

OBJET :

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER

LIEU-DIT « SCHLEEDEWUES »

À BERG

RAPPORT JUSTIFICATIF

MODIFIÉ SUIVANT AVIS 18830/122C

COMMUNE :

BETZDORF

PARCELLES :

N°207/795, N°211/394, N°211/693, N°211/797, N°227/968

MAITRES DE
L'OUVRAGE :

SNHBM – SOCIÉTÉ NATIONALE DES HABITATIONS À BON MARCHÉ
2B, RUE KALCHESBRUCK
L-1852 LUXEMBOURG

DATE :

17 JUILLET 2020

CONCEPTION :



ESPACE^{ET} PAYSAGES

URBANISME / CADRE DE VIE / ENVIRONNEMENT

12, AVENUE DU ROCK'N ROLL
L-4361 ESCH-SUR-ALZETTE

TEL : 26 17 84

FAX : 26 17 85

@ : INFO@ESPACEPAYSAGES.LU



PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER
NOUVEAU QUARTIER LIEU-DIT « SCHLEEDWUES »
À BERG

RAPPORT JUSTIFICATIF

1	INTRODUCTION	3
2	EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR	4
2.1	PARTIE GRAPHIQUE / PARTIE ECRITE	4
2.2	SCHEMA DIRECTEUR	9
3	DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE	10
3.1	OPTIONS D'AMENAGEMENT RETENUES	10
3.2	PROGRAMMATION URBAINE	10
4	EXTRAIT ILLUSTRATIONS	15
4.1	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	15
4.2	AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS	16
4.3	AMENAGEMENT DES ESPACES VERTS PRIVES	17
4.4	INFORMATIONS SUR LE CONTEXTE ENVIRONNANT	19
5	FICHE DE SYNTHESE	19



1 INTRODUCTION

Afin de promouvoir une certaine dynamique démographique, tout en garantissant une bonne qualité de vie des résidents, l'administration communale de Betzdorf et la SNHBM, consciente du potentiel urbanisable de son territoire, s'est engagée vers un nouveau plan d'aménagement particulier.

Respectant la volonté communale de créer un nouveau quartier d'habitations abordables dynamique et attractif, répondant au principe du développement durable, et bénéficiant de la proximité des arrêts de transport public et d'infrastructures publiques, de services et d'espaces verts, le présent projet d'aménagement particulier « Schleedewues » se veut garant d'un aménagement urbain optimal, dans le respect de la loi du 3 mars 2017 dite « Omnibus » portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Ainsi, le présent projet d'urbanisme négocié a fait l'objet d'une étude détaillée, associant d'emblée les phases urbanistique et technique, en collaboration avec un bureau d'ingénieur-conseil et l'administration communale de Betzdorf. L'opération d'aménagement est pensée en termes de partage et de perméabilité de l'espace, dans l'objectif de favoriser l'intégration dans son territoire.

