Schroeder & Associés SA
13, rue de l'Innovation
L–1896 Kockelscheuer

T +352 44 31 31–1
contact@schroeder.lu
www.schroeder.lu

Autorisation 00124488
RCS Luxembourg B69336
TVA LU17890818

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER

« SCHEIERFELD » à Kalborn

RAPPORT JUSTIFICATIF

Modifiée suite à l'avis de la Cellule d'évaluation ministérielle en date du 11.12.2025 réf. 20187/62C

22/810
YASBO
24/04/2026

[code processus]

Schroeder & Associés

Table des matières

1 Extrait du PAG en vigueur, y compris la partie écrite et le schéma directeur 8

1.1 Extrait de la partie graphique du PAG 8

1.2 Extrait de la partie écrite du PAG 9

1.3 Schéma Directeur 12

2 Tableau récapitulatif – Annexe I 14

3 Descriptif du concept urbanistique 15

3.1 Localisation du site en projet 15

3.2 Vue d'ensemble du site en projet et de ses environs 18

3.3 Accessibilité par les transports en commun 20

3.4 Concept de développement 22

4 Illustration du projet 27

4.1 Implantation des constructions représentant le volume maximal admissible 27

Annexes 30

Annexe 1: FICHE ANNEXE I : TABLEAU RÉCAPITULATIF 31

Annexe 2: FICHE ANNEXE II : DONNÉES STRUCTURANTES 32

Table des images

Figure 1 : Extrait de la partie graphique du PAG en vigueur – Source : AC Clervaux 8
Figure 2 : Extrait de la partie graphique du Schéma Directeur en vigueur – Source : AC Clervaux 12
Figure 3 : Localisation de Kalborn – Source : Géoportail 15
Figure 4 : Localisation du site en projet – Source : Géoportail 16
Figure 5 : Situation cadastrale – Source : ACT 17
Figure 6 : Photos du site et des alentours – Source : Schroeder & Associés 18
Figure 7 : Desserte du site par le bus – Source : Géoportail 20
Figure 8 : Desserte du site par le train – Source : Géoportail 21
Figure 9 : Exemple de maisons jumelées par garage à Reckange-sur-Mess 24
Figure 10 : Exemple d'abris de jardin avec toiture verte et chemin piéton de jardin – Source : creationsetpaysage.be 25
Figure 11 : Exemple de terrasse classique 26
Figure 12 : Exemple de terrasse en bois 26
Figure 13 : Extrait de la partie graphique – Vue en plan – Source : Schroeder & Associés 27
Figure 14 : Extrait de la partie graphique – Coupes significatives – Source : Schroeder & Associés 28
Figure 15 : Axonométries – Source : Schroeder & Associés 28

PAP NQ « SCHEIERFELD » à Kalborn

Rapport justificatif

Le rapport justificatif est établi en référence à la *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain*, et du *règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »*.

Note explicative précisant les modifications apportées suite à l'avis de la Celle d'évaluation en date du 11/12/2025 réf. 20187/62C

(a) Utilisation rationnelle du sol et de l'espace

a.1 Reculs latéraux

> Il convient de noter que les reculs latéraux prévus dans le PAP, variant de 4,00 m à 5,80 m, sont excessif et ne permettent pas une utilisation rationnelle du terrain. Il est donc nécessaire de réduire significativement cette distance, tout en veillant à ce qu'aucun recul latéral ne dépasse 3,00 m (cf. esquisse).

Afin d'utiliser de manière plus rationnelle les fonds en projet, les reculs latéraux ont été réduits à 3,00 m.

(b) Développement harmonieux des structures urbaines et rurales

b.1 Espace-rue

> La cellule observe que l'espace-rue prévu dans le projet présente une grande monotonie, ce qui risque de limiter son appropriation par les futurs habitants. Il est donc recommandé d'introduire davantage de variations dans l'aménagement, notamment en rapprochant certains volumes bâtis de l'espace public et en prévoyant un léger élargissement de la voirie à la limite est du PAP (cf. esquisse).
> Cet élargissement permettra également d'intégrer un bassin de rétention des eaux pluviales, offrant ainsi la possibilité de réduire les coûts liés à la création d'une nouvelle canalisation (cf. divers – AGE).
> En conséquence, l'article 2.1 de la partie écrite devra être adapté pour tenir compte des aménagements proposés.

Dans une logique de cohérence avec le projet d'ensemble, et conformément à la volonté exprimée conjointement par la commune et le maître d'ouvrage, l'aménagement initial est pleinement maintenu. Ce choix traduit l'attachement à l'équilibre général du projet et du tissu bâti situé en vis à vis, tout en y apportant des ajustements mesurés et adaptés. Ainsi, un élargissement modéré de la voirie de 0,50 m a été intégré afin d'améliorer le fonctionnement de l'espace sans en altérer l'esprit. Par ailleurs, le dispositif de gestion des eaux pluviales est conservé dans sa conception d'origine, le bassin de rétention étant maintenu sous forme de fossé, garantissant à la fois simplicité, efficacité hydraulique et intégration paysagère dans l'espace rue projeté.

(d) Développement d'une mixité et d'une densification

d.1 Densité de logements

La cellule constate que le PAP prévoit la création de 6 logements, alors que les coefficients du PAG permettraient d'en réaliser 9. Elle estime toutefois que l'aménagement de 9 logements sur ce site serait légèrement excessif et pourrait nuire à un développement harmonieux du quartier. En revanche, le site se prête à la réalisation de 8 logements, ce qui garantit un équilibre urbanistique satisfaisant. Par ailleurs, l'ajout de deux logements supplémentaires constitue une densification adaptée aux caractéristiques du site.

Dans un souci de cohérence urbaine et conformément à la volonté partagée de la commune et du maître d'ouvrage, le projet maintient la programmation initiale de 6 unités de logement. Ce choix s'inscrit dans une démarche attentive à l'intégration du projet au sein de son environnement immédiat, dont la densité et la morphologie du tissu bâti appellent à une approche mesurée. Une augmentation à 9 logements, bien que théoriquement envisageable au regard des coefficients du PAG, apparaîtrait en décalage avec les caractéristiques du site et susceptible de rompre l'équilibre recherché. Le maintien de 6 logements permet ainsi de préserver une harmonie d'ensemble, tout en garantissant une insertion qualitative et durable dans le quartier.

d.2 Mixité de logements

Il convient de relever que le PAP proposé ne présente aucune mixité dans les typologies de logements. En effet, il ne prévoit que des maisons avec dépendance jumelée, ce qui confère au quartier un caractère très monotone. Afin de favoriser un urbanisme harmonieux et plus diversifié, il est recommandé d'introduire une variété de typologies, notamment par l'intégration de maisons jumelées (cf. esquisse).

