

## COMMUNE DE GARNICH



Localité Kahler

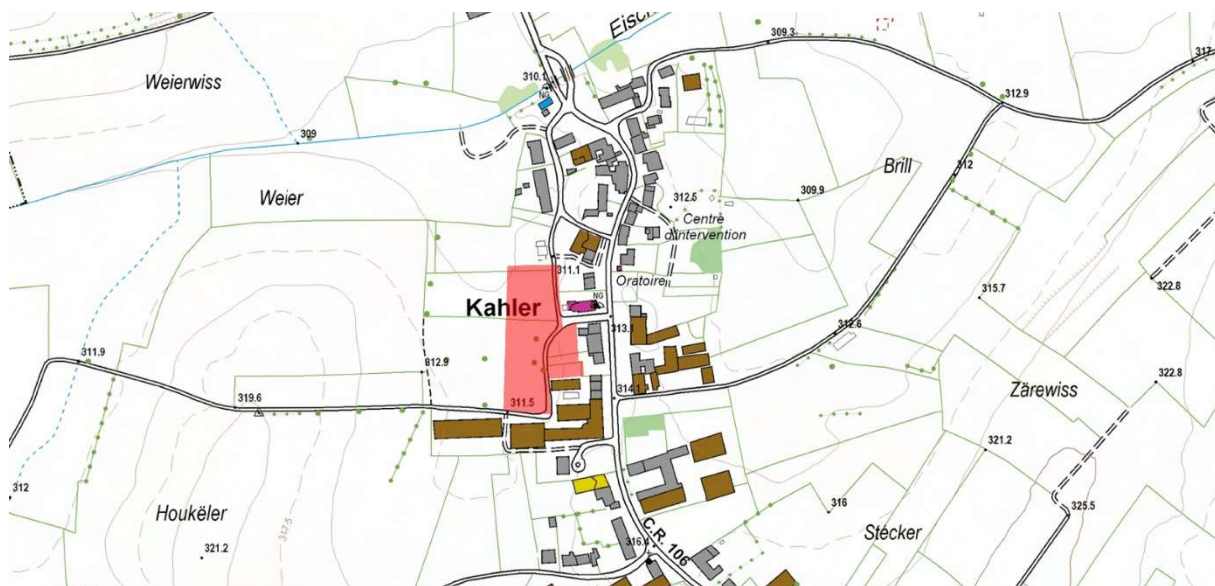
### SCHEMA DIRECTEUR KAH-07 « DAUSCHWISS »



Version du 7 juillet 2021



Le présent schéma directeur fait partie de l'étude préparatoire à la révision du PAG de la commune de Garnich et oriente le PAP « nouveau quartier » KAH-07 Dauschwiss à réaliser dans la localité de Kahler.



Plan topographique – Localisation du site




Vue vers le sud à partir de l'église



Vue vers le sud



1. IDENTIFICATION DE L'ENJEU URBANISTIQUE ET DES LIGNES DIRECTRICES MAJEURES													
Superficie	<ul style="list-style-type: none"><li>• Environ 0,855 ha</li></ul>												
Localisation	<ul style="list-style-type: none"><li>• Centre-ouest de la localité, derrière l'église</li><li>• Dans le PAG ces terrains se situent en zone [MIX-V]</li></ul> <p><i>Extrait graphique du PAG</i></p>  <table border="1"><thead><tr><th colspan="4">DAUSCHWISS - KAH-07</th></tr></thead><tbody><tr><td>COS</td><td>0.30</td><td>CUS</td><td>0.55</td></tr><tr><td>CSS</td><td>0.70</td><td>DL</td><td>20</td></tr></tbody></table>	DAUSCHWISS - KAH-07				COS	0.30	CUS	0.55	CSS	0.70	DL	20
DAUSCHWISS - KAH-07													
COS	0.30	CUS	0.55										
CSS	0.70	DL	20										
Environnement bâti	<ul style="list-style-type: none"><li>• Tissu urbain mixte et rural en proximité d'une exploitation agricole active</li></ul>												
Éléments naturels existants	<ul style="list-style-type: none"><li>• Pâturage ouvert vers le paysage à l'ouest</li></ul>												
Contraintes	<p><u>Nuisance/sécurité</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Soumis aux sonneries des cloches de l'église</li><li>• Situation à proximité d'une exploitation agricole active qui peut engendrer un risque d'odeurs et de bruits</li></ul> <p><u>Topographie</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Zone située en limite mais à l'extérieur des surfaces inondables de l'Eisch</li><li>• Le nouveau quartier peut concerner la nappe phréatique</li></ul> <p><u>Éléments identitaires naturels</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Groupement d'arbres existants le long du chemin et haie naturelle contre la limite agricole</li><li>• Présence d'habitat protégé et/ou d'habitat d'espèce protégée</li></ul> <p><u>Éléments identitaires bâtis</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Situé à proximité de l'église</li><li>• Partiellement situé dans le secteur protégé d'intérêt communal</li></ul>												
Enjeux	<ul style="list-style-type: none"><li>• Fermer la lacune existante</li><li>• Arrondir la structure urbanistique existante</li><li>• Intégrer la structure urbanistique dans le paysage</li><li>• Créer une mixité des logements dans la localité</li></ul>												

