

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« Am Leem » à Bascharage



Partie non réglementaire

Rapport justificatif

Juillet 2018



Commanditaire

Félix Giorgetti Sàrl

3, Rue Jean Piret
L – 2350 Luxembourg
Tél : + 352 49 88 88
Fax : + 352 49 88 49
Internet : www.gio.lu



Mandataire

Luxplan S.A. Ingénieurs conseils

B.P. 108
L – 8303 Capellen
Tél : + 352 26 39 0 – 1
Fax : + 352 30 56 09
Internet : www.luxplan.lu



N° de référence du projet **20160484-LP**

| Suivi / Assurance qualité | Nom et qualité | Date |
|----------------------------|-----------------|---------|
| rapport rédigé par | JF Dodinval | 01/2018 |
| rapport vérifié par | Myriam Hengesch | 01/2018 |

Modifications du rapport

| Indice | Modifications | Date |
|---------|--------------------------------|------------|
| A - JFD | Adaptations suite remarques AC | 26/07/2017 |
| B - JFD | Adaptations suite remarques MO | 18/09/2017 |
| C - JFD | Adaptations suite remarques AC | 09/11/2017 |
| D - JFD | Adaptations suite remarques AC | 24/11/2017 |
| E - JFD | Adaptations suite remarques AC | 15/01/2018 |
| F - JFD | Adaptations suite remarques AC | 19/06/2018 |

Le rapport justificatif est élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- au règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (RGD).



TABLE DES MATIÈRES

| | |
|---|-----------|
| 1. INTRODUCTION ET CONTEXTE..... | 4 |
| 1.1 LOCALISATION DU PROJET | 4 |
| 1.2 DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE | 4 |
| 1.3 SITUATION FONCIÈRE INITIALE | 5 |
| 1.4 VUES D'ENSEMBLE ET ACCÈS | 6 |
| 2. EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR, Y COMPRIS LA PARTIE ECRITE, ET SCHEMA DIRECTEUR | 7 |
| 2.1 PARTIE GRAPHIQUE DU PAG EN VIGUEUR | 7 |
| 2.2 PARTIE ÉCRITE DU PAG EN VIGUEUR | 8 |
| 2.3 SCHÉMA DIRECTEUR..... | 9 |
| 3. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE..... | 14 |
| 3.1 ÉLÉMENTS DU MILIEU ENVIRONNANT | 14 |
| 3.2 DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE ET EXPOSE DES MOTIFS..... | 16 |
| 4. CONCEPTS DE DÉVELOPPEMENT..... | 17 |
| 4.1 CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN | 17 |
| 4.2 CONCEPT DE MOBILITÉ..... | 18 |
| 4.3 CONCEPT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER | 21 |
| 4.4 CONFORMITÉ DU PAP PAR RAPPORT AU PAG DE LA COMMUNE DE BASCHARAGE | 24 |
| 4.5 PRISE EN COMPTE DU DEVELOPPEMENT URBAIN DES PARCELLES ADJACENTES HORS PERIMETRE DU PAP | 27 |
| PLAN ET COUPES D'ILLUSTRATION DU PAP « NOUVEAU QUARTIER »..... | 29 |
| 4.6 EXTRAIT DE LA PARTIE GRAPHIQUE DU PAP | 29 |
| 4.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET PROJETÉES..... | 31 |
| 4.8 AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS | 31 |
| 4.9 AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS, NOTAMMENT DES VOIRIES, PLACES, AIRES DE JEUX ET ESPACES VERTS | 31 |
| 4.10 INFORMATIONS SUR LE MILIEU ENVIRONNEMENTAL AVEC LEQUEL DES JONCTIONS FONCTIONNELLES DOIVENT ÊTRE GARANTIES..... | 32 |
| 4.11 MODELISATION 3D | 33 |
| 5. FICHE DE SYNTHÈSE | 34 |
| 5.1 LISTE DES FIGURES | 35 |
| 5.2 LISTE DES TABLEAUX..... | 36 |

1. INTRODUCTION ET CONTEXTE

1.1 LOCALISATION DU PROJET

Le présent rapport justificatif est élaboré dans le contexte du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » sis à Bascharage, au lieu-dit « Am Leem », commune de Käerjeng. Le PAP se situe au nord de la localité de Bascharage.

Figure 1 : localisation du PAP « Am leem » à Bascharage



Source : geoportail.lu, Administration du Cadastre et de la Topographie, mai 2017

1.2 DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale d'environ 154,09 ares.

Figure 2 : extrait du cadastre



Source : geoportail.lu, ACT, mai 2017

Figure 3 : orthophoto du projet

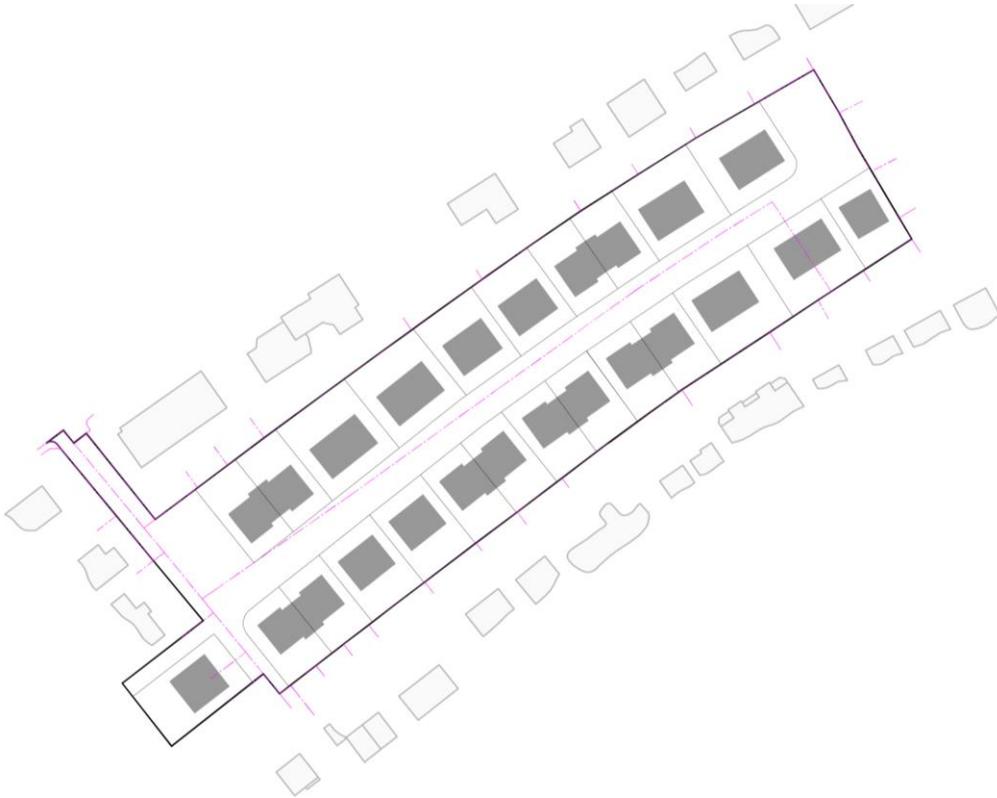


Source : Bing maps, mai 2017



1.3 SITUATION FONCIÈRE INITIALE

Figure 4 : situation foncière initiale



Source : Luxplan S.A., mai 2017

Le PAP a une envergure totale de 154,09 ares issus du domaine privé (figure 4 ci-dessus).

1.4 VUES D'ENSEMBLE ET ACCÈS

Figure 5 : vues d'ensemble du site

Accès du site depuis la rue des Prés



Vue à partir de la rue des Prés



Accès piétonnier vers l'Avenue de Luxembourg



Terrains à l'est



Vue panoramique



Rue des Prés



Rue des Prés



Source : Luxplan S.A., septembre 2016



LUXPLAN SA

2.2 PARTIE ÉCRITE DU PAG EN VIGUEUR

Le PAG en vigueur inscrit la totalité du site concerné par le présent PAP en "Zone d'habitation 1" et en "Zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier".

Le mode et le degré d'utilisation du sol sont définis comme suit :

Chapitre 01. Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Article 2. Zones d'habitation

(1) La zone d'habitation 1 englobe 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 crèches, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des activités culturelles et culturelles, des équipements de service public, ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

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

(2) La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux maisons d'habitation unifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins la moitié des logements est de type maisons d'habitation unifamiliales, isolées, jumelées ou groupées en bande. La surface construite brute* à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum.

Article 22. Zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»

(1) Dans les zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », aucune construction n'est autorisée sans établissement préalable d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » conformément à la *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain*.

(2) Les plans d'aménagement particuliers existants, établis conformément aux dispositions de la *loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain*, dans sa version initiale, dont la réalisation n'a pas encore atteint 50% des surfaces et qui doivent être réalisés ultérieurement, sont délimités dans la partie graphique par un contour de couleur verte. Ces plans d'aménagement particulier gardent leur validité.