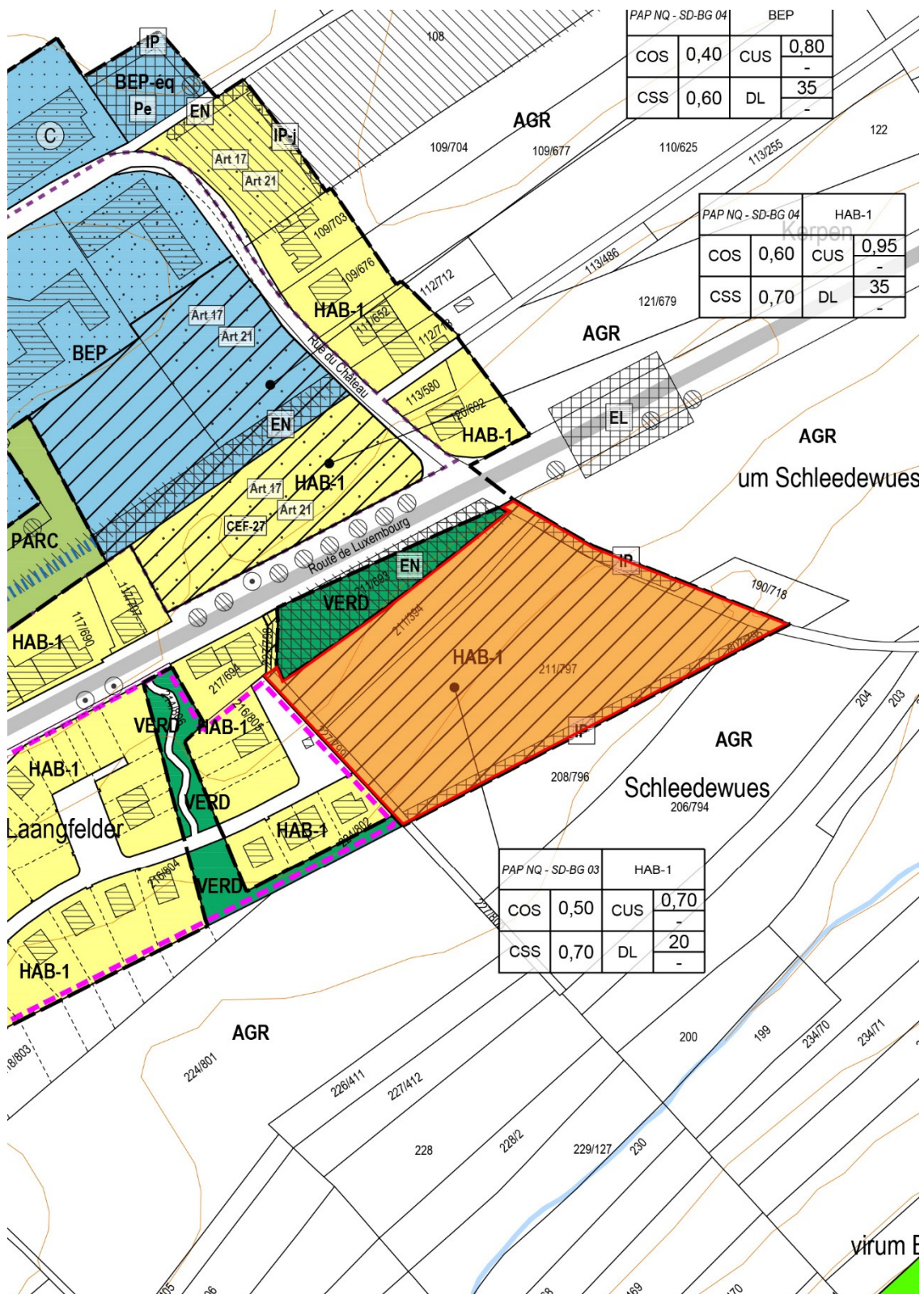
Le dossier complet se compose des documents suivants, à savoir :

- L'extrait cadastral accompagné du plan de délimitation dressé par un géomètre officiel.
- Le présent rapport justificatif, et ses annexes :
 - 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)
- La partie écrite réglementaire
- La partie graphique réglementaire (planche n°01)



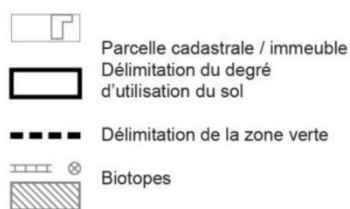
2 EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR

2.1 PARTIE GRAPHIQUE / PARTIE ECRITE





Légende



Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :

Zones d'habitation	
HAB-1	zone d'habitation 1
HAB-2	zone d'habitation 2
Zones mixtes	
MIX-c	zone mixte urbaine centrale
MIX-u	zone mixte urbaine
MIX-v	zone mixte villageoise
MIX-r	zone mixte rurale
BEP	Zone de bâtiments et d'équipements publics
Zones d'activités	
ECO-c1	zone d'activités économiques communale type 1
ECO-c2	zone d'activités économiques communale type 2
ECO-r	zone d'activités économiques régionale
ECO-n	zone d'activités économiques nationale
SP-n	zone d'activités spécifiques nationale
COM	Zone commerciale
MIL	Zone militaire
AERO	Zone d'aérodrome
Zones portuaires	
PORT-m	zone de port de marchandises
PORT-p	zone de port de plaisance
GARE	Zone de gares ferroviaires et routières
REC	Zone de sport et de loisirs
SPEC	Zone spéciale
JAR	Zone de jardins familiaux

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives (art. 39) :



Zone verte :

AGR	Zone agricole
FOR	Zone forestière
VIT	Zone viticole
HOR	Zone horticole
PARC	Zone de parc public
VERD	Zone de verdure

