissement (cf. CD)