Table des matières

1. Introduction 3
1.1. Contexte 3
1.2. Situation cadastrale 4
2. Cadre règlementaire 5
2.1. Plan d'aménagement général 5
3. Descriptif du parti urbanistique 9
3.1. Cadre Urbain 9
3.2. Cadre environnemental 11
4 Exposé des motifs 13
4.1 Programmation du PAP 13
4.2 Aménagement des espaces privés 14
4.3 Aménagement des espaces publics 17
4 Synthèse des principales caracteristiques du PAP 19
5 Annexes 20

1. INTRODUCTION

Le bureau BEST Ingénieurs – Conseils, agissant au nom et pour le compte de Monsieur Marc SCHUMACHER, présente ci-après les documents nécessaires à l'introduction en procédure du plan d'aménagement particulier (PAP) « Lannewee-Wäistrooss » à Wintrange, dans la commune de Schengen, selon la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Ce PAP a pour objet de préciser et d'exécuter les dispositions règlementaires du plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Schengen en vue de permettre l'aménagement de 2 maisons d'habitation.

1.1. CONTEXTE

La commune de Schengen résulte de la fusion des communes de Burmerange, de Schengen et de Wellenstein en 2011. Elle se compose des localités de Burmerange, Elvange, Emerange, Remerschen, Schengen, Wintrange, Bech-Kleinmacher, Schwebsingen et Wellenstein. La commune présente une superficie de 31 km² pour 4805 habitants (en 2018 – Source : EP du PAG de la commune de Schengen).

La commune se trouve au sud-est du pays, dans le canton de Remich. Partie intégrante du canton de Remich, elle est limitrophe avec les communes de Mondorf-les-Bains, Dalheim, Bous, Remich, et la frontière allemande le long de la Moselle.

Les services administratifs se trouvent à Remerschen. Wintrange, situé plutôt à l'Est du territoire communal, compte actuellement 483 habitants (2022 – Source : AC de Schengen).

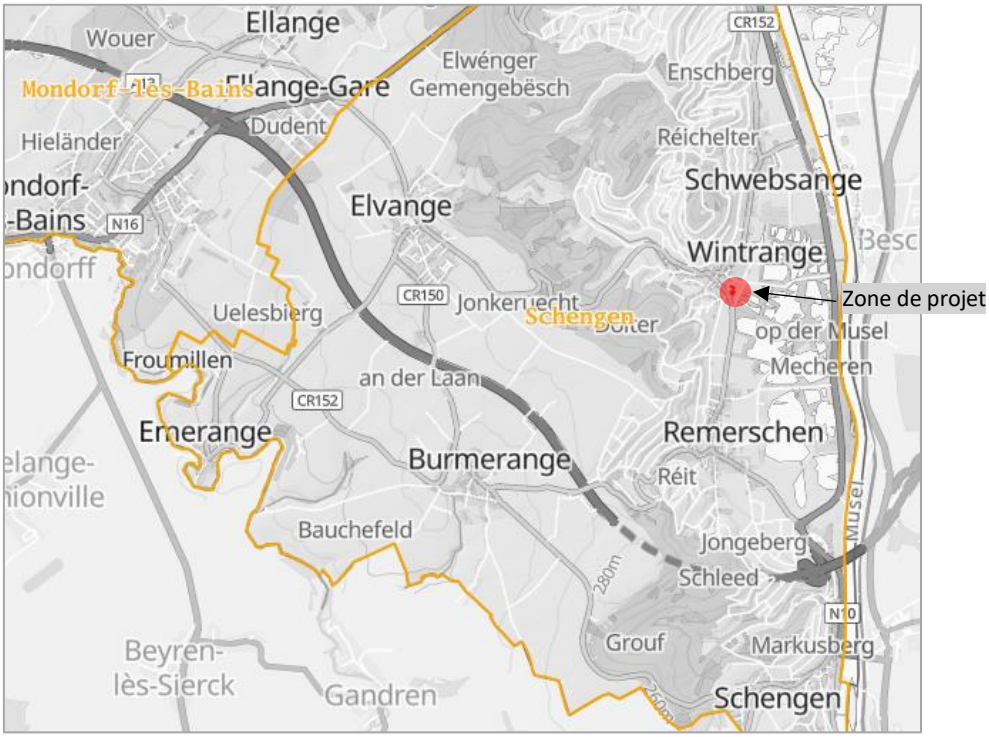


Figure 1: Extrait de la situation de la zone de projet dans le contexte régional (Source : ACT – geoportail.lu)

Les fonds couverts par le présent PAP se trouvent à l'extrémité Sud de la localité de Wintrange entre la rue « Lannewee » et la rue « Wäistrooss », avec une superficie de 16,71 ares.