2.3 SCHÉMA DIRECTEUR

Figure 7 : Schéma directeur



LEGENDE DU SCHEMA DIRECTEUR

- délimitation du schéma directeur
- courbes de niveaux du terrain existant (BD-L-TC)
- Concept de développement urbain**
- Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités**
- logement
- commerce / services
- artisanat / industrie
- équipements publics / loisir / sport
- école
- zone sociale
- Espace public**
- espace minéral fermé / ouvert
- espace vert fermé / 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 concepts d'infrastructures techniques**
- Connexions
- réseau routier (Intraquartier, Intraquartier, de décroche 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
 - Éléments complémentaires**
 - cours d'eau (BD-L-TC)
 - mobilité douce à caractère vert (trame verte)
 - zone de décroche et nombre de connections possibles
- Les textes marqués en gris correspondent aux éléments de la légende unique qui ne sont pas utilisés dans la présente partie graphique.

EP4-SD-BC-01a «AM LEEM»

| BC-NQ-01 | | | |
|----------|------|----------|------|
| HAB-1 | | | |
| COS max. | 0,35 | CUS max. | 0,65 |
| COS min. | - | CUS min. | 0,45 |
| CSS | 0,65 | DL | 25 |
| | | | 20 |

Source : AC Bascharage, 2015

Figure 8 : étude préparatoire - Section IV – Schémas directeurs EP4-SD-BC-01A « Am Leem »

AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL DE LA COMMUNE DE KAERJENG
SECTION IV - ÉTUDE PRÉPARATOIRE

ÉTUDE PRÉPARATOIRE - SECTION IV - SCHÉMAS DIRECTEURS

EP4-SD-BC-01a «AM LEEM»

| | | | |
|----------|------|----------|------|
| BC-NQ-01 | | | |
| HAB-1 | | | |
| COS max. | 0,35 | CUS max. | 0,65 |
| COS min | - | CUS min | 0,45 |
| CSS | 0,65 | DL | 25 |
| | | | 20 |

Version votée par le Conseil Communal, le 27 avril 2015 et
approuvée par le Ministre de l'Intérieur, le 7 décembre 2015



Version votée le 27.04.2015, remaniant la version du 12.09.2014

Page 1

| FICHE TECHNIQUE DU SCHÉMA DIRECTEUR «AM LEEM» - BASCHARAGE | |
|--|--|
| 1. IDENTIFICATION DES ENJEUX URBANISTIQUES ET DES LIGNES DIRECTRICES | |
| 1.1 Enjeux urbanistiques | <ul style="list-style-type: none"> • Situation à proximité du centre de Bascharage • Espace fermé à l'intérieur d'un tissu urbain existant |
| 1.2 Lignes directrices | <ul style="list-style-type: none"> • Compléter et mettre en valeur la structure urbanistique existante • Réaliser un quartier résidentiel • S'adapter aux structures bâties existantes, environnantes • Favoriser l'implantation de familles • Intégrer le potentiel écologique existant • Aménager une connexion pour les piétons et les cyclistes du sud vers le nord |
| 2. CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN | |
| 2.1 Identité urbaine | <ul style="list-style-type: none"> • Maisons d'habitation unifamiliales • Succession d'unités de voisinage (cluster) • Aucune centralité • Situation enclavée au cœur d'îlot |
| 2.2 Dimension du PAP | <ul style="list-style-type: none"> • Environ 5,5 ha |
| 2.3 Programmation urbaine du PAP | <ul style="list-style-type: none"> • Habitat |
| 2.4 Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public | <ul style="list-style-type: none"> • Plus ou moins 25% du PAP |
| 2.5 Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics | <ul style="list-style-type: none"> • Aménagement de l'espace vert en espace de rencontre à l'endroit indiqué • Aménagement d'au moins 3 espaces minéraux cernés pouvant accueillir des places de stationnement publiques |
| 2.6 Jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartier | <ul style="list-style-type: none"> • Amélioration du maillage des fonctions habitat, récréation de proximité et transport public |
| 2.7 Interfaces entre îlots et quartiers: intégration, gabarits et agencement des volumes | <ul style="list-style-type: none"> • Respect de l'échelle du tissu urbain existant (parcellaire et maillage) • 1 à 2 étages pleins |
| 2.8 Centralités: fonctions, densités, espaces publics | <ul style="list-style-type: none"> • Sans objet |
| 2.9 Répartition sommaire des densités | <ul style="list-style-type: none"> • 20-25 UH/ha terrain à bâtir brut |
| 2.10 Typologie et mixité des constructions | <ul style="list-style-type: none"> • Maisons unifamiliales isolées, jumelées ou en bande, petites maisons plurifamiliales à max. 4 UH • Parts de 75% de logements unifamiliaux et de 25% de logements collectifs |
| 2.11 Mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées | <ul style="list-style-type: none"> • Mesures d'anti-bruit si nécessaire • Plantation de haies, aménagement de murs en pierres sèches ou gabions |
| 2.12 Axes visuels à conserver, séquences visuelles et seuils d'entrée | <ul style="list-style-type: none"> • Néant |
| 2.13 Éléments identitaires bâtis et naturels | <ul style="list-style-type: none"> • Néant |
| 3. CONCEPT DE MOBILITÉ ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES | |
| 3.1 Connexions | <ul style="list-style-type: none"> • Desserte pour le trafic individuel motorisé par la rue des Prés au nord et par la rue Emile Bofferding à l'ouest du lotissement • Accessibilité supplémentaire pour les piétons et cyclistes par l'avenue du Luxembourg au sud du lotissement • Amélioration de la connexion pour piétons et cyclistes de l'est de la commune vers son centre ainsi que du nord au sud de la commune |

AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL DE LA COMMUNE DE KÄERJENG
SECTION IV - ÉTUDE PRÉPARATOIRE

| | |
|--|---|
| 3.2 Hiérarchie du réseau de voirie | <ul style="list-style-type: none"> • Zone résidentielle à l'intérieur du lotissement • Réseau d'ambiance privilégiant piétons et cyclistes |
| 3.3 Stationnement | <ul style="list-style-type: none"> • Parking public groupé à l'entrée du quartier • Eventuellement parkings supplémentaires aux abords des places minérales • Parkings privés sur le terrain privé |
| 3.4 Accès aux transports en commun | <ul style="list-style-type: none"> • Arrêts de bus existants sur l'avenue de Luxembourg • Gare desservant Luxembourg-Ville à environ 2 km • Amélioration de l'accessibilité de l'arrêt de bus pour les maisons situées au nord du site • Pas de nouvel arrêt de bus nécessaire |
| 3.5 Infrastructures techniques | <ul style="list-style-type: none"> • Concept de la gestion des eaux à élaborer en conformité avec les recommandations de l'Administration de la Gestion de l'Eau • Eaux usées: Raccordement à la canalisation pour eaux mixtes de la rue des Prés et de la rue de Bofferding • Eaux pluviales: Raccordement, après rétention, à la canalisation pour eaux pluviales de la rue des Prés et à la canalisation pour eaux pluviales de la rue de Bofferding. |
| 4. CONCEPT DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES ET DES ESPACES VERTS INTRA-URBAINS | |
| 4.1 Intégration au paysage | <ul style="list-style-type: none"> • Néant |
| 4.2 Couloirs verts et maillage écologique | <ul style="list-style-type: none"> • Réseau d'ambiance bordé de végétation • Maillage vert incluant les biotopes |
| 4.3 Biotopes | <ul style="list-style-type: none"> • Les biotopes sont à intégrer au mieux dans le projet • Tout bocage non conservé est à compenser |
| 5. CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE | |
| 5.1 Programme de réalisation | <ul style="list-style-type: none"> • Sans objet |
| 5.2 Faisabilité | <ul style="list-style-type: none"> • Présuppose un accord entre les 15 propriétaires |
| 5.3 Phasage de développement | <ul style="list-style-type: none"> • Possibilité de construire en plusieurs phases • Conditions: <ul style="list-style-type: none"> • 2 accès au lotissement. • En cas de route sans issue: prévoir une aire de rebroussement pour camions • Ne pas bloquer la réalisation d'une phase antérieure |
| 5.4 Délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier | <ul style="list-style-type: none"> • Un ou plusieurs PAP |
| 6. CRITÈRES DE DURABILITÉ RELATIFS AUX LOGEMENTS, AUX SERVICES, AUX COMMERCES ET AUX ESPACES LIBRES | |
| 6.1 Logements | <ul style="list-style-type: none"> • Elaboration d'un concept énergétique • Elaboration d'un concept de gestion des déchets ménagers • Ensoleillement suffisant des bâtiments • Forme compacte des bâtiments |
| 6.2 Services | <ul style="list-style-type: none"> • Autoriser «Home-based-services» |
| 6.3 Commerces | <ul style="list-style-type: none"> • Néant |
| 6.4 Espaces libres | <ul style="list-style-type: none"> • Elaboration d'un concept paysager • Aménagement d'un espace de détente et de récréation de proximité • Remblais et déblais de terre restreints • Rétention des eaux pluviales • Haies et murs en pierres sèches ou gabions |