Le choix de maintenir une typologie homogène d'habitation a été pris. Cette orientation répond avant tout à un contexte particulier de partage des terrains entre plusieurs membres d'une même famille, impliquant une recherche d'équité et d'équilibre dans la répartition des droits à bâtir et des formes architecturales. L'homogénéité des typologies permet ainsi de garantir une égalité de traitement entre les différents lots, tout en assurant une lecture urbaine claire et maîtrisée.

1 Extrait du PAG en vigueur, y compris la partie écrite et le schéma directeur

1.1 Extrait de la partie graphique du PAG

Suivant le PAG en vigueur, les fonds en projet sont classés en Zone d'habitation 1 (HAB-1), et en zone soumise à un plan d'aménagement particulier « Nouveau Quartier » :

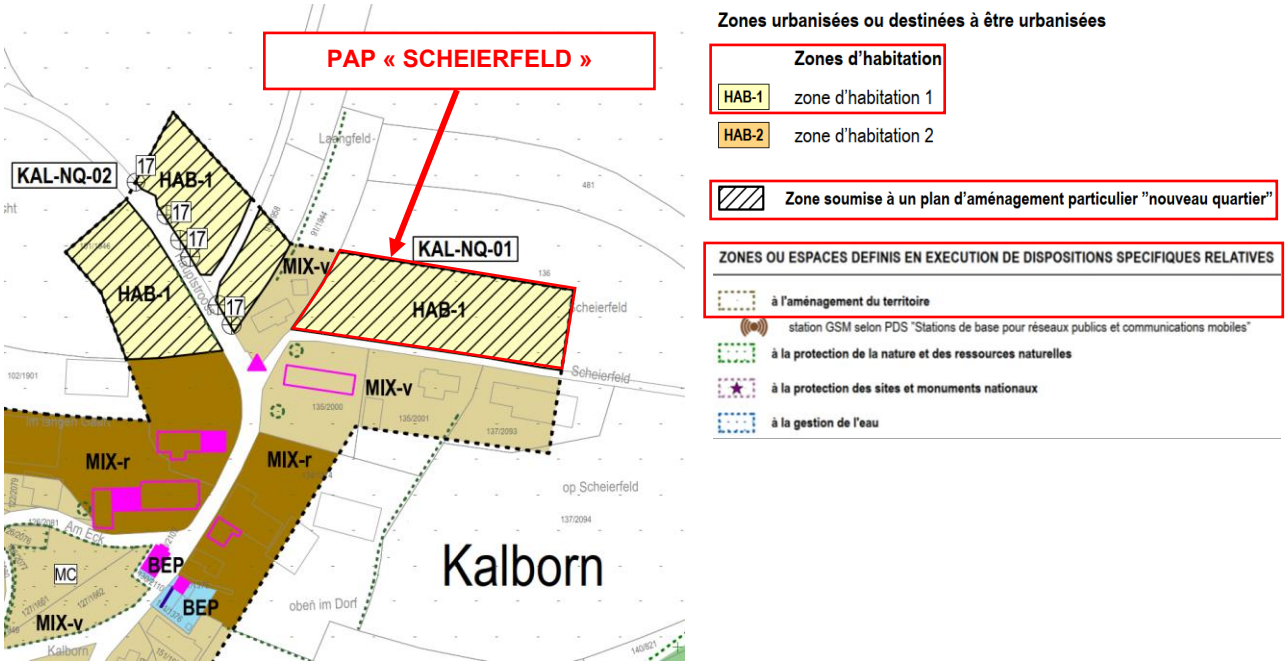

Figure 1 : Extrait de la partie graphique du PAG en vigueur – Source : AC Clervaux

1.2 Extrait de la partie écrite du PAG

Suivant la partie écrite du PAG en vigueur, l'utilisation des fonds en projet est à mettre en pratique en respect des prescriptions réglementaires suivantes :

Art. 2 Zone 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 :

1. zone d'habitation 1 [HAB-1] ;

2. zone d'habitation 2 [HAB-2].

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

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

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

Art. 19 Prescriptions générales

Pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », le degré d'utilisation du sol est défini dans la partie graphique du plan d'aménagement général aux tableaux reprenant le degré d´utilisation du sol.

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), par le coefficient d'occupation du sol (COS) et par le coefficient de scellement du sol (CSS). La densité de logements (DL) est fixée pour les zones ou partie des zones d´habitation et mixtes.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les coefficients précités constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds couverts par un même degré d'utilisation du sol. Ces coefficients peuvent par conséquent être dépassés pour certains lots ou parcelles.
La terminologie utilisée à l'alinéa qui précède, sont reprises à l'Annexe I de la présente partie écrite.

Art. 20 Emplacements de stationnement pour véhicules motorisés

Sont à considérer comme minimum pour les emplacements pour véhicules motorisés :

- 1 emplacement par logement d'une surface habitable inférieure ou égale à 55 m² ;
- 2 emplacements par logement d'une surface habitable supérieure à 55 m² ;
- 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface construite brute pour les bureaux, administrations, commerces, cafés et restaurants ;
- 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface construite brute ou par tranche de 5 salariés pour les établissements industriels et artisanaux ;
- 1 emplacement par tranche de 30 m² de surface construite brute pour les stations-service et les garages-ateliers de réparation, avec un minimum de 4 emplacements par établissement ;
- 1 emplacement par tranche de 5 lits individuels pour les constructions hospitalières et hôtelières et les foyers ;
- 1 emplacement par tranche de 5 sièges pour les lieux de réunion et les salles de spectacles ;
- 1 emplacement par tranche de 8 enfants et 1 emplacement par emploi pour les crèches et les internats.

Les établissements commerciaux et artisanaux doivent en outre prévoir sur leur terrain

- un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs véhicules utilitaires avec un minimum d'un (1) emplacement,
- un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour les véhicules de livraisons.