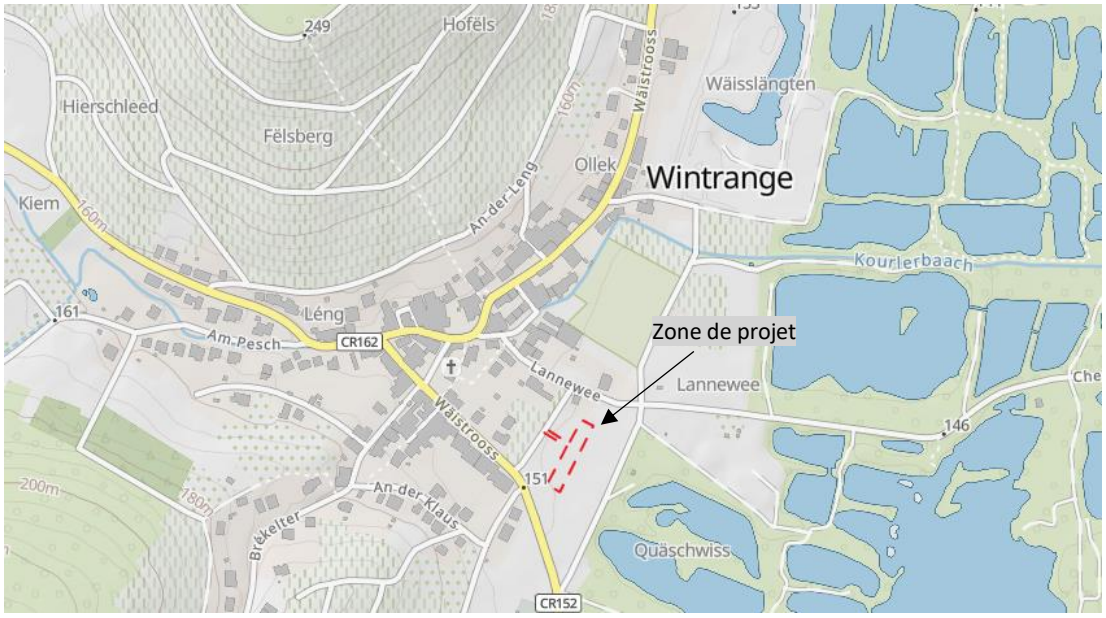


Figure 2: Plan de situation générale (Source : ACT – Geoportail.lu)

1.2. SITUATION CADASTRALE

Le présent projet porte sur des biens situés aux lieux-dits « Quäschwiss » à Wintrange, cadastré Commune de Schengen, section RA de Wintrange, sous les numéros 1701/7375 et 1697/7523, appartenant à Monsieur Ernest SCHUMACHER.

Le propriétaire des parcelles n'étant pas l'initiateur du présent projet, un mandat a été signé par tous les concernées, autorisant Monsieur Marc SCHUMACHER à faire élaborer un PAP sur les parcelles concernées.

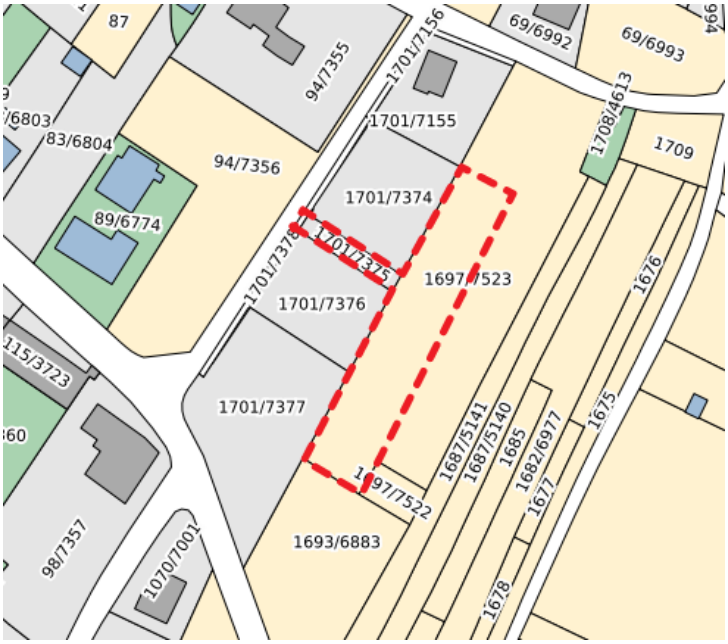


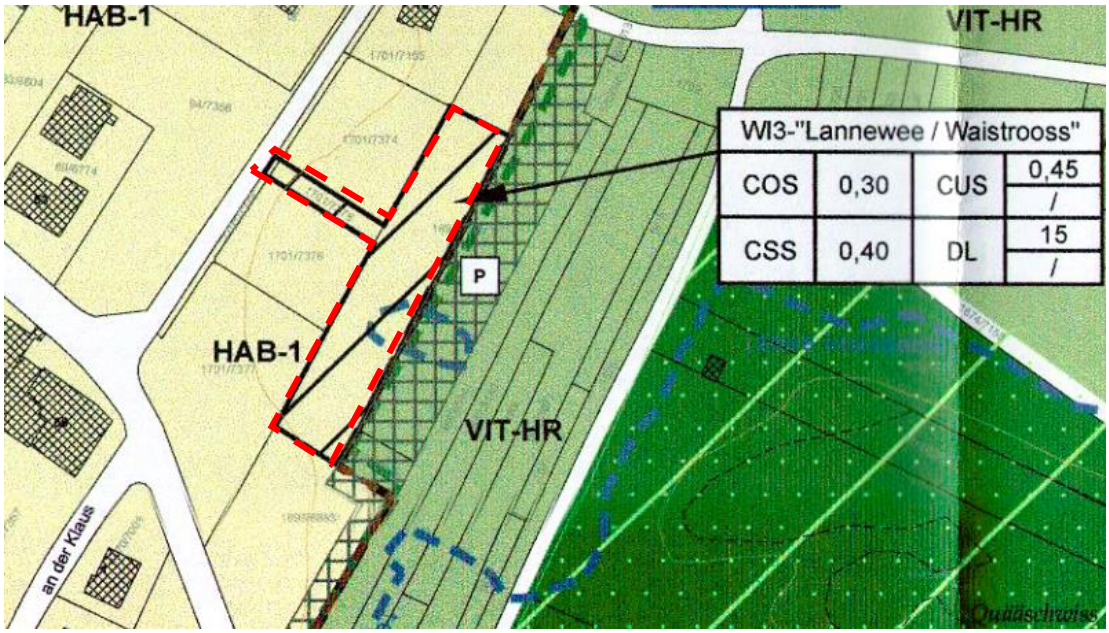
Figure 3 : Extrait du cadastre (Source : ACT)

2. CADRE REGLEMENTAIRE

2.1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Au plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Schengen, les fonds couverts par le présent PAP sont inscrits en « *Zone d'Habitation 1* » (HAB-1) et superposés par une « *zone soumise à un PAP-NQ* ». Le long de la limite sud de la zone délimitée par le PAP-NQ se trouve une bande terrain qui est grevée par une servitude « urbanisation - paysage et écologie ». Celle-ci ne fera partie de la zone du présent projet.