AMENAGEMENT GENERAL DE LA COMMUNE DE KAERJENG
ETUDE PREPARATOIRE - SECTION IV

ILLUSTRATION DU SCHEMA DIRECTEUR «AM LEEM» - BASCHARAGE



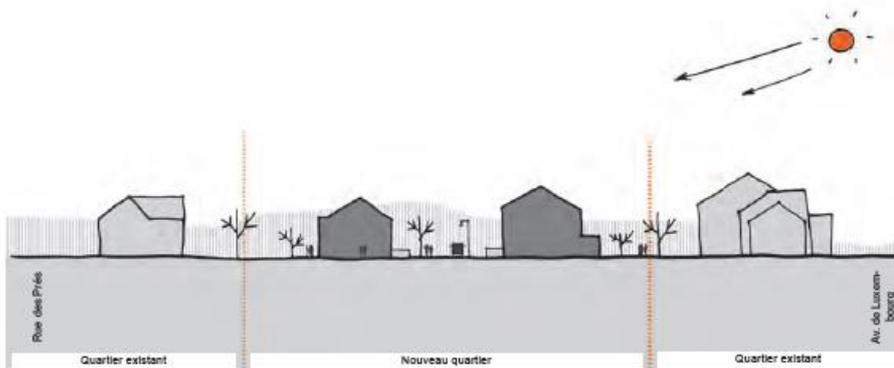
Situation dans la localité de Bascharage



Espace minéral cerné
© s.laruade



Trame verte et espace vert ouvert
© FörderLandschaftsarchitekten



Coupe schématique, sans échelle
© s.laruade

Source : AC Bascharage, 2015



3. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE

(RGD Art. 2.2)

3.1 ÉLÉMENTS DU MILIEU ENVIRONNANT

3.1.1 ARRETS DES TRANSPORTS EN COMMUN



Figure 9 : desserte du site par le bus

Source : geoportail.lu, ACT, mai 2017

☐ Lignes régulières de bus

Les arrêts de bus les plus proches du site sont l'arrêt "Bascharage Prince Henri" et "Bascharage Bommelscheier", situés à environ 40 et 100 mètres. Ces arrêts de bus sont desservis par la ligne 3 Rodange-Schwemm et 215 Kirchberg-Rehazenter, et pour l'arrêt "Bascharage Bommelscheier" la ligne 3 Esch/Alzette-Gare et la ligne 215 Bascharage-R.P. Siebenbour.

☐ Transport ferroviaire

La gare ferroviaire la plus proche du site est celle de Bascharage-Sanem Gare, située à environ 1,8 kilomètre par voie motorisée. Elle est desservie par les trains RB4712, RB4738, RB4737, RB5062, RB5087 et CRE 86573.



Figure 10 : desserte du site par train

Source : geoportail.lu, ACT, mai 2017

3.1.2 EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Le site du présent projet se situe à proximité de quelques équipements publics, existants au centre de la localité de Bascharage, notamment :

- Maison relais ;
- Bureau de poste ;



- Centre sportif ;
- Écoles ;
- ...

Figure 11 : Centre sportif "Op Acker" et Lycée technique profession de la santé



Source : www.google.lu et www.icone.lu

3.1.3 TYPOLOGIE DES HABITATIONS EXISTANTES VOISINES

Figure 12 : typologie des constructions avoisinantes au site



Source : Luxplan SA, septembre 2016

3.2 DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE ET EXPOSE DES MOTIFS

3.2.1 DÉVELOPPEMENT D'UN QUARTIER D'HABITATION AVEC UNE IDENTITÉ PROPRE

L'objectif de développement de ce projet est de permettre à la fois, de :

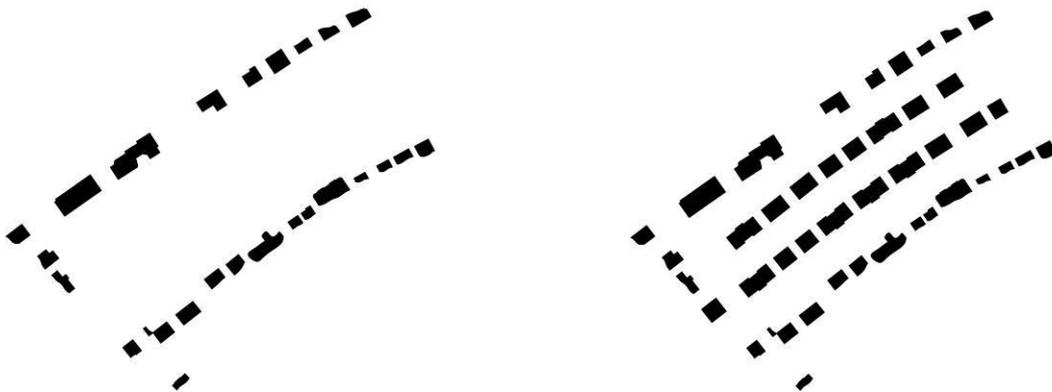
- Densifier le tissu urbain environnant ;
- Aménager un site à proximité des équipements collectifs et des infrastructures de transports publics ;
- Compléter la trame viaire et les connexions piétonnes ;
- Disposer d'une nouvelle offre en logements dans le quartier.

3.2.2 RESPECT D'UNE DENSITÉ ADAPTÉE AU CONTEXTE ENVIRONNANT

Les constructions projetées sont entourées de maisons unifamiliales. Le projet se doit à la fois de densifier le tissu urbain et de respecter le caractère du voisinage direct. Afin que le plus grand nombre puisse bénéficier de la proximité des équipements, tout en maintenant une structure bâtie en cohérence avec les abords immédiats du site, la densité de logements retenue est de 23,4 logements par hectare brut.

La comparaison du plan masse de la situation existante et de la situation projetée illustre de manière schématique la consolidation de la structure bâtie existante et l'intégration du projet par rapport au tissu bâti existant avoisinant.

Figure 13 : comparatif plan masse existant et plan masse projeté



Source : Luxplan SA, mai 2017

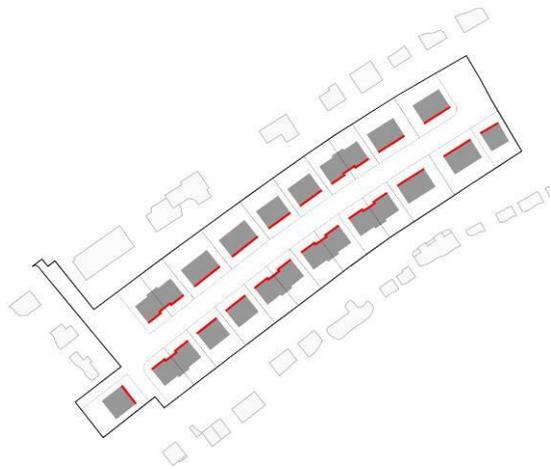
4. CONCEPTS DE DÉVELOPPEMENT

4.1 CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

4.1.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANT LA TOPOGRAPHIE ET LE PAYSAGE

Les constructions sont orientées et implantées sur les lots, de manière à disposer d'un espace libre agréable et généreux (jardins privatifs contre jardins privatifs des maisons existantes).

Figure 14 : implantation des constructions



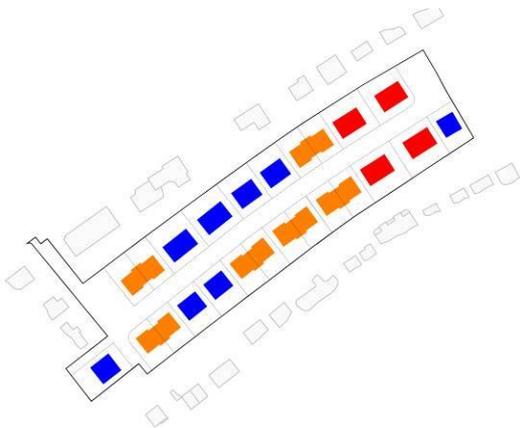
Source : Luxplan SA, mai 2017

Le terrain présente une topographie et une morphologie assez douce.

L'objectif est de garantir un aménagement harmonieux par groupe de maisons jumelées et isolées et de maisons plurifamiliales isolées de 4 appartements chacune.

4.1.2 RÉPARTITION DES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS

Figure 15 : répartition des typologies de logements



Source : Luxplan SA, mai 2017

Afin de pouvoir répondre à une demande diversifiée au niveau du logement, le PAP propose des typologies de maisons unifamiliales jumelées, isolées et résidences.

Les différentes typologies sont organisées sur le site :

- Maisons unifamiliales isolées (bleu) ;
- Maisons unifamiliales jumelées (orange) ;
- Maisons plurifamiliales isolées (rouge).

Cette implantation respecte l'équilibre et l'harmonie de la structure bâtie existante.

