



papaya
urbanistes et
architectes paysagistes

Projet d'Aménagement Particulier Nouveau Quartier « Bei Schaakskreuz » à Heiderscheid

Rapport justificatif

25 juillet 2024

Papaya - Urbanistes et architectes paysagistes s.a.
12, avenue du Rock'n'Roll
L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval
T. +352 / 26 17 84
hello@papaya.green
papaya.green



Sommaire

1. Introduction	4
2. Contexte réglementaire	5
2.1. PAG en vigueur	5
2.1.1. Partie graphique	5
2.1.2. Partie écrite	6
2.2. Schéma directeur	9
3. Contexte environnant	10
3.1. Localisation dans la Commune	10
3.2. Contexte proche	10
3.3. Relevé des biotopes	11
3.4. Gestion de l'eau	12
4. Concept urbanistique	12
4.1. Programme d'aménagement	12
4.2. Illustrations 3D	13
4.3. Typologies de logements	14
4.4. Circulation et stationnement	15
4.5. Surfaces à céder	17
4.6. Aménagements des espaces privés	17

Préambule

Objet :	Projet d'aménagement particulier – Nouveau Quartier « Bei Schaakskreuz » à Heiderscheid
Commune :	Esch-sur-Sûre
Parcelles :	1225/4101 – 1226/4097 – 1226/4081
Conception :	Papaya – Urbanistes et architectes paysagistes s.a. 12, avenue du Rock'n'Roll L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval LUXEMBOURG
Maître d'ouvrage :	Stugalux Promotion s.a. 96, rue du Kiem L-8030 Strassen LUXEMBOURG
Propriétaires :	Stugalux Promotion s.a. Kierchefong
Date :	25 juillet 2024



1. Introduction

Le présent Projet d'Aménagement Particulier se veut garant d'un aménagement urbain optimal, dans le respect de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

L'ensemble des préconisations réglementaires faisant l'objet du document PAP exécutent et précisent le PAG, ainsi que les schémas directeurs élaborés en amont.

L'objet du PAP nouveau quartier est de préciser l'utilisation du sol défini par le PAG, appelé « degré d'utilisation du sol », en fixant la constructibilité des lots privés, les types de bâtiment, leur volumétrie et leur implantation. Il précise également la configuration de l'aménagement de l'espace public, en vue d'une cession à la commune.

Le dossier complet se compose des documents suivants :

Les pièces officielles :

- Le plan cadastral mixte et le relevé parcellaire
- Les mandats
- Le certificat OAI
- Le levé topographique
- Le plan de contenance
- L'extrait du PAG en vigueur et schéma directeur

Le présent rapport justificatif, et ses annexes :

- Le présent rapport justificatif
- La fiche annexe I « Tableau récapitulatif » (annexe n°01 du présent rapport justificatif)
- La fiche annexe II « Données structurantes relatives au Projet d'Aménagement Particulier nouveau quartier » (annexe n°02 du présent rapport justificatif)

Le plan d'aménagement particulier :

- La partie écrite réglementaire
- La partie graphique réglementaire : elle comprend plan et coupes, ainsi que le degré d'utilisation du sol par lot

Les annexes complémentaires :

