

Modification du PAP « OP AKER » à Bascharage

PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 22.01.2018 sous la référence 18153 / 30C

MOPO PAP

Rapport justificatif Modification du PAP

Document E000625-500-RJ / 11 juin 2025

| Initiateur de la modification du PAP



SERVIOR

SERVIOR

1, Plateau du Rham
L-2427 Luxembourg

| Elaboration du dossier



E-cone s.à r.l.

Urbanisme et architecture

11 rue de la Gare
L-7535 Mersch

Sommaire

11.1	Préambule	3
11.1.1	Objet de la modification	3
11.1.2	Procédure	3
1.	RAPPORT JUSTIFICATIF.....	4
1.1	CONTEXTE.....	5
1.1.1	Situation cadastrale	5
1.1.2	PAP approuvé	6
1.1.3	Situation suivant le PAG de la commune de Bascharage.....	7
1.1.4	Schéma directeur	7
1.1.5	Tableau récapitulatif	9
1.2	JUSTIFICATION DE L'INITIATIVE.....	9
1.2.1	Présentation générale du site	9
1.2.2	Maison des aînés « SERVIOR Op Acker »	10
2.	PROJET DE MODIFICATION DU PAP	14
2.1	Partie écrite	15
2.2	Partie graphique.....	15
2.3	Fiche de synthèse.....	16
2.4	Version coordonnée	17

1.1 Préambule

Le présent document concerne la modification de la partie graphique du plan d'aménagement particulier « Op Aker » situé dans la localité de Bascharage et approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 22.01.2018 sous la référence 18153/30C.

Cette modification est introduite par l'établissement public « SERVIOR » qui a mandaté le bureau E-cone s.à r.l. pour l'élaboration des éléments constitutifs.

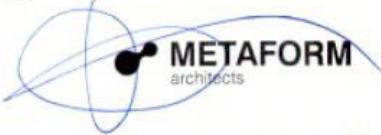
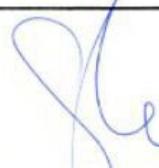
PROJET		PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER "OP AKER" À BASCHARAGE																					
MAÎTRE D'OUVRAGE		ADMINISTRATION DES BATIMENTS PUBLICS 10, rue du St. Esprit L-1475 Luxembourg																					
ARCHITECTE		 24-26, rue Goethe L-1637 Luxembourg Tel: + 352 / 26 45 86 25 Fax: + 352 / 26 45 86 21 E-mail: info@metaform.lu www.metaform.lu																					
GÉNIE CIVIL		 13, Rue Kalches L-1852 Luxembourg Tel: + 352 / 24 45 86 25 Référence: 18153/30C Le présent document appartient à ma décision d'approbation du: 22.01.2018 Le Ministre de l'Intérieur  Dan KERSCH																					
CONTENU		PARTIE GRAPHIQUE																					
PHASE : PAP N° INTERNE: 16 022		ÉCHELLE : 1/250 / 500 FORMAT : 900x1189 DESSIN MH VERIF. MED INDICE : 00 DATE : 31.08.2017																					
N° DU PLAN		REFERENCE : 16 022-APS-ROU-100 <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>4950A</td> <td>00</td> <td>IGC</td> <td>PL</td> <td>IN</td> <td>PAP</td> <td>IMPL</td> <td>XXXXXX</td> <td>001</td> <td>00</td> </tr> <tr> <td>Code Post</td> <td>Bâtiens</td> <td>Emetteur</td> <td>Type doc</td> <td>Nature</td> <td>Phase</td> <td>Niveau</td> <td>Corps de métier</td> <td>Numérotation</td> <td>Indice</td> </tr> </table>		4950A	00	IGC	PL	IN	PAP	IMPL	XXXXXX	001	00	Code Post	Bâtiens	Emetteur	Type doc	Nature	Phase	Niveau	Corps de métier	Numérotation	Indice
4950A	00	IGC	PL	IN	PAP	IMPL	XXXXXX	001	00														
Code Post	Bâtiens	Emetteur	Type doc	Nature	Phase	Niveau	Corps de métier	Numérotation	Indice														

Figure 1. Extrait cartouche partie graphique avec approbation ministérielle du 22 janvier 2018

1.1.1 Objet de la modification

Partie graphique / Lot I :

- Ajout d'une voie de circulation motorisée
- Ajout d'un espace pouvant être dédié au stationnement
- Ajout d'une haie à conserver
- Ajout d'un arbre à conserver et de huit arbres à planter
- Ajout d'un aco drain et de plusieurs espaces ouverts de collecte / rétention des eaux pluviales

Partie graphique / Infrastructures techniques :

- Mise à jour du principe d'assainissement pour le faire correspondre à la situation telle que construite (Juin 2025)

1.1.2 Procédure

La présente modification vise exclusivement la partie graphique du PAP « Op Aker » et ne remet pas en cause la structure générale ou les orientations du PAP initial.

Une procédure allégée selon l'article 30 bis de la loi ACDU est prévue.

1. RAPPORT JUSTIFICATIF

1.1 CONTEXTE

1.1.1 Situation cadastrale

Le PAP autorisé d'une superficie de 2ha26a14ca, s'étend sur des parcelles appartenant à la commune de Käerjeng et cadastrées suivant le PCN de 2025 « Commune de Käerjeng / Section BC de Bascharage » sous les numéros suivants :

Parcelle n°975/8050	1ha 20a 71ca
Parcelle n°977/8051	0ha 33a 63ca
Parcelle n°977/8053	0ha 10a 25ca
Parcelle n°980/8048	0ha 27a 63ca
Parcelle n°980/8049	0ha 33a 92ca

La modification ponctuelle concerne la parcelle cadastrale n° 975/8050 et couvre une surface d'environ 14a70ca.