4.1.3 DES GABARITS EN COHÉRENCE AVEC LES CONSTRUCTIONS ENVIRONNANTES

D'une manière générale, le gabarit des constructions environnantes est le suivant : Deux niveaux pleins, un niveau dans les combles et un niveau de sous-sol pour les maisons unifamiliales. La toiture est principalement à deux ou quatre pans.

Les maisons unifamiliales jumelées et isolées projetées ont le gabarit suivant :

- Deux niveaux pleins hors-sol destinés à l'habitation ;
- Un niveau en sous-sol destinés aux locaux annexes.

Les résidences projetées ont le gabarit suivant :

- Deux niveaux pleins hors-sol ;
- Un dernier niveau en retrait ;
- Un niveau en sous-sol destiné aux garages et locaux annexes.

Figure 16 : gabarits des constructions existantes



Source : Luxplan SA, septembre 2016

4.2 CONCEPT DE MOBILITÉ

4.2.1 RACCORDEMENT À LA TRAME VIAIRE PAR LA RUE DES PRÉS

Le présent projet prévoit la continuité des trottoirs existants et de la voirie existante.

Figure 17 : Raccordement à la trame viaire et piétonne existante



Source : Luxplan SA, septembre 2016

4.2.2 MISE EN PLACE D'UNE VOIRIE DE TYPE « ZONE 30 »

La voirie dessert un quartier à vocation résidentielle et se termine par une voie sans issue. La zone 30km/h est donc parfaitement appropriée et permet d'apaiser le trafic sur le plan local. Les autres impacts positifs reconnus pour cette limitation sont entre autres :

- L'amélioration des conditions de sécurité ;
- L'augmentation de la qualité de vie pour les habitants ;
- La réduction du bruit sonore et de la pollution ;
-

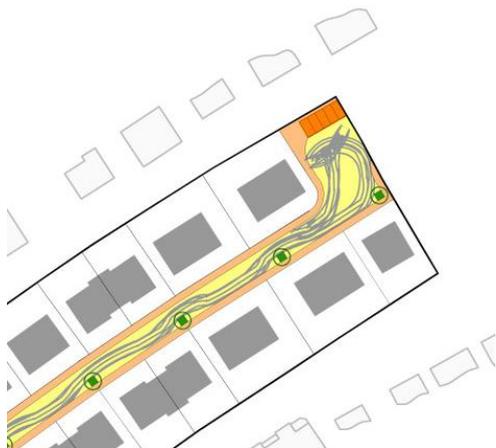
Par ailleurs, ce choix correspond également à une politique communale d'uniformisation des zones à vocation résidentielle dans la Commune.

Des trottoirs de chaque côté de la chaussée sont proposés quand cela est possible.

Une signalisation adaptée permettra de réguler le stationnement en le limitant uniquement à seul côté ou l'interdisant à certains endroits en particulier.

Tel que repris dans le PAG, les PAP « nouveau quartier », doivent respecter le ratio de 1 emplacement stationnement publique par 3.5 logements, à arrondir vers le haut, soit pour 36 logements, 11 places de stationnements. Il est aisément possible de garer 9 voitures sur le côté sud de la voirie sans encombrer le passage de la circulation, ni les entrées vers les différentes habitations. A noter qu'il existe également la possibilité de réaliser 5 places de stationnement au niveau de l'aire de rebroussement au nord-est du site.

Enfin, la plantation d'arbre (côté sud) sur la voirie permet de réguler le stationnement et d'inciter les automobilistes à diminuer leur vitesse en raison des rétrécissements créés.



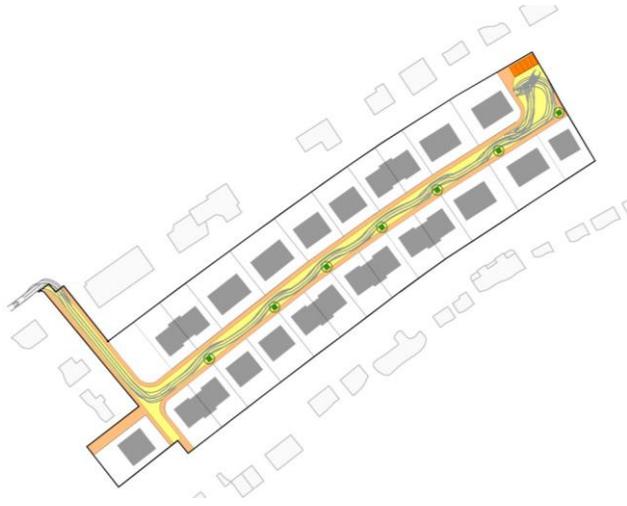
Une aire de rebroussement est prévue afin de faciliter les manœuvres des différents camions s'invitant dans le nouveau quartier (services de ramassage des ordures, services de secours, camions divers, ...).

Figure 18 : aire de rebroussement

Source : Luxplan SA, mai 2017

4.2.3 COMPLÉMENT PAR UNE TRAME DOUCE

Figure 19 : connexion piétonne



Source : Luxplan SA, mai 2017

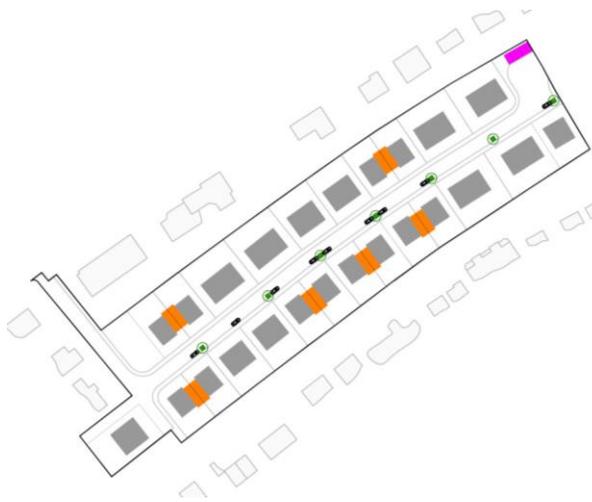
Les chemins piétons (orange) ont pour objectif de compléter la voirie les cheminements courts et directs entre le site projeté et le tissu urbain environnant.

Ainsi, il est prévu une connexion piétonne qui relie la partie sud-ouest du site vers l'avenue du Luxembourg pour suivre le chemin jusqu'à l'arrêt de bus « Bascharage Prince Henri ».

Ce chemin permet également une évacuation rapide des habitants en cas d'incendie, et facilite ainsi l'intervention des pompiers...

4.2.4 CONCEPT DE STATIONNEMENT PUBLIC ET PRIVÉ

Figure 20 : concept de stationnement public concept de stationnement privé pour les maisons unifamiliales en bande



Source : Luxplan SA, mai 2017

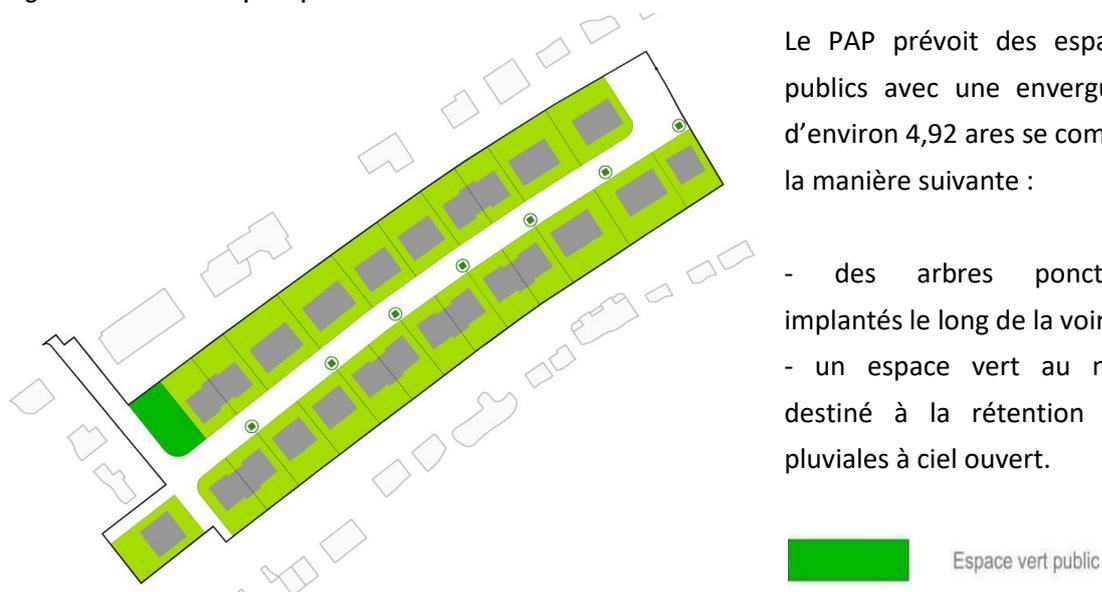
Le PAP prévoit 5 stationnements publics (violet) au niveau de l'aire de rebroussement au nord-est du site. Il est aisément possible de garer 9 voitures sur le côté sud de la voirie sans encombrer le passage de la circulation, ni les entrées vers les différentes habitations (représentées en noir sur la figure 20).

