

**Projet : LOTISSEMENT « HAUPTSTROOSS » A LIELER
sis entre Hauptstrooss – Hualwee - Hualgässchen**

RAPPORT JUSTIFICATIF

1. OBJET

Le présent document concerne un projet de PAP pour un lotissement dans la commune de Heinerscheid. Les terrains se situent à Lieler entre les rues « Hauptstrooss » (CR 338), « Hualwee » et « Hualgässchen ». L'ensemble est constitué par les parcelles n°1249/4039, 1250/1869, 1250/2136, 1254/4867, 1256/4868 et 1246/4887 en partie.

Les limites du PAP sont considérées après échanges de terrains et selon le plan P.449-004.

Le PAP a une surface totale de 4967,95 m².

Actuellement les terrains du PAP comprennent plusieurs bâtiments agricoles et d'habitation délabrés qui ont obtenus une autorisation de démolition par l'administration communale de Heinerscheid en date du 23 mars 2009.

Les terrains concernés ont été classés par le PAG de la Commune Heinerscheid du 17 octobre 1989 en zone mixte à caractère rural.

Les dispositions réglementaires définis par le PAP, concernant notamment le mode et le degré détaillé d'utilisation du sol, les reculs, le type et la disposition des constructions hors sol, le nombre d'étages pleins, les hauteurs des constructions, la forme et la pente des toitures, les routes et aménagements extérieurs, etc. sont repris dans la partie écrite du projet de PAP, faisant partie du présent dossier.

2. ELEMENTS CONSTITUTIFS

Conformément au RGD du 25 octobre 2004 concernant le contenu du rapport justificatif d'un plan d'aménagement particulier, le présent rapport justificatif comporte :

- une analyse de la situation actuelle avec diagnostic des potentialités et contraintes
- la motivation du choix urbanistique retenu avec exposé des principes d'aménagement
- l'évaluation des incidences du PAP avec énumération des mesures destinées à réduire l'impact négatif et à renforcer l'impact positif du PAP.

Les points y relatifs ont été étudié par le bureau d'étude Jonas & Meyers Architectes (Etude urbanistique et architecturale) en collaboration avec le bureau d'études Rausch & Associés (Etude de la Circulation routière et des transports publics, Etude des réseaux d'approvisionnement, Etude des réseaux d'eau usée et d'eau de pluie).

3. CONTENU

3.1. Contexte national et régional

Le lotissement se situe dans le noyau central de Lieler, dans le triangle formé par les rues « Hauptstrooss » (CR 338), « Hualwee » et « Hualgäschen ».

La commune est une des plus grandes du pays (12^{ème} position) avec une surface de 33,99km². Elle fait partie du canton Clervaux, du district de Diekirch et de la région « Nord ».

Les communes limitrophes sont Weiswampach, Wincrange, Clervaux, Munshausen, pour l'Allemagne la commune Arzfeld et pour la Belgique la commune de Burg Reuland

Source: site internet de la commune :

« La commune de Heinerscheid se situe au cœur du parc naturel de l'Our et touche aux frontières de la Belgique et de l'Allemagne au lieu-dit « Les trois Frontières » à Lieler. Heinerscheid fait partie de l'espace naturel « Eifel et Ardennes », caractérisé par sa faible densité de population et ses espaces paysagers de grande qualité. Avec une superficie de 3.400 ha, elle figure parmi les communes les plus grandes du pays. Sa topographie est marquée par un nivellement de 266 mètres entre le plateau avec la plupart des agglomérations (+542m) et la vallée de l'Our (+276m). »

Le découpage régional et le système des Centres de Développement et d'Attraction (CDA)

En raison de la situation frontalière, la population peut exploiter plusieurs villes telles que Clervaux, Diekirch, Ettelbrück, Bastogne ou Bitburg.

3.2. Structure de la population

Sources: -Statec

-Bureau de la population de la commune de Heinerscheid

Selon les données du Statec, au 1er janvier 2009, la population de la commune était de 1133 résidents.

Selon les informations de l'administration communale, la population en août 2009 du village Lieler est de 230 résidents.

Développement de la population

Au niveau de la commune

Entre 1970 et 1991, l'évolution de la population était décroissante de 166 résidents (-16,9%). Depuis 1991 l'évolution de la population connaît une croissance continue. Entre 1991 et 2009, le chiffre de la population est croissant de 38,8%. Depuis 2001 la commune connaît une croissance moyenne par an de 2,2% (+23 résidents/an). Pour 2009, une croissance de 2,9% est annoncée.

Au niveau du village

En 2009 la population de Lieler fait 20,3% de la population de la commune. Entre 2001 et 2009, l'évolution de la population est croissante de 32 résidents (+36,9%).