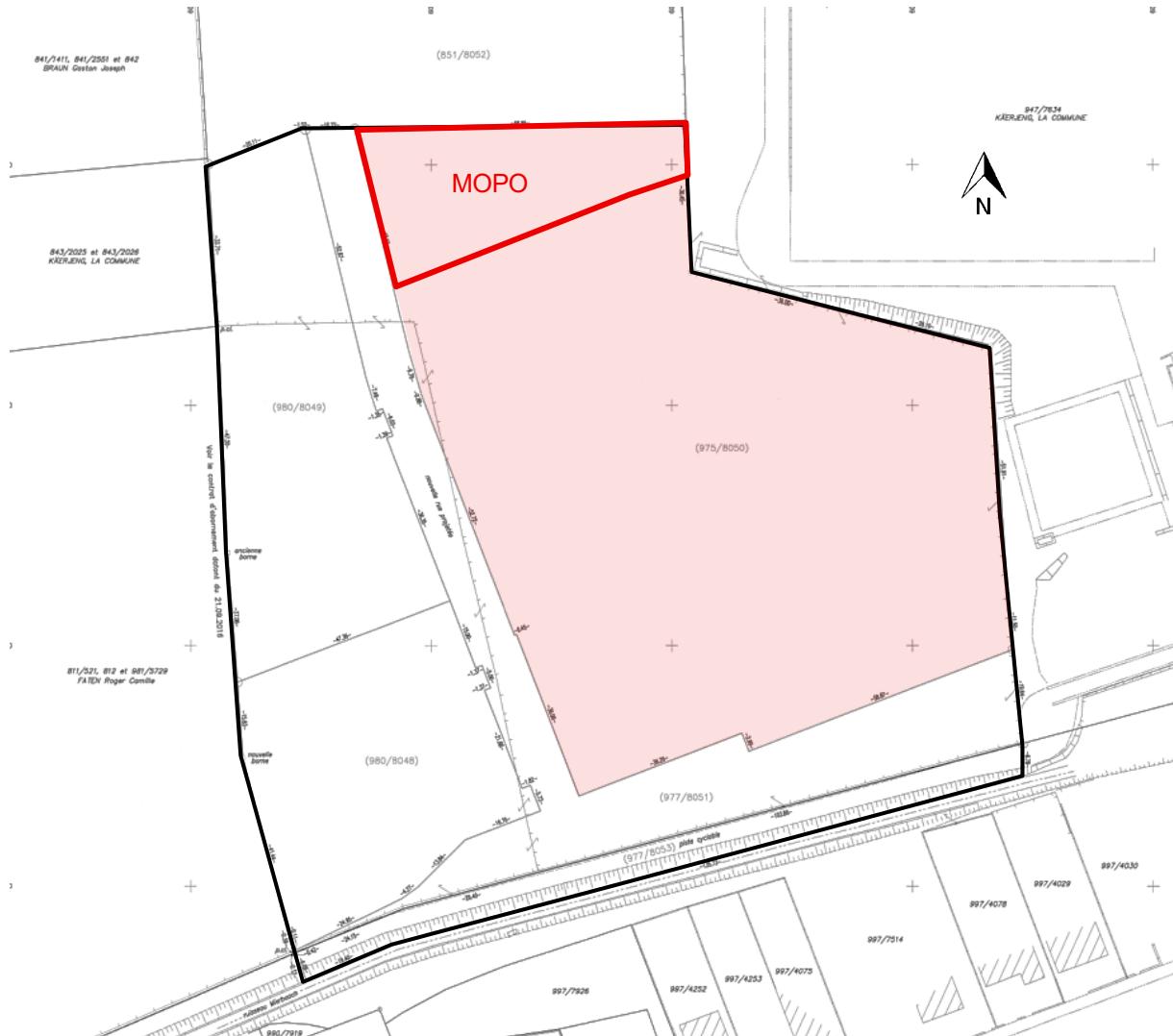


Figure 2. Localisation de la MOPO sur base du plan de mesurage BASC_2054_LUR

1.1.2 PAP approuvé

Le présent dossier comporte la modification ponctuelle du plan d'aménagement particulier "Op Aker" à Bascharage approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 22.01.2018 sous la référence 18153/30C.

L'auteur du projet initial est le bureau METAFORM Architects – 24 rue de Goethe - L-1637 Luxembourg.