Pour le changement d'affectation d'une construction existante, l'augmentation du nombre de

Les établissements commerciaux et artisanaux doivent en outre prévoir sur leur terrain

- un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs véhicules utilitaires avec un minimum d'un (1) emplacement,
- un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour les véhicules de livraisons.

Pour le changement d'affectation d'une construction existante, l'augmentation du nombre de

Les emplacements de stationnement obligatoires doivent être réalisés sur le terrain même de la construction à laquelle ils se rapportent. Les emplacements de stationnement obligatoires réalisés pour une affectation précise, sont liés de manière indissociable à cette dernière. Les emplacements de stationnement obligatoires liées notamment à un logement ne peuvent être vendus séparément. Les emplacements de stationnement ne peuvent être pris en compte que pour une seule et même construction.

Lorsque des emplacements de stationnement obligatoires ont été supprimés, le propriétaire est tenu de les remplacer.

Une dérogation à l'obligation d'aménager les emplacements de stationnement obligatoires sur le terrain même de la construction à laquelle ils se rapportent, peut être accordée, pour des raisons :

- de topographie,
- de nature du terrain et du sous-sol,
- de desserte,
- d'intégration urbanistique ou
- d'emplacements regroupés.

si le requérant s'engage :

- soit à réaliser les emplacements de stationnement obligatoires sur un terrain lui appartenant et situé dans un rayon de 250 mètres par rapport au terrain où la construction doit être érigée - ces emplacements ne doivent pas être affectés à une seconde construction ;
- soit à acquitter, auprès de la commune, une taxe compensatoire pour aires de stationnement manquantes, fixée au règlement-taxe et devant être approuvée par le Conseil communal sur avis de la commission des bâtisses.

Art. 21 Stationnement pour deux-roues

Dans le cadre de l'aménagement des aires de stationnement ayant rapport à des constructions nouvelles et à des transformations de bâtiments, publics ou privés, un nombre suffisant d'emplacements de stationnement intérieurs ou extérieurs pour deux-roues doit être aménagé en fonction de l'affectation prévue.

Art. 28 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 « nouveaux quartiers ».

1.3 Schéma Directeur

Le Schéma Directeur « KAL-NQ-01 », tel qu'élaboré dans l'étude préparatoire du PAG en vigueur, définit les concepts de développement et les orientations d'aménagement de l'ensemble des fonds soumis à l'élaboration d'un PAP « Nouveau Quartier ».

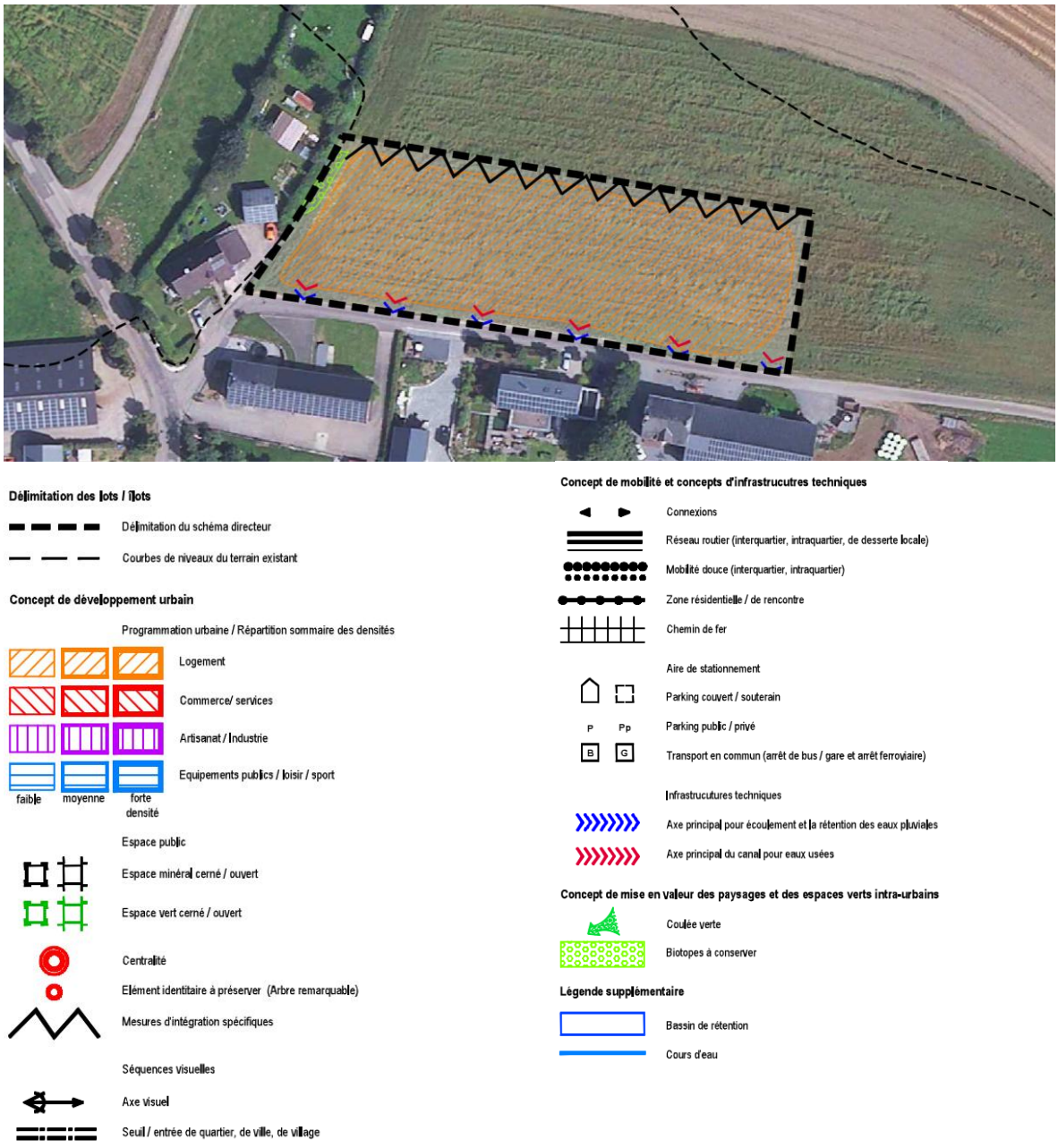

Figure 2 : Extrait de la partie graphique du Schéma Directeur en vigueur – Source : AC Clervaux