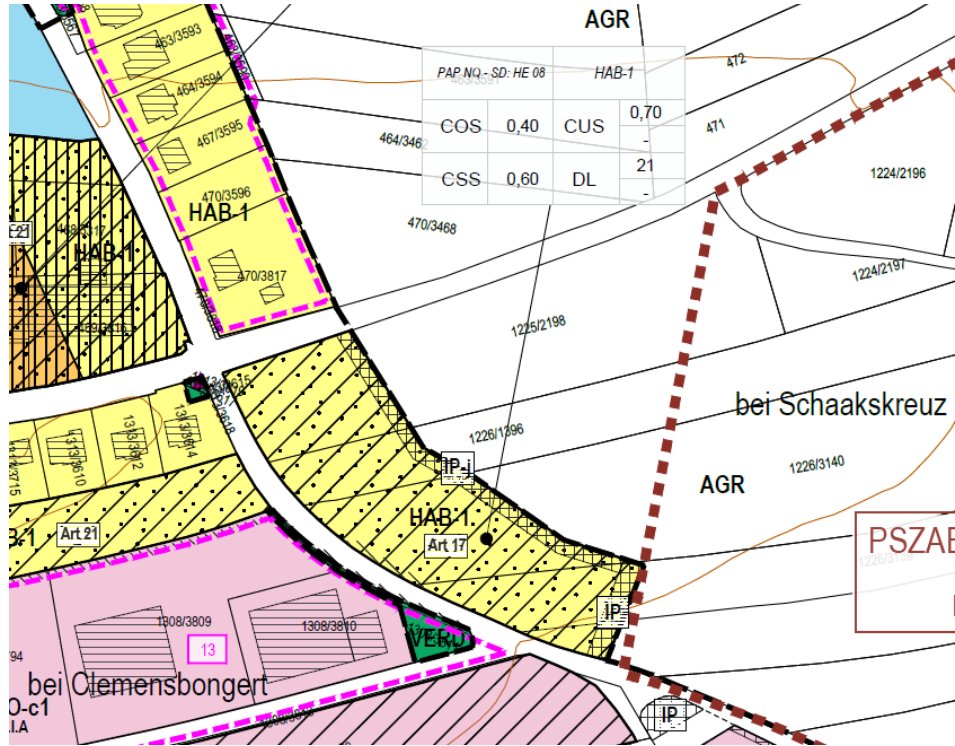
- L'étude AGE
- Le relevé des biotopes



2. Contexte réglementaire

2.1. PAG en vigueur

2.1.1. Partie graphique



Légende: PAG

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

HAB-1	Zone d'habitation 1	REC	Zone de sport et de loisir
HAB-2	Zone d'habitation 2	REC-aj	Zone de sport et de loisir - aire de jeux
MIX-v	Zone mixte villageoise	REC-ca	Zone de sport et de loisir - camping
MIX-r	Zone mixte rurale	REC-ajq	Zone de sport et de loisir - équestre
BEP	Zone de bâtiments et d'équipements publics	REC-no	Zone de sport et de loisir - hôtelière
BEP-ajq	Zone de bâtiments et d'équipements publics - équipements	REC-pl	Zone de sport et de loisir - plage
BEP-S	Zone de bâtiments et d'équipements publics - sites SEDES	REC-te	Zone de sport et de loisir - terrain de sport
BEP-ca	Zone de bâtiments et d'équipements publics - campus scolaire	REC-oh	Zone de sport et de loisir - chalet
ECO-c1	Zone d'activités économiques communale type 1	SPEC-oh	Zone spéciale - château
	- C.I.A. ZAE - ECO-C1 Clemensbongert I A	SPEC-rt	Zone spéciale - station service
	- C.I.B. ZAE - ECO-C1 Clemensbongert I B	JAR	Zone de jardins familiaux
	- C.I.I. ZAE - ECO-C1 Clemensbongert II		
	- C.I.II. ZAE - ECO-C1 Clemensbongert III		

PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur

AGR	max.	min.	max.	min.
COS	max.	min.	max.	min.
CSS	max.	min.	max.	min.
DL	max.	min.	max.	min.

Zone verte

AGR	Zone agricole	PARC	Zone de parc public
FOR	Zone forestière (1)	VERD	Zone de verdure

Zones superposées

PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur

- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP NQ)
- Zone d'aménagement différé - PAP NQ
- Zone de servitude "urbanisation"
- IP Servitude "urbanisation - intégration paysagère"
- IP-j Servitude "urbanisation - intégration paysagère jardin"
- EN Servitude "urbanisation - éléments naturels / arbres"
- OE Servitude "urbanisation - cours d'eau"
- CS Servitude "urbanisation - construction souterraine"
- DV Servitude "urbanisation - coulée verte"
- TA Servitude "urbanisation - tampon"
- EL Servitude "urbanisation - entrée de localité"
- B-spl Servitude "urbanisation - biotopes spécifiques"
- A-pp Servitude "urbanisation - arrêt et stationnement écologique à ciel ouvert"
- R Servitude "urbanisation - rétention"

Secteur et élément protégés d'intérêt communal - "environnement construit" - C

- Construction à conserver (1)
- Garant d'une construction existante à préserver (1)
- Alignement d'une construction existante à préserver (1)
- Mur à conserver (1)
- Petit patrimoine à conserver (1)
- Vestiges du château à conserver (1)
- Zone de bruit > 70dB(A) (1)
- Couloir pour projets routiers
- Couloir pour projets de mobilité douce
- Couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales
- Couloir pour projets de canalisation pour eaux usées