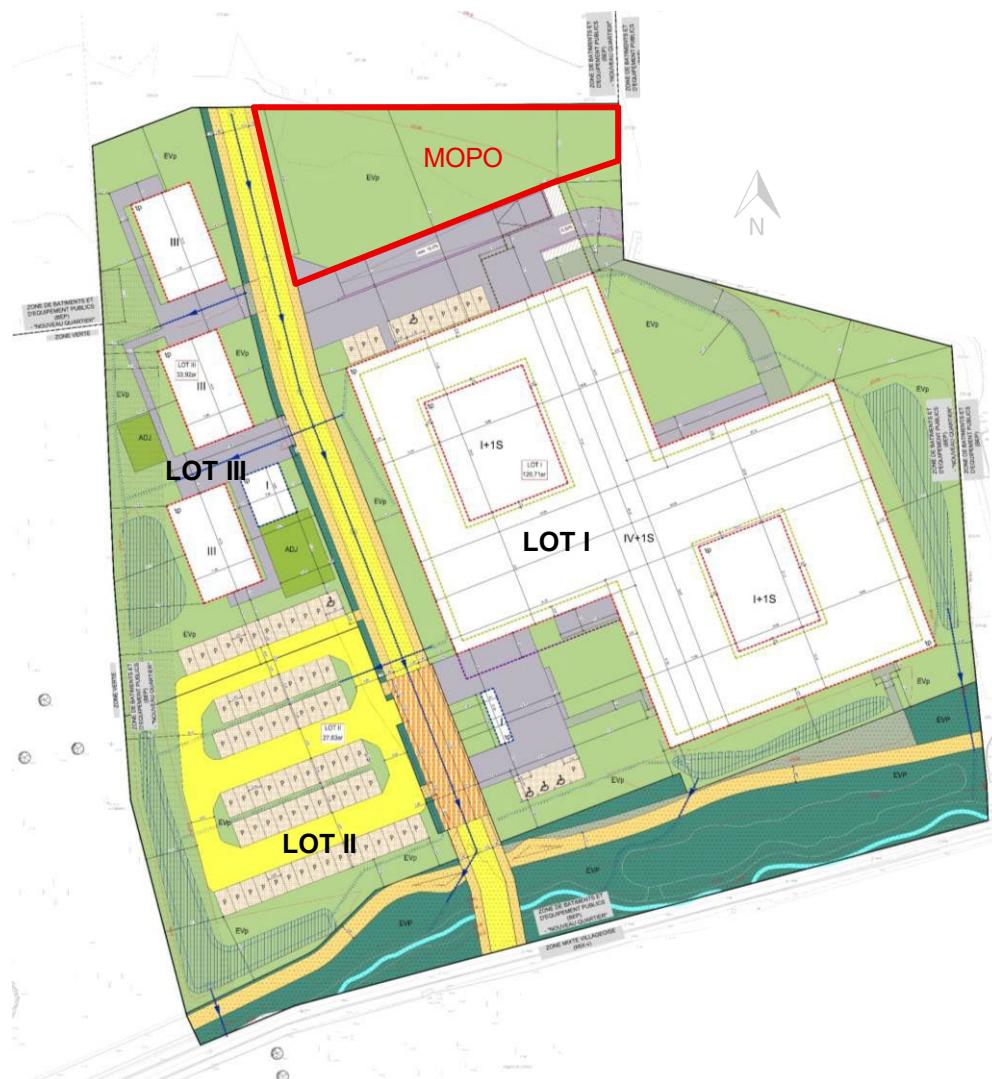
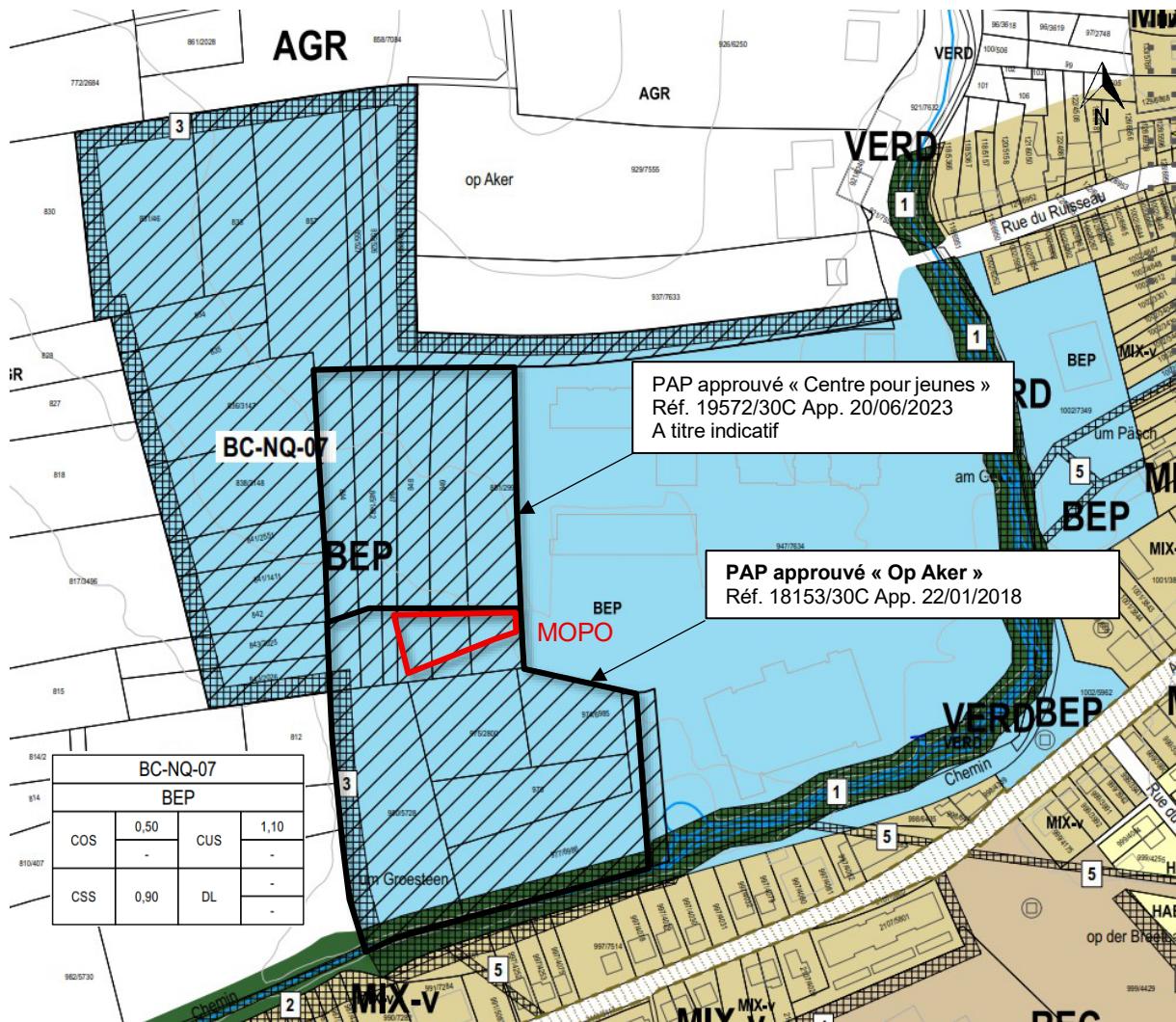


Figure 3. Localisation de la MOPO sur base du PAP autorisé

1.1.3 Situation suivant le PAG de la commune de Bascharage

Le PAG en vigueur de la commune de Käerjeng a été approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 7 décembre 2015 (réf. 30C/010/2014). Les modifications ponctuelles approuvées depuis lors n'ont aucun impact sur le site « Op Aker ».