Le PAP renvoie le nombre de stationnement privé aux dispositions prévues dans le PAG. Pour information, le stationnement se réalise :

- dans le volume annexe à la construction principale ou à l'extérieur (orange),
- dans le volume principal ou à l'extérieur (bleu),
- en sous-sol pour les maisons plurifamiliales (rouge).

4.3 CONCEPT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

Figure 21 : trame verte publique



Source : Luxplan SA, mai 2017

Le PAP prévoit des espaces verts publics avec une envergure totale d'environ 4,92 ares se composant de la manière suivante :

- des arbres ponctuellement implantés le long de la voirie.
- un espace vert au nord-ouest destiné à la rétention des eaux pluviales à ciel ouvert.

4.3.1 DES ESPACES PUBLICS MULTIFONCTIONNELS

Dans le cadre du PAP, une zone de rencontre/détente et le bassin de contrôle de la qualité des eaux pluviales sont prévus sur le même espace vert public. Cette solution permet une utilisation rationnelle du sol, par une mutualisation des espaces, et une limitation des frais d'entretien pour la commune. Des aménagements de ces espaces verts à la double fonction de cet espace sont à prévoir, comme dans le cadre du lotissement "auf Loushof" à Oberkorn : respect de la topographie, escaliers ou petites passerelles en bois ...

Figure 22 : exemple d'aménagement du bassin de contrôle



Source : Administration de la Gestion de l'Eau, Leitfaden für den naturnahen Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten Luxemburges, 2013

Les espaces verts publics sont exempts de constructions et de surfaces non perméables. La végétation spontanée qui s’y installe augmente la valeur écologique et favorise le développement de la faune et la flore à l’échelle du projet. L’entretien y est extensif. Des bandes vertes (alignement d’arbres ou larges haies) peuvent être aménagées, soit pour délimiter les espaces de place, soit pour donner des directions vers le paysage extérieur.

4.3.2 UNE LIMITATION DU SCÈLEMENT DU SOL AU NIVEAU DU STATIONNEMENT

Un des objectifs principaux est de limiter les surfaces imperméabilisées, notamment au niveau des aires de stationnement. C’est pourquoi les aires de stationnement peuvent être réalisées en matériaux perméables (par exemple en dalles béton gazon, en pavés avec écarteur, en pavés avec joint en gazon ou en concassé stabilisé) pour les stationnements privés.

Figure 23 : exemples d’aménagement de parking écologique



Source : Naturnahe Anlage und Pflege von Parkplätzen, Administration des eaux et forêts

4.3.3 CONCEPT D'ASSAINISSEMENT



Figure 24 : concept d'assainissement

- Réseau d'eaux pluviales
- Réseau d'eaux usées

NB : le concept de gestion des eaux pluviales est décrit de manière très détaillée dans le dossier réalisé dans le cadre de l'obtention de l'accord de principe au titre de la loi sur l'eau délivrée par l'Administration de la Gestion de l'Eau.

Source : Luxplan SA, janvier 2018

4.3.4 GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'assainissement du site « Am Leem » est prévu de manière séparative : eaux usées et eaux pluviales. Les eaux pluviales sont récupérées sur le terrain privé par des descentes de toit et des cunettes. L'eau pluviale recueillie par les surfaces imperméabilisées du site est collectée par des rigoles ouvertes privées et publiques ou des conduites enterrées et déversée dans des bassins de récupération des eaux pluviales, de façon à prolonger le temps d'écoulement par rétention, évaporation et pénétration. La canalisation d'eaux pluviales projetée, qui relie le regard de sortie du bassin de rétention vers le nord-ouest du site, doit se connecter au cours d'eau "Mierbaach". La totalité du volume d'eaux pluviales transite par les bassins de rétention ouverts aménagés sur le site.

Figure 25 : exemples d'aménagement (descente de toit) pour les eaux pluviales



4.3.5 GESTION DES EAUX USÉES

Le réseau d'eaux usées s'organise de manière parallèle au réseau d'eaux pluviales : les eaux usées sont collectées dans un réseau à écoulement gravitaire sous la voirie projetée et se raccordent au réseau existant dans la rue des Prés.

4.4 CONFORMITÉ DU PAP PAR RAPPORT AU PAG DE LA COMMUNE DE BASCHARAGE

4.4.1 MODE D'UTILISATION DU SOL EN ZONE D'HABITATION 1

Le PAP respecte le mode d'utilisation du sol du PAG en vigueur, comme le montre la figure ci-après.

Figure 26 : répartition des typologies de logement suivant les prescriptions du PAG



Zone d'habitation 1 est principalement destinée aux maisons d'habitation unifamiliales isolées, jumelées ou groupés en bande.

Programmation urbaine :

20 maisons unifamiliales (en bleu).

4 maisons plurifamiliales de 4 unités (orange).

Source : Luxplan SA, mai 2017

4.4.2 DÉLIMITATION DU DOMAINE PUBLIC ET DU DOMAINE PRIVÉ

Dans le périmètre du PAP, les surfaces suivantes sont destinées au domaine public communal :

- La voirie de type « zone 30 » ;
- Le cheminement piéton ;
- Les espaces verts publics d'agrément et destinés à la gestion des eaux pluviales ;
- Les stationnements publics.

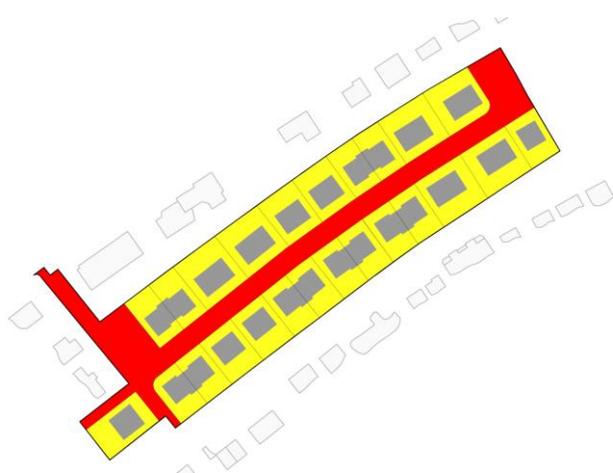


Figure 27 : délimitation du domaine public et du domaine privé

Ces surfaces représentent une cession de 40,34 ares, soit 26,18% de la surface totale du PAP.



Source : Luxplan SA, mai 2017

4.4.3 DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL EN ZONE D'HABITATION 1

☐ Calcul de la surface du site

La **surface brute** du présent site est de **154,09 ares**, soit **15 409 m²**.

La **surface nette** du terrain est de **113,74 ares**, soit **11 374 m²**.

☐ Calculs sur base du PAG

Pour la zone d'habitation 1, le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions et la surface du terrain à bâtir net est défini comme suit:

| |
|---|
| $\text{COS max} = 0,35 \quad \text{surface du terrain à bâtir net} \times \text{COS max} = \text{surface d'emprise au sol}$ |
|---|

Le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut est défini comme suit:

| |
|---|
| $\text{CUS max} = 0,65 \quad \text{envergure brute du site} \times \text{CUS max} = \text{surface construite brute maximale}$ |
| $\text{CUS min} = 0,45 \quad \text{envergure brute du site} \times \text{CUS min} = \text{surface construite brute minimale}$ |

Le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net est défini comme suit:

| |
|---|
| $\text{CSS max} = 0,65 \quad \text{surface du terrain à bâtir net} \times \text{CSS max} = \text{surface scellée maximale}$ |
|---|

Le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut est défini comme suit :

| |
|---|
| $\text{DL max} = 25 \quad \text{envergure brute du site} \times \text{DL max} = \text{maximum de logements pour le site}$ |
| $\text{DL min} = 20 \quad \text{envergure brute du site} \times \text{DL min} = \text{minimum de logements pour le site}$ |

Tableau 1 : répartition des surfaces suivant les lots du PAP

PAP "am Leem" à Bascharage

Données structurantes du PAG

| | Minimum | Maximum |
|-----|---------|---------|
| COS | | 0,35 |
| CSS | | 0,65 |
| CUS | 0,45 | 0,65 |
| DL | 20 | 25 |

Données structurelles du projet

| | | | | |
|-------------------------|--------------------------|--------|-----------------------------------|--------------------------|
| Envergure brute du site | 15 408,66 m ² | | Emprise au sol maximale | 3 981,15 m ² |
| Cession | 4 033,94 m ² | 26,18% | Surface scellée maximale | 7 393,57 m ² |
| Domaine privé | 11 374,72 m ² | | Surface construite brute minimale | 6 933,90 m ² |
| | | | Surface construite brute maximale | 10 015,63 m ² |
| | | | Nb d'unités de logement minimal | 30,82 u |
| | | | Nb d'unités de logement maximal | 38,52 u |

