

Projet d'Aménagement Particulier Nouveau Quartier « Rue de Mompach – Est » à Merttert

Rapport justificatif

Novembre 2024



Sommaire

1. Introduction	4
2. Contexte règlementaire	5
2.1. PAG	5
2.1.1. Partie graphique en vigueur	5
2.1.2. Partie graphique en cours de procédure	6
2.1.3. Partie écrite en vigueur	7
2.2. Schéma directeur	10
3. Contexte environnant	11
3.1. Localisation dans la Commune	11
3.2. Contexte et situation existante	12
3.3. Gestion de l'eau	13
4. Concept urbanistique	14
4.1. Programme d'aménagement	14
4.2. Illustrations 3D	15
4.3. Typologies de logements	17
4.4. Circulation et stationnement	18
4.5. Surfaces à céder	19
4.6. Aménagements des espaces extérieurs	19
4.6.1. Aménagement des espaces publics	19
4.6.2. Aménagement des espaces privés	20

Préambule

Objet :	Projet d'aménagement particulier Nouveau Quartier « Rue de Mompach-Est »
	Rapport justificatif
Commune :	Mertert
Parcelles :	669/9221, 673/7287,675/7288, 676/6112, 677/6115, 677/6116, 677/6117, 677/9222, 688/6121, 688/6123, 688/6124, 689/6125, 699/9148, 700/9210, 703/9223, 706/8805, 707/9212,708/8585, 708/9214, 708/9216, 708/9225
Conception :	S+ Schumacher Schmiz, architectes 16+18 avenue Gaston Diderich L-1420 Luxembourg Luxembourg
Maître d'ouvrage :	Baumeister-Haus Luxembourg S.A. 19, rue de Flaxweiler L-6776 Grevenmacher Luxembourg
Propriétaires :	BAUMEISTER-HAUS LUXEMBOURG S.A., LEONARDY Pierre-François, MERTERT, la Commune, SCHWEICH Deborah, HEBELER Simone, STEFFES Fernand, ROOB Henriette, BIVER Victor, BIVER Lea, MURIC Elvin, MUSOVIC Sanela
Date :	Novembre 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.

Au cours du développement du projet, notamment lors des entretiens avec les propriétaires fonciers concernés, il a été constaté que les limites du PAPNQ ne reflétaient pas de manière optimale les besoins et les souhaits des riverains. C'est pourquoi, afin de développer un projet qui réponde à la fois aux spécificités du site, aux besoins des riverains, de l'administration communale et du Maître d'ouvrage, les limites du présent projet diffèrent du PAPNQ repris au PAG.

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 et plan de surface
- 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 règlementaire

Les annexes complémentaires :

- Le concept d'assainissement élaboré par le bureau d'études Tecna
- Le plan d'infrastructures élaboré par le bureau d'études Tecna
- L'étude des rayons de giration élaboré par le bureau d'études Tecna
- Le relevé des biotopes
- Le compte-rendu de la plateforme de concertation interministérielle.

2. Contexte réglementaire

2.1. PAG

2.1.1. Partie graphique en vigueur



Légende du plan d'aménagement général

Délimitation de la zone verte

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées:

- Zone d'habitation 1
- Zone d'habitation 2
- Zone de bâtiments et d'équipements publics
- Zone de bâtiments et d'équipements publics - spécifique espace vert public
- Zone mixte urbaine
- Zone de gares ferroviaires et routières 1
- Zone de gares ferroviaires et routières 2
- Zone spéciale

Zone verte:

- Zone viticole
- Zone de verdure
- Zone agricole

Représentation schématique du degré du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»:

COS	max.	CUS	max.
CSS	max.	DL	max.

Délimitation du degré d'utilisation du sol

Zones superposées:

Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Zone de servitude "urbanisation"

- Servitude de type "intégration paysagère"
15 = corridor 15m 30 = corridor 30m
- Servitude de type "coulée verte"
- Servitude de type "transition"
- Servitude de type "topographie"
- Servitude de type "Biotopie"

Zone de servitude "couloirs et espaces réservés"

- couloir pour projets de canalisation pour eaux usées
- couloir pour projets de rétention et d'écoulement de eaux pluviales
- couloir pour projets de mobilité douce

Zone de bruit (LNGT, 55 dB)

Secteur et éléments protégés d'intérêt communal:

- Construction à conserver
- Petit patrimoine à conserver

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:

à l'aménagement du territoire

Informations supplémentaires à titre indicatif et non-exhaustif:

- Plan d'aménagement particulier dûment approuvé ou en procédure d'approbation
- Habitat d'espèce
- Biotopes selon articles 17 (polygone) (1*)
- Délimitation des zones spécifiques MIX-u, BEP, REC et GARE

Fond de plan (PCN 08.01.2018)

- Parcelaire
- Bâtiment existant
- Bâtiment démolit

2.1.2. Partie graphique en cours de procédure



Légende du plan d'aménagement général

☐ Délimitation de la zone verte

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées:

