

COMMUNE DE GARNICH



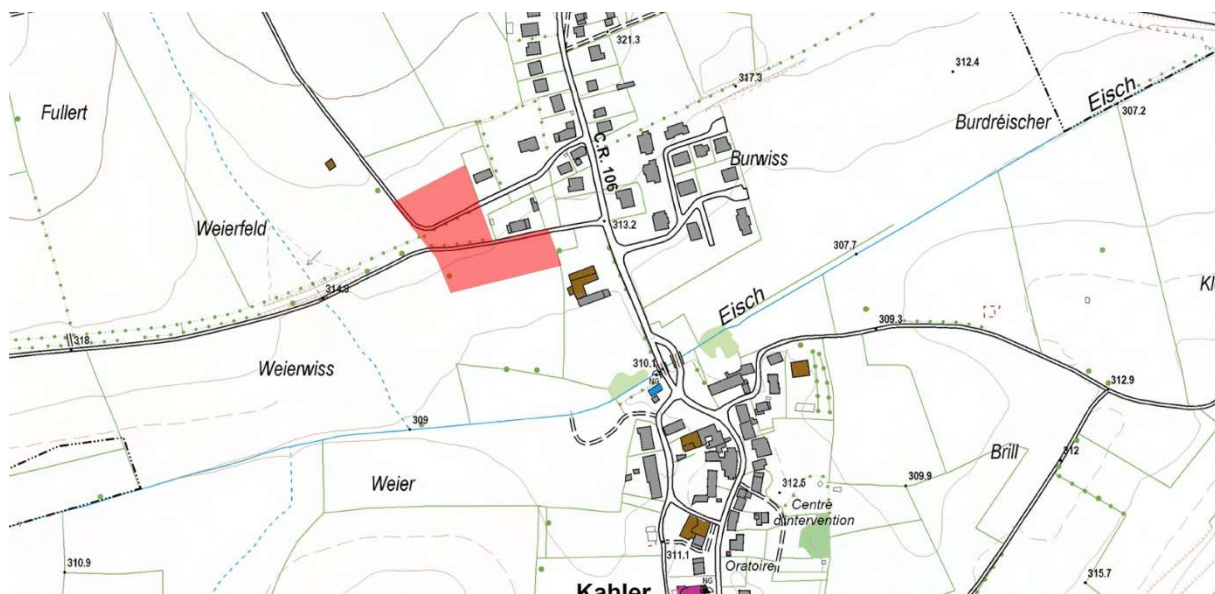
Localité Kahler

SCHEMA DIRECTEUR KAH-16 « UM ARELER WEE »



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-16 Um Areler Wee à réaliser dans la localité de Kahler.



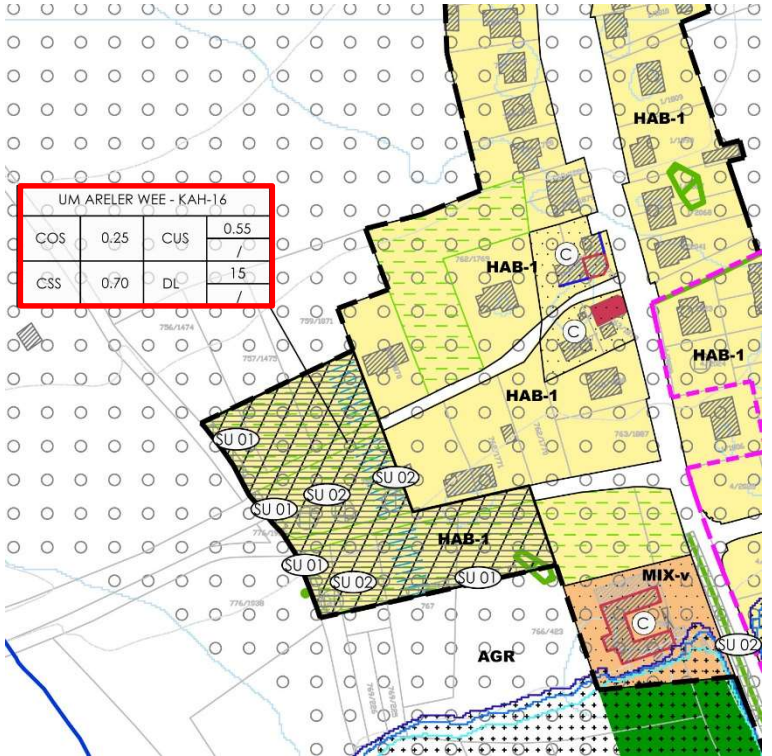
Plan topographique – Localisation du site