Typologie des maisons

| Type maison | Emprise au sol | SCB minimale | SCB maximale | Scellement | Nb logement |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-------------|
| Unifamilial A | 140,00 m ² | 230,00 m ² | 332,00 m ² | 202,00 m ² | 1 u |
| Unifamilial B | 199,00 m ² | 386,00 m ² | 560,00 m ² | 318,00 m ² | 1 u |
| Unifamilial C | 166,00 m ² | 320,00 m ² | 460,00 m ² | 264,00 m ² | 1 u |
| Unifamilial D | 126,00 m ² | 240,00 m ² | 337,00 m ² | 202,00 m ² | 1 u |
| Unifamilial E | 144,00 m ² | 237,00 m ² | 340,00 m ² | 207,00 m ² | 1 u |
| Unifamilial F | 155,00 m ² | 298,00 m ² | 425,00 m ² | 246,00 m ² | 1 u |
| Unifamilial G | 168,00 m ² | 324,00 m ² | 410,00 m ² | 276,00 m ² | 1 u |
| Plurifamilial H | 216,00 m ² | 408,00 m ² | 575,00 m ² | 451,00 m ² | 4 u |
| Plurifamilial I | 222,00 m ² | 420,00 m ² | 590,00 m ² | 467,00 m ² | 4 u |

Détails par lot (plan référence 20160484-LP-U001 du 16 janvier 2018)

| Lot | Type | Emprise au sol | SCB minimale | SCB maximale | Scellement | Nb logement |
|-------|------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------|
| 1 | A | 140,00 m ² | 230,00 m ² | 332,00 m ² | 202,00 m ² | 1 u |
| 2 | A | 140,00 m ² | 230,00 m ² | 332,00 m ² | 202,00 m ² | 1 u |
| 3 | B | 199,00 m ² | 386,00 m ² | 560,00 m ² | 318,00 m ² | 1 u |
| 4 | B | 199,00 m ² | 386,00 m ² | 560,00 m ² | 318,00 m ² | 1 u |
| 5 | C | 166,00 m ² | 320,00 m ² | 460,00 m ² | 264,00 m ² | 1 u |
| 6 | C | 166,00 m ² | 320,00 m ² | 460,00 m ² | 264,00 m ² | 1 u |
| 7 | A | 140,00 m ² | 230,00 m ² | 332,00 m ² | 202,00 m ² | 1 u |
| 8 | A | 140,00 m ² | 230,00 m ² | 332,00 m ² | 202,00 m ² | 1 u |
| 9 | H | 216,00 m ² | 408,00 m ² | 575,00 m ² | 451,00 m ² | 4 u |
| 10 | H | 216,00 m ² | 408,00 m ² | 575,00 m ² | 451,00 m ² | 4 u |
| 11 | D | 126,00 m ² | 240,00 m ² | 337,00 m ² | 202,00 m ² | 1 u |
| 12 | I | 222,00 m ² | 420,00 m ² | 590,00 m ² | 467,00 m ² | 4 u |
| 13 | I | 222,00 m ² | 420,00 m ² | 590,00 m ² | 467,00 m ² | 4 u |
| 14 | E | 144,00 m ² | 237,00 m ² | 340,00 m ² | 207,00 m ² | 1 u |
| 15 | E | 144,00 m ² | 237,00 m ² | 340,00 m ² | 207,00 m ² | 1 u |
| 16 | E | 144,00 m ² | 237,00 m ² | 340,00 m ² | 207,00 m ² | 1 u |
| 17 | E | 144,00 m ² | 237,00 m ² | 340,00 m ² | 207,00 m ² | 1 u |
| 18 | E | 144,00 m ² | 237,00 m ² | 340,00 m ² | 207,00 m ² | 1 u |
| 19 | E | 144,00 m ² | 237,00 m ² | 340,00 m ² | 207,00 m ² | 1 u |
| 20 | F | 155,00 m ² | 298,00 m ² | 425,00 m ² | 246,00 m ² | 1 u |
| 21 | F | 155,00 m ² | 298,00 m ² | 425,00 m ² | 246,00 m ² | 1 u |
| 22 | E | 144,00 m ² | 237,00 m ² | 340,00 m ² | 207,00 m ² | 1 u |
| 23 | E | 144,00 m ² | 237,00 m ² | 340,00 m ² | 207,00 m ² | 1 u |
| 24 | G | 168,00 m ² | 324,00 m ² | 410,00 m ² | 276,00 m ² | 1 u |
| Total | | 3 922 m ² | 7 044 m ² | 10 015,0 m ² | 6 434 m ² | 36 u |

Source : Luxplan SA, Mai 2018

4.5 PRISE EN COMPTE DU DEVELOPPEMENT URBAIN DES PARCELLES ADJACENTES HORS PERIMETRE DU PAP

Le présent projet PAP prévoit une aire de rebroussement à l'est du site, en limite de propriété, afin de ne pas hypothéquer le développement urbanistique des parcelles avoisinantes.

Afin de garantir une orientation optimale des bâtiments projetés, l'esquisse d'aménagement prévoit une connexion viaire au nord du site donnant sur l'aire de rebroussement du PAP Am Leem.

L'esquisse propose, pour ces terrains, une maison plurifamiliale de 4 appartements et 5 maisons unifamiliales. L'esquisse respecte le mode d'utilisation du sol du PAG en vigueur, comme le montre le tableau ci-après :

Figure 28 : aménagement à titre indicatif des parcelles avoisinantes à l'est du site



Figure 29 : tableau récapitulatif

| Données structurantes du PAG | | |
|------------------------------|---------|---------|
| | Minimum | Maximum |
| COS | | 0,35 |
| CSS | | 0,65 |
| CUS | 0,45 | 0,65 |
| DL | 20 | 25 |

| | | | | | | |
|-------------------------|----------|----------------|-------------------------|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Envergure brute du site | 3 774,32 | m ² | Emprise au sol maximale | 966,81 | m ² | |
| Cession | 1 012,00 | m ² | 26,81% | Surface scellée maximale | 1 795,50 | m ² |
| Domaine privé communal | 0,00 | m ² | 0,00% | Surface construite brute minimale | 1 698,44 | m ² |
| Domaine privé | 2 762,31 | m ² | | Surface construite brute maximale | 2 453,30 | m ² |
| | | | | Nb d'unités de logement minimal | 7,55 | u |
| | | | | Nb d'unités de logement maximal | 9,44 | u |



| Détails par lot | | | | | | | | | |
|-----------------|------|----------------|----------------------|--------------|----------------------|--------------|----------------------|--------------|-------------|
| Lot | Type | Emprise au sol | | SCB minimale | | SCB maximale | | Scellement | Nb logement |
| A | A | 188 | m ² | 364 | m ² | 540 | m ² | 248 | 4 u |
| B | B | 144 | m ² | 199 | m ² | 331 | m ² | 204 | 1 u |
| C | B | 144 | m ² | 199 | m ² | 331 | m ² | 204 | 1 u |
| D | B | 144 | m ² | 199 | m ² | 331 | m ² | 204 | 1 u |
| E | B | 144 | m ² | 199 | m ² | 331 | m ² | 204 | 1 u |
| F | B | 144 | m ² | 199 | m ² | 331 | m ² | 204 | 1 u |
| Total | | 908 | m² | 1 359 | m² | 2 195 | m² | 1 268 | 9 u |

Source : Luxplan SA, juin 2017



PLAN ET COUPES D'ILLUSTRATION DU PAP « NOUVEAU QUARTIER »

(RGD Art. 2.3)

4.6 EXTRAIT DE LA PARTIE GRAPHIQUE DU PAP

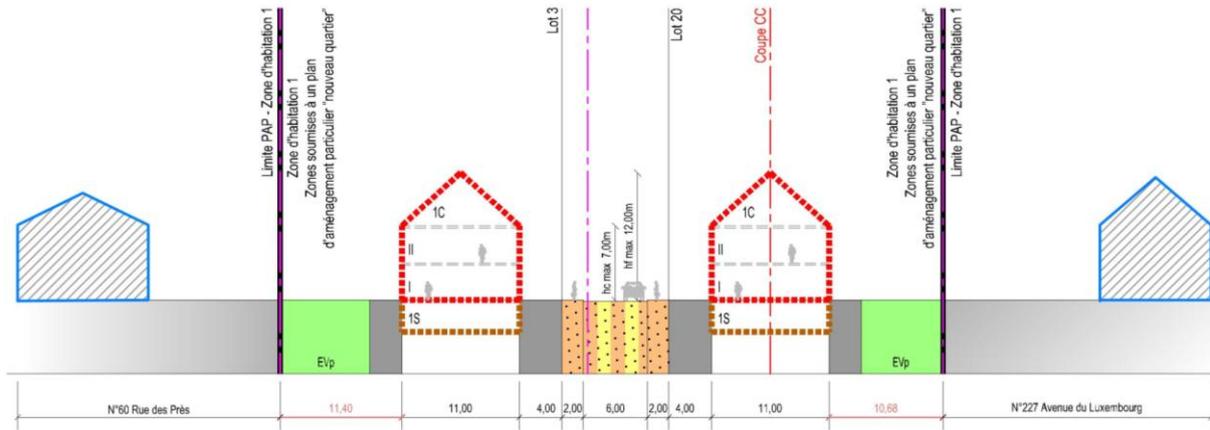
Figure 30 : projet vue en plan (hors échelle)