- HAB-1 Zone d'habitation 1
- HAB-2 Zone d'habitation 2
- BEP Zone de bâtiments et d'équipements publics
- BEP-ep Zone de bâtiments et d'équipements publics - spécifique espace vert public
- MIX-u/AGR Zone mixte urbaine
- GARE-1 Zone de gares ferroviaires et routières 1
- GARE-2 Zone de gares ferroviaires et routières 2
- SPEC Zone spéciale

Zone verte:

- VIT Zone viticole
- Zone de verdure
- AGR Zone agricole

Représentation schématique du degré du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»:

Degré d'utilisation du sol	
COS	max. 0,25
CUS	max. 0,55
CSS	max. 0,45
DL	max. 20

☐ Délimitation du degré d'utilisation du sol

Zones superposées:

Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Zone de servitude "urbanisation"

- Servitude de type "intégration paysagère"
15 = corridor 15m 30 = corridor 30m
- Servitude de type "coulée verte"
- Servitude de type "transition"
- Servitude de type "topographie"
- Servitude de type "Biotope"

Zone de servitude "couloirs et espaces réservés"

- couloir pour projets de canalisation pour eaux usées
- couloir pour projets de rétention et d'écoulement de eaux pluviales
- couloir pour projets de mobilité douce

☐ Zone de bruit (LNGT, 55 dB)

Secteur et éléments protégés d'intérêt communal:

- Construction à conserver
- Petit patrimoine à conserver

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:

à l'aménagement du territoire

Informations supplémentaires à titre indicatif et non-exhaustif:

- Plan d'aménagement particulier dûment approuvé ou en procédure d'approbation
- Habitat d'espèce
- Biotopes selon articles 17 (polygone) (1*)
- Délimitation des zones spécifiques MIX-u, BEP, REC et GARE

Fond de plan (PCN 08.01.2018)

- Parcellaire
- Bâtiment existant
- Bâtiment démolé

2.1.3. Partie écrite en vigueur

Art. 2 Zones d'habitation

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, ainsi que des équipements de service public.

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

Les zones d'habitation sont subdivisées en fonction du type d'habitation en :

- zones d'habitation 1 [HAB-1];
- zones d'habitation 2 [HAB-2].

Art. 3 Zones d'habitation 1 [HAB-1]

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux logements de type maison unifamiliale et bi-familiale.

La zone d'habitation 1 est réservée aux maisons d'habitation. Les activités autres que l'habitat ne sont autorisées sous condition qu'elles soient accessoires à un logement principal et exercées par un résident à titre principal. Leur surface ne peut pas dépasser 25% de la surface construite brute par construction.

Pour tout plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» exécutant une zone d'habitation 1, au moins la moitié des logements est de type maison unifamiliale ou bi-familiale. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 95% au minimum.

Art. 19 Emplacements de stationnement

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement est défini en fonction du mode d'utilisation du sol et, le cas échéant, en fonction de la qualité du transport public.

Les emplacements de stationnement ou de garages privés pour véhicules motorisés doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés, en cas de construction nouvelle, de reconstruction ou de transformation augmentant la surface exploitée d'au moins 25 m², proportionnellement à l'importance et à la destination de la construction nouvelle, de la reconstruction ou de la transformation. Cette disposition est également applicable en cas de changement d'affectation ou de destination d'une construction existante. Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation.

Sont à considérer comme minimum pour les emplacements pour voitures :

- un emplacement et demi (1,5) par logement, augmenté à la prochaine unité.
- un (1) emplacement par logement intégré
- un (1) emplacement par tranche de 25 m² de surface construite brute pour les activités de prestations de services administratifs, commerciaux et artisanaux ; pour les activités de prestations de services administratifs, commerciaux et artisanaux en zone d'activité [ECO-c1, ECO-r, PORT-m et SPEC], un emplacement (1) par tranche de 45 m² de surface construite brute est à prévoir ;
- un (1) emplacement par tranche de 40 m² de surface construite brute pour les établissements commerciaux avec surface de vente, les cafés et les restaurants dont la surface construite brute est strictement inférieure à 1.000m²;
- pour les établissements commerciaux avec surface de vente, les cafés et les restaurants situés à l'intérieur de la zone mixte urbaine A et de la zone mixte villageoise « Noyau de Mer-

Art. 20 Stationnement pour vélos

Dans le cadre de l'aménagement des aires de stationnement ayant rapport à des plans d'aménagement particulier « nouveaux quartiers » ou à des constructions nouvelles, publiques ou privées, un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour vélos doit être mis en place en fonction de l'affectation prévue.

Sont à considérer comme minimum pour les utilisations suivantes :

- un (1) emplacement par logement pour les maisons plurifamiliales ;
- un (1) emplacement par tranche de 100 m² de surface construite brute pour les immeubles administratifs et activités des services professionnels ;
- cinq (5) emplacements par classe scolaire pour les écoles fondamentales et autres établissements scolaires ;
- un (1) emplacement par tranche de 100 m² de surface construite brute pour les immeubles de commerce ;
- un (1) emplacements par tranche de 40 places de visiteurs pour les infrastructures culturelles et sportives avec places pour visiteurs.
- un (1) emplacement par tranche de 250 m² de surface construite brute pour les établissements artisanaux et industriels.