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:

- à l'aménagement du territoire
 - Plan directeur sectorielle 2021 (PDS) (1)
 - Zone de préservation des grands ensembles paysagers (SEP) (1)
 - Zone d'activités économiques (ZAE) (1)
- à la protection de la nature et des ressources naturelles
 - Zone protégée d'intérêt national - à déclarer (1)
 - Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - Zone de protection spéciale (1)
 - Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 (1)
- à la protection des sites et monuments nationaux
 - Immeubles et objets classés monuments nationaux (1)
 - Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire (1)
- à la gestion de l'eau
 - Zone inondable - HQ10 (1)
 - Zone inondable - HQ100 (1)
 - Zone inondable - HQ extrême (1)

Indications complémentaires (à titre indicatif)

- Biotopie protégée (relevé non exhaustif) (1)
- Habitats d'espèces protégées Art 17 - Art 21 - Art 27 (relevé non exhaustif) (1)
- Projet de règlement grand-ducal délimitant les zones de protection autour du lac de la Haute-Sûre (1)
- Circulation et stationnement
- Cimetière
- Limite de la commune (1)
- Terrain avec des vestiges archéologiques majeurs connus méritant une protection et une conservation durable (1)
- Terrain avec des vestiges archéologiques connus ou indices, à étudier avant démolition ou destruction (1)
- Cours d'eau / Eau stagnante (1)
- Courbes de niveau, équidistance 5 m (1)
- Conduite électrique aérienne (1)
- Collecteur existant



2.1.2. Partie écrite

Art. 1. Zone d'habitation 1 [HAB-1]

La zone d'habitation 1 englobe les terrains réservés à titre principal aux habitations de type maison unifamiliale.

Y sont également exclusivement admis :

- » des logements de type collectif avec au maximum 6 logements maximum par immeuble,
- » des activités de proximité tels que ; commerces, artisans, services, cultes et loisirs,
- » des équipements de service public.

Un seul logement intégré est autorisé par maison unifamiliale.

Les crèches, à l'exception des mini-crèches, ne sont autorisées qu'aux abords des routes nationales et des chemins repris.

L'implantation de stations - service, de garages de réparation et de postes de carburant y sont interdits. Seuls des équipements de recharge électrique sont admis.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins 60% des logements est de type maison d'habitation unifamiliale. Une dérogation à ce pourcentage, avec un minimum de 50 %, de logements de type maison unifamiliale peut être accordée pour les bâtiments marqués comme « construction à protéger » dans le « secteur et élément protégé d'intérêt communal – environnement construit "C" ».

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au minimum 90% du total de la surface construite brute des immeubles à construire est à dédier à des fins de logement. Il peut être dérogé à ce principe des 90% pour l'aménagement d'équipements de service public.

Art. 12. Emplacements de stationnement

Pour les constructions nouvelles, reconstructions, changements d'affectations, le nombre minimal d'emplacements de stationnement pour véhicules à aménager sur la parcelle est défini comme suit. L'obligation d'aménager des emplacements de stationnement n'est valable que pour la surface nouvelle ou le changement d'affectation ainsi créé dépassant 25,00 mètres carrés ou si cette augmentation permet l'aménagement d'une nouvelle unité d'habitation ou d'une autre utilisation.

Chaque emplacement de stationnement est pris en compte pour un seul logement ou unité et ne peut être ni vendu ni cédé séparément du logement ou de l'unité auquel il est rattaché. Ces conditions sont soumises aux formalités de l'enregistrement, respectivement du cadastre vertical. Il n'est pas autorisé de cloisonner ou de fermer ces emplacements.

Le nombre d'emplacement de stationnement nécessaire par construction ou par affectation est arrondi vers le haut lorsque la valeur calculée comprend une décimale.

a) Sont à considérer comme minimum pour les habitations:

- » 1 emplacement par logement inférieur à 60 m² de surface habitable nette,
- » 2 emplacements par logement supérieur à 60 m² de surface habitable nette et par maison unifamiliale,
- » 1 emplacement par logement intégré,
- » pour visiteurs : 1 emplacement par tranche de 3 logements,
2 emplacements par tranche de 4 logements,
3 emplacements par tranche de 6 logements,

