



papaya
urbanistes et
architectes paysagistes

Projet d'Aménagement Particulier Nouveau Quartier « Hinter dem Dorf » à Redange-sur-Attert

Rapport justificatif

15 avril 2025

Papaya - Urbanistes et architectes paysagistes s.a.
12, avenue du Rock'n'Roll
L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval
T. +352 / 26 17 84
hello@papaya.green
papaya.green



Sommaire

1. Introduction	4
2. Contexte règlementaire	5
2.1. PAG en vigueur	5
2.1.1. Partie graphique	5
2.1.2. Partie écrite	6
2.2. Schéma directeur	9
3. Contexte environnant	10
3.1. Localisation dans la Commune	10
3.2. Situation existante	10
4. Concept urbanistique	12
4.1. Programme d'aménagement	12
4.2. Illustrations 3D	14
4.3. Typologies de logements	16
4.4. Logements à coûts modérés	17
4.5. Gestion de l'eau	18
4.6. Circulation et stationnement	19
4.7. Surfaces à céder	20
4.8. Aménagements des espaces privés	20
5. Klimapakt	22
5.1. Toitures	22
5.2. Menuiseries	22
5.3. Collecte des eaux pluviales	22
5.4. Pierres naturelles	22
5.5. Eclairage extérieur	23
5.6. Isolations des façades et de la toiture	23

Préambule

Objet :	Projet d'aménagement particulier Nouveau Quartier « Hinter dem Dorf » Partie écrite réglementaire
Commune :	Redange-sur-Attert
Parcelle :	607/6057 (partie de)
Conception :	Papaya – Urbanistes et architectes paysagistes s.a. 12, avenue du Rock'n'Roll L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval LUXEMBOURG
Maître d'ouvrage :	Monsieur Ady Eyschen 80, Grand-Rue L-8510 Redange-sur-Attert LUXEMBOURG
Propriétaires :	Ady Eyschen
Date :	15 avril 2025



1. Introduction

Le présent Projet d'Aménagement Particulier se veut garant d'un aménagement urbain optimal, dans le respect de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

L'ensemble des préconisations réglementaires faisant l'objet du document PAP exécutent et précisent le PAG, ainsi que les schémas directeurs élaborés en amont.

L'objet du PAP nouveau quartier est de préciser l'utilisation du sol défini par le PAG, appelé « degré d'utilisation du sol », en fixant la constructibilité des lots privés, les types de bâtiment, leur volumétrie et leur implantation. Il précise également la configuration de l'aménagement de l'espace public, en vue d'une cession à la commune.

Le dossier complet se compose des documents suivants :

Les pièces officielles :

- Le plan cadastral mixte et le relevé parcellaire
- Les mandats
- Le certificat OAI
- Le levé topographique
- Le plan de contenance
- L'extrait du PAG en vigueur et schéma directeur

Le présent rapport justificatif, et ses annexes :

- Le présent rapport justificatif
- La fiche annexe I « Tableau récapitulatif » (annexe n°01 du présent rapport justificatif)
- La fiche annexe II « Données structurantes relatives au Projet d'Aménagement Particulier nouveau quartier » (annexe n°02 du présent rapport justificatif)

Le plan d'aménagement particulier :

- La partie écrite réglementaire
- La partie graphique réglementaire : elle comprend plan et coupes, ainsi que le degré d'utilisation du sol par lot

Les annexes complémentaires :