Conformément à l'article 29 (2) de la *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain*, le concept du présent projet modifie certains concepts prévus dans le Schéma Directeur en vigueur, à savoir :

- **Le concept des eaux pluviales (partie graphique du Schéma Directeur) :** le raccordement des eaux usées se fera pour chaque maison directement vers le canal des eaux usées projetées dans le domaine public. Pour la gestion des eaux pluviales, un fossé d'écoulement et de rétention des eaux pluviales est réalisé d'Ouest en Est. Ce choix a été retenu en concertation avec les autorités communales et étatiques resp. l'AGE compte-tenu des caractéristiques du site et éviter ainsi la présence d'un trop grand bassin de rétention au point le plus bas à l'Est du projet ;
- **Intégration paysagère sous forme de haies ou arbustes en limite Nord du site (partie écrite du Schéma Directeur, point 9 p. 3) :** le projet laisse une certaine flexibilité aux futurs acquéreurs, dans la partie écrite réglementaire, d'aménager leurs limites de lot par des haies vivaces ou des plantations, mais aussi par des murets, socles, clôtures ou grillages. La partie graphique est absente de toute légende relative à l'intégration paysagère en limite Nord afin de laisser la flexibilité nécessaire ;
- **Haies basses en limite Ouest à conserver** : durant l'élaboration de l'avant-projet PAP et du PAP il a été constaté que ces haies ne se trouvent pas sur la parcelle concernée par le présent projet mais sur la parcelle adjacente n°91/1944. De ce fait aucune mesure n'est à prendre en compte dans le cadre du PAP.

2 Tableau récapitulatif – Annexe I

Annexe I : Tableau récapitulatif

Fiche 1 : Analyse de la conformité du projet d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP) par rapport au plan d'aménagement général "mouture 2011" (PAG)

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol : HAB-1

Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le PAG

Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG

Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée : 49,37 *ares*

Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :	DL *minimum*	DL *maximum*	CUS *minimum*	CUS *maximum*	COS *minimum*	COS *maximum*	CSS *maximum*
	0	20	0,00	0,60	0,00	0,40	0,60

Application des dispositions de l'article 29*bis*

a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29*bis* : ☐ non

Conformité de la surface construite brute à réserver au logement abordable

b) Part de la surface construite brute (SCB) à réserver pour le logement abordable (Log-abo) selon l'art.29*bis* : ____ %

c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAP : ____ m²

d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29*bis* : ____ m²

Degré d'utilisation augmenté selon l'article 29*bis*(5)

e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29*bis*(10) *(p.ex. promoteur public)* : ____ ares

f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol : ____ %

g) SCB maximale admise selon le CUS fixé par le PAG : ____ m²

h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAP : ____ m²

i) SCB supplémentaire admise selon l'art.29*bis* *(10% de la SCB résultant du CUS fixé par le PAG pour les fonds visés à l'art.29bis(10) réduite de la SCB non destinée exclusivement au logement)* : ____ m²

j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29*bis* ____ m²

k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CUS fixé au PAG : ____ %

l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29*bis*, compte tenu du rapport issu du point k) :	DL *minimum*	DL *maximum*	CUS *minimum*	CUS *maximum*	COS *minimum*	COS *maximum*	CSS *maximum*

Analyse de la conformité du PAP au PAG

Lot	Surface à bâtir nette		Nombre de logements *minimum*	Nombre de logements *maximum*		SCB totale *minimum*	SCB totale *maximum*		SCB destinée au logement *minimum*	SCB destinée au logement *maximum*	SCB destinée au logement *exclusivement*		SCB réservée au logement abordable *minimum*		Surface d'emprise au sol *minimum*	Surface d'emprise au sol *maximum*		Surface de sol scellée *maximum*	
1	7,71	*ares*	0	1	*u.*	0	413	m²	372	413	413	m²	0	m²	0	196	m²	316	m²
2	7,06	*ares*	0	1	*u.*	0	413	m²	372	413	413	m²	0	m²	0	196	m²	316	m²
3	7,01	*ares*	0	1	*u.*	0	413	m²	372	413	413	m²	0	m²	0	196	m²	316	m²
4	6,99	*ares*	0	1	*u.*	0	413	m²	372	413	413	m²	0	m²	0	196	m²	316	m²
5	7,16	*ares*	0	1	*u.*	0	413	m²	372	413	413	m²	0	m²	0	196	m²	316	m²
6	7,49	*ares*	0	1	*u.*	0	413	m²	372	413	413	m²	0	m²	0	196	m²	316	m²
Total	43,42	ares	**0**	**6**	**u.**	**0**	**2.478**	**m²**	**2.230**	**2.478**	**2.478**	**m²**	**0**	**m²**	**0**	**1.176**	**m²**	**1.896**	**m²**

Coefficients résultants du projet de PAP :	DL *minimum*	DL *maximum*	CUS *minimum*	CUS *maximum*	COS *minimum*	COS *maximum*	CSS *maximum*	Log-abo *minimum*
	0,000	12,153	0,000	0,502	0,000	0,271	0,437	0,000 %

Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29*bis* :	DL *minimum*	DL *maximum*	CUS *minimum*	CUS *maximum*	COS *minimum*	COS *maximum*	CSS *maximum*	Log-abo *minimum*
	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui

3 Descriptif du concept urbanistique

3.1 Localisation du site en projet

Contexte régional

Le présent projet porte sur des fonds situés dans la localité de Kalborn, sur le territoire de la commune de Clervaux, et plus précisément à l'extrémité Nord du territoire communal, frontalier à l'Allemagne. Les fonds en projet sont situés au Nord-Est de la localité de Kalborn, le long de la route communale « Scheierfeld ». Le site est accessible par voie routière avec la proximité de la route nationale 7 à l'Est et ensuite accessible par le C.R. 339 depuis Heinerscheid.

Figure 3 : Localisation de Kalborn – Source : Géoportail

Site à l'étude

Les fonds en projet, d'une contenance de 49,37 ares, se situent au Nord de la commune de Clervaux, limitrophe à l'Allemagne. Ces fonds sont desservis tout d'abord à l'Est par le CR 339 « Hauptstross » qui constitue l'axe routier principal de la localité de Kalborn. La parcelle est ensuite desservie directement par la route communale « Scheierfeld », qui assure la desserte de quelques maisons d'habitation existante.