2.1.1. Partie graphique



Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :

Zones d'habitation

HAB-1 zone d'habitation 1

Zone verte :

VIT-HR **Zone viticole Haff Reimech**

Zones superposées :

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

Zone de servitude "urbanisation"

P servitude "urbanisation" - paysage et écologie

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives :

à la protection de la nature et des ressources naturelles

à la gestion de l'eau

Zone inondable (source : crue extrême, Administration de la gestion de l'eau, 2013)

Figure 4: Extrait du PAG et légende (Source: AC de Schengen)

2.1.2. Partie écrite

Les règles d'aménagement de cet espace sont définies dans le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites et la partie écrite du projet d'aménagement général de la Commune de Schengen.

Les principaux articles concernant le présent PAP sont libellés comme suit :

SECTION 1 : ZONES URBANISÉS OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES

Art. 1 : Zone d'Habitation1 (HAB-1)

La zone d'habitation 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 activités culturelles, des activités de culte, ainsi que des équipements de service public, et les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

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

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux maisons d'habitation unifamiliales. Les constructions destinées à accueillir de nouvelles activités de type station-service ou des extensions de station-service existante, avec ou sans shop, sont interdites sur les fonds inscrits en HAB-1, dans toutes les localités.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au minimum 80% des logements sont de type maison unifamiliale, et le nombre d'unités de logement est limité à 4 unités par bâtiment.

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

Art. 9 Emplacements de stationnement

Art. 9.1. Stationnement automobile

Le nombre minimum d'emplacements à considérer pour le stationnement automobile est le suivant :

a) **Logement** : 2 emplacements par unité de logement
b) (…)

Le bourgmestre peut exiger, pour des raisons urbanistiques, architecturales et esthétiques, de mobilité ou de sécurité dûment motivées, de réaliser des emplacements supplémentaires ou de réduire le nombre d'emplacements nécessaires.

Les emplacements de stationnement obligatoires sont liés de manière indissociable à la destination de la construction. Il en résulte que les places de stationnement obligatoires liées à un logement ne peuvent être vendues séparément.

Lorsque le propriétaire établit qu'il se trouve dans l'impossibilité d'aménager sur sa propriété et en situation appropriée, tout ou une partie des emplacements imposés en vertu des dispositions du présent article, le bourgmestre peut l'exonérer totalement ou partiellement de cette obligation, moyennant versement d'une contribution compensatoire dont le montant et les modalités seront fixées dans un règlement-taxe.

SECTION 3 : ZONES SUPERPOSÉES

Art. 14 Zones délimitant les fonds soumis à un PAP

Les Zones soumises à un PAP comprennent les 2 catégories suivantes :

1. Les Zones soumises à un PAP « nouveau quartier » (PAP-NQ)
2. Les Zones soumises à un PAP approuvé et maintenu en application

Art. 14.1 soumises à un PAP-NQ

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

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),
- le coefficient d'occupation du sol (COS),
- le coefficient de scellement du sol (CSS),
- la densité de logement (DL).

Les définitions de la terminologie précédemment utilisée sont reprises en annexe II de la présente partie écrite.

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.

Les valeurs définies pour chacun des nouveaux quartiers figurent dans la partie graphique du PAG.

Art. 17 Servitude « Urbanisation »

Les zones de servitude « urbanisaton » comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans la zone verte.

Les Zones de servitude « urbanisation » sont au nombre de 5 :

1. Servitude « urbanisation » Paysage et écologie (P)

(…)

Les prescriptions spécifiques définies pour ces zones visent à assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage des parties du territoire communal concernées. Elles sont précisées comme suit :

Art. 17.2 Servitude « urbanisation » Paysage et écologie (P)

Les terrains couverts par une zone de servitude « ***Paysage et écologie*** » dans la partie graphique du PAG correspondent à des bandes d'au moins cinq mètres de largeur situées à l'intérieur des nouveaux quartiers, en limite de zone verte. Dans le but d'assurer une transition harmonieuse entre ces deux catégories de zones, de favoriser un maillage vert, de renforcer la biodiversité et d'atténuer les impacts écologiques du développement urbain, ces terrains doivent être occupés par une couverture végétale, arbustive ou arborée, sur au moins 80% de leur surface.

Les infrastructures pour mobilité douce et les aménagements d'agrément respectant des principes écologiques, ainsi que les infrastructures techniques nécessaires à la viabilisation ou à la collecte, la rétention ou l'évacuation des eaux de surface, sont autorisées sur l'ensemble de ces terrains.

Ces terrains constituent des espaces privilégiés pour la mise en oeuvre des mesures compensatoires à réaliser en vertu de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Dans le cas d'une servitude « Paysage et écologie » superposée à un PAP Nouveau quartier, le concept de ce dernier doit préciser le type d'essences à planter.

2.1.1. Schéma directeur

Les fonds couverts par le présent projet sont situés dans une zone PAP-NQ et font par conséquence l'objet d'un schéma directeur (*réf : WI3 - « Lannewee/Wäistrooss »*) définissant les options d'aménagement de ce nouveau quartier.

Figure 5: Extrait du Schéma directeur *WI3 - « Lannewee/Wäistrooss »* (Source : AC de Schengen).

L'objectif urbanistique principal mis en évidence par le schéma directeur est davantage l'aménagement du terrain lacunaire dans le tissu bâti, adjacent à la zone de protection spéciale « oiseaux », résultant d'un quartier existant couvert par un ancien PAP partiellement réalisé.

3. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE

3.1. CADRE URBAIN

3.1.1. Situation générale

La localité de Wintrange se caractérise par une structure tentaculaire le long des axes CR 152 et 162, avec un petit noyau historique marqué par l'église. Le centre du village est caractérisé par un habitat groupé, et par d'anciennes fermes en périphérie du noyau villageois ainsi que des alignements de constructions traditionnelles.