Zones superposées :

	Zone soumise à un PAP "nouveau quartier"
	Zone d'aménagement différé
	Zone d'urbanisation prioritaire
	Zone de servitude "urbanisation"
Zone de servitude "couloirs et espaces réservés"	
	couloir pour projets routiers ou ferroviaires
	couloir pour projets de mobilité douce
	couloir pour projets de canalisation pour eaux usées
	couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales

Secteur protégé d'intérêt communal

	secteur protégé de type "environnement construit"
	secteur protégé de type "environnement naturel et paysage"
	secteur protégé de type "vestiges archéologiques"
	construction à conserver
	petit patrimoine à conserver
	alignement d'une construction existante à préserver
	gabarit d'une construction existante à préserver

Zones de risques naturels prévisibles

	zone de risques d'éboulement ou de glissement de terrain
	zone de risques d'éboulement miniers
	zone inondable
	Zone à risques concernant la sécurité et la santé des personnes
	Zone de bruit
	Zone d'extraction
	<i>Plan d'aménagement particulier dûment approuvé (à titre indicatif)</i>



Chapitre 1 Le mode d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

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

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

Y sont également admis des logements de type collectif, des activités de commerce, des prestations de services et des activités artisanales de proximité dont la surface de vente et/ou la surface exploitable est limitée à 200,00 m², des professions libérales, des activités culturelles et des équipements de service public et/ou d'intérêt général.

Un seul logement intégré est autorisé par maison unifamiliale.

Les chambres meublées ne sont pas autorisées.

Les 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.

Les constructions, aménagements et affectations d'immeubles dûment autorisés et non conformes au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement bénéficient d'un droit acquis. Des travaux de transformations mineures, de conservation et d'entretien sont autorisés.

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.

La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum.

La commune peut déroger au principe des 90% pour l'aménagement d'équipements de service public.

Art. 18. 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 directeur 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.

Un abri de jardin, une dépendance, ou une construction similaire peut être maintenu, entretenu et autorisé temporairement en tant que construction provisoire. Les prescriptions dimensionnelles sont définies dans le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la commune de Betzdorf.

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. 13. Emplacements de stationnement

Une autorisation de bâtir pour toute construction nouvelle, toute reconstruction ainsi que pour toute transformation augmentant la surface exploitable d'au moins 25,00 mètres carrés ne pourra être délivrée que si un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour véhicules est prévu sur la propriété intéressée, à l'exception des maisons unifamiliales (un logement). 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 et si cette augmentation permet l'aménagement d'une nouvelle unité d'habitation ou d'une autre utilisation. Ces emplacements devront figurer dans le projet soumis pour autorisation.

Les emplacements de stationnement doivent avoir un accès facile et permanent sur la voie publique tenant compte des impératifs de la sécurité de la circulation. Ils doivent se situer sur la parcelle même ou sur une parcelle appartenant au même propriétaire et située dans un rayon de 50,00 mètres au maximum.

Chaque emplacement de stationnement est pris en compte pour un seul logement ou unité et ne peut être ni vendu ni céder 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.

a) Sont à considérer comme minimum pour les habitations:

- » 1 emplacement par studio,
- » 2 emplacements par logement,
- » 1 emplacement par logement intégré,
- » 1 emplacement par 3 chambres meublées,
- » 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.



b) Sont à considérer comme minimum pour les activités:

- » 1 emplacement par tranche de 40 m² de surface exploitable dans le cas des administrations, commerces, établissements de services, cafés et restaurants, pour les clients,
- » 1 emplacement par tranche de 60 m² de surface exploitable dans le cas des établissements artisanaux et industriels, pour les clients,
- » en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs employé-e-s avec un minimum de 4 emplacements ou 100m² de surface réservée à cette fin et pour leurs véhicules utilitaires,
- » 1 emplacement par tranche de 15 personnes lorsque les salles de fêtes, de réunions, de bals, de dancing, de discothèque, d'exposition, halls polyvalents, halls sportifs, etc. sont destinés à recevoir plus de 100 personnes;
- » 1 emplacement par tranche de 3 lits pour les constructions hôtelières, chambres d'hôtes et similaires.