Le site visé est classé en zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP], en zone de verdure [VERD] et superposées d'une zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », ainsi qu'en partie couvertes par deux servitudes « urbanisation » de type 1 et 3.

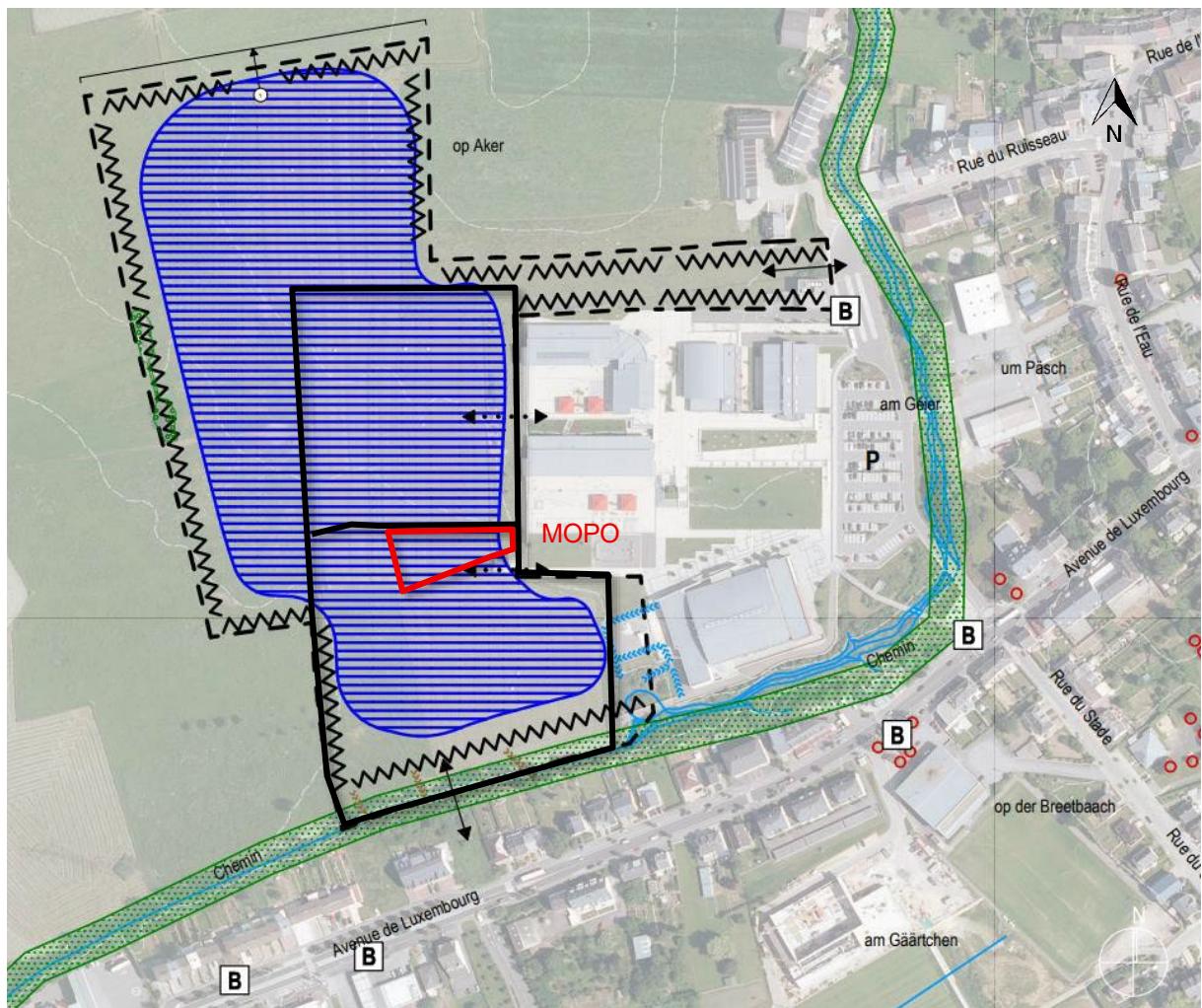


L'extrait du PAG en vigueur (version coordonnée de septembre 2024 approuvée de 21 février 2025), partie écrite et partie graphique, est annexé au présent dossier.

1.1.4 Schéma directeur

Le PAP « Op Aker » couvre une partie de la zone soumise à PAP « nouveau quartier » orienté par le schéma directeur EP4-SD-BC-07a « Op Aker ». Le rapport et la partie graphique, version coordonnée du 27.04.2015, sont annexés au présent dossier.

La présente demande de modification ne remet pas en cause les enjeux et concepts définis dans le schéma directeur.



Concept de développement urbain

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

			logement
			commerce / services
			artisanat / industrie
			équipements publics / loisir / sport

faible moyenne forte densité

logement

commerce / services

artisanat / industrie

équipements publics / loisir / sport

Espace public

	espace minéral cerné / ouvert
	espace vert cerné / ouvert

Centralité

Elément identitaire à préserver



Mesures d'intégration spécifiques



Séquences visuelles



axe visuel



seuil / entrée de quartier, de ville, de village

Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques



Connexions



réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)



mobilité douce (interquartier, intraquartier)



zone résidentielle / zone de rencontre



chemin de fer

Aire de stationnement

parking couvert / souterrain



parking public / privé



Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)



Infrastructures techniques existantes

axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales

axe principal du canal pour eaux usées



Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains

coulée verte

biotopes à préserver

Eléments complémentaires



cours d'eau (BD-L-TC)



mobilité douce à caractère vert (trame verte)



zone de desserte et nombre de connexions possibles

1.1.5 Tableau récapitulatif

La modification de la partie graphique du PAP NQ approuvé « Op Aker » n'a aucune incidence sur l'Annexe I : Tableau récapitulatif.

1.2 JUSTIFICATION DE L'INITIATIVE

1.2.1 Présentation générale du site

Le site du PAP approuvé est desservi par la nouvelle rue du 9 août 2019 créée depuis l'Avenue de Luxembourg.