Chapitre 4 Zones superposées

Art. 26 Zones 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. Des prescriptions spécifiques sont définies pour ces zones dans le plan d'aménagement général aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

On distingue les zones de servitude "urbanisation" suivantes:

a) Servitude « urbanisation » - type « Intégration paysagère » [IP]

La zone de servitude « urbanisation » – type « 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, ainsi qu'à faire écran entre les zones urbanisées et les espaces sensibles. Elle a pour but le développement et la sauvegarde d'îlots et de bandes de verdure.

Toute construction y est interdite, excepté les constructions, les aménagements et installations techniques pour la rétention des eaux de surface, les pistes cyclables ainsi que les chemins piétonniers. L'aménagement ponctuel d'une voirie traversant afin de relier des voiries situées de part et d'autre de la servitude est autorisé.

On distingue trois types en fonction de la largeur des bandes de verdure :

- Servitude « urbanisation » - type « intégration paysagère » [IP5] : bandes de verdure d'une largeur minimale de 5m (cinq mètres)
- Servitude « urbanisation » - type « intégration paysagère » [IP15] : bandes de verdure d'une largeur minimale de 15m (quinze mètres)

Sont à réaliser au sein de cette zone de servitude « urbanisation » [IP15], la plantation de haies et d'arbres de façon alternée. Ils seront composés d'essences feuillues indigènes et adaptés au site sur la longueur totale et au moins 60% de la surface de la zone de servitude. Elles ne peuvent en aucun cas engendrer des nuisances pour les activités viticoles sur les terrains adjacents.

Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » doit préciser les plantations à réaliser.

e) Servitude « urbanisation » - type « Topographie » [T]

Les zones de servitude « urbanisation » de type « Topographie » sont destinées à assurer une utilisation du sol compatible avec une configuration des terrains difficile, une topographie accidentée et/ou une formation géologique problématique, susceptible d'éboulement, de glissements de terrains et autres risques naturels prévisibles.

Tout projet d'aménagement ou de construction est soumis aux conditions suivantes :

- Etablissement d'un levé topographique
- Etablissement d'une analyse du sol, incluant une étude statique, renseignant sur la constructibilité du terrain et fixant, le cas échéant, les conditions sous lesquelles le terrain pourra être construit sans risques et sans nuisances.
- Prise en compte du dénivellement naturel du terrain au niveau de la conception architecturale en vue de la protection et de la gestion du sol et du sous-sol.

h) Servitude « urbanisation » - type « biotope » [B]

Les zones de servitude « urbanisation » de type « biotope » visent à maintenir et à mettre en valeur les biotopes existants. La destruction ou la réduction de ces biotopes sont interdites. Y sont interdites toute construction ainsi que tout remblai et déblai qui peuvent nuire à l'intégrité du biotope concerné.

Si la zone de servitude « urbanisation » de type « biotope » concerne une zone délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », (PAP-NQ) les biotopes concernés doivent y être intégrés et indiqués sur la partie graphique du PAP-NQ.

Art. 30 Les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

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 ».

2.2. Schéma directeur



Le projet d'aménagement Particulier proposé diffère du Schéma directeur en raison de plusieurs éléments.

Tout d'abord, les parties des terrains effectivement disponibles diffèrent du schéma directeur de telle sorte qu'il est impossible de proposer précisément ce schéma directeur. De plus, une attention particulière a été portée sur l'utilisation rationnelle et optimale de la surface disponible pour le projet afin de répondre aux besoins des habitants tout en tenant compte de l'importante topographie du site. C'est pourquoi, nous nous sommes efforcés de réduire au maximum les murs de soutènement et d'offrir aux habitants des jardins privés aussi plats que possible.

Toutefois, le concept urbanistique du PAPNQ maintient le principe de ne pas transformer le quartier en voie de transit pour les trajets pendulaires, assurant ainsi la conservation du caractère résidentiel du projet.

Il est à noter qu'une étroite concertation de plus de trois ans avec la commune de Mertert a été nécessaire pour aboutir à ce projet répondant aux exigences des différentes administrations. Cela impliquant deux consultations de la Plateforme de concertation du ministère de l'Intérieur, où le projet PAP a été accueilli positivement et a reçu précieuses suggestions d'amélioration qui ont été intégrées au projet.