Source : Luxplan SA, janvier 2018

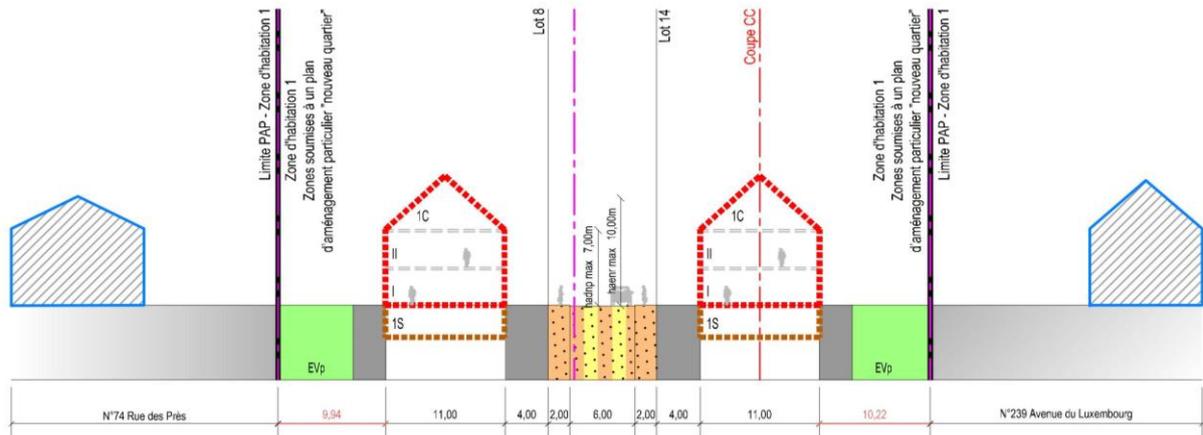


Figure 31 : coupe A-A Type t2 (hors échelle)



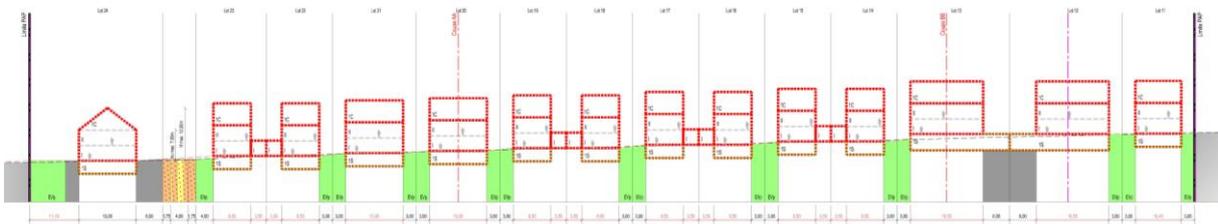
Source : Luxplan SA, janvier 2018

Figure 32 : coupe B-B Type tp (hors échelle)



Source : Luxplan SA, janvier 2018

Figure 33 : coupe C-C Type t2 (hors échelle)



Source : Luxplan SA, janvier 2018

4.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET PROJETEES

4.7.1 DÉLIMITATION DES FENÊTRES CONSTRUCTIBLES ET DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL

En termes d'implantation des constructions, les points suivants sont à retenir :

- Implantation des constructions parallèlement à la rue des Prés ;
- Implantation des constructions projetées suivant la trame viaire existante ;
- Gabarit des constructions analogue voire inférieur à celui de celles existantes ;
- Orientation optimale de maisons unifamiliales et plurifamiliales ;
- Agencement des stationnements de manière à favoriser le ralentissement des véhicules motorisés.

4.8 AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS

4.8.1 PRINCIPES D'AMENAGEMENT POUR LES ESPACES VERTS PRIVÉS

Les principes suivants concernant l'espace vert privé sont à respecter :

- conserver au maximum les structures écologiques et la topographie existante,
- avoir un maximum de surfaces perméables susceptibles d'accueillir une végétation spontanée à haute valeur écologique,
- utiliser des plantations indigènes adaptées au site.

4.8.2 CALCUL DE LA SURFACE POUVANT ETRE SCLEE

La partie graphique du PAP définit des espaces extérieurs pouvant être scellés dans les tableaux de représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les maisons unifamiliales et plurifamiliales.

La partie écrite du PAP complète les dispositions concernant leur aménagement, notamment en termes de surface.

4.9 AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS, NOTAMMENT DES VOIRIES, PLACES, AIRES DE JEUX ET ESPACES VERTS

Les espaces publics sont constitués de la voirie de type « zone 30 » avec deux trottoirs de chaque côté, des stationnements, des chemins piétons et des espaces verts d'agrément. Ils sont aménagés comme un ensemble, suivant les critères :

- Limitation du scellement du sol au maximum ;
- Choix harmonieux des revêtements entre eux en termes de matériaux et de couleurs ;



- Aménagement de plain-pied, sans bordure saillante.

Dans le cadre du raccordement dans la voirie projetée et du réseau d'éclairage public, des encoches nécessaires pour des armoires de branchement et des candélabres pourront être prévues par le dossier d'exécution et seront également à céder.

4.10 INFORMATIONS SUR LE MILIEU ENVIRONNEMENTAL AVEC LEQUEL DES JONCTIONS FONCTIONNELLES DOIVENT ETRE GARANTIES

4.10.1 ENVIRONNEMENT NATUREL

Le site ne présente pas de biotopes protégés par l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles. Une rangée d'arbres se trouve au milieu des terrains concernés mais celle-ci ne possède aucune valeur écologique. De ce fait, le PAP prévoit l'abattage de cette rangée d'arbres pour l'aménagement d'une voirie de desserte.

Figure 34 : végétation existante



Le présent projet ne peut permettre le développement de jonctions fonctionnelles avec le milieu environnemental puisque le site est entouré de maisons unifamiliales. Ainsi, le PAP prévoit la consolidation du tissu bâti existant et le raccordement de la trame viaire existante

Source : Luxplan SA, septembre 2016

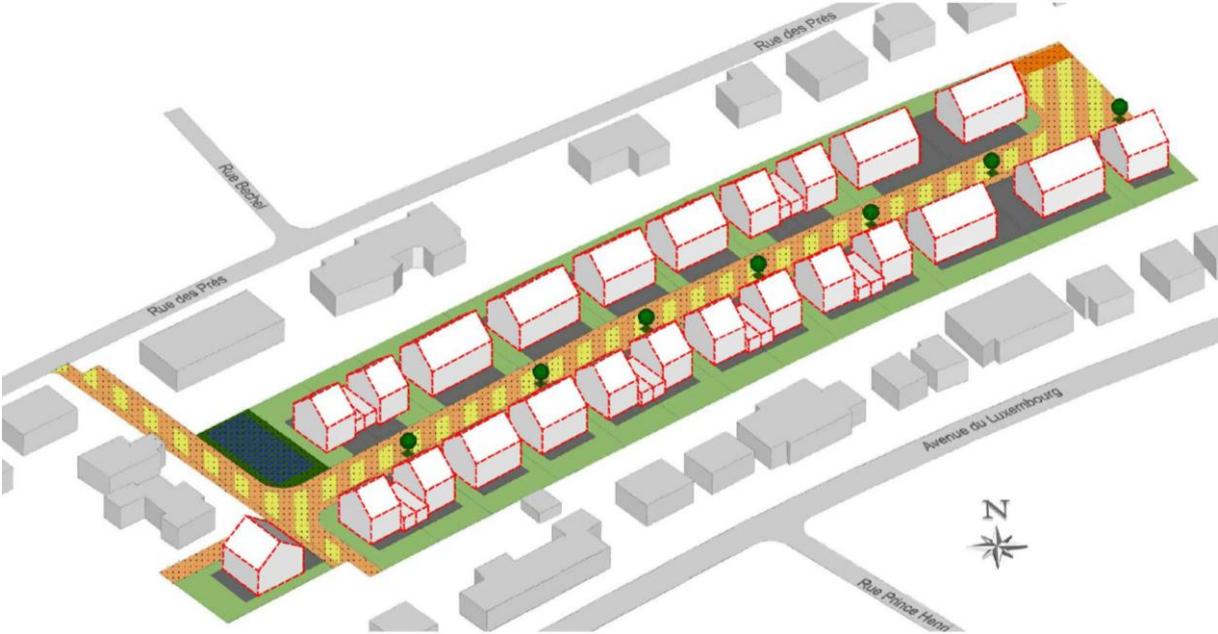
4.10.2 ENVIRONNEMENT URBAIN

Les jonctions fonctionnelles avec l'environnement urbain sont assurées dans le cadre du présent projet. En effet, l'implantation des futures constructions suivra les constructions existantes de la rue des Prés et de l'avenue du Luxembourg de façon parallèle, ce qui garantira une certaine géométrie urbaine.