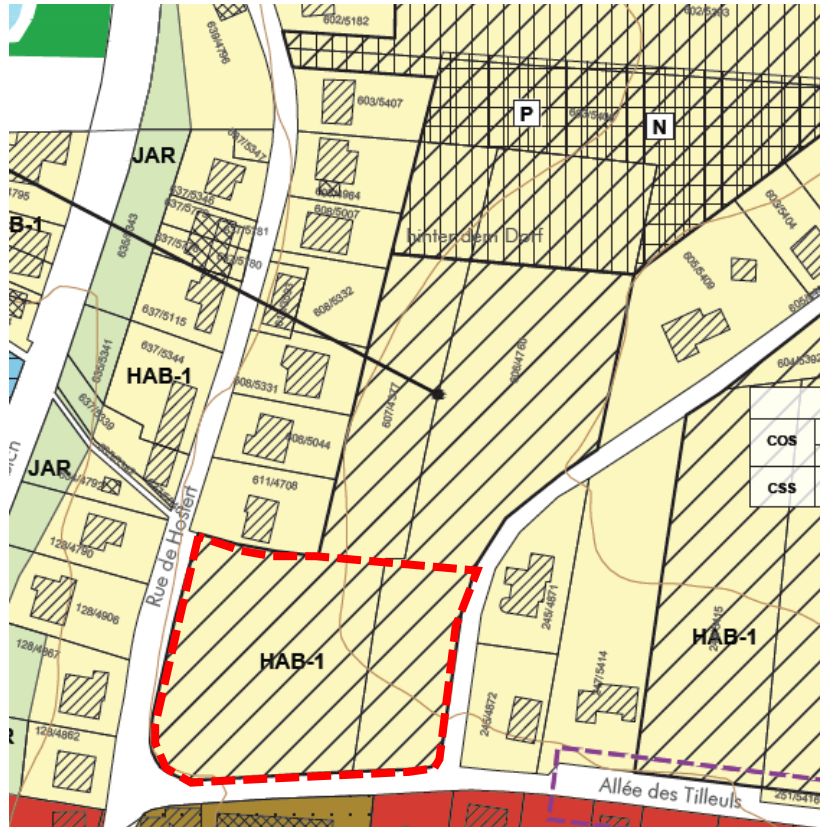
- Plan de composition – phase 2
- Le dossier de demande d'accord de principe auprès de l'Administration de la gestion de l'eau
- La levée de contraintes archéologiques de l'INRA



2. Contexte règlementaire

2.1. PAG en vigueur

2.1.1. Partie graphique



FOND DE PLAN
 Général de la commune de Redange-sur-Attert, de la BD-L-TC 2007, de l'OSB 2007, de l'OSB 2007

- Limite communale
- - - Limite parcellaire
- ▭ Bâtiment existant
- ▭ (OSB) Plan de zonage (OSB) bâtiment existant / bâtiment superposé
- ▭ (BD-L-TC) (OSB 2007, inférieure au 2007) et des niveaux de terrain (2012)
- ▭ (OSB) Niveau d'altitude existant ou temporaire
- Contour de la voirie (planche n°1 - Caselles)
- Contour de niveau

PROJET D'AMENAGEMENT GENERAL

- ▭ Délimitation du degré d'utilisation du sol

ZONES URBAINISEES OU DESTINEES A ETRE URBAINISEES

Zone d'habitation

- HAB-1 zone d'habitation 1
- HAB-2 zone d'habitation 2

Zones mixtes

- MIX-1 zone mixte urbaine
- MIX-2 zone mixte villageoise
- MIX-3 zone mixte rurale

Zone de bâtiments et équipements publics

- BEF-1 zone de bâtiments et équipements publics - abonnement

Zones d'activités

- ECO-1 zone d'activités économiques communale type 1
- ECO-2 zone d'activités économiques régionale type 1

Zone commerciale "in den Espen"

- SP-1 zone spéciale
- SP-2 zone spéciale - station service
- SP-3 zone spéciale - CMA (Centre intégré pour Personnes Agées)

Zone de jardins familiaux

- JAR

Représentation schématisée du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier".

Dénomination de la ou des zones	
COS	max. COS
CSS	max. DL

ZONES SUPERPOSEES

- ▭ Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
- ▭ Zone délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés
- ▭ Zone d'aménagement différé
- ▭ Zone de servitude "urbanisation"
- ▭ servitude "urbanisation - paysage"
- ▭ servitude "urbanisation - stockage in den Espen"
- ▭ servitude "urbanisation - milieu naturel"
- ▭ servitude "urbanisation - milieu naturel in den Espen"
- ▭ servitude "urbanisation - droit de passage"
- ▭ servitude "urbanisation - stationnement"
- ▭ servitude "urbanisation - bruit"
- ▭ Couloirs et espaces réservés
- ▭ couloir pour projets piétons
- ▭ couloir pour projets de mobilité douce
- ▭ Secteurs protégés d'intérêt commun
- ▭ secteur protégé de type "environnement construit"
- ▭ bâtiments protégés
- ▭ Zone de risques naturels prévisibles
- ▭ zone inondable