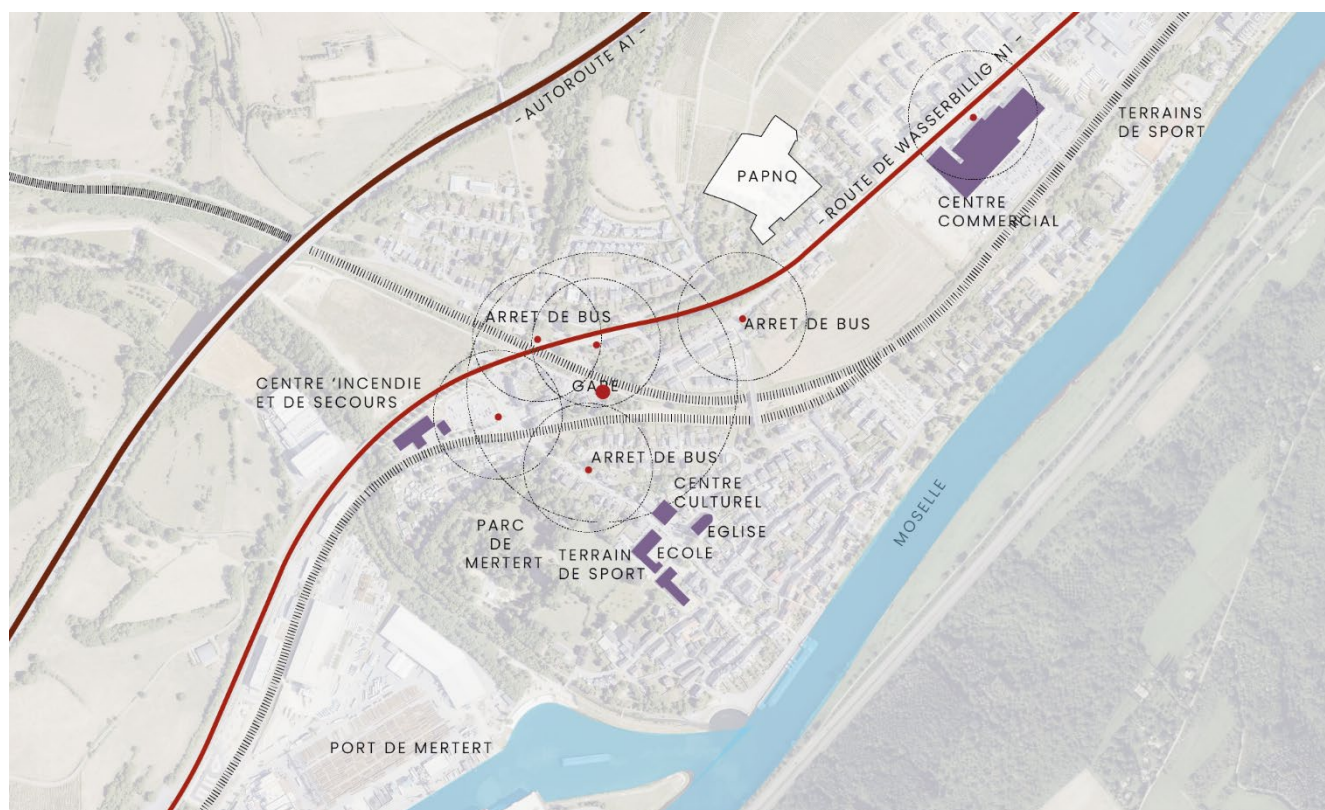
En adaptant certaines routes de desserte, nous avons pu obtenir une utilisation judicieuse et durable du sol tout en respectant les principes fondamentaux du Schéma directeur. Une utilisation efficace de la surface disponible du projet permet également de générer des espaces verts améliorant la qualité de vie et favorisent l'intégration dans le paysage.

3. Contexte environnant

3.1. Localisation dans la Commune

Ce plan d'aménagement particulier consiste en l'aménagement d'un nouveau quartier de près de 2 hectares au Nord de la localité de Mertert, à la frontière de l'Allemagne.

Situé non loin de la CR141A, qui relie les localités de Mertert et Mompach, le site est judicieusement choisi afin de répondre aux besoins de logements dans un cadre particulièrement verdoyant et proche des commodités de la région.



3.2. Contexte et situation existante

Le projet s'inscrit sur des parcelles viticoles et des arrières de jardin en seconde ligne d'un contexte bâti existant. Le tissu bâti environnant est caractérisé par des maisons unifamiliales isolées et jumelées se structurant le long des voiries.

La topographie du site est importante. Il sera nécessaire de tenir compte de cette caractéristique pour l'implantation des habitations mais aussi pour la bonne gestion des eaux pluviales.

Desservi par des voiries communales dont la rue de Mompach et An den Kampen ainsi qu'un chemin vicinal, le site permet d'accéder à la route de Wasserbillig (RN1) et de rejoindre rapidement l'Autoroute A1 (Luxembourg-Trèves). Seulement 7 minutes à pied, permettent de se rendre à la gare de Mertert afin de rejoindre Luxembourg ville en moins de 40min. Ce quartier accueille ainsi, un concept urbanistique répondant aux enjeux de qualité de vie, de mobilité et d'utilisation rationnelle du sol.



3.3. Gestion de l'eau

Le concept de la gestion de l'eau propose :

- Un bassin de rétention enterré
- Un bassin de rétention à ciel ouvert accueillant une aire de jeux,
- Le choix d'une évacuation à ciel ouvert par des fossés ou des noues paysagères le plus souvent possible,
- L'intégration paysagère des éléments précités.