- » pour les maisons plurifamiliales avec plus de 3 unités, deux tiers des emplacements doivent être à l'intérieur de la construction principale et un tiers au maximum à l'extérieur. Le nombre de stationnements ainsi calculé est à arrondir vers l'unité supérieure.
 - » 1 emplacement par chambre en colocation.
- b) Sont à considérer comme minimum pour les activités :
- » 1 emplacement par 4 enfants dans les crèches et micro-crèches, avec un minimum de trois emplacements,
 - » 1 emplacement par logement,
 - » 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface exploitable pour les commerces, bureaux, établissements de services, cafés et restaurants,
 - » 1 emplacement par tranche de 80 m² de surface exploitable ou un emplacement par tranche de 5 salariés dans le cas des établissements artisanaux, industriels et de loisirs,
 - » en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour les visiteurs avec un minimum de 3 emplacements ou 75m² de surface réservée à cette fin et pour leurs véhicules utilitaires,
 - » 1 emplacement par chambre pour les constructions hôtelières, chambres d'hôtes et similaires.
 - » En fonction du type de commerce ou d'entreprise, le bourgmestre peut demander d'augmenter ou de diminuer le nombre d'emplacements de stationnement.
- c) Dans les zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ) et « quartier existant » (PAP QE), les emplacements de stationnement peuvent être regroupés sur une parcelle différente de celle de l'immeuble concerné.

Art. 17. Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » [PAP NQ]

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur. Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier »

Un plan d'ensemble peut être exigé si l'aménagement projeté fait l'objet d'un ensemble de projets d'aménagements particuliers couvrant un terrain non encore viabilisé de grande envergure respectivement si le terrain soumis à un plan d'aménagement particulier est situé entre une zone urbanisée et une autre zone non urbanisée, mais destinée à être urbanisée, ou encore s'il est enclavé dans un tissu urbain existant avec lequel il faut garantir les jonctions fonctionnelles respectivement l'intégration urbanistique.

Des travaux de transformations mineures, de conservation et d'entretien sont autorisables pour les constructions et les aménagements y existants.

Seuls peuvent y être autorisés des abris de jardin, dépendances et aménagements de faible envergure ainsi que des équipements publics et collectifs, relatifs à la télécommunication, l'approvisionnement en eau potable et en énergie et à l'évacuation des eaux résiduaires et pluviales. Une construction similaire peut être maintenue, entretenue et autorisée temporairement en tant que construction provisoire.

Lors de l'élaboration d'un PAP NQ couvrant un site susceptible de faire l'objet de crues subites (Starkregen) suite à de fortes pluies, une attention toute particulière doit être apportée à cette problématique. Le dossier PAP NQ doit ainsi être appuyé d'une étude hydraulique approfondie définissant les mesures de prévention à mettre en oeuvre pour éliminer le risque de telles crues subites et/ou de conséquences préjudiciables suite à de telles crues subites. Les conclusions de cette ou ces études sont à transposer dans le PAP NQ tant pour ce qui concerne la conception des infrastructures publiques que celle des immeubles à construire.

La terminologie du degré d'utilisation du sol de la zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est définie dans l'Annexe du règlement grand-ducal concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Art. 20. Zone de servitude « urbanisation »

Les zones de servitude « urbanisation » comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres.

Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », respectivement le projet de construction doit préciser les servitudes.

Les zones de servitude « urbanisation » sont définies comme suit :

IP Zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère »

La zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère » vise à garantir l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage

ouvert, la transition harmonieuse entre le milieu bâti et les espaces adjacents. Le bord de l'agglomération est à végétaliser avec des aménagements paysagers composés majoritairement par des plantations d'essences feuillues adaptées aux conditions stationnelles.

Y sont interdits toute construction ainsi que tout remblai et déblai, à l'exception des :

- » infrastructures techniques,
- » infrastructures de viabilisation – tels que les chemins piétons, les aires de jeux et les rétentions d'eau – aménagées selon les principes d'un aménagement écologique réduisant au minimum les surfaces scellées,
- » aménagements ayant pour but la collecte, la rétention et l'évacuation des eaux de surface.

Le stockage de matériaux ou le stationnement de véhicules à ciel ouvert y est prohibé.