ZONES OU ESPACES DEFINIS EN EXECUTION DE DISPOSITIONS LEGALES, REGLEMENTAIRES OU ADMINISTRATIVES SPECIFIQUES RELATIVES

- ▭ à l'aménagement du territoire
- ▭ à la protection de la nature et des ressources naturelles
- ▭ zone Natura 2000
- ▭ réserve naturelle
- ▭ à la protection des sites et monuments nationaux

ZONES DESTINEES A RESTER LIBRES

- AGR Zone agricole
- FOR Zone forestière*
- HOR Zone horticole
- PAB Zone de parc public
- VER Zone de verdure

* Les zones forestières sont indiquées sur la base de l'OSB 2007 actualisée sur la base de l'orthophoto 2007 et d'un inventaire de terrain réalisé en 2011, dans le but de contrôler l'existence géographique des forêts et d'évaluer la représentativité des zones forestières à l'échelle des plans d'aménagement d'urbanisme et d'occupation du territoire. Les données sont issues de la base de données "Forêt" gérée par le Service de l'Environnement de la Région wallonne.



2.1.2. Partie écrite

Art. 3. Zones d'habitation

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations.

Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, 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 et leur aspect, 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

- zone d'habitation 1 (HAB-1) ;
- zone d'habitation 2 (HAB-2).

Art. 3.1. Zone d'habitation 1 (HAB-1)

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 » :

- dans la localité de Redange : 55% au minimum des logements sont de type « maison d'habitation unifamiliale » y compris les « maisons d'habitation unifamiliales avec logement intégré », les maisons seront de type isolé, jumelé ou groupé en bande ; les maisons plurifamiliales comptant plus de 8 logements sont proscrites.
- dans les localités de Lannen, de Nagem, de Niederpallen, d'Ospem/Eltz et de Reichlange : 90% des logements sont de type « maison d'habitation unifamiliale » y compris les « maisons d'habitation unifamiliales avec logement intégré », les maisons sont de type isolé, jumelé ou groupé en bande ; les maisons plurifamiliales comptant plus de 4 logements sont proscrites.
- la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum pour toute la commune de Redange.

Art. 12. Emplacements de stationnement

Art. 12.1. Définition du nombre minimum d'emplacements de stationnement

En cas de construction nouvelle, de reconstruction, de transformation augmentant la surface exploitable de plus de 25m², ou de changement d'affectation ou de destination, le nombre minimum d'emplacements requis est défini comme suit :

- pour les maisons d'habitation unifamiliale (un logement), deux (2) emplacements;
- pour un (1) logement intégré dans une maison d'habitation unifamiliale un (1) emplacement ;
- pour les immeubles plurifamiliaux, deux (2) emplacements par logement ;
- pour les bureaux, administrations, commerces, restaurants et cafés, un (1) emplacement par tranche de vingt (20) m² de surface exploitable ;
- pour les cabinets médical, paramédical ou autre profession libérale, trois (3) emplacements par cabinet réservés aux clients ;
- pour les crèches (jusqu'à 30 enfants), cinq (5) emplacements, à partir de 30 enfants un (1) emplacement supplémentaire est à prévoir par tranche de 10 enfants ;
- pour les établissements artisanaux, un (1) emplacement par tranche de cinquante (50) m² de surface exploitable ;
- pour les garages de réparation, un (1) emplacement par tranche de cinquante (50) m² de surface exploitable, avec un minimum de trois (3) places par établissement ;
- pour les établissements hôteliers et gîtes ruraux, un (1) emplacement par tranche de deux (2) lits ;
- pour les établissements de séjour pour personnes âgées, un (1) emplacement par tranche de six (6) lits ;
- pour les affectations ne figurant pas sur la présente liste, le bourgmestre fixe le nombre des places de stationnement en fonction des besoins spécifiques de l'affectation.