L'intégration paysagère du bassin est renforcée par une végétalisation réfléchiée et adaptée. Un engazonnement avec un gazon résistant à l'eau et à l'arrachement, ou la plantation de végétaux stabilisant le sol avec leur système racinaire, voire des arbustes ou des arbres garantit protection du fond et favorisent l'infiltration des eaux dans le sol. L'évacuation des eaux des bassins de rétention s'effectue par une canalisation qui se connecte à celle existante située rue An de Kampen, via les parcelles privées n° 711/9131 et 711/9130.

L'évacuation des eaux à ciel ouvert, par des fossés ou des noues permet de rendre l'eau plus visible et d'augmenter la perception du cycle de l'eau tout en suivant la topographie naturelle du site.



4. Concept urbanistique

4.1. Programme d'aménagement

L'implantation des constructions est déterminée par :

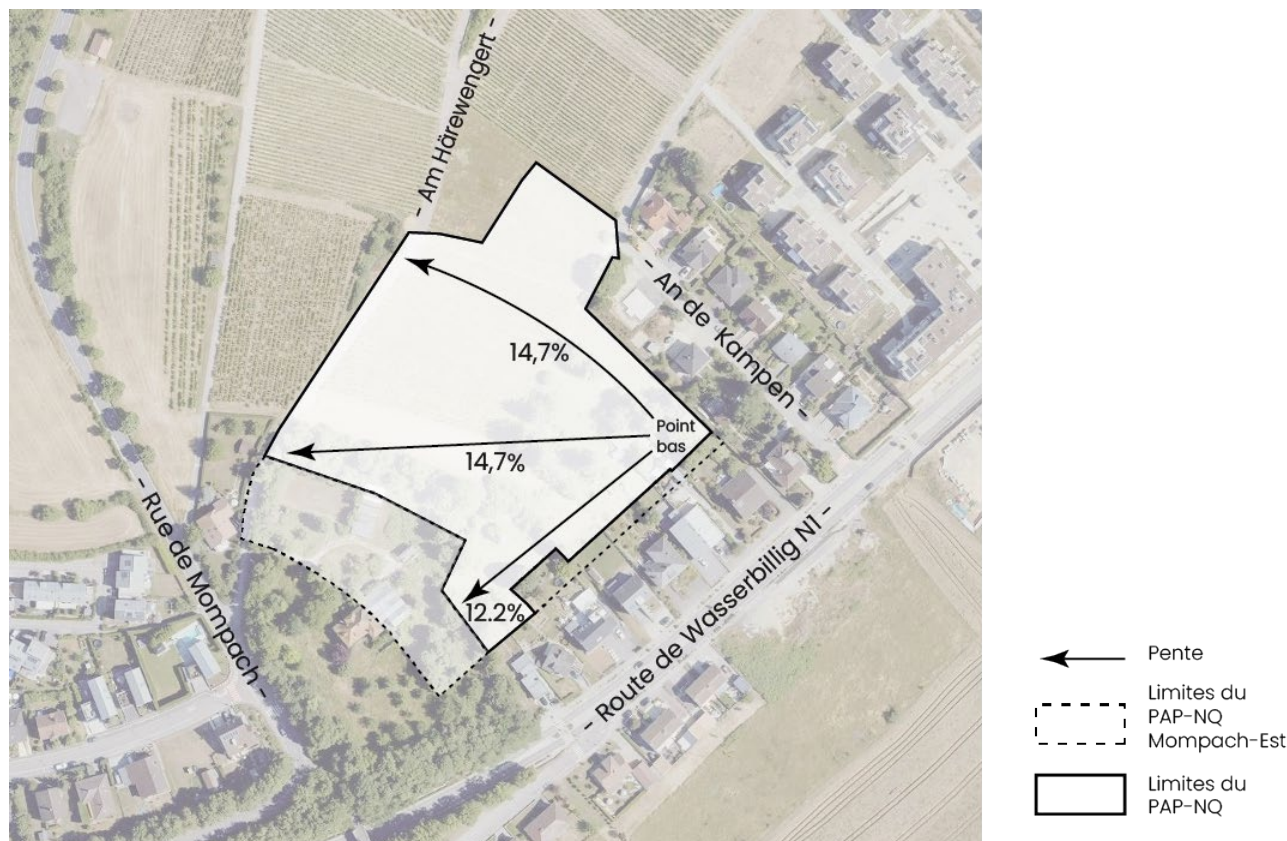
- l'intégration dans le tissu existant,
- l'équilibre entre le respect de la topographie du lieu et offrir aux habitants, un usage optimal de chaque logement.

L'implantation des constructions, permet l'intégration du PAP dans le tissu urbain et la topographie existants. Le projet s'articule autour d'une placette favorisant les échanges et les rencontres tout en permettant de rendre dynamique le futur quartier.