Vue rue de Grass vers l'ouest



Vue Arelerwee vers l'est

1. IDENTIFICATION DE L'ENJEU URBANISTIQUE ET DES LIGNES DIRECTRICES MAJEURES	
Superficie	<ul style="list-style-type: none"> • Environ 0,86 ha
Localisation	<ul style="list-style-type: none"> • Se situe au nord de la localité en proximité de l'ancien centre Gare de Kahler et à environ 200 m de l'autoroute A6 • Dans le PAG ces terrains se situent en zone [HAB-1] <p><i>Extrait graphique du PAG</i></p> 
Environnement bâti	<ul style="list-style-type: none"> • Quartier résidentiel à proximité de l'ancienne gare et de la « Wasserburg »
Éléments naturels existants	<ul style="list-style-type: none"> • Pâturages dont la partie sud est située à proximité de la rivière et de jardins
Contraintes	<p><u>Nuisances/sécurité</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Situation qui engendre une nuisance sonore par rapport à l'autoroute • Quartier entièrement couvert par la zone de bruit <p><u>Topographie</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Sans objet <p><u>Éléments identitaires naturels</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Présence d'un vieux chêne et de quelques arbres fruitiers remarquables • Présence d'habitat protégé et/ou habitat d'espèce protégée <p><u>Éléments identitaires bâtis</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • L'ancienne ligne de chemin de fer sert de piste cyclable PC 12 et passe par le quartier
Enjeux	<ul style="list-style-type: none"> • Créer un quartier qui permet d'arrondir la structure urbanistique existante autour du centre Gare de la localité et se relie par la piste cyclable au ZARO à Grass situé à 1,7 km. • S'adapter aux structures urbanistiques existantes environnantes

	<ul style="list-style-type: none"> • Créer une mixité des logements dans la localité • Favoriser l'implantation de familles • Créer des logements à proximité de la ZARO GRASS et de la gare de Kleinbettingen qui se situe à 1km au nord • Créer un couloir pour la gestion du ruissellement de l'eau de pluie
2. CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN	
Programmation urbaine	<ul style="list-style-type: none"> • Il s'agit d'un quartier superposé d'une zone prioritaire d'urbanisation qui demande un développement du projet à court terme • Créer un quartier résidentiel composé de maisons unifamiliales isolées, jumelées ou en bandes • Il s'agit d'un quartier superposé d'une zone prioritaire d'urbanisation qui demande un développement du projet à court terme • Pas de logement collectif
Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> • Réaménager l'espace rue de façon attractive et conviviale en y intégrant toutes les mesures de sécurité pour le passage de la piste cyclable dans la rue de Grass • Créer un espace vert à l'ouest pour marquer l'entrée de localité en venant de Grass par la piste cyclable • Prévoir un couloir pour la gestion de l'eau situé dans l'espace public • Maintenir et intégrer les arbres remarquables dans le projet
Mesures d'intégration spécifiques	<ul style="list-style-type: none"> • Intégration harmonieuse du site dans le contexte urbain pour les volumes et les façades au niveau du paysage environnant • Privilégier les constructions à maximum deux niveaux • Prendre en compte les nuisances sonores liées à la proximité de l'autoroute A6 et chercher des solutions par l'orientation et la conception des bâtiments • Plantation de haies et d'arbres en limite est du site • Aménagements en faveur d'un écoulement et d'une rétention des eaux pluviales ouverts • La construction de niveaux souterrains est déconseillée pour la partie au sud de la rue de Grass • Mesures d'étanchéité/cuves étanches adaptées à prévoir par rapport à la proximité de la rivière pour les constructions au sud • Minimiser le degré de scellement de sol par des revêtements perméables à l'eau
3. CONCEPT DE MOBILITE ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES	
Connexions	<ul style="list-style-type: none"> • Dessertes existantes à réaménager pour le trafic individuel motorisé réaliser par Arelerwee pour la partie au nord et par la rue de Grass pour la partie sud • Liaison piétonne entre les deux rues à l'est • La piste cyclable de l'Attert (PC12) passe dans le quartier par la rue de Grass et garantit par voie directe à vélo et à pied l'accès au ZARO Grass • A proximité du circuit auto-pédestre de Garnich (200 m) et du sentier CFL35 (Kleinbettingen – Mamer) pour les piétons