Figure 6: Orthophoto (Source : ACT - Geoportail.lu)

Les fonds couverts par le PAP se situent à l'entrée sud-est de la localité de Wintrange, entre les rues « Wäistrooss » (CR152) et « Lannewee », qui desservent les habitations existantes situées autour de la zone de projet. L'environnement urbain immédiat se caractérise par la présence d'habitations unifamiliales isolées et groupées en bande formant un front bâti le long du CR 152 ainsi que quelques maisons isolées à l'est de la zone de projet.

Le présent projet poursuivra donc une urbanisation qui complétera le quartier résidentiel et contribuera, à terme, à la formation d'un ensemble cohérent avec le reste du quartier.

3.1.2. Équipements publics et services

Wintrange est une localité essentiellement résidentielle et ne présente que peu d'équipements publics, notamment des offres gastronomiques et des professions libérales.

Remerschen, en tant que chef-lieu de la commune, regroupe la totalité des services administratifs et techniques de la commune, un complexe scolaire avec une maison relais, un centre culturel ainsi que de nombreux aménagements de détente, de loisirs et tourisme (Auberge de Jeunesse, Baggerweier, centre nature et forêt Biodiversum, Musée, sentier natures et auto-pédestres) du « *Haff Réimech* ».

De plus, la commune profite de la proximité de la ville de Remich, qui en tant que centre régional (CDA d'ordre moyen), offre aussi une large gamme d'équipements et de services (centre commercial, piscine, infrastructures sportives et culturelles, offres gastronomiques …) et donne accès à une infrastructure sociale supplémentaire. Cette offre de services et de commerces est complétée par la localité de Perl, située à environ 5 km en Allemagne.

3.1.3. Mobilité et transport en commun.

a) Axe routier

Le village de Wintrange est traversé par les CR 152 et 162, qui assurent des connexions vers la localité de Remerschen, et par ailleurs vers la N10 situé le long de la Moselle menant vers Remich et le Nord du pays. Elle donne également accès à l'Autoroute A13, qui constitue une voie de communication importante vers Luxembourg-Ville et l'Allemagne.

b) Transport en commun

L'arrêt de bus le plus proche des futures constructions est situé à environ 160 m de la zone, près de l'église de Wintrange. Il est desservi par la ligne n°185 (Emerange - Remerschen – Remich), qui assure la liaison vers le centre régional de Remich et vers Mondorf-les-Bains, ainsi que des lignes scolaires.

Figure 7: Localisation des arrêts de bus (Source : ACt-geoportail.lu)

Wintrange ne dispose pas de gare ferroviaire. Les gares les plus proches se trouvent à Roeser (± 13 km), Sandweiler-Contern (± 12 km) et Howald (± 15 km). Elles sont desservies par plusieurs lignes offrant par ailleurs une multitude de connexions nationales et internationales.

3.1.4. Mobilité douce

La piste cyclable des 3 rivières (PC3), qui longe la Moselle (le long du N10), se situe à environ 1000 m de la zone de projet, en traversant le « Haff Réimech ».

De plus, des sentiers natures et auto-pédestre se situent à proximité. Un sentier de grande randonnée (GR5) traverse le vignoble et le village à environ 150 mètres à l'ouest de la zone.

3.2. CADRE ENVIRONNEMENTAL

3.2.1. Affectation et topographie

La zone concerne un terrain situé au sein de la plaine alluviale de la Moselle.

Les fonds concernés constituent un terrain plan qui n'est pas construit. Actuellement, le terrain est occupé par une prairie pâturée, qui est parsemée par quelques structures arborées, dont la valeur sera déterminée par le bilan écologique.

A l'ouest de la zone, de l'autre côté de la rue, se trouvent un vignoble ainsi que des jardins familiaux.

Photo 1 et 2 : Vue sur le projet depuis la « *Wäistrooss* » (gauche) respectivement le « *Lannewee* » (droite) (Source : BEST)
Photo 3 : Vue sur le site depuis la rue « *Quaeschwiss* » au nord-ouest (Source :BEST)

3.2.3 Biotopes

La zone de projet ne présente pas de structures notables, à l'exception d'un ensemble de quelques pruniers se situant à la limite sud, répondant à un biotope protégé au sens de l'article 17 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles (loi PN). Pourtant la zone d'étude constitue potentiellement un habitat de chasse pour les chauves-souris (Grand rhinolophe) répondant également au prescrit de l'art. 17 de la loi PN.

Dans le cas de la destruction de ces biotopes et habitats, des mesures compensatoires, comprenant des restitutions de biotopes de valeur écologique au moins équivalente aux biotopes protégés réduits, détruits ou détériorés deviennent nécessaires. Ceux-ci seront évaluées dans un bilan des écopoints, qui sera établi conformément à l'article 63 de la loi PN pour la demande d'autorisation concernant la conservation de la nature.

3.2.2. Bois et zones protégées

La zone de projet est adjacente à la zone de protection des oiseaux Natura 2000 « Haff Réimech » (LU0002012) situé à l'Est de la localité de Wintrange. De plus, cette zone est en partie classée en zone Natura 2000 « vallée de la Moselle supérieure (LU0001029) et en plus superposée par une zone de protection d'Intérêt national (ZPIN) déclarée « Haff Réimech – Baggerweieren » (ZH59).