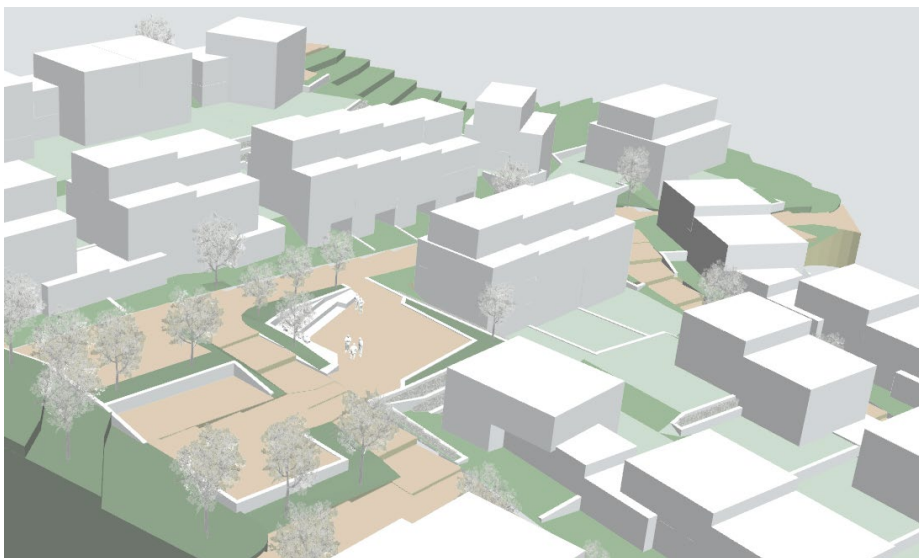
Étant donné leurs dispositions, les volumétries s'implante de manière à ce que chaque habitation possède un espace extérieur donnant directement sur le séjour générant ainsi un équilibre entre l'utilisation optimale des habitations et le respect de la topographie du lieu.

Chaque maison bénéficie d'une exposition Sud-Est ou Sud-Ouest, permettant un apport de lumière naturelle de qualité, des terrasses ensoleillées et favorisant aussi l'installation de panneaux-solaires ou photovoltaïques.

Chaque maison possède une emprise au sol identique mais un jeu d'implantation, et d'orientation permet de rendre dynamique le futur quartier. Du fait de leurs dispositions, les volumétries semblent variées et tiennent compte de la topographie existante.



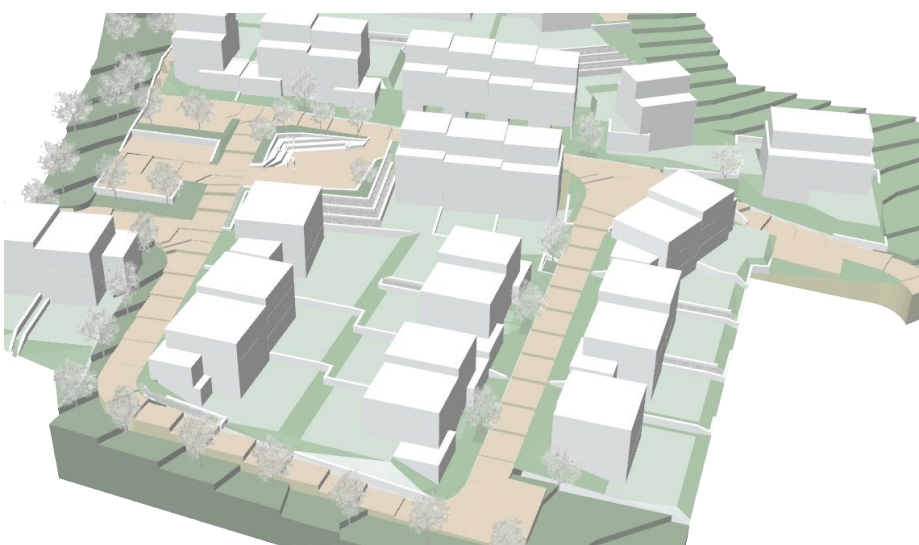
4.2. Illustrations 3D



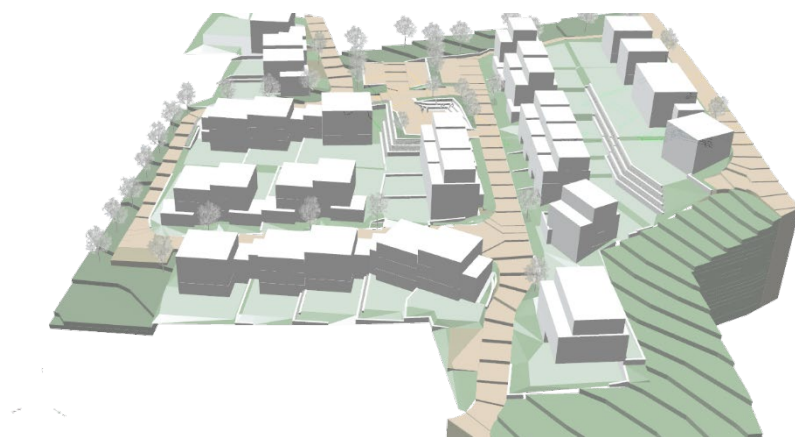
*Vue sur la place
centrale du projet
@Baumeister Haus*