Les emplacements de stationnement sont aménagés sur le même bien-fonds que la construction à laquelle ils se rapportent à l'exception des cas suivants :

- pour les immeubles situés entre les n°21 à 61 et n°42 à 78 de la Grand Rue à Redange,
- lorsqu'il est démontré l'impossibilité d'aménager en tout ou partie, le nombre d'emplacements requis.

Dans ces deux cas, soit le requérant démontre la possibilité d'aménager le nombre de places requis en situation appropriée dans un rayon de 200m, soit le bourgmestre pourra fixer une taxe compensatoire ayant pour objet l'aménagement à proximité des emplacements de stationnement manquants moyennant un règlement-taxe déterminant les conditions à observer ainsi que les montants et modalités de paiement.

Art. 13. Minima et maxima à respecter

Pour chaque zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », sont définies des valeurs maxima pour le coefficient d'utilisation du sol (CUS), le coefficient d'occupation du sol (COS) et le coefficient de scellement du sol (CSS).

Pour les zones d'habitation et les zones mixtes soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », sont définies des valeurs maxima pour la densité de logements (DL).

Ces valeurs sont reprises pour chaque nouveau quartier ou partie de nouveau quartier sur la partie graphique du PAG.















Les valeurs COS, CUS, CSS, DL définies sur la partie graphique du PAG sont des valeurs maximales à respecter pour les zones soumises aux plans d'aménagement particulier « nouveau quartier ». Elles seront précisées pour chaque lot par les plans d'aménagement particuliers « nouveau quartier » y relatifs.

Les valeurs COS, CUS, CSS, DL peuvent, en outre, être restreintes par d'autres prescriptions réglementaires à définir par les plans d'aménagement particuliers « nouveau quartier ».

Les valeurs COS, CUS, CSS, DL définies au niveau du présent plan d'aménagement général ne présentent pas un droit acquis, l'intégration des constructions dans le contexte urbain prime sur les valeurs maximales autorisées.