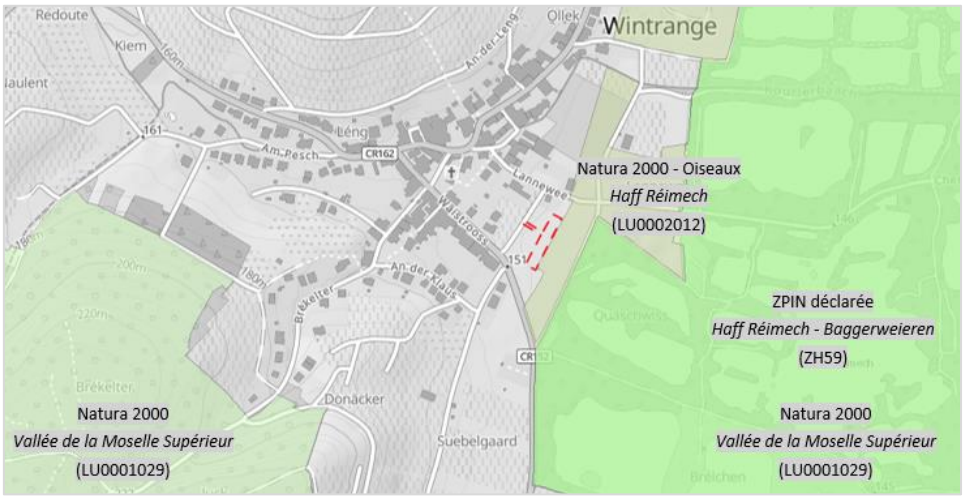


Figure 8: Zones protégées à proximité de la zone de projet (Source: ACT – geoportail.lu)

Au vu de la proximité par rapport à cette zone de protection spéciale, *des* mesures spécifiques seront à prévoir à l'est de la zone d'étude. Ainsi, le schéma directeur (*WI3 - « Lannewee/Wäistrooss »)* propose la plantation d'une coulée verte constituée d'arbres et arbustes indigènes sous forme d'un bosquet en périphérie est de la zone, de sorte à créer une interface paysagère (resp. un couloir à vocation de tampon) avec la zone « Haff Réimech » d'une largeur de minimum 5,00 mètres. (cf. servitude « *urbanisation – paysage et écologie* »).

3.2.4 Zone de bruit

La zone de projet se trouve loin du trafic quotidien lourd et n'est donc pas concerné par des nuisances sonores pour les futurs résidents.

3.2.5 Zones inondables

La zone de projet est située à proximité de la zone d'inondation « HQ-extrême ». Une petite surface du terrain est concernée par une « *zone inondable non-connectées au cours d'eau* ».

Cependant, des mesures spécifiques ou une autorisation auprès de l'AGE ne seront pas nécessaires.

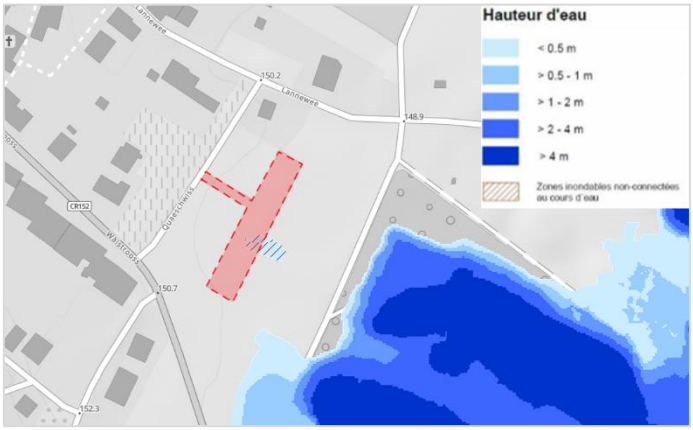


Figure 9: Zones d'inondations (ACT - Geoportail.lu)

4 EXPOSÉ DES MOTIFS

4.1 PROGRAMMATION DU PAP

Les terrains, d'une superficie de 16,71 ares, sont inscrits en « *Zone d'Habitation 1* » (HAB-1) et superposés par une « *zone soumise à un PAP-NQ* ». Le long de la limite sud de la zone délimitée par le PAP-NQ se trouve une bande terrain qui est grevée par une servitude « urbanisation - paysage et écologie ». Cette zone ne sera pas intégrée au présent projet.

Le projet propose l'aménagement de 2 maisons unifamiliales isolées.

La densité de logement s'élève à 11,97 unités de logement par hectare brut.

Comme la localité de Wintrange compte 438 habitants (2022 - Source : *AC de Schengen*). Les 2 unités de logement projetées contribueront dès lors à une croissance de 5 habitants (2,4 hab./ménage), ce qui correspond à une augmentation de 1,09 % de la population de la localité.

Le projet prévoit une cession de 2,87 ares de terrain brut au domaine public communal, ce qui correspond à 17,18 % de la surface brute du PAP.