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proposer un aménagement rythmé d'ouverture en créant une place au niveau de l'église et un resserrement au niveau de l'exploitation pour protéger d'une façon constructive le quartier des contraintes dues à l'exploitation agricole. Ceci permet de casser la linéarité de la rue et de rendre l'espace rue attractif</li> <li>• Intégrer et préserver les biotopes</li> </ul>
<b>2. CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN</b>	
Programmation urbaine	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Création d'un quartier résidentiel de faible densité avec du logement unifamilial jumelé ou en bande combiné avec des collectifs de 4 ou 6 logements</li> <li>• L'installation d'un commerce, service ou équipement augmenterait la mixité du quartier</li> </ul>
Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour la viabilisation les surfaces sont à céder à la Commune afin d'aménager la desserte, une liaison de mobilité douce, la gestion de l'eau de ruissellement et des espaces publics de qualité</li> <li>• Le réaménagement de l'espace rue généreux avec une place minérale à destination de tous au niveau de l'église qui sert à favoriser la cohésion sociale</li> </ul>
Mesures d'intégration spécifiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégration harmonieuse du site dans le contexte urbain pour les volumes et les façades et en respectant les prescriptions du secteur protégé pour la construction située du côté de l'église</li> <li>• Trouver une transition fluide du bâti entre la résidence existante et les nouvelles constructions et le paysage</li> <li>• Privilégier les constructions de maximum deux niveaux</li> <li>• La construction de niveaux souterrains dans la partie au nord est déconseillée (nappe phréatique)</li> <li>• Mesures d'étanchéités / cuves étanches adaptées par rapport à la proximité de la rivière</li> <li>• Aménagements en faveur d'un écoulement et d'une rétention ouverts des eaux pluviales</li> <li>• Mesure pour atténuer le conflit de fonction avec l'exploitation agricole au sud</li> <li>• Minimiser le degré de scellement de sol par des revêtements perméables à l'eau</li> <li>• Mettre en valeur l'église</li> <li>• Intégrer les trois arbres remarquables</li> </ul>
Centralités	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se situe derrière le noyau central de la localité</li> </ul>
<b>3. CONCEPT DE MOBILITE ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES</b>	
Connexions	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accès direct par la rue de l'Ecole</li> <li>• Accès au circuit auto-pédestre de Garnich (50 m) et à la piste cyclable nationale PC 12 (250 m)</li> </ul>
Réseau routier	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zone de rencontre</li> </ul>
Aires de stationnement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkings privés sur le terrain privé</li> <li>• Emplacements de stationnement public le long de la voirie</li> </ul>
Transports en commun	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arrêt de bus existant rue Principale à environ 130 m. Cet arrêt est desservi par la ligne RGTR 346 Grass-Kleinbettingen</li> <li>• Situé à 1,8 km de la gare Kleinbettingen</li> </ul>