c) Dans les PAP nouveaux quartiers une exception relative au nombre minimal d'emplacements de stationnement à aménager par parcelle peut être accordée dans les cas suivants:

- » un quartier répondant à un concept de mobilité avec une clé réduite d'emplacements de stationnement,
- » des quartiers ou îlots ayant une desserte de transport en commun à très haute qualité: cadence, multi-modalité, zone de chalandise, etc.
- » pour la création de stationnement regroupé sur une parcelle différente de celle de l'immeuble concerné, à condition d'être située dans un rayon de 300,00 mètres de l'immeuble concerné.
- » Pour ces cas exceptionnels une convention spécifique règle la mise en œuvre.

d) Sur tout le territoire de la commune:

- » Les marges de reculement minimales postérieures des parcelles ne peuvent pas servir au stationnement de véhicules,
- » Pour les bâtiments protégés et dans les bâtiments dont le gabarit est protégé et maintenu ainsi que pour l'aménagement d'établissements de restauration, l'aménagement de places de stationnement à l'arrière des bâtiments principaux, dans des annexes, également marqués comme bâtiments ou volumes à conserver, peut être autorisé.
- » Dans les nouvelles maisons plurifamiliales il est recommandé de prévoir des locaux pour y abriter des aménagements techniques appropriés pour la recharge de véhicules électriques (p. ex. poste de transformation), dès l'autorisation de la construction.

e) Emplacements pour vélos :

Pour les nouvelles constructions, le calcul du nombre minimal d'emplacement pour vélos suivant est recommandé :

- » 1 emplacement minimum par tranche de 50,00 m² de surface habitable pour les maisons d'habitation collectives,
- » 1 emplacement minimum par tranche de 50,00 m² de surface construite brute pour les immeubles administratifs, commerces et activités de services professionnels.



2.2 SCHEMA 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
- biotopes à préserver



3 DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE

3.1 OPTIONS D'AMENAGEMENT RETENUES

En concertation avec l'administration communale de Betzdorf, une réflexion globale a été engagée pour l'urbanisation de la localité de Berg. Il s'agit d'un futur projet d'aménagement particulier «Nouveau quartier » d'un terrain de près de 1,22 ha, situé au cœur de la localité. Les parcelles concernées sont détenues par les propriétaires suivants : la Commune de Betzdorf, le Syndicat des Chemins Ruraux et Framaro s.à.r.l.

Dans ce concept global d'aménagement, le présent projet d'aménagement particulier constitue ainsi une nouvelle procédure urbanistique, avec pour enjeu prioritaire de compléter le tissu bâti et la trame viaire de la localité en répondant aux objectifs visés par le Plan d'Aménagement Général.

Le projet constitue une réponse aussi au desserrement des ménages qui est le phénomène de diminution de la taille moyenne des ménages due aux séparations, aux familles monoparentales, aux jeunes quittant le domicile parental ou encore le vieillissement de la population qui conduit à une augmentation du nombre de ménages pour une même population et donc à un accroissement des besoins en logements.



3.2 PROGRAMMATION URBAINE

Tenant compte du contexte bâti et de l'environnement immédiat sur le site en projet, à savoir :

- à l'ouest, des parcelles en zone Hab-1 par le PAG en vigueur, constituant un projet d'aménagement particulier approuvé et réalisé
- à l'est et au sud, des fonds classés en zone agricole au PAG
- au nord, la route de Luxembourg sur laquelle donne des parcelles classées en zone d'habitation HAB-1



Les points suivants ont été abordés et étudiés avec un souci particulier :

MIXITE ET DENSIFICATION DE L'HABITAT



Le présent projet d'aménagement particulier propose une typologie variée des maisons :

- 10 maisons unifamiliales jumelées,
- 14 maisons unifamiliales en bande,

La densité du présent projet s'élève ainsi à 19,72 logements / hectare, conformément au PAG.

MAISONS UNIFAMILIALES & CONCEPT ENERGETIQUE

Dans un souci de qualité de vie, le parcellaire des maisons unifamiliales projetées garantit :

- une mixité de surface de terrain, définie entre 1,56 are au minimum et 4,59 ares au maximum
- une architecture contemporaine, permise selon les gabarits constructibles

Le projet prévu ira au-delà des normes minimales existantes en matière de durabilité et d'efficacité énergétique. L'objectif est de créer un quartier résidentiel qui répond aux critères LENOX (Letzeburger Nohaltegekeetscertificat), offrant une grande durabilité et une qualité de vie tout en garantissant des logements abordables. Toutes les constructions seront réalisées en NZEB (Nearly Zero Energy Building). Les critères PRIME House (Subventions étatiques selon la réglementation de 2017, Paquet banque climatique et logement durable) seront appliqués.