La totalité de la parcelle, vide de toute construction, est occupée par des terres agricoles de type végétation herbacée, caractéristique des terres agricoles sur le pourtour Nord et Ouest de la localité.

La parcelle est adjacente à des surfaces urbanisées et occupées par des habitations unifamiliales couplées, pour certaines, notamment au Sud de la voirie desservante, à des bâtiments d'exploitation agricole.

Les caractéristiques topographiques du site présentent une pente inclinée d'Ouest en Est avec une dénivellation d'environ 3 m, soit une pente d'environ 2,4 %. La parcelle dispose également d'une légère pente orientée vers le Nord avec une dénivellation de 1 m, soit une pente d'environ 2,5 %.

Figure 4 : Localisation du site en projet – Source : Géoportail

Situation cadastrale

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale de 49,37 ares, correspondante à la contenance de la parcelle n°136/2154, dans la section HB de Kalborn.

La totalité de la parcelle appartient à Monsieur Eilenbecker, qui donne mandat au maître d'ouvrage pour l'élaboration du présent PAP.

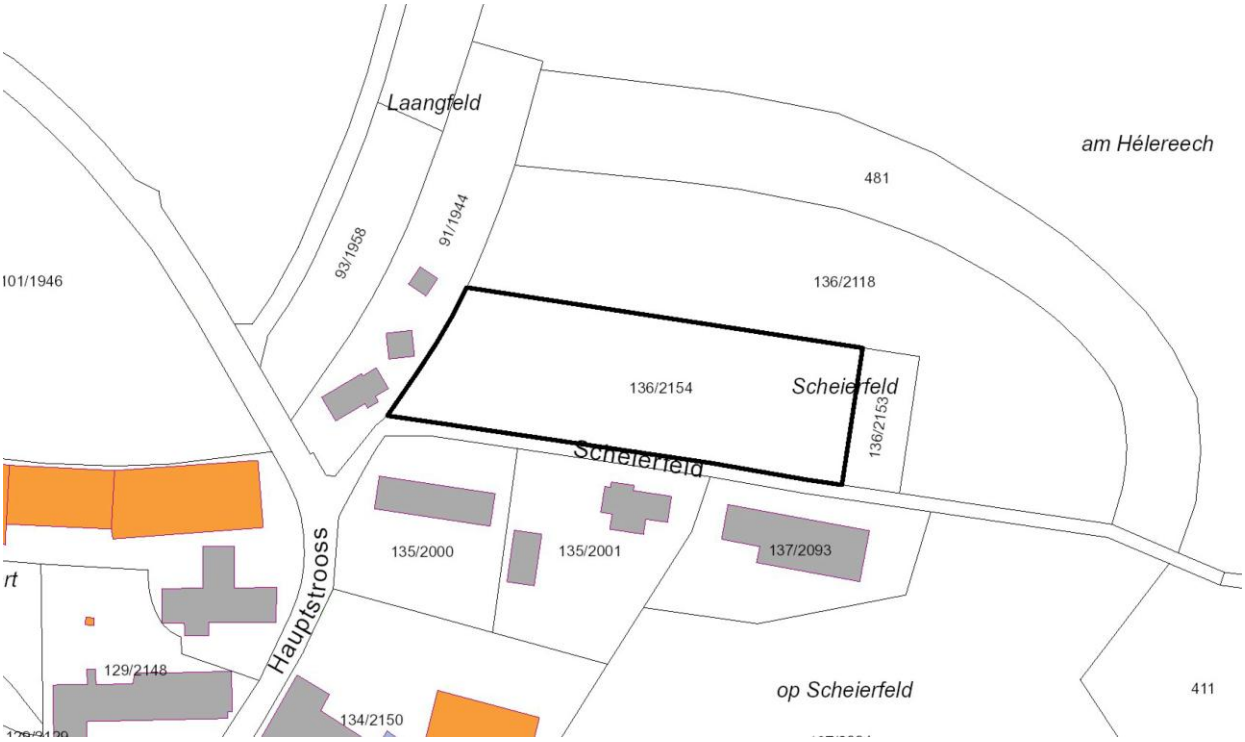

Figure 5 : Situation cadastrale – Source : ACT

3.2 Vue d'ensemble du site en projet et de ses environs

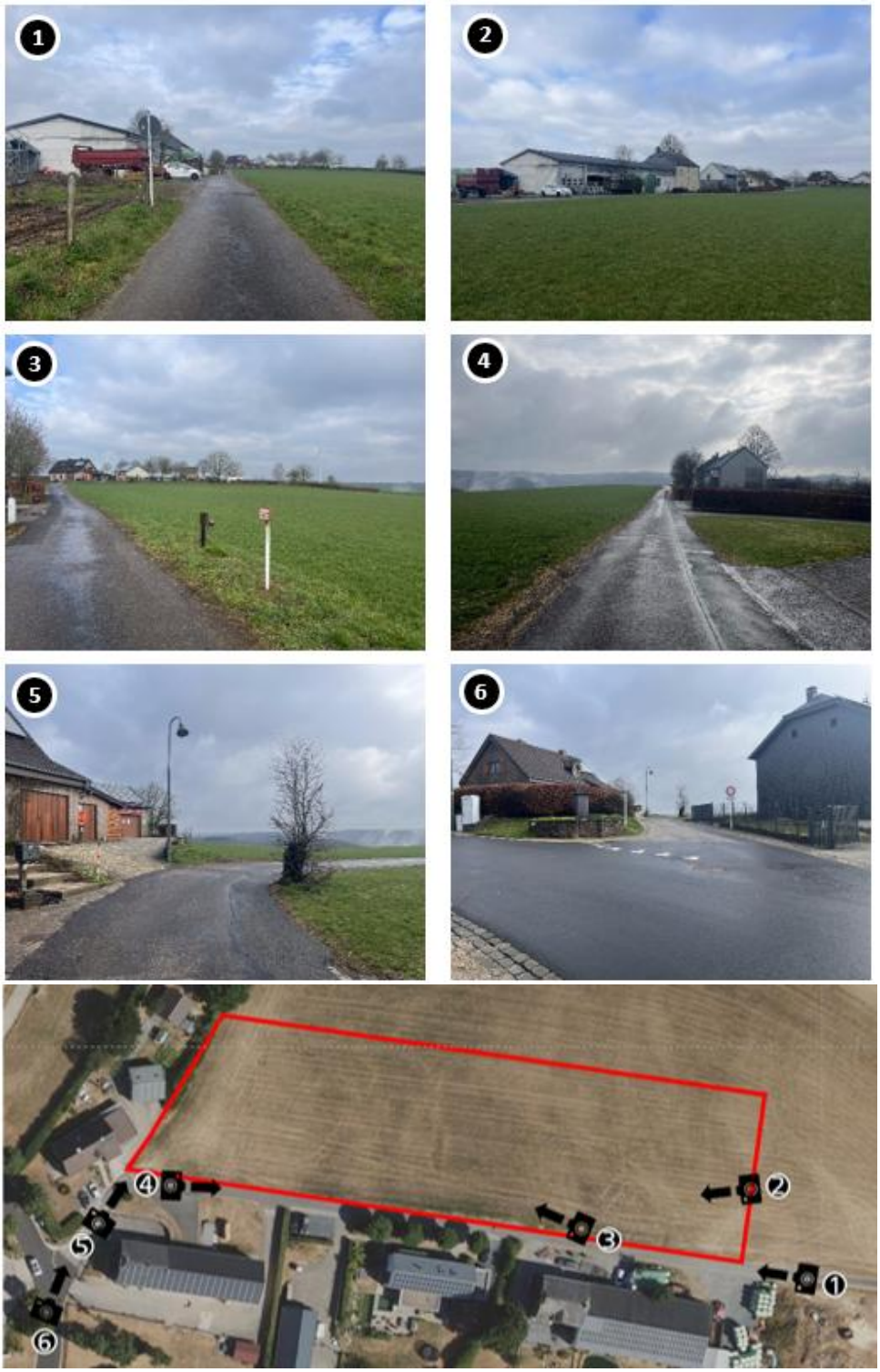

Figure 6 : Photos du site et des alentours – Source : Schroeder & Associés

Les environs du site se caractérisent par la présence d'un tissu bâti relativement homogène sur le pourtour Sud et Ouest. Le tissu bâti adjacent est de faible densité, à l'image de la localité de Kalborn dans sa totalité, avec la présence essentiellement de maisons isolées de type unifamiliale ainsi que la présence de bâtiments agricoles caractérisés par leur longueur de façade. De manière générale, les constructions environnantes se caractérisent par :