Elle dessert la maison des aînés « SERVIOR Op Aker », le parking écologique et permet également l'accès à la structure d'hébergement pour demandeurs de protection internationale (DPI).

Le PAP approuvé est presque totalement réalisé à l'exception du troisième bâtiment d'accueil pour DPI.



Figure 4. Vue aérienne par drone – E-cone s.à r.l. / Mai 2025

1.2.2 Maison des aînés « SERVIOR Op Acker »

La maison de aînés « SERVIOR Op Acker » permet d'accueillir un maximum de 200 pensionnaires ainsi qu'un personnel encadrant de 200 personnes au total.

Elle dispose pour ses visiteurs et son personnel d'un total de 71 places de stationnement qui s'avèrent insuffisantes.

La présente demande de modification porte sur l'espace vert privé situé au nord du lot I, à l'arrière du bâtiment, en vue de permettre l'aménagement d'un parking aérien offrant une surface de stationnement supplémentaire destinée au personnel.

■ Accessibilité / Stationnement

Le personnel et les visiteurs disposent actuellement de 57 places sur le parking écologique de 69 places et traversent la chaussée aménagée en zone de rencontre pour rejoindre le parvis de l'entrée principale qui accueille un abri pour le stationnement des vélos ainsi que 4 emplacements de stationnement pour voitures, dont 3 emplacements PMR.

Le personnel dispose également d'un accès secondaire à l'arrière du bâtiment et de 10 emplacements de stationnement réservés, dont 1 emplacement PMR.

Un sous-sol partiel aménagé sur la moitié de l'emprise du bâtiment est accessible pour les camions de livraison par une rampe d'accès extérieure d'environ 40 mètres située à l'arrière du bâtiment. Ce sous-sol conçu pour regrouper les espaces techniques, les espaces de stockage et les vestiaires du personnel, ne permet aucun potentiel de stationnement.



Figure 5. Vue aérienne par drone – E-cone s.à r.l. / Mai 2025

- **Description du projet de parking écologique**

L'accès au projet de parking est réalisé moyennant un raccordement à la rue du 9 août 2019, voie en impasse classée en zone 30km/h.

La modification demandée s'appuie sur l'étude réalisée par le cabinet d'ingénieurs conseils AuCARRE pour la conception d'un parking offrant un total de 44 emplacements de stationnement supplémentaires dont 2 emplacements PMR. Il est conçu et aménagé de manière écologique au moyen de systèmes alvéolaires et de matériaux hautement perméables.

Les espaces verts seront plantés d'arbres, d'arbustes et de diverses plantes favorisant la biodiversité locale, l'intégration du parking dans le paysage et la réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain.

Au final, la maison des aînés « SERVIOR Op Acker » pourra disposer d'un total de 115 places de stationnement.

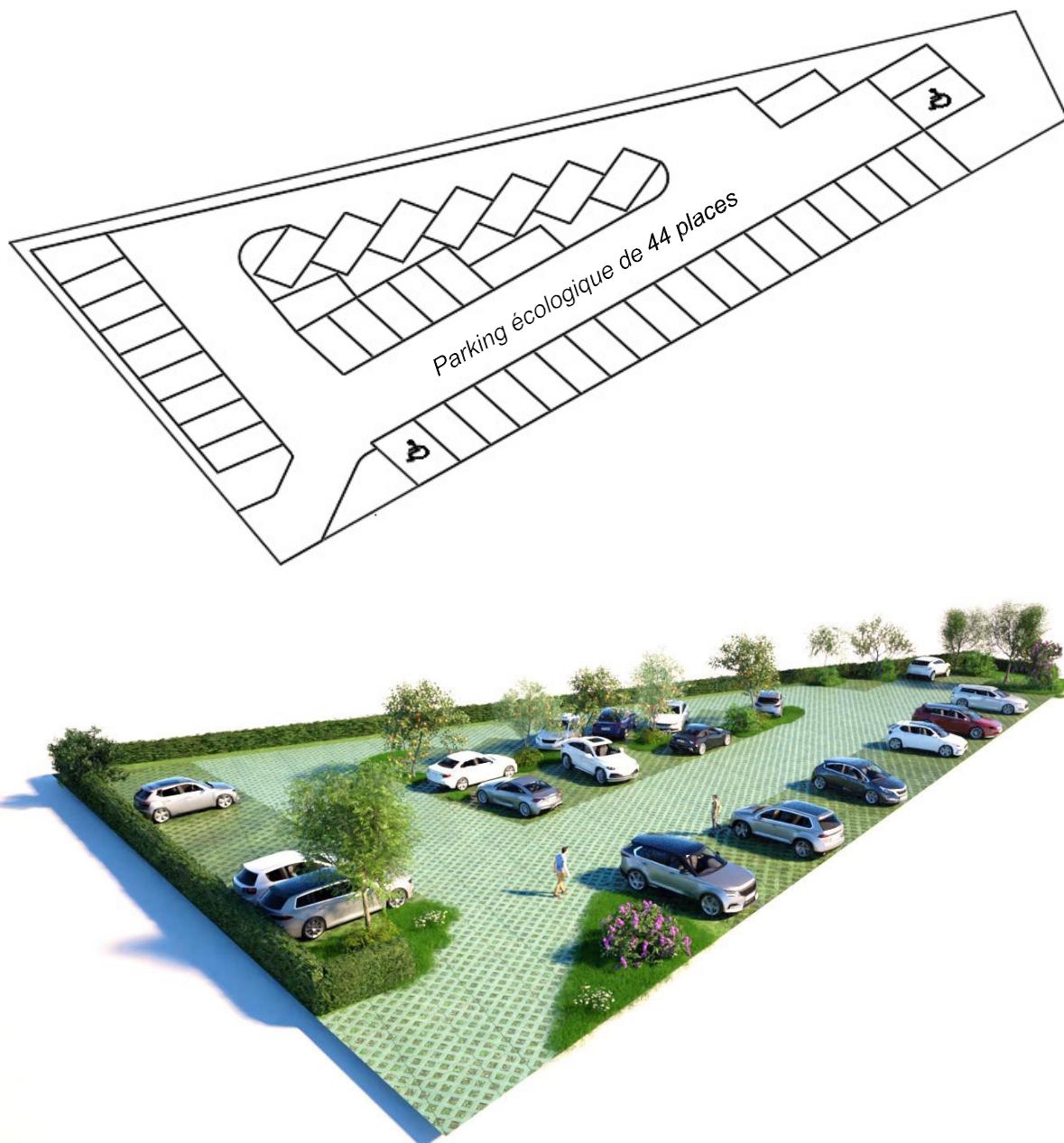


Figure 6. Illustration à titre indicatif – E-cone s.à r.l.