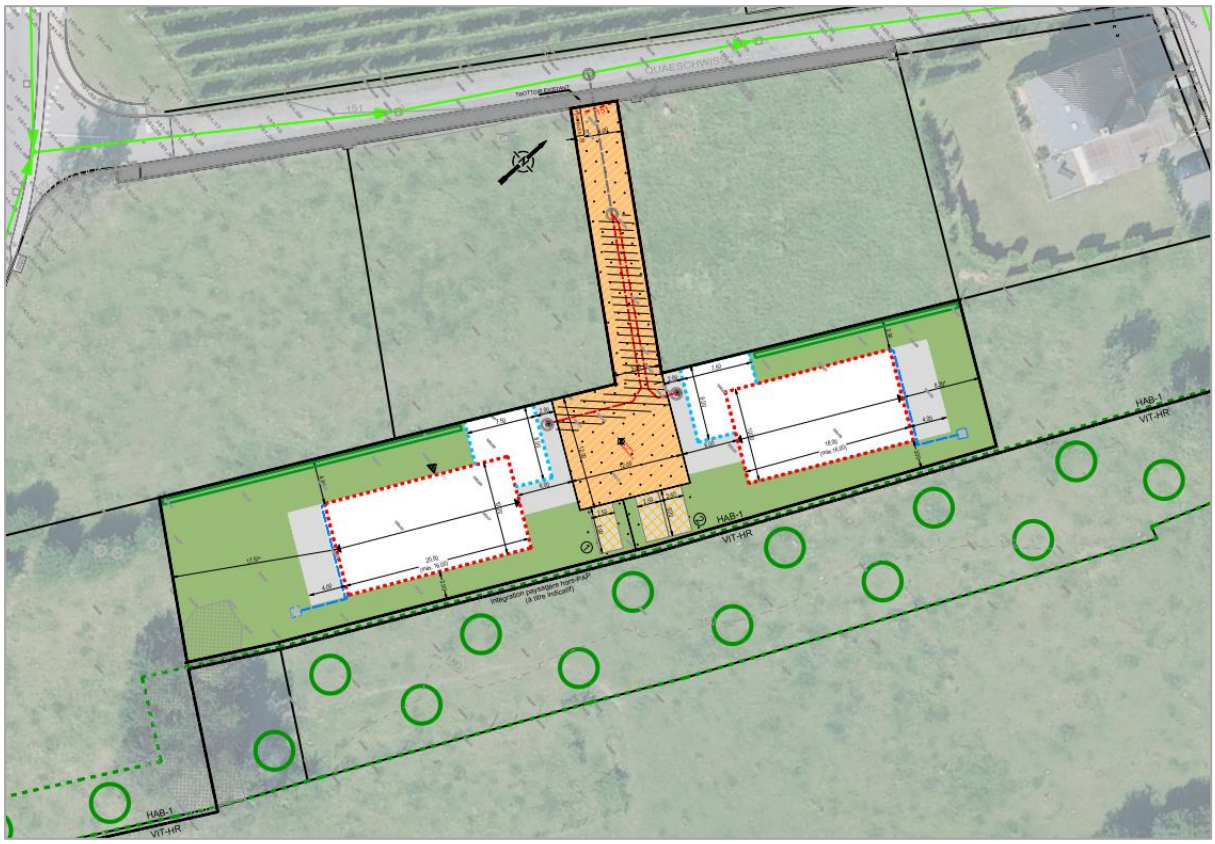


Figure 10: Extrait du projet d'aménagement particulier (Source: BEST)

4.2 AMÉNAGEMENT DES ESPACES PRIVÉS

4.2.1 Projet

Le projet propose l'aménagement d'un terrain lacunaire dans le tissu bâti, située en deuxième ligne, destinée à compléter le tissu urbain et de contribuer, à terme, à la création d'un quartier résidentiel cohérent avec le reste du quartier. (…) au moment où l'urbanisation des lots constructibles le long de la rue « Quaeschwiss » sera achevé. De plus, il permettra de générer une transition harmonieuse vers la zone de protection Natura 2000 adjacente.

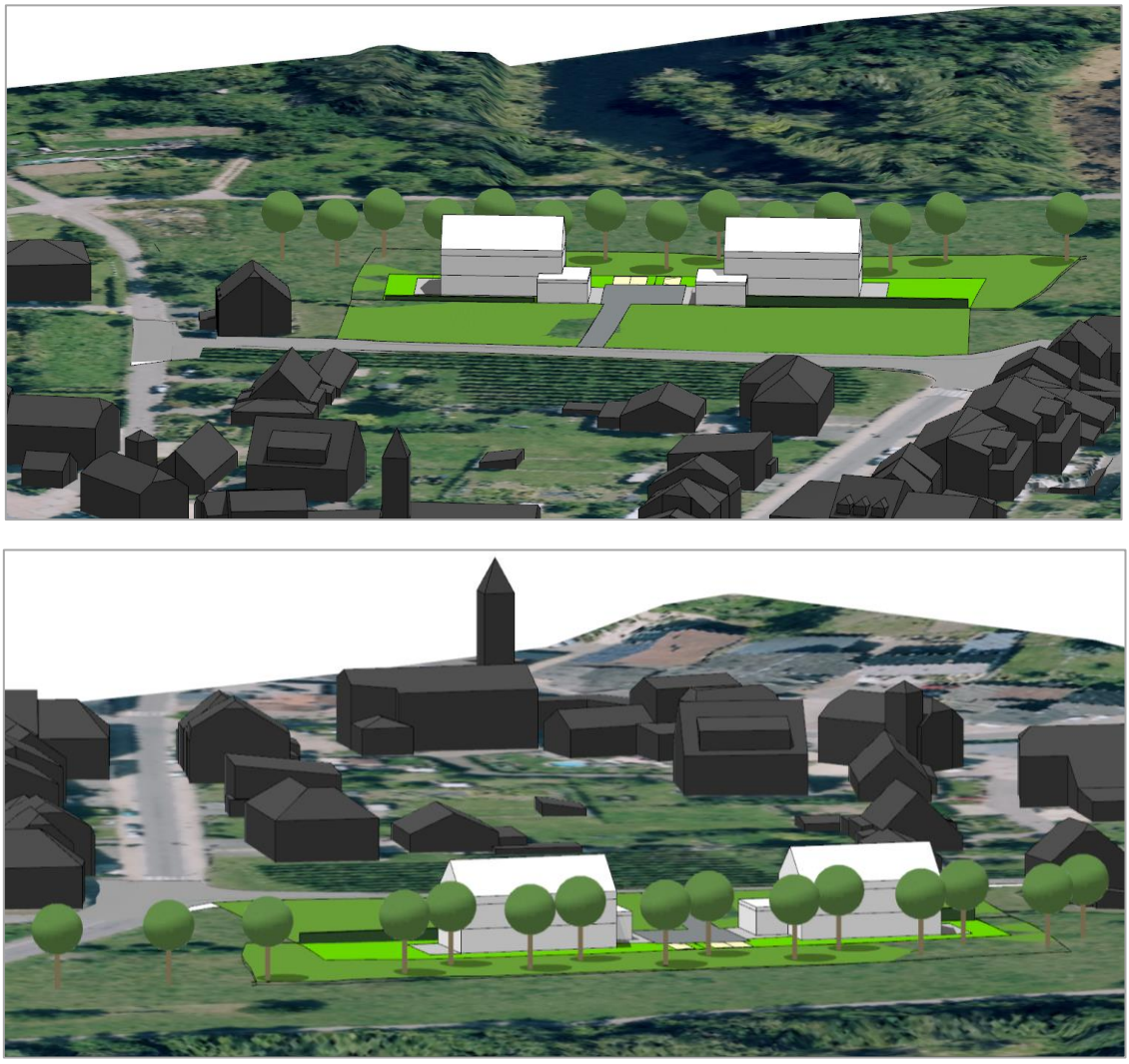


Figure 11: Coupes-type des maisons projetées (Source: BEST)