2.2. Schéma directeur

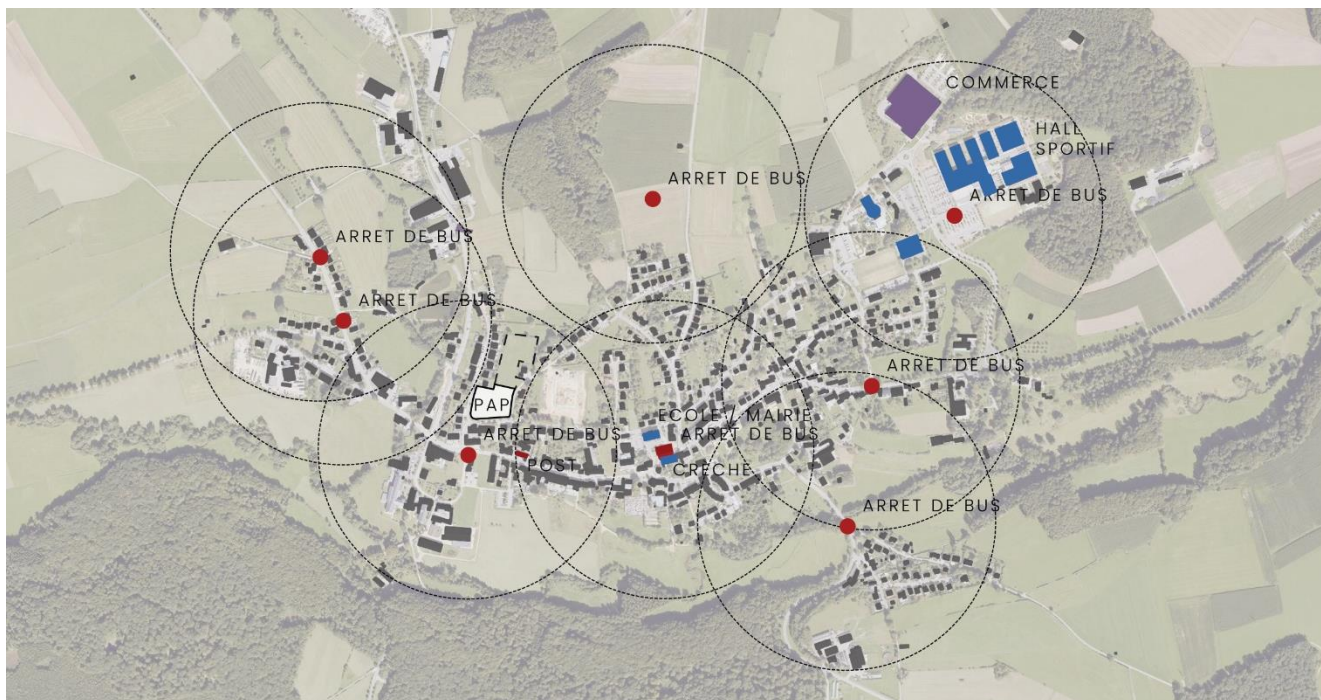


- délimitation du schéma directeur
 - courbes de niveaux du terrain existant
- Concept de développement urbain
 Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités
- | | | | |
|---|---|---|----------|
|  |  |  | logement |
| faible | moyenne | forte densité | |
- Espace public
-  espace minéral cerné / ouvert
 -  élément identitaire à préserver
 -  séquences visuelles axe visuel
- Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques
-  connexions
 -  réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)
 -  mobilité douce (interquartier, intraquartier)
 -  zone résidentielle / zone de rencontre
 -  transport en commun (arrêt d'autobus)
 -  Infrastructures techniques axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales
 -  mesures d'intégration spécifiques
- Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains
-  coulée verte
- Charakteristika des Plangebiets
 Lokalisierung: Ortszentrum Redange
 Größe: ca. 13.500m²

3. Contexte environnant

3.1. Localisation dans la Commune

Ce plan d'aménagement particulier constitue en l'aménagement d'un nouveau quartier au sein de la localité de Redange-sur-Attert.



Le terrain est judicieusement situé afin de répondre aux besoins de logements dans un cadre particulièrement verdoyant et proche des commodités de la région. Situé le long de la N. 22b et non loin de la N. 22 reliant Oberpallen à Colmar-Berg, le site est facilement accessible et proche des commodités de la région.

Le contexte bâti existant est caractéristique des localités rurales luxembourgeoises. Le projet va être la liaison entre un tissu bâti composé d'anciennes bâtisses à vocation agricole et un quartier résidentiel de maisons unifamiliales isolées, plus récent au Nord de la zone.

3.2. Situation existante

La zone soumise à PAP-NQ telle que reprise au PAG est vouée à être urbanisée en plusieurs phases.

Une première phase visait en la mise en place d'une partie de la zone destinée à accueillir une maison unifamiliale.

Le présent PAP-NQ prévoit l'aménagement de la partie Sud de la zone soumise à PAP-NQ.

Ce développement urbain s'inscrit tout de fois dans une démarche cohérente d'aménagement urbain. En effet, une vision d'ensemble est appliquée au travers d'un plan de composition afin de tenir compte de l'ensemble des caractéristiques du lieu prévenir les incohérences ou incompatibilités futures dans le cadre de l'aménagement de cette zone.

La zone couverte par le présent projet est une prairie non occupée. Hormis quelques arbres bordant l'Allée des Tilleuls au Sud et la rue de Hostert, aucun ensemble écologique n'est à recenser.

La topographie du site est peu prononcée malgré une situation de talus le long des voies bordant le terrain.



4. Concept urbanistique

4.1. Programme d'aménagement

Phase 1

Le présent projet tel que présenté diffère du schéma directeur établi au niveau du PAG. En effet, ce dernier (repris au point 2.2 de ce rapport) prévoyait la mise en place d'une coulée verte à la limite sud du terrain, le long de l'Allée des Tilleuls. Cet espace vert devait, entre-autres accueillir les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux pluviales pour les acheminer vers le croisement formé par l'Allée des Tilleuls et la rue de Hostert.