	<ul style="list-style-type: none"> • Situé à 600 m de la piste cyclable régionale • Situé à 1km de la gare de Kleinbettingen
Réseau routier	<ul style="list-style-type: none"> • Créer une zone trafic apaisé qui fait une boucle à l'ouest pour relier les deux voies de dessertes réaménagées
Aires de Stationnement	<ul style="list-style-type: none"> • Parkings privés sur le terrain privé • Emplacement de stationnement à prévoir le long de la voirie
Transports en commun	<ul style="list-style-type: none"> • Arrêt de bus existant dans la rue Principale à environ 160 m avec les lignes RGTR 331 Kahler-Steinfert-Mamer et RGTR 346 Grass-Kleinbettingen
Infrastructures techniques	<ul style="list-style-type: none"> • Eaux usées : raccordement à la canalisation pour eaux mixtes Arelerwee et rue de Grass. En cas de déplacement de la voirie, les réseaux doivent être déplacés de façon à se retrouver dans le domaine public • Eaux pluviales : raccordement après rétention à la rivière • Les réseaux d'infrastructures sont à prolonger • L'aménagement du bassin de rétention sera de caractère naturel
4. CONCEPT PAYSAGER ET ECOLOGIQUE	
Intégration au paysage	<ul style="list-style-type: none"> • Nouvelle plantation pour assurer la transition entre la zone agricole et le nouveau quartier • Maintenir la vue vers le paysage
Coulées vertes et maillage écologique	<ul style="list-style-type: none"> • Le maillage écologique le long de la piste cyclable est à prolonger à l'intérieur du nouveau quartier
Biotopes	<ul style="list-style-type: none"> • Les biotopes à protéger sont : <ul style="list-style-type: none"> – chêne solitaire – groupe de fruitiers • Les fruitiers non conservés sont à compenser • Les mesures compensatoires in situ, respectivement les biotopes destinés à être préservés, se retrouvent dans une large mesure dans le domaine public • Tout biotope ou habitat non conservé devra être compensé • Prévoir des mesures compensatrices pour les habitats et habitats d'espèces protégées
Critères de durabilité	<p><u>Réduction des surfaces scellées</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 • 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 <p><u>Implantation et conception des constructions</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Maintenir et respecter le niveau du terrain naturel • Rechercher une bonne exposition, en favorisant les jardins exposés au sud et à l'ouest • Privilégier des bâtiments de formes simples et compacts • Adapter la conception des constructions à l'utilisation d'énergies renouvelables et permettre une flexibilité d'utilisation de l'espace

	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser la réduction des coûts de construction et d'entretien en privilégiant des matériaux durables • En cas de toitures plates, privilégier leur végétalisation, sauf en cas de terrasse accessible <p><u>Recherche d'une gestion intégrée et écologique des eaux</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Prévoir un aménagement écologique des bassins de rétention et une évacuation à ciel ouvert des eaux superficielles • Favoriser l'infiltration locale des eaux de pluie • Intégrer les ouvrages de rétention des eaux pluviales dans les espaces publics <p><u>Développement de la biodiversité</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver et mettre en valeur les biotopes et éléments naturels existants • Favoriser l'utilisation des essences indigènes • Prévoir une gestion extensive des espaces verts publics • Réaliser une plantation d'essences indigènes sur une largeur de 4 mètres comme transition paysagère. Il s'agit d'un écran végétal pour garantir une interface entre l'urbanisation et le paysage
5. CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE	
Phasage de réalisation	<ul style="list-style-type: none"> • Le site concerné par le présent schéma directeur pourra faire l'objet d'un seul PAP "nouveau quartier" qui peut se réaliser en deux phases, sous condition d'avoir une planification cohérente et commune des infrastructures et du réseau routier ainsi qu'un commun accord des propriétaires sur l'ensemble du quartier. • Le projet est destiné à être réalisé dans un délai de 6 ans à partir de l'approbation définitive du PAG.
Etudes à prévoir en amont du PAP	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisation en concertation avec les différents services et administrations concernées : <ul style="list-style-type: none"> – les Services techniques de la Commune de Garnich, – l'Administration de la Gestion de l'Eau (AGE), – le Ministère de l'Environnement, – la Cellule d'évaluation, – les fournisseurs de réseaux. <p>Les autorisations nécessaires doivent être demandées auprès des administrations et services compétents.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zone archéologique : pas encore connu et doit faire l'objet d'une évaluation archéologique par le Centre National de Recherche Archéologique (CNRA) • 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
Recommandation SUP	<ul style="list-style-type: none"> • <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</i>

Maßnahmen findet sich im Umweltbericht zum PAG Garnich, Kapitel 7.8 Maßnahmenübersicht, Tabelle: Übersicht über die flächenspezifisch zu berücksichtigenden Maßnahmen. (CO3, Oktober 2019)

6. ILLUSTRATION A TITRE INDICATIF



Croquis explicatif