▪ Informations relatives à l'occupation du terrain

L'espace concerné par la MOPO constitue actuellement une pelouse entretenue de manière intensive et clôturée, sur les limites nord et ouest, par une haie composée de charme commun qui sera conservée. Deux jeunes arbres présents au niveau de la pointe nord-ouest seront déplacés pour être replantés au sein des espaces verts du futur parking écologique. L'arbre existant situé à l'entrée du futur parking sera quant à lui conservé.

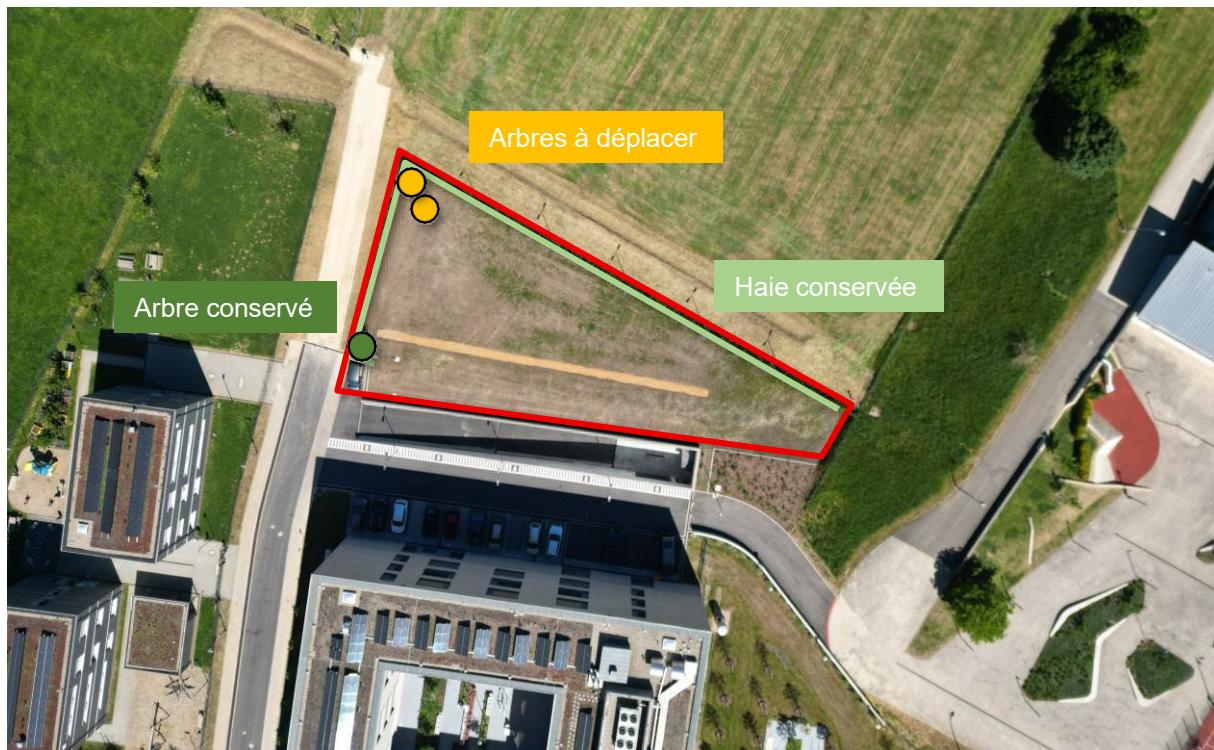


Figure 7. Vue aérienne par drone – E-cone s.à r.l. / Mai 2025

▪ Gestion de l'eau pluviale

Les eaux de ruissellement récoltées au niveau du parking écologique seront dirigées vers le réseau séparatif dans la rue du 9 août 2019.

La partie graphique coordonnée reprend la situation actuelle des infrastructures techniques (juin 2025).

▪ Impact sur la qualité de vie des pensionnaires

Toutes les chambres sont aménagées de sorte à bénéficier d'un bon ensoleillement et d'une vue la plus agréable possible ainsi les façades nord du bâtiment accueillent uniquement les couloirs de distribution des chambres.

▪ Impact sur la flore et la faune

Le projet de parking est prévu à l'écart de toute zone protégée d'intérêt communautaire du réseau NATURA 2000, de toute zone protégée d'intérêt national déclarée, respectivement à déclarer, d'un couloir écologique ou forestier.

Au vu de l'inoccupation actuelle du terrain et compte tenu de la nature du projet, sa réalisation ne devrait pas être à l'origine d'impacts négatifs significatifs sur la flore et la faune.

▪ Impact sur le paysage

Divers aménagements extérieurs seront réalisés afin de garantir une bonne intégration du parking dans le paysage ainsi qu'une transition cohérente et harmonieuse avec les terrains urbanisables situés hors du PAP autorisé « Op Aker ».

Sur base des informations connues au stade actuel, les terrains situés au nord de la MOPO sont couverts par un PAP approuvé destiné à la construction d'un centre pour jeunes. Il est ainsi prévu dans la continuité du projet de parking écologique, l'aménagement d'un espace vert public agrémenté de cheminements piétons et de bassins de rétention paysagers.