Compte tenu des contraintes de topographique, des voies existantes qui desservent le PAP et des enjeux liés à la gestion de l'eau, le projet s'est écarté quelque-peu des principes établis dans le schéma directeur. Ces adaptations visent à insérer au mieux dans le contexte qui lui est donné sans venir perturber les composantes territoriales qui font à la fois ses contraintes mais surtout ses atouts.







De ce fait, l'espace vert public initialement prévu en limite sud a été relocalisé au cœur du PAP afin d'accueillir le bassin de rétention en son sein. La localisation du bassin à cet endroit se justifie d'autant plus si l'on tient compte de la gestion des eaux pluviales de la phase 2 future du PAP qui prendra place au Nord. La position centrale du bassin facilite et rationalise les infrastructures à réaliser. L'évacuation du bassin de fait également au travers d'un couloir vert qui aboutit sur l'Allée des Tilleuls.

Le bâti projeté dans cette nouvelle configuration et son implantation sont organisés le long des voiries existantes de manière à créer un ensemble en cohérence avec son contexte. Compte tenu de la situation de talus surtout au niveau de la rue de Hostert et le long de l'Allée des Tilleuls, les bâtisses peuvent s'implanter en s'adossant au terrain afin de ne pas créer de mouvements de terre trop importants.

Cette volonté d'intégrer le bâti dans son contexte, se marque aussi sur les types de toitures à adopter. En effet, tous les bâtiments sont prévus avec des toitures à double pente afin de correspondre au mieux au tissu rural existant. De cette manière, le PAP crée une réponse adéquate et équilibrée par rapport au bâti existant et les projets à venir, notamment de l'autre côté de l'Allée des Tilleuls.

Les gabarits constructibles établis dans le projet sont à considérer comme des gabarits potentiels maximum. Le rapport entre la volumétrie et la surface brute maximale attribuée à chaque lot ne permet pas de construire l'entièreté du gabarit. Néanmoins, cette approche permettra une certaine flexibilité architecturale.

Les cheminements aux abords du PAP sont aussi ajustés par rapport au schéma directeur qui proposait un cheminement piéton le long de l'Allée des Tilleuls en situation de talus. Le PAP tel que projeté initie le réaménagement des abords des voiries existantes en y aménageant des trottoirs en concordance avec le lieu.

-  Voie partagée
-  Lot privé
-  Espace vert public
-  Rétention
-  Nouvelle construction
-  Arbres plantés



Cette phase 1 peut également elle-même faire l'objet d'un phasage en son sein. Les quatre constructions sises sur les lots 1-4 le long de la rue de Hostert (partie 1) sont indépendante pour ce qui concerne le raccordement aux réseaux d'eaux pluviales et usées par rapport au reste des lots du PAP. En conséquence et comme le préconise le mémoire explicatif établi par le bureau d'études Bered dans sa demande d'accord de principe auprès de l'AGE, les 4 constructions situées le long de la rue de Hostert pourront être construites préalablement aux autres bâtiments projetés sur le reste du PAP sans entraver le fonctionnement cohérent des infrastructures de gestion des eaux.

Phase 2

Le projet, qui constitue la phase 1, n'occupe qu'une partie de la zone soumise à PAP-NQ. Une seconde phase, au nord, y prendra place dans le futur. Cette extension du quartier sera, quant à elle desservie par une nouvelle voirie accessible depuis l'Hobsteltgen au début de laquelle un espace vert sera créé, tel que le suggère le schéma directeur.

Le plan de composition de cette phase est disponible à l'*Intercalaire 4 – Annexes complémentaires* du présent dossier.

4.2. Illustrations 3D



Vue depuis le Sud-est



Vue depuis le Sud-ouest



Vue depuis le Nord-ouest



Vue depuis le Nord-est



Vue depuis Hobsteltgen



Vue depuis l'Allée des Tilleuls vers le carrefour avec la rue de Hostert



Vue depuis la rue de Hostert

4.3. Typologies de logements

Le coefficient de densité de logement prévue au PAG est de 20 log/ha. Au vu du périmètre du PAP de près de 68.99 ares, 15 unités de logements peuvent être projetées au maximum suivant les dispositions de l'art. 29bis.