Le PAP prévoit la création de 2 maisons unifamiliales isolées situées en deuxième ligne, qui seront desservi par une voie d'accès public à partir de la rue « Quaeschwiss », qui se terminera en placette à l'intérieur du quartier.

Les maisons projetées seront implantées autour de la placette, de sorte à dégager un espace central servant de « *cour d'habitation* » ouverte, ce qui favorisera la convivialité et les liens sociaux.

a) Configuration des constructions

Les constructions pourront disposer d'un niveau en sous-sol, de deux niveaux pleins (I+II) et d'un niveau sous-combles aménageables (1C) ou d'un niveau en retrait (1R). La profondeur des volumes sera limitée à maximum 16,00 mètres, de manière à créer un ensemble homogène avec le bâti environnant située dans une zone PAP « *quartier-existant* ».

Elles pourront alors être couvertes de toitures à 2 versants ou de toitures plates.

Les toitures à versants pourront être équipées d'ouvertures en toiture, en vue de permettre une meilleure exploitation fonctionnelle et un éclairage plus agréable des combles.

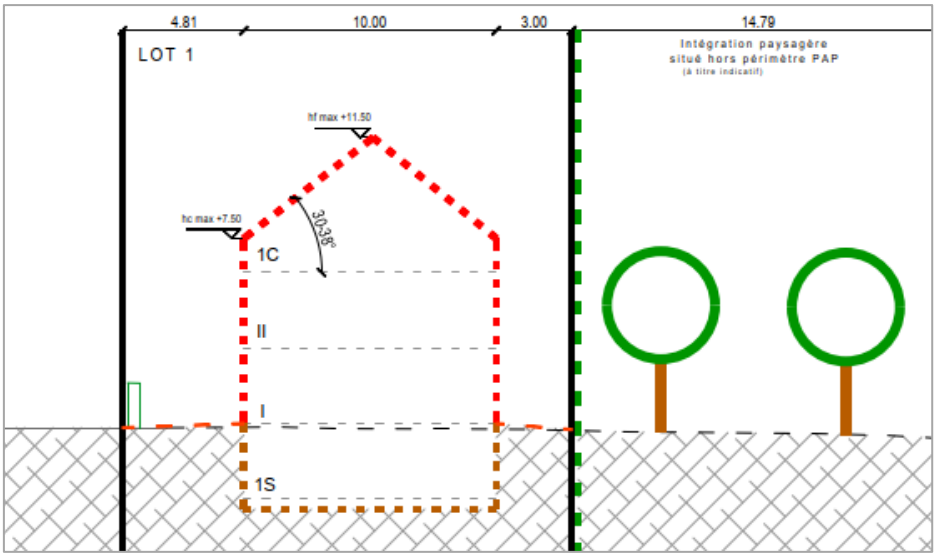


Figure 12: Coupes-type des maisons projetées (Source: BEST)

Les constructions disposeront chacune d'une dépendance située dans leur recul antérieur, destinée à l'aménagement du stationnement privé. Elles pourront être aménagées sous forme des garages ou de carports et seront couvertes de toitures plates végétalisées. De plus, chaque lot disposera de la possibilité d'aménager des emplacements à ciel ouvert.

b) Hauteurs

Les hauteurs maximales seront mesurées à partir du niveau de la voirie au milieu de la placette (niveau de référence indiqué dans la partie graphique du PAP) par rapport au point d'intersection de la façade avant des constructions. Le niveau de référence exacte sera défini par rapport au terrain fini après la réalisation des infrastructures publiques.

Les hauteurs finies des étages sont indiquées à titre indicatif dans la partie graphique. Ces hauteurs peuvent varier en fonction du projet d'architecture propre à chaque parcelle, tant que les hauteurs à la corniche et au faîte sont respectées.

Les demi-niveaux et les sur-hauteurs sont autorisé tant qu'ils s'inscrivent à l'intérieur du gabarit défini.

4.2.2 Le degré d'utilisation des sols

Le PAG fixe le coefficient du degré d'occupation du sol admis dans la zone de projet comme suit :

WI1 – Lannewee/Wäistrooss (NQ)		HAB-1	
COS	0,30	CUS	0,45
			-
CSS	0,40	DL	15
			-

Compte tenu de la surface totale des terrains à bâtir brut (1671 m²) et net (1384 m²), le PAP propose de répartir les valeurs sur les différents lots de la manière suivantes :

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	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	8,05	ares		1	u.		375,0	m²		375		m²	0	m²		207	m²	276	m²
2	5,79	ares		1	u.		375,0	m²		375		m²	0	m²		207	m²	276	m²
Total	13,84	ares	0	2	u.	0	750	m²	0	750	0	m²	0	m²	0	414	m²	552	m²

		minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum		maximum		minimum	
Coefficients résultants du projet de PAP :	DL	0,000	11,969	CUS	0,000	0,449	COS	0,000	0,299	CSS	0,399	Log-abo	0,000	%
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29*bis* :		oui	oui		oui	oui		oui	oui		oui		non	

Tableau 1: Tableau des valeurs des surfaces et coefficients résultant du projet (Source : BEST)

Les gabarits constructibles représentés dans la partie graphique du PAP sont, pour chaque lot, plus grands que la surface construite brute autorisée.