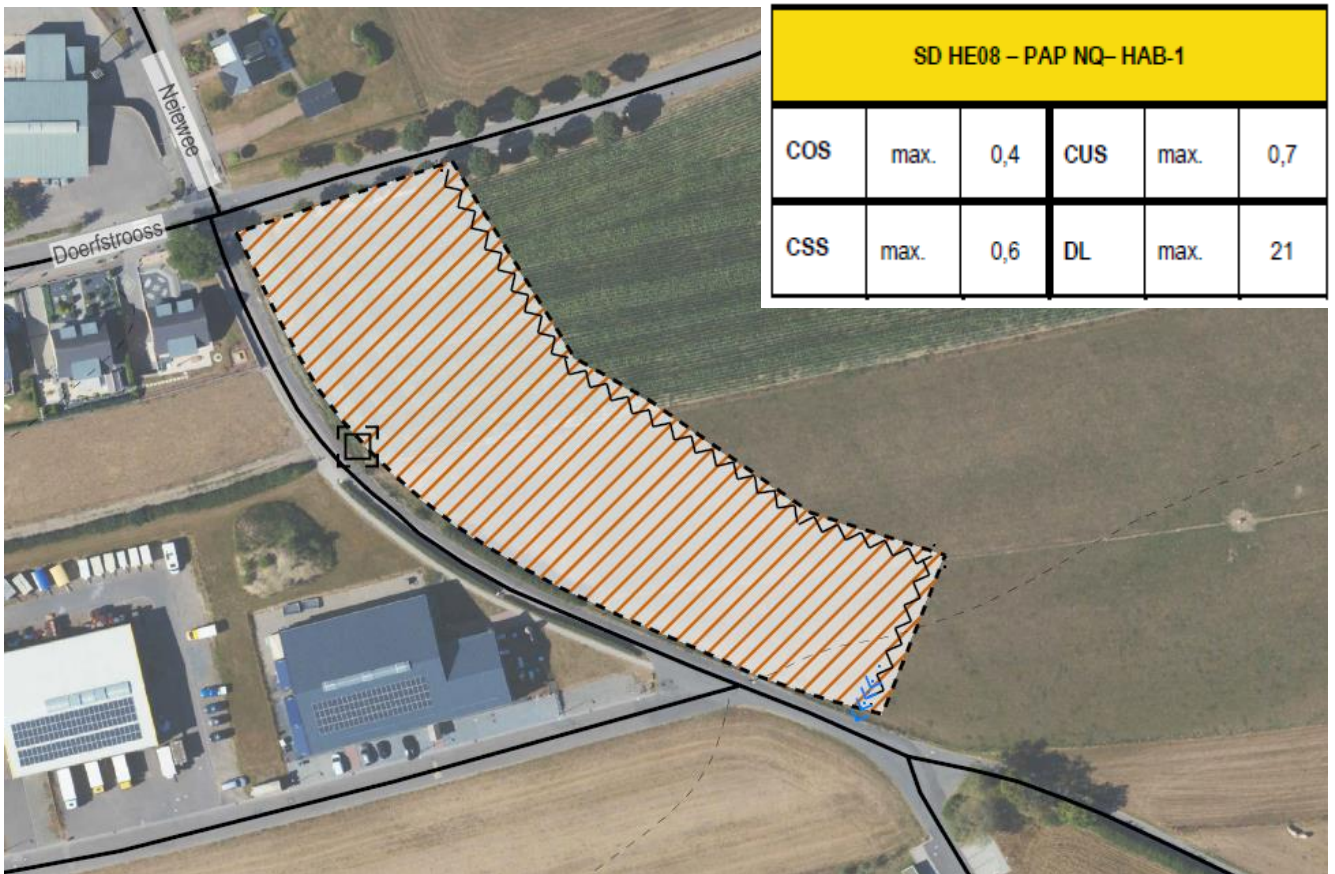
La plantation de la zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère » doit garantir une bonne interface entre les terrains urbanisés et le paysage environnant, tout en évitant une homogénéisation de ces structures végétales linéaires. Une couverture de plantations entre 40% et 80% est à choisir sur une largeur de 10 mètres pour une transition harmonieuse en direction du milieu non bâti. Les 5 premiers mètres mesurés à partir de la limite de la zone verte doivent être constitués de manière à ce que des plantations d'essences feuillues adaptées aux conditions stationnelles, bosquets et haies, puissent se développer sur au moins 80% de la longueur de la zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère ».

Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » doit préciser les plantations et aménagements paysagers à réaliser. Pour toutes les plantations, le choix des essences est à faire parmi des espèces indigènes adaptées aux conditions stationnelles.