*Vue depuis l' Est du site
@Baumeister Haus*



*Vue depuis le Sud-Est
du site
@Baumeister Haus*



*Vue depuis le Nord-Est
du site*

@Baumeister Haus

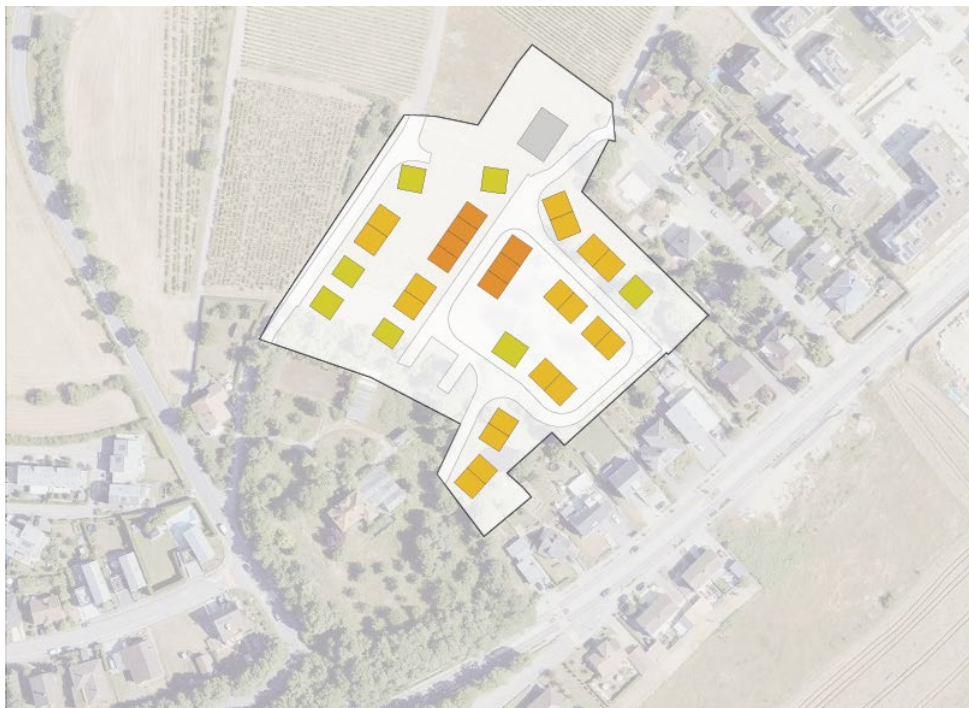
4.3. Typologies de logements

Le coefficient de densité de logement prévue au PAG est de 20 log/ha. Au vu du périmètre du PAP de près de 174,22 ares, un maximum de 38 unités de logements peuvent être projetées maximum (mécanisme de compensation prévu par l'Art. 29 bis inclus). Le projet d'aménagement particulier prévoit la mise en place de 33 constructions réparties de la manière suivante :

- 7 maisons unifamiliales isolées ;
- 18 maisons unifamiliales jumelées ;
- 7 maisons unifamiliales en bande ;
- 1 maison plurifamiliale de 6 logements maximum.

Cette répartition vise à garantir une mixité de typologies de logements, répondant ainsi aux différents besoins et configurations familiales des futurs habitants.

La topographie étant un élément majeur sur ce site, les constructions s'insèrent dans la pente et s'implantent de manière à réduire au maximum les murs de soutènement et à aplanir les jardins privés. Ainsi les étages de vie se situent en contre-haut ou en contre-bas par rapport à la voirie afin d'avoir un lien direct avec le jardin.



-  Maison plurifamiliale
-  Maison isolée
-  Maison jumelée
-  Maison en bande

4.4. Circulation et stationnement

Le principe d'aménagement de la voirie favorise la quiétude du quartier, en limitant les surfaces carrossables. Sur base de ce principe, le tracé de la voirie projetée est conditionné par :

- le raccordement à la rue de Mompach,
- le raccordement à la rue An de Kampen,
- le raccordement à la suite du PAPNQ rue de Mompach-Est en cours d'élaboration.

Dans une première phase, l'accès principal du PAP s'effectue par la rue An de Kampen aménagée en zone 30. Puis la voie en double-sens forme une boucle et dessert la majeure partie du nouveau quartier. Cette voie, aménagée en zone de rencontre, dessert à l'entrée du quartier, la maison plurifamiliale puis des maisons individuelles. Lors de la deuxième phase, lorsque la seconde partie du PAPNQ Rue de Mompach-Est sera érigée, un accès par le sud rejoindra la rue de Mompach. Cet accès sera toutefois à usage exclusivement résidentiel, pour ce faire, un potelet y sera érigé afin d'éviter la circulation entre les deux PAPNQ.

La partie haute du projet, elle, est desservie par le chemin vicinal existant -Am Härewengert-, qui sera réaménagé en zone de rencontre et rejoindra la rue de Mompach.