La jonction fonctionnelle principale à garantir avec l'environnement urbain correspond au raccordement viaire avec la rue des Prés et l'aménagement d'un chemin piéton jusqu'à l'avenue du Luxembourg.

4.11 MODELISATION 3D

Figure 35 : axonométrie du PAP « Am Leem »



Source : Luxplan SA, janvier 2018

5. FICHE DE SYNTHÈSE

| Projet initié par Felix Giorgetti Sàrl élaboré par Luxplan SA | | N° de référence (à remplir par le ministre) _____ Date de l'avis du Ministre _____ Date d'approbation ministérielle _____ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|----------------|---|----------------|--|----------------|---------------------|---------------|--|----------------|-------------------------|----------------|------|----------------|-------------------------|---------------|----|----------------|----------------------|---------------|--|----------------|-----------------------|---------------|--|----------------|---------------------|---------------|--|----------------|-------------------------|----------------|
| Situation géographique Commune Käerjeng Localité Bascharage Lieu-dit Am Leem | | Organisation territoriale CDA <input type="checkbox"/> Commune prioritaire pour le développement de l'habitat <input checked="" type="checkbox"/> Espace prioritaire d'urbanisation <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier Maison relais, bureau de poste, centre sportif, écoles | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Données structurantes du PAG N° de référence du PAG 30C Zone(s) concernée(s) Zone d'habitation 1 Zone soumise à l'élaboration d'un PAP NQ | | Servitudes découlant d'autres dispositions légales Environnement Proximité immédiate (< 30 m) de bois et forêts > 1 ha <input type="checkbox"/> Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire 875 m Présence de biotope(s) <input type="checkbox"/> Zone de bruit <input checked="" type="checkbox"/> Voirie nationale (permission de voirie) <input type="checkbox"/> Gestion de l'Eau (zones inondables) <input type="checkbox"/> Sites et Monuments <input type="checkbox"/> Inventaire suppl. <input type="checkbox"/> Monument national <input type="checkbox"/> Zone SEVESO <input type="checkbox"/> Autres <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| COS CUS CSS DL Emplacements de stationnement | | <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>COS</td> <td></td> <td>0,35</td> </tr> <tr> <td>CUS</td> <td>0,45</td> <td>0,65</td> </tr> <tr> <td>CSS</td> <td></td> <td>0,65</td> </tr> <tr> <td>DL</td> <td>20</td> <td>25</td> </tr> </tbody> </table> | | | minimum | maximum | COS | | 0,35 | CUS | 0,45 | 0,65 | CSS | | 0,65 | DL | 20 | 25 | | | | | | | | | | | | | |
| | minimum | maximum | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| COS | | 0,35 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CUS | 0,45 | 0,65 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CSS | | 0,65 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| DL | 20 | 25 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Terrain Surface brute 1,54 ha 100,00 % Surface nette 1,14 ha 73,82 % | | Surface cédée au domaine public communal 0,40 ha Taux de cession 26,18 % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public) Surface destinée à la zone résidentielle / zone de rencontre (30 km/h) Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public) Surface destinée au stationnement public Surface destinée à l'espace vert public Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation | | <table border="1"> <tbody> <tr> <td></td> <td>0,00 ha</td> <td>0,00 m²</td> <td>0,00 %</td> </tr> <tr> <td></td> <td>0,21 ha</td> <td>2 099,09 m²</td> <td>13,62 %</td> </tr> <tr> <td></td> <td>0,15 ha</td> <td>1 526,24 m²</td> <td>9,91 %</td> </tr> <tr> <td></td> <td>0,00 ha</td> <td>12,50 m²</td> <td>0,08 %</td> </tr> <tr> <td></td> <td>0,04 ha</td> <td>396,33 m²</td> <td>2,57 %</td> </tr> <tr> <td></td> <td>0,00 ha</td> <td>0,00 m²</td> <td>0,00 %</td> </tr> <tr> <td></td> <td>0,40 ha</td> <td>4 034,17 m²</td> <td>26,18 %</td> </tr> </tbody> </table> | | | 0,00 ha | 0,00 m ² | 0,00 % | | 0,21 ha | 2 099,09 m ² | 13,62 % | | 0,15 ha | 1 526,24 m ² | 9,91 % | | 0,00 ha | 12,50 m ² | 0,08 % | | 0,04 ha | 396,33 m ² | 2,57 % | | 0,00 ha | 0,00 m ² | 0,00 % | | 0,40 ha | 4 034,17 m ² | 26,18 % |
| | 0,00 ha | 0,00 m ² | 0,00 % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 0,21 ha | 2 099,09 m ² | 13,62 % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 0,15 ha | 1 526,24 m ² | 9,91 % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 0,00 ha | 12,50 m ² | 0,08 % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 0,04 ha | 396,33 m ² | 2,57 % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 0,00 ha | 0,00 m ² | 0,00 % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 0,40 ha | 4 034,17 m ² | 26,18 % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Scellement maximal du sol (terrain net) 0,6434 ha 56,57 % | | Nombre de lots / parcelles / d'îlots 24 Taille moyenne des lots / parcelles / îlots 4,74 a. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Constructions Surface constructible brute 7 044 10 015 m ² Emprise au sol 3 922 m ² Nombre de logements 32 36 Densité de logements / hectare brut - 23 u./ha Personnes estimées / logement - 3,00 Nombre d'habitants - 108 Surface de vente maximale 0 m ² | | Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements) Nombre de logements de type unifamilial 20 20 bifamilial - 0 collectif (> 2 log/bât.) 12 16 Surf. / nombre de log. à coût modéré 1 001,50 m ² - m ² Surface brute de bureaux maximale 0 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Axe(s) de desserte Charge de trafic (si disponibles et selon prévisions P&CH) Route Nationale - - vh/j Chemin Repris - - vh/j Chemin communal Rue des Prés | | Emplacements de stationnement publics 0 5 privés (min.) 0 58 privés (max.) 0 72 total (max.) 0 77 77 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Offre de transports en commun Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue) 40 m Infrastructures techniques Longueur totale de canalisation pour eaux usées 380 m Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales 425 m | | Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue) 1 800 m Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert 0 m² Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert 310 m² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |



5.1 LISTE DES FIGURES

| | |
|--|----|
| Figure 1 : localisation du PAP « Am leem » à Bascharage..... | 4 |
| Figure 2 : extrait du cadastre | 4 |
| Figure 3 : orthophoto du projet | 4 |
| Figure 4 : situation foncière initiale..... | 5 |
| Figure 5 : vues d'ensemble du site | 6 |
| Figure 6 : partie graphique du PAG | 7 |
| Figure 7 : Schéma directeur | 9 |
| Figure 8 : étude préparatoire - Section IV – Schémas directeurs EP4-SD-BC-01A « Am Leem » | 10 |
| Figure 9 : desserte du site par le bus..... | 14 |
| Figure 10 : desserte du site par train | 14 |
| Figure 11 : Centre sportif "Op Acker" et Lycée technique profession de la santé..... | 15 |
| Figure 12 : typologie des constructions avoisinantes au site..... | 15 |
| Figure 13 : comparatif plan masse existant et plan masse projeté | 16 |
| Figure 14 : implantation des constructions..... | 17 |
| Figure 15 : répartition des typologies de logements | 17 |
| Figure 16 : gabarits des constructions existantes | 18 |
| Figure 17 : Raccordement à la trame viaire et piétonne | 18 |
| Figure 18 : aire de rebroussement | 19 |
| Figure 19 : connexion piétonne..... | 20 |
| Figure 20 : concept de stationnement public concept de stationnement privé pour les maisons unifamiliales en bande | 20 |
| Figure 21 : trame verte publique..... | 21 |
| Figure 22 : exemple d'aménagement du bassin de contrôle..... | 21 |
| Figure 23 : exemples d'aménagement de parking écologique | 22 |
| Figure 24 : concept d'assainissement | 23 |
| Figure 25 : exemples d'aménagement (descente de toit) pour les eaux pluviales..... | 23 |
| Figure 26 : répartition des typologies de logement suivant les prescriptions du PAG | 24 |
| Figure 27 : délimitation du domaine public et du domaine privé..... | 25 |
| Figure 28 : aménagement à titre indicatif des parcelles avoisinantes à l'est du site..... | 27 |
| Figure 29 : tableau récapitulatif | 27 |
| Figure 30 : projet vue en plan (hors échelle) | 29 |
| Figure 31 : coupe A-A Type t2 (hors échelle) | 30 |
| Figure 32 : coupe B-B Type tp (hors échelle)..... | 30 |
| Figure 33 : coupe C-C Type t2 (hors échelle)..... | 30 |
| Figure 34 : végétation existante..... | 32 |
| Figure 35 : axonométrie du PAP « Am Leem »..... | 33 |



5.2 LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 : répartition des surfaces suivant les lots du PAP..... 26

5.3 ANNEXE

Annexe 1 : Tableau récapitulatif