Ainsi, les valeurs de surface constructible brute fixées pour chaque lot dans les cases de la « *représentation schématique du degré d'utilisation du sol* » de la partie graphique peuvent être réparties librement dans les gabarits constructibles définis, sous condition de respecter les valeurs maximales y indiquées.

4.2.2 Logements à coût modérés

Conformément à l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent projet ne nécessite pas la création de logement abordables.

4.2.3 Déblais / remblais

Les travaux de terrassement sont indiqués à l'aide des courbes de niveaux projetées dans la partie graphique du PAP.

Cependant, afin de garantir un bon aménagement des lieux, le niveau du terrain projeté pourra être modifié sur maximum cinquante (50) centimètres par des remblais ou des déblais.

4.3 AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

4.3.1 Cession des terrains

Conformément à l'article 34 de la Loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communale et le développement urbain, « *les terrains sur lesquels sont prévus les travaux de voirie et d'équipements publics, (…) nécessaires à la viabilité d'un plan d'aménagement particulier (…) doivent être cédés à la commune (…)* ».

Le projet prévoit la cession de 2,87 ares de terrain à la commune sur lequel seront réalisés les travaux nécessaires à la viabilisation du PAP. Cela correspond à 17,18 % de la superficie brute du PAP.

4.3.2 Voirie et chemin piéton

Le PAP prévoit l'aménagement d'une voie d'accès, qui débouchera sur une placette. Celle-ci sera dimensionnée de manière à permettre aux véhicules de *manœuvrer* facilement, tandis que l'accès de camions à trois essieux (notamment camion poubelles) n'est pas prévu. Ainsi, le PAP proposera d'aménager un emplacement à l'entrée du futur accès pour le dépôt des poubelles des lots privés au jour de ramassage.

La placette sera quant-à-elle sera complétée d'un espace vert public intégrant 2 emplacements de stationnement. Cet espace sera muni de nouveaux arbres, ce qui valorisera en outre l'espace routier et générera une séquence visuelle.

En vue de favoriser l'infiltration des eaux pluviales provenant des espaces publics, le PAP disposera que les emplacements publics soient réalisés en matériaux drainant (p.ex. pavés avec écarteur, pavés à joints ouverts, pavés avec joint en gazon ou concassé).

4.3.3 Évacuation des eaux

Le projet prévoit une gestion des eaux usées et pluviales via un système séparatif.

Les eaux pluviales des habitations et des espace publics seront déversées vers l'espace vert public du PAP ainsi que l'espace située en arrière (au sud-est) du PAP vers la partie arrière située au sud-est du lotissement, où elles pourront s'infiltrer directement dans le sol.

Les eaux usées seront évacuées par une nouvelle canalisation « eaux usées » posés dans la voie d'accès vers la canalisation « eaux mixtes » existante dans la rue « Quaeschwiss ». Un raccordement gravitaire n'étant pas possible en raison de la déclivité du terrain, un puit de pompage privé sera prévu pour chaque lot, à partir duquel les eaux usées seront pompées au moyen d'une conduite de pression jusqu'au canal « eaux usées » projeté.

4.3.4 Servitude de passage

Une partie de la voie d'accès public sera grevée par une servitude pour le passage des conduites de pression destinée à l'évacuation des eaux usées provenant des lots privés afin d'évacuer les raccorder à la canalisation « eaux usées ».

Cette servitude autorisera le passage des conduites de pression à travers l'espace public et disposera que chaque propriétaire en aura la jouissance et sera tenu d'en assurer l'entretien. La commune de Schengen sera libre de toute responsabilité.

4.3.5 Intégration paysagère

Le PAP étant adjacent à la zone de protection des oiseaux Natura 2000, situé à l'Est de la zone de projet, des mesures d'intégration paysagères seront prévues sur des terrains en périphérie est de la zone de projet (hors-périmètre du PAP), dans le but de créer une transition harmonieuse entre l'espace destiné à être urbanisé et l'espace naturel.

Ainsi, le projet proposera l'aménagement d'une coulée verte constituée d'arbres et arbustes en périphérie est de la zone, de manière à former un maillage écologique destinées à créer une interface paysagère entre les nouvelles habitations et la zone verte. Cette mesure contribuera en plus à une augmentation de la qualité écologique en favorisant le maillage vert et la biodiversité, ce qui permettra d'atténuer les impacts écologiques du développement urbain.

Les mesures devront être mises en œuvre parallèlement à la planification du nouveau quartier.

4 SYNTHÈSE DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PAP

REPARTITION DES SURFACES	
Surface privée :	13,84 ares (82,82 %)
Surface publique :	2,87 ares (17,18 %)
Surface totale du PAP :	16,71 ares (100,00 %)
PARCELLAIRE PRIVE	
Maisons unifamiliales isolées	2
Total parcelles	2
Total logements	2
Logements par hectare	11,97 logements / ha

5 ANNEXES

Le Projet d'Aménagement Particulier comprend le présent rapport justificatif ainsi que les documents suivants :

- Partie écrite ;
- Annexes
  - Annexe I : Tableau récapitulatif des degrés d'utilisation du sol ;
  - Annexe II : Données structurantes relatives au PAP « nouveau quartier » ;
- Données cadastrales :
  - Plan de périmètre PAP dressé par BEST G.O ;
  - Extrait Cadastral et Relevé parcellaire ;
  - Mandat ;
- Plan d'Aménagement général de la Commune de Schengen :
  - Extrait du PAG ;
  - Schéma Directeur ;
- Copie du certificat d'ingénieur établi par l'O.A.I. ;
- Plans :
  - Plan d'aménagement particulier (plan n°221025-13-000 001) ;
  - Levé topographique avec prises de photos (plan n°221025-13-000 002).

Senningerberg, le 10 mai 2023

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.

M.WENGLER M. URBING