Année	COMMUNE HEINERSCHIED			VILLAGE DE LIELER		
	Population	Evolution depuis 1970		Population	Evolution depuis 2001	
1970	982	-	-	-	-	-
1981	854	-128	-13,0%	-	-	-
1991	816	-166	-16,9%	-	-	-
2001	949	-33	-3,4%	168	-	-
2006	1092	110	11,2%	192	24	14,3%
2009	1133	151	15,4%	230	62	36,9%

Les raisons pour cette évolution peuvent être diversifiées :

- la présence d'un grand nombre de places à bâtir
- La bonne qualité de vie dans une région « verte »
- La proximité vers les centres de travaux de Clervaux/Marnach, Hosingen, Ettelbrück/Diekirch
- La réalisation de la route nationale N7

Mouvements naturels et mouvements migratoires

Le bilan des migrations entre 1990 et 2007 présente un solde de 47 avec un excédent migratoire entre 1991 et 2000 de 110 comparé à un excédent moyen de 122 pour le Grand-Duché. La croissance de la population par migration reste donc en-dessous de la moyenne nationale.

Structure urbaine

La commune de Heinerscheid se compose de 9 localités : Fischbach, Grindhausen, Heinerscheid, Hupperdange, Kaesfurt, Kalborn, Lausdorn, Lieler et Tintesmühle.

Les petits villages sont marqués par un mélange de maisons et de fermes de type rural et traditionnel. Tandis que le village principal Heinerscheid est marqué par un caractère plus densifié.

L'urbanisation dans les villages se loge à l'extérieur des noyaux et le long des routes principales. Le village de Lieler s'est développé de cette manière, le long de la route nationale CR338 « Hauptstrooss ».

Dans le noyau de Lieler, des vieilles fermes composées de volume principal et de volumes secondaires, avec 2 étages et toitures à versants marquent le village.

Contrairement au noyau, la périphérie est marquée par la construction de maisons unifamiliales éparpillées.

3.3. Potentiel de développement urbain

- Reconversion du terrain délabré de la ferme
- Rectification des limites de propriétés trop proches par rapport au bâti existant
- Densification à l'intérieur du tissu urbain (Nachverdichtung)
- Lacunes dans le tissu bâti (Baulücken)
- Terrains libres à l'intérieur du tissu bâti
- Terrains soumis à un PAP dans le PAG

3.4. Education, culture et sport

Education

- Les infrastructures d'enseignement précoce, préscolaire, primaire et d'enseignement secondaire se trouvent dans l'école régional à Reuler qui est le centre scolaire et sportif des communes de Clervaux, Heinerscheid et Munshausen (Distance Lieler – Reuler : 14km).
- Des groupes de jeux nommé « club Benjamin » pour des enfants entre 8 mois et 4 ans sont offerts dans l'ancienne école de Lieler.
- Des cours de langues ainsi que des cours d'informatique pour les adultes sont offerts dans l'ancien bâtiment scolaire à Hupperdange (Distance Lieler – Hupperdange : 6,5km).

Maison Relais

Pour l'accueil des enfants entre 3 et 12 ans, il existe un foyer sur le site de l'école régionale à Reuler.

Culture

A proximité, le Cube de Marnach représente le pôle culturel de la région.

Avec les centres sociétaires de Lieler, de Heinerscheid et de Hupperdange, la région présente une bonne infrastructure locale.

3.5. Circulation routière et transports publics

Offre en transport public

Actuellement, 2 lignes d'autobus desservent la localité de Lieler à 2 arrêts « Lieler-Schull » et « Lieler-Gässelchen ».

De même existe un bus faisant des trajets sur demande téléphonique nommé « Bummel Bus ».

Localisation et offre des aires de stationnement

Le nombre et la localisation des emplacements de stationnement sont prévus selon le cadre du projet d'aménagement particulier.

Réseaux d'infrastructures

Les terrains se situent dans le noyau central de Lieler, entre la route nationale CR 338 « Hauptstrooss » et les rues secondaires « Hualwee » et « Hualgässchen ». Par la CR 338, la route nationale N7 est de proximité.

3.6. Environnement naturel et espaces verts intra-urbains

Relief

Le site en question présente une pente importante, montante de 10m de l'est vers l'ouest. Le terrain est divisé en 2 plateaux : le plateau supérieur de la ferme et le plateau inférieur du terrain inutilisé.

Les plateaux sont divisés par des murs de soutènements et des pentes jusque 40%. Vers les rues des pentes allant jusque 70% raccordent le terrain aux rues.