Dans ce projet, hormis l'accès au site par la rue existante An den Kampen, toute la voirie du nouveau quartier est définie comme une zone de type de rencontre : le traitement homogène de la voie publique (un même revêtement de matériau) et l'absence de trottoir sur une bonne partie des espaces carrossables (pas de dénivelé), ainsi que l'aménagement urbain de l'espace public doivent permettre d'identifier clairement un espace minéral prioritairement piétonnier, et soulignent la situation de cohabitation entre les différents usagers (automobilistes, piétons, cyclistes). Le trafic motorisé, les cycles et piétons se partagent donc les mêmes parties de la voie publique.



4.5. Surfaces à céder

La surface cédée au domaine public s'élève à 44.73 ares soit 25,67 % de la surface du projet d'aménagement particulier.

Il est à noter que la surface publique totale du projet s'élève à 56.95 ares soit 32,69 % de la surface totale du projet.

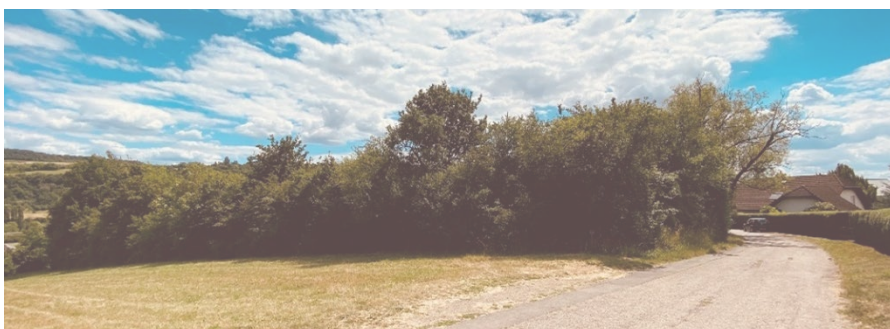


4.6. Aménagements des espaces extérieurs

4.6.1. Aménagement des espaces publics

Servitude Biotope

La haie existante, classée au PAG comme servitude Biotope, est conservé dans le projet et devient un espace vert public. Un chemin piéton en escalier longe la haie et permet de rejoindre la partie haute du site.



Haie actuelle existante

Place centrale

Le cœur du quartier est ponctué par une place centrale réservée aux piétons favorisant les espaces de rencontre et la quiétude des habitants, à l'écart du flux automobile. Cet espace public ouvert, doit garantir une certaine qualité et quiétude, propice à la détente et aux rencontres intra-quartier, favorisant les changes sociaux des habitants, et enfin renforçant l'urbanité du quartier.



Vue depuis la place centrale @ Förder



Plan de la place centrale @ Förder

4.6.2. Aménagement des espaces privés

Aménagement des espaces verts

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. Les essences utilisées doivent être indigènes et adaptés au site. (la liste de ces espèces est à retrouver dans la partie écrite du présent projet.)

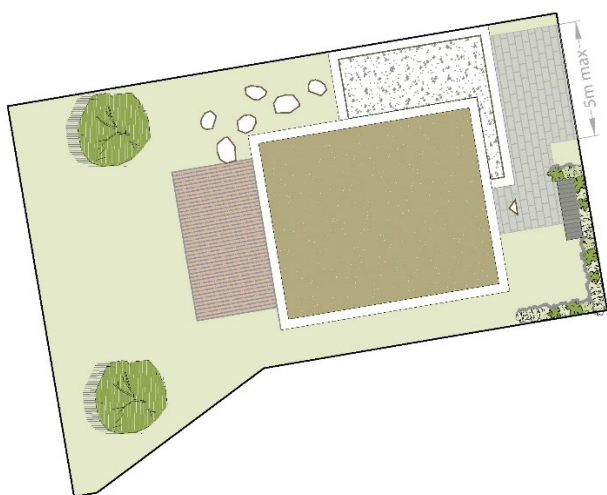
Les propriétaires des lots soumis à la servitude d'intégration paysagère se doivent de planter au moins 20 arbres et 80 % d'arbustes sur l'ensemble de la servitude (la répartition par lot est à retrouver dans la partie écrite réglementaire)

Les murs de soutènement repris dans le PAPNQ doivent être érigés en gabion ou similaire afin de favoriser l'installation de petites reptiles, insectes et autres espèces vivantes favorisant la biodiversité.

Espace libre à l'avant des constructions

L'aménagement à l'avant des constructions ainsi que le choix des clôtures doit participer à la qualité du cadre de vie du quartier. Ils doivent être ouverts sur le domaine public tout en intégrant les éléments techniques derrière des clôtures végétales.

Le recul avant des constructions est à aménager en un jardin 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.



Exemple d'aménagement extérieur avec haie végétale dissimulant l'armoire pour poubelles à l'avant de la construction.

Boite aux lettres, armoires de concessionnaires et gestion des déchets

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

De même, les poubelles doivent être placées dans des rangements prévus à cet effet. Ces armoires seront entourées d'une haie végétale dissimulant les poubelles depuis le domaine public communal.



Exemple d'une armoire de rangement pour poubelles