Infrastructures techniques	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'aménagement du bassin de rétention dans la zone d'inondation sera de caractère naturel. Volume de compensation à prévoir</li> <li>• Pour les nouvelles constructions considérer la faible profondeur des infrastructures due à la nappe phréatique</li> <li>• Eaux usées : le canal des eaux usées est à refaire dans son ensemble, car le réseau existant traverse la zone et ne se situera plus dans le domaine public. De plus, il n'est pas assez profond</li> <li>• Eaux pluviales : raccordement après rétention vers la rivière</li> <li>• Nécessité de refaire tous les réseaux (eaux pluviales, eaux usées, gaz) et de les déplacer dans le domaine public</li> <li>• Déplacement éventuel de la canalisation pour eaux mixtes passant sur la zone</li> </ul>
<b>4. CONCEPT PAYSAGER ET ECOLOGIQUE</b>	
Intégration au paysage	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nouvelle plantation pour assurer la transition entre la zone agricole et le nouveau quartier et aussi du côté de l'exploitation</li> <li>• Maintenir l'ouverture vers l'église</li> </ul>
Coulées vertes et maillage écologique	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sans objet</li> </ul>
Biotopes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rangée de 3 arbres remarquables à intégrer dans le concept d'aménagement</li> <li>• Les mesures compensatoires in situ, respectivement les biotopes destinés à être préservés, se retrouvent dans une large mesure dans le domaine public</li> <li>• Tout biotope ou habitat non conservé est à compenser</li> </ul>
Critère de durabilité	<p><u>Réduction des surfaces scellées</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prévoir un aménagement permettant de réduire les surfaces scellées dans le domaine public et les surfaces privées, notamment au niveau de l'interface avec l'espace-rue</li> <li>• Pour les espaces extérieurs privés, limiter les surfaces d'enrobé au profit de matériaux plus qualitatifs par l'utilisation de matériaux perméables permettant de diminuer les eaux de ruissellement</li> </ul> <p><u>Implantation et conception des constructions</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rechercher une bonne exposition, en favorisant les jardins exposés au sud et à l'ouest</li> <li>• Respecter le terrain naturel</li> <li>• Prendre en considération les contraintes liées à la nappe phréatique</li> <li>• Créer, par une implantation variable, un espace rue sécurisé et convivial</li> <li>• Adapter la conception des constructions à l'utilisation d'énergies renouvelables et permettre une flexibilité d'utilisation de l'espace</li> <li>• Favoriser la réduction des coûts de construction et d'entretien en privilégiant des matériaux durables</li> <li>• En cas de toitures plates, privilégier leur végétalisation, sauf en cas de terrasse accessible.</li> </ul>

	<p><u>Recherche d'une gestion intégrée et écologique des eaux</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prévoir un aménagement écologique des bassins de rétention et une évacuation à ciel ouvert des eaux superficielles</li> <li>• Favoriser l'infiltration locale des eaux de pluie</li> <li>• Intégrer les ouvrages de rétention des eaux pluviales dans les espaces publics</li> <li>• Prévoir un raccordement paysager vers la rivière</li> </ul> <p><u>Développement de la biodiversité</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver et mettre en valeur les biotopes et éléments naturels existants</li> <li>• Favoriser l'utilisation des essences indigènes</li> <li>• Prévoir une gestion extensive des espaces verts publics</li> </ul>
<b>5. CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE</b>	
Phasage de réalisation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le site concerné par le présent schéma directeur se fera en un seul PAP "nouveau quartier" qui est à réaliser en une seule phase</li> </ul>
Recommandation SUP	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Die im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung (SUP) formulierten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (VMA-Maßnahmen) potenziell erheblicher Umweltauswirkungen sind in der weiteren Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Eine Auflistung der Maßnahmen findet sich im Umweltbericht zum PAG Garnich, Kapitel 7.8 Maßnahmenübersicht, Tabelle: Übersicht über die flächenspezifisch zu berücksichtigenden Maßnahmen. (CO3, Oktober 2019)</i></li> </ul>
Etudes à prévoir en amont du PAP	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réalisation en concertation avec les différents services et administrations concernées : <ul style="list-style-type: none"> <li>– les Services techniques de la Commune de Garnich,</li> <li>– l'Administration de la Gestion de l'Eau (AGE),</li> <li>– le Ministère de l'Environnement,</li> <li>– la Cellule d'évaluation,</li> <li>– les fournisseurs de réseaux.</li> </ul> </li> </ul> <p>Les autorisations nécessaires doivent être demandées auprès des administrations et services compétents.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zone archéologique : Réaliser une évaluation archéologique par le Centre National de Recherche Archéologique (CNRA) avant toute construction et ou mouvement de terrain</li> <li>• Environnement : Un relevé de biotopes et un écobilan doivent être réalisés lors de l'établissement du PAP pour estimer les compensations des éventuels biotopes et/ou habitats protégés</li> </ul>

## 6. ILLUSTRATION A TITRE INDICATIF



Croquis explicatif



Coupe de principe