IP-j Zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère jardin »

La zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère jardin » vise à garantir l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage ouvert, la transition harmonieuse entre le milieu bâti et les espaces adjacents, par des aménagements de jardin. Une couverture de plantations entre 40% et 80% est à choisir pour la création d'un écran visuel dense. Y sont interdits toute construction.

2.2. Schéma directeur



- délimitation du schéma directeur
- - - courbes de niveaux du terrain existant

Concept de développement urbain

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

- logement
 - commerce / services
 - artisanat / industrie
 - équipements publics / loisir / sport
- faible moyenne forte densité

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

- 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 / espace vert
- biotopes à préserver

3. Contexte environnant

3.1. Localisation dans la Commune

Ce plan d'aménagement particulier constitue en l'aménagement d'un nouveau quartier au sein de la localité d'Heiderscheid.

Situé le long du Chemin Repris 308 qui relie Rambrouch à Bourscheid et situé non loin de la Route Nationale 15, qui relie les localités d'Heiderscheid à la Commune d'Ettelbruck, le terrain est judicieusement situé afin de répondre aux besoins de logements dans un cadre particulièrement verdoyant et proche des commodités de la région.



3.2. Contexte proche

Le contexte bâti existant est hétéroclite dans la localité. Le centre du village, de par sa topographie importante est composé d'un mélange hétérogène de maisons d'habitations unifamiliales et de bâtisses plus anciennes et au volume important caractéristique des contrées agricoles.

Le long du C.R.308 qui dessert la localité, les typologies bâties sont essentiellement représentées par des maisons unifamiliales isolées. Dans le contexte proche du PAP, outre les parcelles agricoles voisines, se dressent aussi quelques hangars aux volumes importants.

L'ensemble du périmètre soumis à la mise en place d'un PAP est à considérer comme un seul ensemble à urbaniser.

L'ensemble est identifiable par des prairies inoccupées et non viabilisées. Aucun massif végétal n'est à identifier dans la zone soumise à PAP-NQ. La topographie du site est peu prononcée. Un chemin communal borde le site en sa partie Sud-Ouest.



Délimitation du PAP-NQ dans son contexte



3.3. Relevé des biotopes

Un inventaire a été mené sur le site. Quelques biotopes protégés ont été relevés sur la zone en question tels que :

- Groupes et rangées d'arbres indigènes, adaptés au site ou d'arbres fruitiers ;
- Haies des bords de champ de plain-pied ou sur des talus.

Bien que ces biotopes soient altérés à terme, ceux-ci sont compensés in situ au sein du PAP et le bilan entre les biotopes détruits et ceux qui seront créés sera à l'équilibre.

Les études réalisées se trouvent dans l'*Intercalaire 4 – Annexes complémentaires* du présent dossier.



Identification des biotopes suivant le contexte existant.



3.4. Gestion de l'eau

Les études relatives à la gestion des eaux ont été menées par le bureau Rausch. Le dispositif planifié pour les eaux de pluies se compose d'un bassin de rétention dans la zone Est du PAP. Les eaux pluviales des habitations seront canalisées vers ce bassin. Ce dernier sera ensuite raccordé au réseau d'égouttage public se trouvant en voirie.

Aucun autre dispositif particulier n'est prévu car le site en lui-même ne présente pas d'autre risque lié par exemples aux fortes pluies ou aux crues.

Il est à noter qu'une variante du bassin de rétention, ne changeant en rien le principe de rétention préalablement établi, a été élaborée. Sous l'impulsion du ministère de l'Environnement, cette proposition vise à végétaliser d'avantage le pourtour du bassin afin d'y développer un environnement propice pour le développement de la flore et de la faune.

Le concept d'assainissement du quartier accompagné de l'accord de principe remis par l'AGE en date du 17.07.2023 ainsi que la variante végétalisée du bassin se trouve dans l'*Intercalaire 4 – Annexes complémentaires* du présent dossier.

4. Concept urbanistique

4.1. Programme d'aménagement

Compte tenu de la position privilégiée du terrain en entrée de localité, l'aménagement du nouveau quartier doit créer judicieusement l'interface entre le contexte bâti d'Heiderscheid et les prairies avoisinantes.