Une augmentation de la qualité de vie pour les futurs habitants du projet de lotissement sera garantie grâce à une augmentation des espaces libres publics et des lieux de rencontre. Un regroupement des stationnements de voitures est également prévu pour garantir des espaces sans voitures. Une réduction des surfaces imperméables est aussi un objectif à atteindre.

Au lieu du béton, des monoblocs durables sont envisagées pour construire les bâtiments. Les blocs simplifient la construction et la « démontabilité » des bâtiments. Grâce aux propriétés isolantes du monobloc, aucune isolation supplémentaire des murs n'est nécessaire.

L'approvisionnement en énergie est réalisé avec des sources d'énergie renouvelables. Une grande partie de l'énergie nécessaire sera produite sur place par un système photovoltaïque. Grâce à un système innovant, la chaleur récupérée par un système d'échangeur au niveau des eaux grises sera partiellement réutilisée dans chaque maison. Cela réduit considérablement les coûts en énergie.

Etant donné la déclivité importante du site, il conviendra de limiter les déblais et remblais nécessaires pour la construction au strict minimum.



VALORISATION DU DOMAINE PUBLIC

Le projet, se veut novateur dans l'approche de la gestion de l'automobile. Ainsi, l'idée d'un quartier sans voiture s'est rapidement imposée.

Dans ce cadre, le présent projet se veut garant d'un espace public de qualité, proposant :

UN CONCEPT DE CIRCULATION ET STATIONNEMENT AUTOMOBILE

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 route de Luxembourg (N1) soumis aux prescriptions de l'administration des Ponts & Chaussées
- la liaison avec le chemin qui se trouve au sud du projet en cul de sac pour les véhicules
- la connexion avec la rue Adri van Westerop aménagée dans le cadre du nouveau quartier érigé à l'ouest de notre projet

Ainsi, le nouveau quartier est desservi par deux voiries. La première traverse le PAP du Nord au Sud en se raccordant à la rue de Luxembourg pour rallier le chemin agricole.

La mise en place de l'accès au nouveau quartier par la route nationale nécessite le réaménagement du carrefour sur la route nationale. Cela implique le passage de la voirie d'accès dans la zone de verdure reprise au PAG. Les incidences ainsi que des mesures compensatoires ont été étudiées.

Néanmoins, cette première voirie permet de concentrer la circulation automobile sur cet axe en desservant les différents car-ports et places de stationnement privées et publiques pour l'ensemble des habitations du quartier.

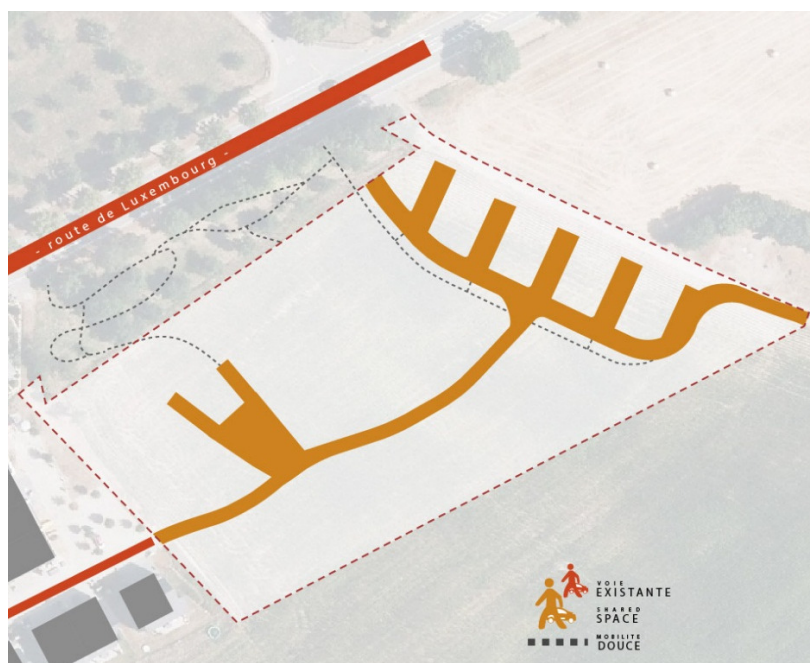
Ensuite, une voirie partagée permet de desservir le reste du quartier. Cette voie se caractérise par l'absence de trottoir et de place de stationnement publique. Cela forcera les usagers motorisés ou non de partager cet espace pour accéder à leurs habitations et déambuler dans le quartier.