Les rues environnantes présentent les pentes moyennes suivantes :

« Hauptstrooss » environ 9%

« Hualgässchen » environ 7,5%

« Hualwee » environ 2%

De façon générale, l'intégration des bâtiments du PAP dans le terrain naturel devra s'adapter à la topographie du site.

Mais en vu des démolitions et de l'élargissement des routes, le terrain doit être nivelé partiellement. Ces travaux permettront d'adoucir les pentes entre plateaux et de réduire les murs de soutènement à un strict minimum.

Sols

Actuellement environ 1500m² de la surface du PAP sont des surfaces imperméables de la ferme tels que bâtiments agricoles, surfaces de circulations ou stockage purin. Les surfaces restantes sont des surfaces en pentes en non utilisables pour le pâturage.

Hydrographie

Nous avons constaté aucune source ou cours d'eau sur le site proposé au reclassement.

Rétention d'eau

Les eaux pluviales seront évacuées vers un bassin de rétention enterré et vers un bassin apparent qui sera intégré dans la place publique en aval du lotissement et dimensionné selon les critères définis par l'administration de la gestion de l'eau.

Couverture végétale

Actuellement, le terrain est sans structure végétale importante et sans intérêt particulier. A l'extérieur du site, des haies et arbres feuillus longent les rues et jardins.

Evaluation des plans et projets réglementaires et autres

Les terrains concernés ont été classés en zone d'habitat à caractère rural.

Plans d'aménagement particulier approuvés et en cours d'exécution à Lieler

P.A.P. « Lehnern Post »

P.A.P. « Weiss »

P.A.P. « hannerem Biereg »

3.7. Situation de propriété et servitudes

Situation de propriété

Les terrains sont des propriétés privées et seront aménagés par les propriétaires. Aucune nouvelle infrastructure au niveau communal et étatique n'est nécessaire pour la viabilisation des terrains en question.

Evaluation des servitudes

Aucune servitude de passage n'existe sur les terrains du PAP

3.8. Diagnostic des potentialités et des contraintes

Les atouts

- Le projet de PAP permet de fermer la coupure existante dans le tissu du village. L'urbanisation du site de l'ancienne ferme entraînera une revalorisation de l'ensemble du village.
- Le PAP est raccordé au réseau du transport en commun.
- Le site est desservi sur une grande partie par les infrastructures techniques existantes.
- Le projet utilise les voies de distribution existante.
- Vu que le site ne présente pas de structure végétale importante, le développement du site n'aura pas d'impact négatif sur le paysage.

Les faiblesses

- Le relief du site étant relativement accentué, l'implantation des maisons doivent se faire en fonction de la topographie du terrain.
- Le PAP se situe dans un petit village dans lequel la majorité des infrastructures sont seulement accessibles en véhicule motorisé.

4. EXPOSE DES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT RETENUS PAR LE PAP

Les prescriptions détaillées pour l'ensemble des points suivants sont définies dans la partie écrite de ce dossier.

4.1. Objectifs

La conception générale se base sur l'objectif de s'intégrer dans le tissu rural existant permettant aux habitants de s'identifier au caractère existant du village.

Visant une population diversifiée avec des familles, des jeunes couples et des célibataires et pour répondre aux besoins spécifiques de chaque situation familiale, l'organisation des maisons doit être fonctionnelle, flexible et adaptable dans le temps.

4.2. Le projet de PAP

Le projet d'aménagement particulier propose la création de 9 nouvelles parcelles variant de 3,97 ares à 5,23 ares pour accueillir des maisons d'habitation unifamiliales isolées ou jumelées.

Le projet de PAP prévoit également pour les rues « Hualgässchen » et « Hualwee » l'élargissement de rue et la création d'un chemin piétonnier ainsi que l'aménagement d'espaces publics, d'une aire de jeux et de rencontre avec des parkings publics.

Le coefficient maximal d'utilisation du sol (CMU) différencié par parcelle varie de 0,39 à 0,64 pour le plus élevé. Le coefficient d'occupation du sol (COS) différencié par parcelle est de 0,32 pour le plus élevé et de 0,20 pour le plus faible, avec un COS moyen de 0,27 pour l'ensemble des terrains privés.

4.3. Les maisons

Les maisons auront des volumes simples et divisés en volume principale et secondaire. Le volume principal est composé de 2 à 3 niveaux pleins (caves compris) et de toitures à 2 ou 4 versants. Le volume secondaire est composé d'un niveau et de toiture végétale s'intégrant dans l'espace rural.

4.4. L'implantation

De façon générale, l'implantation des bâtiments tient compte de la topographie, des voies de circulations et des bâtiments existants, de l'ensoleillement, de la compacité des bâtiments, de la création de jardins privés et conviviales, de l'écologie, tout pour réaliser des maisons à basse consommation d'énergie.