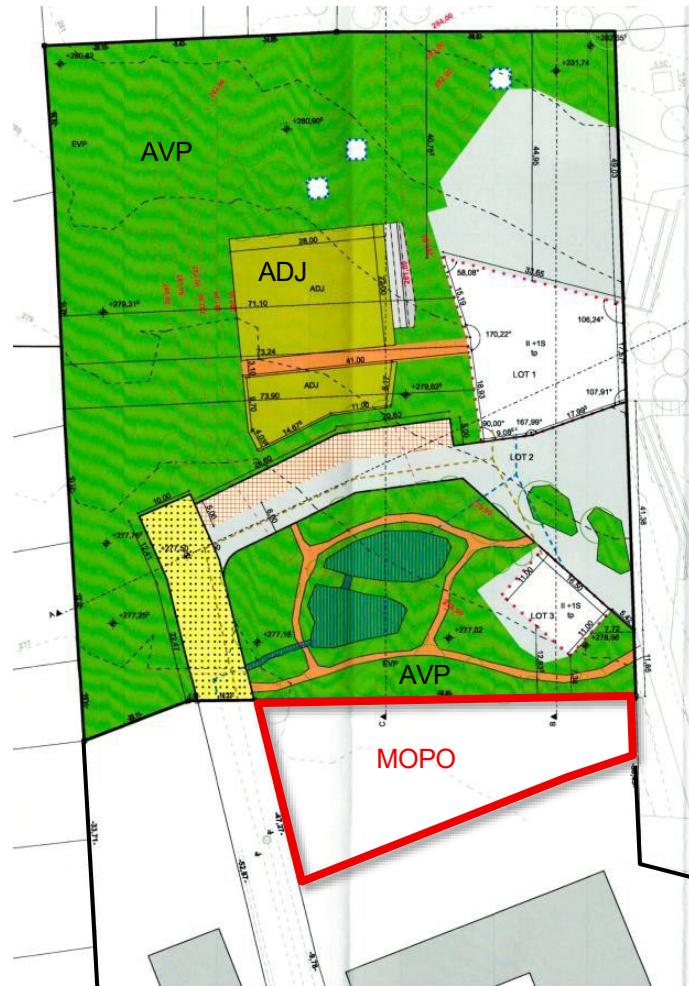


Figure 8. A titre informatif : PAP approuvé « Centre pour jeunes » - Réf. 19572/30c / App. 20.06.2023

2. PROJET DE MODIFICATION DU PAP

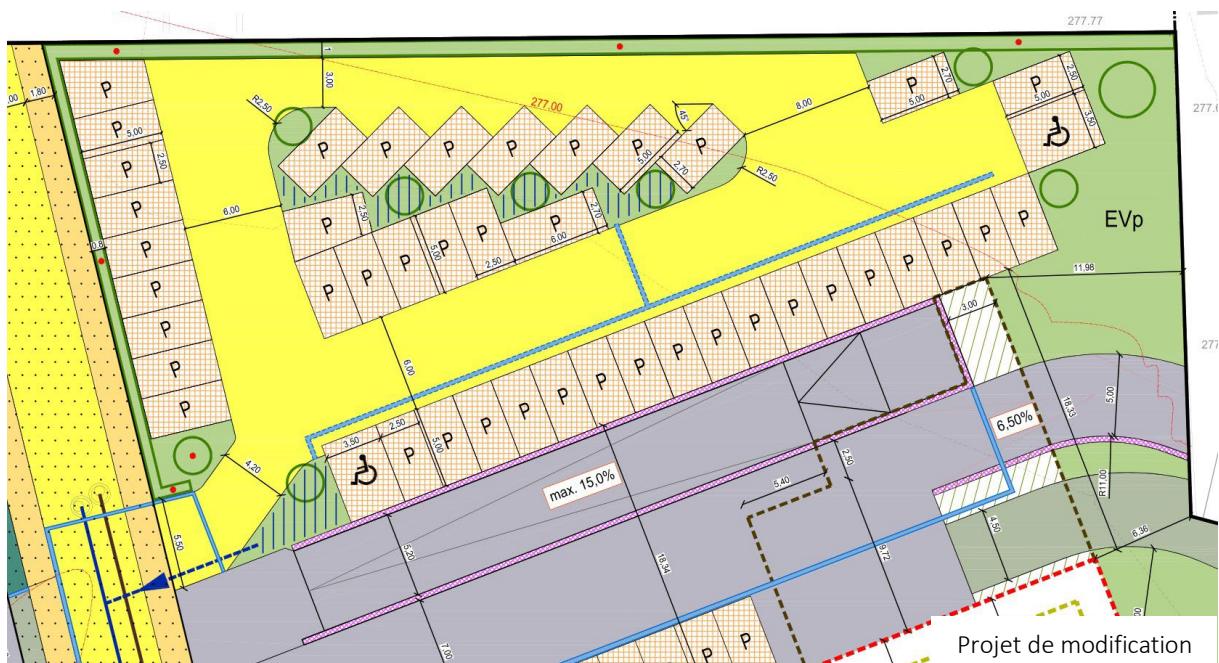
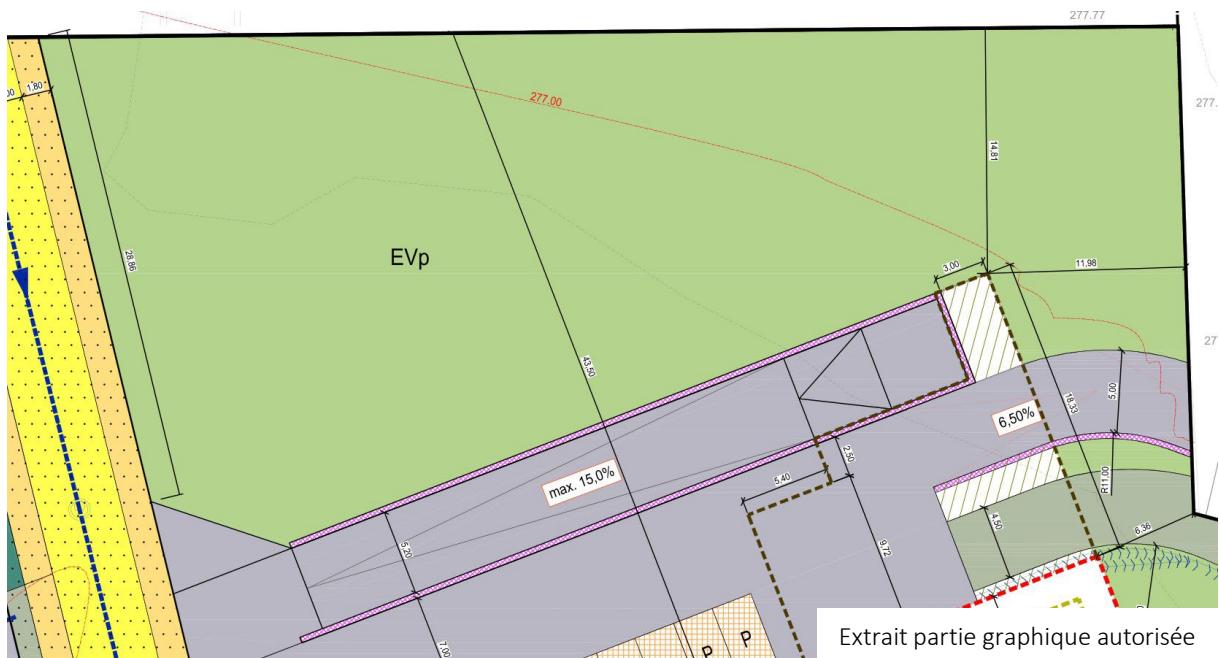
2.1 Partie écrite