Le bâti projeté propose des gabarits s'apparentant au contexte bâti de la localité. Une résidence de 6 unités de logement vient compléter l'offre de logements. Les habitations s'implantent suivant les voies existantes qui desservent le quartier.

Le long du C.R.308, trois unités d'habitation viennent s'implanter dans la continuité des maisons unifamiliales longeant la Döerfstrooss.

Le chemin existant sera, quant à lui réaménagé dans le cadre du PAP. Une placette à l'entrée du PAP sera aménagée afin de proposer un espace rue agréable et identifiable. Les habitations viendront s'implanter le long de cette voirie au caractère rural.

Les gabarits constructibles adopteront des dimensions équivalentes aux bâtiments d'habitation environnants.

4.2. Illustrations 3D



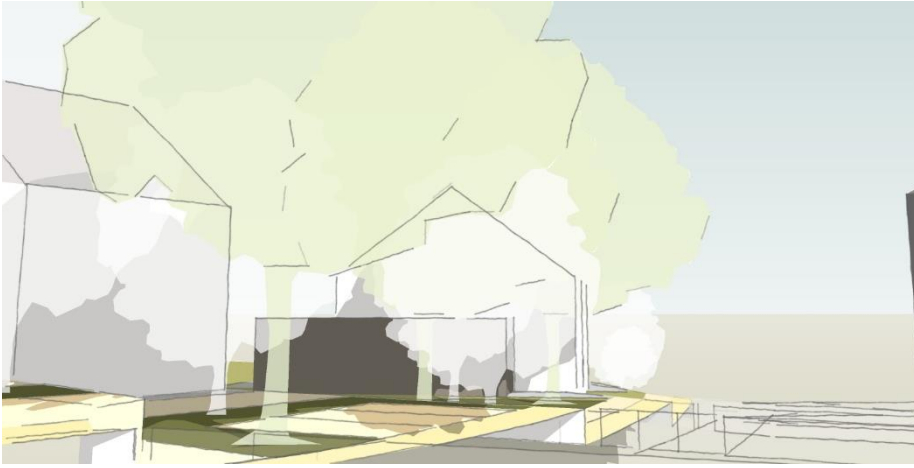
*Vue depuis la
Döerfstrooss, en sortant
de la localité*



*Vue depuis la
Döerfstrooss, en entrant
dans la localité*



*Vue depuis l'entrée dans
le nouveau quartier*



*Vue au niveau de la
petite placette*



*Vue depuis le Sud du
nouveau quartier*

4.3. Typologies de logements

Le coefficient de densité de logement prévue au PAG est de 21 log/ha. Au vu du périmètre du PAP de près de 65a75ca, 15 unités de logements peuvent être projetées maximum compte tenu de l'art. 29bis.

Le projet d'aménagement particulier prévoit donc la mise en place de 15 unités de logement réparties comme suit :

- 9 maisons unifamiliales ;
- 1 résidence de 6 unités de logements.

A cet égard, 40% des logements sont de type plurifamilial et respecte donc la proportion inscrite au PAG de minimum 60% de logements unifamiliaux.



4.4. Circulation et stationnement










Le projet d'aménagement particulier se situe le long de deux voiries. L'une est le C.R308 – Döerftrooss. L'autre est un chemin communal.