- Des toitures à deux versants ;
- Des toitures composées de matériaux en ardoise ou en tôle métallique ;
- Un gabarit de maximum deux niveaux pleins et un niveau sous les combles ;
- Des corps de logis attenants aux corps de ferme ou des maisons isolées.

La localité de Kalborn ne dispose pas directement d'équipements collectifs, il y subsiste seulement un centre d'équitation établi au centre de la localité. Néanmoins, la proximité immédiate de la localité de Heinerscheid (+/- 2 km), garantie aux nouveaux habitants une accessibilité à différents services et équipements, tels que :

- Le centre culturel Heinerscheid ;
- L'annexe de l'Administration communale de Clervaux.

L'école fondamentale se trouve dans la localité de Reuler (+/- 10 km) qui regroupe tous les cycles et dans lequel se trouvent aussi un hall sportif, un terrain de football, une maison relais et une crèche.

3.3 Accessibilité par les transports en commun

Lignes de bus

Le site est desservi à proximité par l'arrêt « Kalborn/Kaalber » situé à environ 150 m des fonds en projet. La localité est desservie par une ligne de bus RGTR n°164 « Clervaux – Reuler – Kalborn ». Cet arrêt constitue de fait le terminus et le départ de cette ligne en provenance / vers Clervaux.

Les cadences pour chaque ligne sont les suivantes :

- Deux allers-retours par heure les jours ouvrables ;
- Un aller-retour par heure les dimanches et jours fériés.

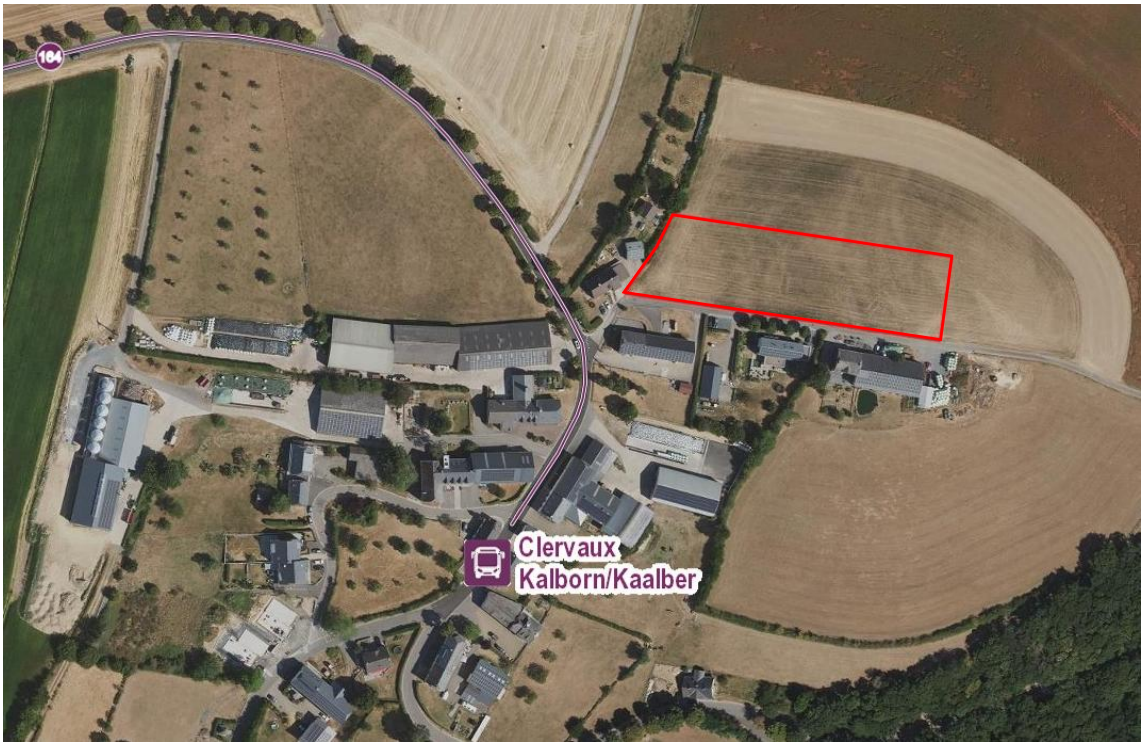

Figure 7 : Desserte du site par le bus – Source : Géoportail

Transport ferroviaire

La gare CFL la plus proche du site en projet est celle de Maulusmillen située à environ 9 km.