Plus loin, une placette permet de dégager d'autres perspectives vers le verger qui longe la rue de Luxembourg et de créer un espace convivial pouvant être approprié par les riverains.

De plus, l'aménagement de cette placette : type de revêtement continu, l'absence de trottoir et les divers aménagements urbains de l'espace public doivent permettre d'identifier clairement un espace prioritairement piétonnier, et soulignant la cohabitation entre les différents usagers (piétons, cyclistes, automobilistes). Le trafic motorisé et les cyclistes se partageront donc les mêmes parties de la voie publique avec les piétons. En effet, les piétons peuvent emprunter toute la largeur de la voie publique sans pour autant entraver la circulation des autres usagers de la voirie.



Ce projet de circulation a été établi en concertation l'Administration Communale de Betzdorf, l'administration des Ponts & Chaussées et les différents bureaux d'étude pour l'analyse du tracé de la voirie et les compensations écologiques nécessaires.



En ce qui concerne le stationnement, des car-ports et des emplacements extérieurs privés sont prévus. Ceux-ci sont disposés en entrée de quartier. Ce principe d'aménagement tend à inciter les habitants à utiliser l'automobile de manière parcimonieuse et rationnelle. Ils pourront malgré tout, pour le transport de marchandises par exemple, accéder au plus proche de leur habitation mais ne pourront y stationner de manière permanente.

Chaque unité d'habitation se verra attribuer un emplacement dans un car-port ainsi qu'une place de stationnement aérienne prévue à cet effet. Il conviendra de tenir compte de l'éloignement de chaque habitation par rapport aux stationnements proposés afin de ne pas démultiplier la distance à parcourir.

ESPACES VERTS



Actuellement le site est utilisé comme prairie en culture intensive.

Chaque espace public est ponctué par un ou plusieurs arbres remarquables afin de garantir une harmonie des espaces ouverts.

L'aménagement des espaces verts est soumis à des prescriptions particulières, favorisant la qualité des plantations et réduisant les espaces verts résiduels.

Le bassin de rétention bénéficie d'un traitement paysager qualitatif, de manière à s'intégrer au mieux dans l'espace vert environnant.



GESTION COMMUNE DES INFRASTRUCTURES

Le concept de la gestion de l'eau doit préférer l'évacuation des eaux pluviales à ciel ouvert, par des fossés ou des noues, afin de rendre l'eau plus visible et d'augmenter la perception du cycle de l'eau.

Un bassin de rétention et de contrôle des eaux pluviales est aménagé au point le plus bas du PAP, c'est-à-dire en limite sud-est. Les fossés à ciel ouvert sont établis au sein du projet afin d'acheminer les eaux pluviales des différentes habitations.

L'intégration paysagère des bassins est renforcée par une végétalisation réfléchie 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. Une rampe d'accès à pente faible et d'une largeur suffisante, cheminant jusqu'au fond du bassin, facilite l'entretien. Pour les talus de pentes plus importantes, il faut privilégier des modelés de terrain en terrasses, en marches d'escalier et stabiliser les talus par de la végétalisation, des enrochements, rondins, ou autres dispositifs.

Pour permettre la mise en œuvre d'un bassin plurifonctionnel et l'ouvrir au public, il faut assurer la mise en sécurité des personnes, une bonne information des riverains sur son fonctionnement, installer une signalétique adéquate et garantir une mise en sécurité des équipements constitutifs de l'ouvrage.



Concernant les autres réseaux d'infrastructures, un plan de principe des réseaux projetés (CREOS Electricité, CREOS Gaz, P&T, Eau potable) précise les raccordements au réseau principal (cf. étude technique du bureau AU²).



4 EXTRAIT ILLUSTRATIONS

4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS





L'implantation des constructions, permet l'intégration du PAP dans le tissu urbain existant.