La partie écrite du PAP « Op Aker » approuvée par le Ministre de l'Intérieur le 22.01.2018 sous la référence 18153/30C est inchangée.

2.2 Partie graphique

La partie graphique du PAP « Op Aker » approuvée par le Ministre de l'Intérieur le 22.01.2018 sous la référence 18153/30C est modifiée.

- Concernant les infrastructures techniques, le principe d'assainissement du PAP est mis à jour pour correspondre à la situation telle que construite (juin 2025).
 - Concernant le parking du lot I, la modification est indiquée de la manière suivante :



2.3 Fiche de synthèse

L'annexe II : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », est modifiée au point « Emplacements de stationnement » par l'ajout d'une place de stationnement.

Projet initié par élabo ^r é par		Administration des bâtimen ^t s publics METAFORM		N° de référence (à remplir par le ministère) Date de l'avis du Ministre Date d'approbation ministérielle
Situation géographique		Organisation territoriale		
Commune	Käerjeng		CDA	
Localité	Bascharage		Commune prioritaire pour le développement de l'habitat	
Lieu-dit	Im Graenstein		Espace prioritaire d'urbanisation	
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier		écoles, installations sportives, bâtiments administratifs, commerces		
Données structurantes du PAG		Servitudes découlant d'autres dispositions légales		
N° de référence du PAG	30C/010/2014		Environnement	
Zone(s) concernée(s)	BEP		Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire	120 m
	Servitude "urbanisation" type 1 et 3		Présence de biotope(s)	
			Zone de bruit	X
			Voirie nationale (permission de voirie)	
			Gestion de l'Eau (zones inondables)	
			Sites et Monuments	
COS	minimum	maximum	Inventaire suppl.	
CUS	-	0,50	Monument national	
CSS	-	1,10	Zone SEVESO	
DL	-	0,90	Autres	
Emplacements de stationnement	-	-		
Terrain				
Surface brute du terrain	2,2604 ha		Surface cédée au domaine public communal	0,4378 ha
Surface nette du terrain	1,8226 ha		Taux de cession	19,37 %
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)	0,0677 ha			3,00 %
Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h)	0,0274 ha			1,21 %
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)	0,0977 ha			4,32 %
Surface destinée au stationnement public	0,0000 ha			0,00 %
Surface destinée à l'espace vert public	0,2450 ha			10,84 %
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public	0,0000 ha			0,00 %
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation	0,4378 ha			19,37 %
Scellement maximal du sol	minimum	maximum	Nombre de lots / parcelles / d'ilots	3
	1,3500 ha		Taille moyenne des lots / parcelles / îlots	60,75 a.
13.05 %				
Constructions		Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements)		
Surface constructible brute	minimum	maximum	Nombre de logements de type:	minimum maximum
	21165,00 m ²		unifamilial	0 0
Emprise au sol	6162,00 m ²		bifamilial	0 0
Nombre de logements	225		collectif (>2 log/bât.)	0 4
Densité de logements / hectare brut	99,54 u./ha			
Personnes estimées / logement	1,3		Surf./ nbre de log. abordable	0,00 m ²
Nombre d'habitants	292,5		Surface brute de bureaux maximale	200 m ²
Surface de vente maximale	0 m ²			
Axe(s) de desserte		Emplacements de stationnement		
Route Nationale	N5	v/h/j	activités	habitat
Chemin Repris		v/h/j	publics	-
Chemin communal			privés (min.)	83
			privés (max.)	127
			total (min.)	210
				0
				210
Offre de transport collectif dans la localité				
Proximité arrêt bus le plus proche (distance parcourue)	+/- 250 m		Proximité gare (distance parcourue)	+/- 2500 m
Infrastructures techniques				
Longeur totale de canalisation pour eaux usées	+/- 250 m		Surf. destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert	+/- 350 m ²
Longeur totale de canalisation pour eaux pluviales	+/- 250 m		Surf. destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert	+/- 1050 m ²

2.4 Version coordonnée

La version coordonnée de la partie réglementaire du PAP « Op Aker » comprend une partie écrite et une partie graphique :

- Document E000625-500-PE / Partie écrite - Version coordonnée
- Plan E000625-500-PG / Partie graphique - Version coordonnée