Figure 8 : Desserte du site par le train – Source : Géoportail

3.4 Concept de développement

Descriptif des généralités et des motifs du projet

Le présent projet PAP a pour objectif la construction d'un ensemble de maisons unifamiliales dans un contexte rural, en entrée Est de la localité de Kalborn. Ce projet a pour objectif, aussi bien de compléter et améliorer la cohérence du tissu bâti existant au Nord-Est de la localité, sur la partie Nord de la rue « Scheierfeld », que d'augmenter l'offre en logement dans une localité rurale dans laquelle la qualité de vie est optimale.

Ce projet s'intégrera parfaitement au tissu bâti existant en profitant de la présence d'une desserte carrossable existante qui bénéficiera d'une réfection pour augmenter la qualité urbanistique et assurer l'apaisement des flux.

Aménagement du domaine public communal

La configuration cadastrale du projet, à savoir une parcelle tout en longueur, jouxtant une voirie de desserte motorisée existante, assure une faible proportion de terrain à bâtir brut à céder au domaine public communal.

La cession au domaine public est planifiée sur une bande de +/- 4 m de profondeur et sur toute la longueur du terrain à bâtir brut du PAP. Le présent projet propose un réaménagement / élargissement de la voirie publique existante.

Pour ce faire, le projet de PAP prévoit une cession au domaine public communal d'environ 595 m2 soit environ 12,05 % de la surface du terrain à bâtir brut (4 937 m2).

- Accessibilité et mobilité

La desserte des futures habitations se fait depuis la jonction entre le C.R. 339 et la route communale « Scheierfeld ». Le projet a pour objectif le réaménagement de ladite route en une zone résidentielle d'une largeur de 5 m orientée d'Est en Ouest, desservant les habitations existantes au Sud et projetées dans le cadre du présent PAP. La nouvelle voirie de desserte accueillera en toute sécurité tous les usagers quel que soit le moyen de transport, que ce soit motorisé, cyclistes ou piétons.

Le traitement de la voirie a pour objectif de donner un espace rue apaisé et sécurisée pour tous les usagers, aussi bien habitants dans le quartier existant que dans le futur quartier.

Les accès carrossables / piétons / cyclables aux futures constructions se feront perpendiculairement à la voirie desservante projetée, avec des accès aux domaines privés de +/- 5 m.

- Traitement paysager et concept d'assainissement

La situation existante de la route communale « Scheierfeld » ne comporte pas un traitement paysager avec la présence d'espaces verts publics, seule l'infrastructure de desserte motorisée y est présente.

Le présent projet consiste donc, en plus de la sécurisation et de l'apaisement du trafic, d'apporter une plus-value paysagère au futur domaine public et au domaine public actuel en implantant des trames vertes multifonctionnelles.

Les espaces verts publics projetés couvrent une superficie d'environ 230 m^2, soit environ 5,43 % du terrain à bâtir brut du PAP, et représente environ 43% de la surface à céder au domaine public communal.

Cette bande d'espace vert public, entrecoupée partiellement par les accès carrossables aux différents lots, occupe toute la longueur du PAP et constitue une zone tampon de 2,50 m de largeur entre le futur domaine public et le futur domaine privé.

Les objectifs d'aménager une bande verte dans le domaine public, sont :

- Amélioration de la qualité paysagère de l'espace rue et amélioration du cadre de vie pour les habitants actuels et futurs ;
- Atténuation de l'imperméabilisation du sol par le réaménagement de la rue existante ;
- Ecoulement et rétention des eaux pluviales ;
- Aménagement d'un fossé de rétention pour eaux pluviales sous forme de cascades adaptées à la topographie ;

L'assainissement du projet, respectivement les eaux usées et eaux pluviales, est prévu de manière séparative.

Aménagement du domaine privé

Le présent projet prévoit une surface privée totale de 4 342 m2, soit 87,94 % du terrain à bâtir brut du PAP, répartie en 6 lots d'une taille moyenne d'environ 7 ares, assurant ainsi une certaine homogénéité des typologies de construction et des terrains.

Programmation du projet

Typologie et gabarit

Le présent PAP a pour objectif d'aménager une parcelle en 6 lots constructibles pour des maisons unifamiliales jumelées par garages. Ces maisons s'intégreront dans le tissu bâti existant avec un gabarit de 2 niveaux pleins, 1 niveau sous les combles et 1 niveau en sous-sol.

Des toitures à deux pans sont prévues pour les constructions destinées au séjour prolongé, ceci afin d'assurer une harmonisation et une meilleure intégration dans le contexte bâti environnant. Les garages auront des toitures plates végétalisées, favorisant l'infiltration et la rétention partielle des eaux pluviales sur la parcelle, réduisant ainsi la quantité d'eau pluviale rejetée dans le réseau.

Implantation des constructions

Les constructions sont implantées perpendiculairement à la voirie de desserte existante. Afin de créer un rythme au niveau des façades et favoriser le stationnement d'un véhicule à l'extérieur respectivement sur l'espace extérieur pouvant être scellé, un décrochement du recul avant est réalisé entre la façade de la dépendance (garage ou car port avec un recul avant de 6 m) et la façade de la construction destinée au séjour prolongé (recul avant de 4 m).

Afin de garantir une perspective de l'espace-rue projetée, des alignements obligatoires au niveau de la façade avant sont repris pour les constructions destinées au séjour prolongé dans la partie graphique du PAP.

Figure 9 : Exemple de maisons jumelées par garage à Reckange-sur-Mess
Source : Google street view

- Stationnement

Pour chaque maison, au moins deux emplacements de stationnements est prévu avec minimum une place sous forme de garage ou car-port et une autre place dans le recul avant de la fenêtre construction pour dépendance.