Le projet d'aménagement particulier prévoit donc la mise en place de 15 unités de logement réparties comme suit :

- 10 maisons unifamiliales ;
- 1 maison plurifamiliale pouvant accueillir jusqu'à 5 unités de logements.

A cet égard, 67% des logements sont de type unifamilial et 33% sont de type plurifamilial. Cette répartition respecte la proportion requise au PAG de minimum 55% de logements unifamiliaux.

-  Dépendance
-  Maison unifamiliale
-  Maison plurifamiliale



4.4. Logements à coûts modérés

Dans le cadre du présent projet et en vertu de l'art. 29bis, 10% de la surface constructible brute destinée au logement est à dédier aux logements à coûts modérés.

Les constructions des lots 10 et 11 sont désignés comme étant logements abordables. Ces logements pourront également accueillir des logements intégrés.

4.5. Gestion de l'eau

Le bureau d'études Bered a, quant à lui, été désigné pour les aspects liés à la gestion de l'eau.

Le dispositif d'égouttage du projet est un dispositif en système séparatif au sein duquel les eaux usées et les eaux pluviales sont traitées de la manière suivante :

- Les eaux usées sont collectées via un réseau d'égouttage classique et raccordées par ce réseau aux collecteurs en système mixte existants situées dans les rues de Hostert et Hobsteltgen d'une part et au collecteur en cours de construction dans l'allée des Tilleuls, collecteur en système séparatif dédié aux eaux usées, d'autre part.
- Le dispositif de gestion des eaux pluviales du projet est constitué par le réseau d'égouttage des eaux pluviales décrit supra ainsi que par un système de rétention dans lequel aboutissent les eaux collectées par ce réseau qui peuvent être raccordées gravitairement à ce système ;
- La rétention à ciel ouvert a été préférée dans le cadre de ce projet afin de favoriser l'évacuation des eaux collectées par le réseau d'égouttage des eaux pluviales du projet par infiltration dans le sol et par évaporation. Le bassin a été dimensionné de manière à tenir compte du présent projet et de la future phase du projet à venir.
- Les maisons unifamiliales implantées le long de la rue de Hostert étant indépendante d'un point de vue raccordements du reste du PAP, ces dernières pourront être construites dans un premier temps avant-même la mise en œuvre du bassin de rétention nécessaire aux autres constructions.

Les documents qui présentent le concept d'assainissement du quartier et qui constituent la demande d'accord de principe auprès de l'AGE se trouve dans l'*Intercalaire 4 – Annexes complémentaires* du présent dossier.



4.6. Circulation et stationnement

Les logements qui constituent le quartier sont implantés le long des voies existantes. Par conséquent, aucune nouvelle voirie n'est créée dans ce quartier.

Néanmoins, de nouveaux aménagements seront créés le long de la rue de Hostert afin de recréer une bande de stationnement avec un trottoir en adéquation avec les accès aux nouvelles habitations. Le long de la Hobsteltgen, de nouveaux aménagements sont aussi de manière à aménager un nouveau trottoir permettant de relier l'Allée des Tilleuls.

Le stationnement privé est, quant à lui, prévu soit dans les gabarits des constructions principale, soit dans des dépendances ou alors dans un niveau en sous-sol suivant les cas.



4.7. Surfaces à céder

La surface cédée au domaine public s'élève à 11.42 ares soit 16.55 % de la surface brute du projet d'aménagement particulier.



4.8. Aménagements des espaces privés

Aménagement des espaces libres

L'aménagement à l'avant des constructions ainsi que le choix des clôtures doit participer à la qualité du cadre de vie du quartier.

Les espaces libres à l'avant des constructions doivent être ouverts sur le domaine public, à l'image des usoirs traditionnels. L'objectif est d'obtenir un espace public convivial ouvert et de ne pas renfermer les constructions derrière des clôtures ou des haies.