Le PAP propose l'implantation des bâtiments répondant aux contraintes spécifiques de chaque rue :

« Hauptstrooss »

- Les bâtiments s'alignent à l'implantation des maisons existants avoisinants par leur recul avant créant un recul variable, typique du village. Le reculement permet également par sa générosité au chemin repris la route nationale de profiter de l'ensoleillement au sud.
- L'orientation du faitage de la nouvelle construction est parallèle à celles des maisons avoisinants.

« Hualgässchen »

- Les bâtiments s'implantent avec le faitage parallèlement à la rue et profitent d'une orientation nord – sud.
- Le volume de la dépendance (lot 1) vers le bâtiment avoisinant existant s'implante parallèlement par rapport à celui-ci et fait ainsi le lien avec l'existant.
- Vu la topographie, les maisons se présentent en dégradé et s'implantent en douceur.
- Le bâtiment d'angle vers la rue « Hualwee » s'implante dans l'alignement des autres bâtiments de la rue « Hualgässchen ». Par sa toiture à 4 versants cette maison fait le lien avec les bâtiments de la rue « Hualwee »

« Hualwee »

-Les bâtiments s'implantent parallèlement à la rue et répondent au bâtiment existant d'en face.

4.5. Accès et circulation

Le site est délimité par 3 rues existantes qui desservent la totalité des parcelles. Les accès aux parcelles se font par des accès individuels, c.à.d. un accès par parcelle.

Pour les accès longeant la route nationale « Hauptstrooss – CR 338 » les prescriptions du ministère des travaux publics sont à respecter.

4.6. Affectation

Au stade actuel du projet, le PAP prévoit 9 logements répartis sur les 9 maisons unifamiliales (3 maisons à 4 façades et de 3 maisons jumelées).

4.7. Réseau routier

L'accès principal à ce site se fera par la rue « Hauptstrooss - CR 338 », qui elle est reliée à la route nationale N7.

4.8. Espaces publics et collectifs

Place publique au carrefour Hauptstrooss / Hualwee

A l'angle entre les rues « Hauptstrooss » et « Hualwee » l'espace de parking et de pelouse existant est transformé en place publique avec aire de jeux, aire de rencontre, bassin de rétention et parking public.

La création d'une place publique donnera une identité propre au quartier et favorisera la rencontre et la communication entre les résidents.

Des arbres seront groupés vers les parcelles des maisons afin de créer une protection de vue et de délimiter l'aire de jeux et de rencontre. Vers la « Hauptstrooss », les piétonniers bordent dans la place et invitent à rester dans l'espace vert.

Les parkings publics sont accessibles via la rue « Hualwee » et plus par la « Hauptstrooss ».

Place publique au carrefour Hualgässchen / Hualwee

Le carrefour Hualgässchen / Hualwee est transformé en lieu convivial et attractif répondant aux besoins de la circulation routière et aux besoins des piétons.

A la rencontre des 2 rues, la circulation est orientée par un îlot central. L'arbre au milieu de l'îlot souligne le caractère rural du carrefour.

En élargissement du trottoir, un espace convivial et protégé par un bac à plantes est créée. Un banc et des plantations invitent à rester.

Parking public

Le long de la « Hauptstrooss » et de la « Hualwee » des parkings sont aménagés en bande avec un revêtement asphaltique se reliant à l'existant.

4.9. Réseaux d'infrastructures

Réseau de la conduite d'eau

L'adduction d'eau sera remplacée dans le "Hualwee" (tuyau en acier actuellement) et complétée dans la "Hualgässchen". Les lots dans la "Hauptstrooss" seront raccordés au réseau existant de la rue.

Réseau d'électricité

Le réseau basse tension est prévu dans les trottoirs le long des parcelles. Le plan détaillé sera établi par Créos.

Réseau des Postes&Télécommunications

Afin d'éviter la réouverture de tranchées ultérieurement des chambres d'épissures seront disposées suivant la proposition des P&T dans l'ensemble du PAP.

Réseau d'éclairage public

Extension du réseau de l'éclairage public suivant les prescriptions du concessionnaire concerné.

Le choix du candélabre sera laissé à l'appréciation de l'administration communale.

Autres réseaux

Dans la commune de Heinerscheid, les réseaux de l'antenne collective et de gaz ne sont pas disponibles.

4.10. Concept d'assainissement

Le concept d'assainissement prévoit un système séparatif.

Devant chaque immeuble, deux regards de visite, l'un pour les eaux usées et l'autre pour les eaux pluviales et le drainage (dimensions min. 50 x 50 cm), sont à construire selon les prescriptions du SIDEN.