Chaque maison bénéficie d'une emprise similaire mais un jeu d'implantation, et d'orientation permet de rendre dynamique le futur quartier. De par leurs dispositions mais également de par leur changement d'orientation de façade, les volumétries semblent variées et tiennent compte de la topographie existante.

Les maisons bénéficient toutes d'une exposition plein Sud ou Est-Ouest, favorisant ainsi l'installation de panneaux-solaires ou photovoltaïques.

4.2 AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

Le concept d'aménagement de l'espace public se veut proche du « shared-space » : la modération de la vitesse du trafic automobile, est à associer à la qualité de l'espace public, y compris esthétique. L'implantation de placettes et l'aménagement de voie à sens unique, permet de réduire l'impact du trafic dans le quartier, et favoriser les espaces de rencontre.

Le choix des revêtements des surfaces doit être effectué d'une manière judicieuse. Les matériaux de surface sont d'importants facteurs qui affectent à la fois les environnements thermique et visuel. Des couleurs pâles, de même que les surfaces réfléchissantes, peuvent empêcher une surchauffe de la surface mais peuvent également causer éblouissement et réflexion thermique sur les usagers de même que sur les surfaces ou bâtiments environnants. A l'inverse, les surfaces foncées peuvent s'échauffer mais seulement lorsqu'elles sont exposées à la radiation solaire. La plupart des surfaces végétales ne font pas que prévenir des réflexions mais contribuent aussi au refroidissement par évapotranspiration.





La surface à céder au domaine public communal s'élève à environ 49.11 ares soit +/- 40.36 % du projet.

Cette surface permettra un aménagement coordonné des différents espaces publics tant pour une utilisation directe de la part des usagers que pour une mise en œuvre des différents aménagements techniques.

4.3 AMENAGEMENT DES ESPACES VERTS PRIVES

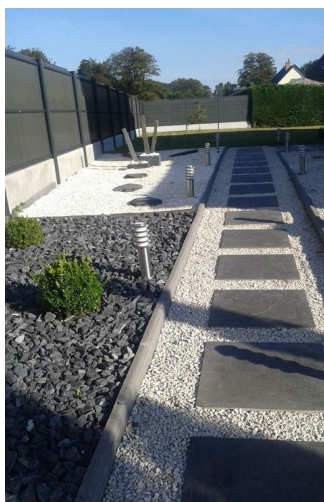
Le traitement de la limite entre espace privé et public participe à la composition du projet d'habitat. Les matériaux, couleurs ainsi que les volumes des clôtures/murets doivent se conjuguer avec la façade principale mais aussi s'allier aux unités bâties proches.

L'emploi éparé de matériaux imitant la pierre ainsi que les techniques d'enduits imitant un appareillage sont à éviter. Rechercher un rapport de surface équilibré entre les différents éléments de la clôture mixte (2/3-1/3). Evitez les lisses horizontales en bois ou matériaux composites, les brises vues, les canisses et autres bâches imitant une haie végétale. Les murs bas enduits et couronnés sont à privilégier.

Qu'il soit utilisé en association avec d'autres matériaux ou qu'il soit le seul élément constitutif de la clôture, le



végétal joue un rôle fondamental dans l'interface entre espace privé et espace public. Les haies en mélange aux essences variées créent de l'épaisseur aux limites et anime la clôture par le choix des essences et la juxtaposition judicieuse de végétaux de différentes hauteurs. C'est souvent lui qui contribuera à qualifier dans le temps le paysage du quartier et lui donnera son identité en atténuant la rigueur de son organisation et les disparités du bâti. La clôture végétale, doublée ou non d'une clôture légère, apportera une réponse simple et économique à la question du traitement des limites en offrant une variété de formes et de couleurs ainsi qu'une protection efficace.



Le recul avant des constructions est à aménager en forme de 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 éviter.



4.4 INFORMATIONS SUR LE CONTEXTE ENVIRONNANT



Un réseau de transport public se situe autour du projet, un arrêt de bus se situe à proximité « Bierg-Bei der Schmett » (300m) et « Berg-Haff Biel » (800m), la gare quant-à-elle se situe non loin (1,7km).

5 FICHE DE SYNTHÈSE

annexe n°01

annexe n°02

ESPACE ET PAYSAGES

19/19