Il est recommandé de planter les espaces extérieurs dans le but de créer un paysage généreux et naturel, d'apporter de l'ombre en été, de participer au maintien de la biodiversité locale, etc.



Am Gaart à Saeul

Aspect recherche concernant l'aménagement des espaces privés à l'avant des constructions



Le recul avant des constructions est à aménager en un jardin rural, offrant une certaine mixité de plantations et de revêtements de sol qui favorisent l'infiltration des eaux pluviales. Les jardins à pierres ainsi que les surfaces recouvertes que par des écorces de pins ou similaires sont à proscrire.

A gauche : jardins de pierres à proscrire

Boite aux lettres et armoires de concessionnaires

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

Elles peuvent par exemple s'insérer dans un élément maçonné qui participe à marquer l'entrée ou bien directement dans une haie taillée. L'objectif est de les rendre le plus discret possible.



Exemple d'intégration des boites aux lettres et armoires de concessionnaires

5. Klimapakt

Dans le cadre du présent projet, il convient de porter une attention particulière quant à la technique constructive des habitations afin que ces dernières répondent aux enjeux environnementaux.

Les critères qu'il conviendrait de prendre en compte sont :

5.1. Toitures

Les toitures plates des constructions destinées au séjour prolongé doivent être végétalisées (toitures végétales extensive) sur minimum 80% de leur surface. Le choix d'espèces végétales adaptés à la situation stationnelle est imposé.

Les couvertures de toitures en zinc ne peuvent être posées que si elles sont recouvertes d'une couche protectrice organique (par exemple laquage en poudre).

5.2. Menuiseries

Les menuiseries extérieures seront réalisées en bois ou aluminium. Les menuiseries extérieures en PVC sont proscrites.

Les bois et matériaux dérivés du bois doivent provenir de forêts gérées de manière durable et disposer d'un certificat PEFC ou FSC.

L'emploi de produits chimiques (biocides, fongicides, etc.) pour la protection du bois des façades et des aménagements extérieurs est interdit. La protection du bois s'opère grâce à l'utilisation de bois imputrescibles ou à des mesures constructives.

5.3. Collecte des eaux pluviales

Les eaux pluviales seront impérativement récupérées, collectées dans une ou plusieurs cuves enterrées ou disposées en sous-sol d'une capacité minimale de 10 m³. Les eaux pluviales ainsi collectées seront réutilisées pour l'usage extérieur (arrosage, nettoyage, etc.) et pour les installations sanitaires.

Les cuves de récupération d'eau de pluie réalisées en dehors des constructions destinées au séjour prolongé et des dépendances, doivent être couvertes de terre végétale d'une épaisseur d'au moins 0,30 m ou être placées en dessous de la terrasse et ne sont pas prises en compte pour le calcul de l'emprise au sol.

5.4. Pierres naturelles

Les pierres naturelles doivent avoir le marquage CE (provenance de l'Union européenne), ou doivent avoir le label XertifiX ou Fairstone (provenance de pays autres que ceux de l'UE).

5.5. Eclairage extérieur

Tous les éclairages extérieurs doivent être installés de manière à ne projeter aucun faisceau lumineux vers le ciel ou les terrains voisins. La température de couleur doit être inférieure ou égale à 3000 K. Pour toute construction, les éclairages extérieurs doivent être équipés de dispositifs d'extinction automatique.

Les faisceaux en mouvement, projetés en guise de décoration sont proscrits.

5.6. Isolations des façades et de la toiture

Les isolants synthétiques (à base de produits pétroliers), polystyrène, Polyuréthane, polymère d'uréthane, etc. ainsi que les isolants gonflés aux agents halogéné sont proscrits.

Les isolants minéraux, laines de verre et laine de roche sont tolérés.

Les isolants naturels à base de fibre végétale ou animale (argile, chanvre, chènevotte, bois, fibre d'herbe, laine de mouton, lin, liège, paille, roseaux, etc.). Et les isolants biosourcés laine de coton (issue du recyclage de vieux vêtements), ouate de cellulose (issue du recyclage de journaux) sont recommandés.