Les réseaux d'évacuation des eaux usées et pluviales seront construits moyennant des tuyaux PP, de couleur brune pour les eaux usées et bleue pour les eaux pluviales.

Principe des eaux usées

La conduite d'évacuation des eaux usées dans la "Hualgässchen" n'est pas assez profonde. Un nouveau tuyau sera installé pour les lots 1 à 4 et raccordé au regard du carrefour de la rue "Hualwee". Ce tronçon gardera un caractère d'eaux mixtes de par le raccordement des bâtiments de la maison existante n°31. Un nouveau tronçon sera également réalisé dans la rue "Hualwee". Dans la "Hauptstrooss", les 3 lots seront raccordés à un nouveau tuyau parallèle à la rue, puis raccordé au collecteur existant dans la rue.

Principe des eaux pluviales

Un nouveau réseau pour l'évacuation des eaux pluviales sera mis parallèlement à celui des eaux usées. Dans la "Hauptstrooss" ce dernier se déversera dans un bassin de rétention enterré raccordé au bassin de rétention ouvert. Le réseau des rues "Hualgässchen" et "Hualwee" sera raccordé au bassin ouvert.

La sortie de la rétention sera déversée vers le réseau des eaux usées de la « Hauptstrooss » en attendant un réseau local séparatif.

4.11. L'évaluation des incidences du PAP et mesures destinées à réduire l'impact négatif et renforcer l'impact positif

Vu le point 3.8 reprenant les atouts et faiblesses du présent projet de PAP, il en résulte que les potentialités importent largement sur les contraintes.

Les principes d'aménagements du PAP ont tenu compte des contraintes relatives à la topographie du site.

Le projet de PAP n'aura pas d'incidences négatives sur le quartier avoisinant et sur le village. L'urbanisation de l'ancien site de la ferme et la fermeture du tissu urbain avoisinant entraînera une revalorisation de l'ensemble du village.

4.12. Objectifs et réponses au programme directeur d'aménagement du territoire

CHAPITRE I – Le développement urbain et rural

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

Les mesures suivantes peuvent répondre à l'objectif :

- La vocation de lieu de résidence du noyau du village est confirmée
- Les particularités identitaires et le caractère propre du village sont réconfortés par l'implantation et la forme des volumes proposés
- La reconversion d'une ancienne ferme délabrée en lieu de résidence favorise la revitalisation du noyau

Objectif politique 2 : « diversifier les activités économiques dans les régions rurales dans la perspective d'un développement durable »

Vu l'envergure du projet, aucune mesure directe répond à cet objectif. Néanmoins le projet soutient indirectement l'économie régionale par la création de logements à proximité des centres économiques.

Objectif politique 3 : « développer des structures urbaines et rurales compatibles avec les exigences environnementales sur le principe d'un aménagement du territoire durable (diversité des fonctions, densité d'occupation et trajets courts) »

Les mesures suivantes peuvent répondre à l'objectif :

- La reconversion d'une ancienne ferme délabrée en lieu de résidence augmente la qualité du lieu et densifie le tissu urbain du noyau du village
- L'implantation et la forme des bâtiments permet une intégration dans le contexte urbain régional
- La rectification des limites de propriétés existantes trop proches permet une intégration douce
- La construction de maisons mitoyennes, peu consommatrices de terrain (6 des 9 habitations) avec des volumes simples et compactes renforce la qualité écologique du projet
- L'orientation des toitures favorise l'utilisation du soleil avec des capteurs solaires
- L'orientation des espaces de vies selon la course du soleil favorise l'utilisation passive du soleil
- La place et le parking publics maintiennent un espace naturel et convivial

Objectif politique 4 : « créer des villes et villages répondant aux exigences sociales, offrant une qualité de vie de haut niveau et soutenant la politique d'intégration sociale»

Les mesures suivantes peuvent répondre à l'objectif :

- La diversité de maisons unifamiliales mitoyens et individuels offre différentes solutions d'habitat
- L'intégration du projet dans le noyau central du village favorise l'intégration sociale
- La place publique favorise la rencontre et l'intégration sociale

Objectif politique 5 : « promouvoir le polycentrisme et la déconcentration concentrée»

Vu l'envergure du projet, aucune mesure répond à cet objectif

Objectif politique 6 : « développer un partenariat ville – campagne dans l'esprit d'un développement durable»

Vu l'envergure du projet, aucune mesure répond à cet objectif

Objectif politique 7 : « promouvoir la coopération intercommunale»

Vu l'envergure du projet, aucune mesure répond à cet objectif