- Espace vert privé

Le projet prévoit un espace vert privé relativement confortable avec notamment des reculs arrière de +/- 20 m par rapport à la limite arrière des fenêtres constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé. Ces espaces de jardin privé permettent d'assurer une bonne transition avec l'espace agricole ouvert adjacent aux limites du PAP au Nord et à l'Est. Ces espaces verts peuvent être agrémenté de haies plantées sur les limites de lots ainsi que des plantations locales.

Des chemins ainsi que des abris de jardins peuvent également y être aménagé. Les terrasses dans le recul arrière peuvent être aménagées avec différents matériaux (pierre, carrelage, revêtement bois, …).

Figure 10 : Exemple d'abris de jardin avec toiture verte et chemin piéton de jardin – Source : creationsetpaysage.be

Figure 11 : Exemple de terrasse classique
Source : aujardin-des-reves.com

Figure 12 : Exemple de terrasse en bois
Source : terrasses-jardins-paysagistes.fr

4 Illustration du projet

4.1 Implantation des constructions représentant le volume maximal admissible

- Vue en plan du PAP

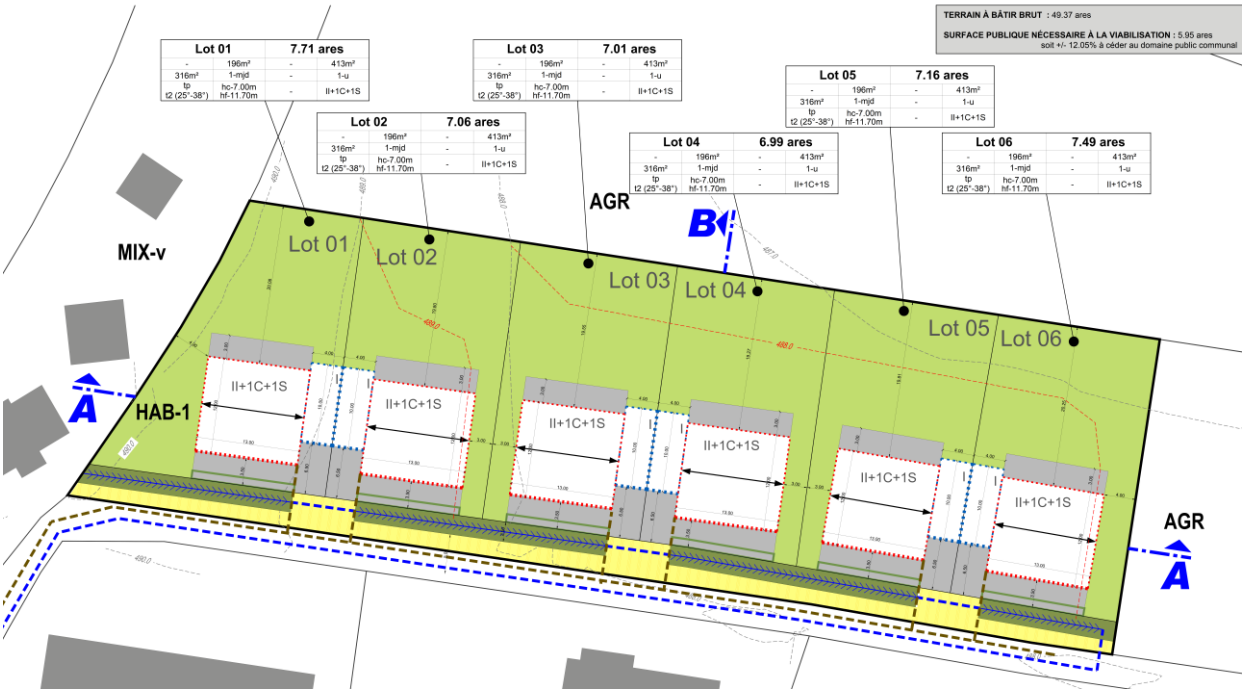

Figure 13 : Extrait de la partie graphique – Vue en plan – Source : Schroeder & Associés

- Vue en coupes du PAP

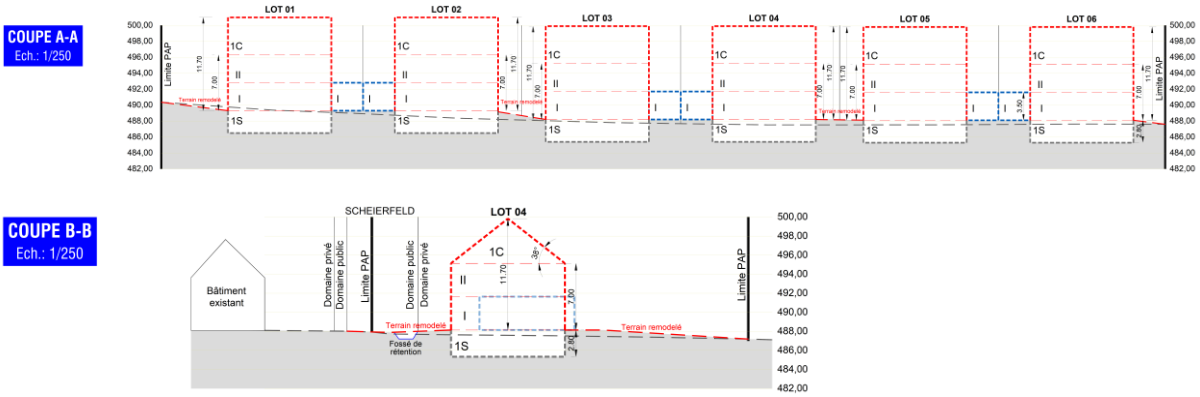

Figure 14 : Extrait de la partie graphique – Coupes significatives – Source : Schroeder & Associés

- Axonométrie

Figure 15 : Axonométries – Source : Schroeder & Associés

Schroeder & Associés

Annexes

Annexe 1:

FICHE ANNEXE I : TABLEAU RÉCAPITULATIF

Annexe 2:

FICHE ANNEXE II : DONNÉES STRUCTURANTES

Engineering the future together

Schroeder & Associés

Schroeder & Associés
13, rue de l'Innovation
L–1896 Kockelscheuer

T +352 44 31 31–1
contact@schroeder.lu
www.schroeder.lu

Société Anonyme
RC Luxembourg B 69336
TVA LU 17890818