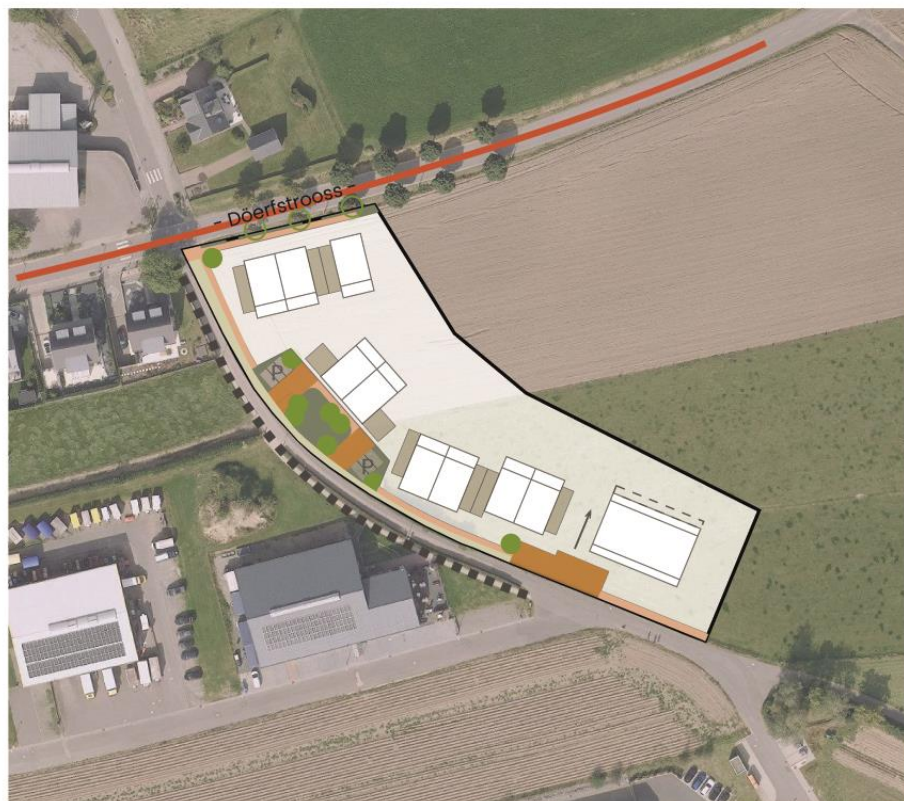
Dès le début de la conception du projet, il a été question de donner un statut particulier au chemin de manière qu'il puisse être la transition entre le village et la Zone d'activité au Sud. De plus, la commune avait pour volonté de renforcer la liaison cyclable qui est amenée à passer par ce chemin.

En conséquence, le PAP-NQ propose un réaménagement du chemin en une voirie en zone 30Km/h sous forme de voie sans issue. Le trottoir existant, bordé par une haie est maintenu. Une petite placette est aménagée en venant du C.R.308 de manière à clairement identifier le quartier et proposer un aménagement de rue qualitatif ainsi que quelques places de stationnement. Le chemin se prolonge jusqu'à la résidence du PAP-NQ. A cet endroit, un dispositif de blocage de la circulation est installé. Ce dispositif a pour but d'éviter la création d'un bypass entre le C.R.308 et la zone d'activité économique.

Le long du C.R.308, un trottoir est à aménager le long des trois habitations. L'emplacement des accès carrossables est judicieusement défini de manière à préserver les arbres existants qui bordent la route.

Un trottoir traversant est préconisé par l'Administration des Ponts&Chaussées à l'embranchement avec le Chemin desservant le PAP.

-  Trottoir
-  Voirie
-  Shared space
-  Voirie existante
-  Trottoir
Chemin piéton
-  Parking
Car-port
-  Parking
public
-  Parking
sous-terrain
-  Accès parking
sous-terrain



4.5. Surfaces à céder

La surface cédée au domaine public s'élève à 14,56 ares soit 22,14 % de la surface du projet d'aménagement particulier.



4.6. Aménagements des espaces privés

Aménagement des espaces libres

L'aménagement à l'avant des constructions ainsi que le choix des clôtures doit participer à la qualité du cadre de vie du quartier.

Les espaces libres à l'avant des constructions doivent être ouverts sur le domaine public, à l'image des usoirs traditionnels. L'objectif est d'obtenir un espace public convivial ouvert et de ne pas renfermer les constructions derrière des clôtures ou des haies.

Il est recommandé de planter les espaces extérieurs dans le but de créer un paysage généreux et naturel, d'apporter de l'ombre en été, de participer au maintien de la biodiversité locale, etc.



Am Gaart à Saeul

Aspect recherche concernant l'aménagement des espaces privés à l'avant des constructions



Le recul avant des constructions est à aménager en un jardin rural, offrant une certaine mixité de plantations et de revêtements de sol qui favorisent l'infiltration des eaux pluviales. Les jardins à pierres ainsi que les surfaces recouvertes que par des écorces de pins ou similaires sont à proscrire.

A gauche : jardins de pierres à proscrire

Boite aux lettres et armoires de concessionnaires

Les armoires de concessionnaires et les boites aux lettres doivent être intégrées harmonieusement avec le reste de la construction et la rue.

Elles peuvent par exemple s'insérer dans un élément maçonné qui participe à marquer l'entrée ou bien directement dans une haie taillée. L'objectif est de les rendre le plus discret possible.



Exemple d'intégration des boites aux lettres et armoires de concessionnaires