



Plan d'Aménagement Général (PAG)

Schéma directeur

SD n°Mo4 «Im stengechen Feld» à Moesdorf

Schéma directeur adapté dans le cadre de la modification ponctuelle du PAG

12 décembre 2017

ZEYEN BAUMANN

Bureau d'Etudes en
Aménagement du Territoire
et Urbanisme

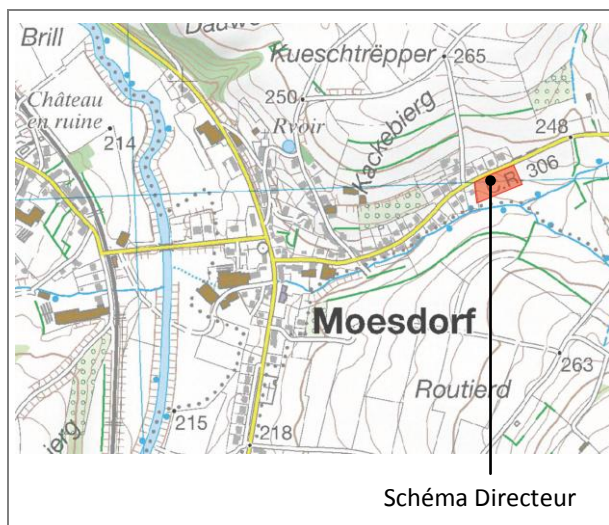
**CHANTAL ZEYEN
PIERRE BAUMANN**
Aménageurs-Urbanistes
Ingénieurs-conseils TUB

7-9, rue de Steinsel L-7254 Bereldange
Tel 33 02 04 Fax 33 28 86
E-mail: secretariat@zeyenbaumann.lu

1. Identification de l'enjeu urbanistique et les lignes directrices majeures

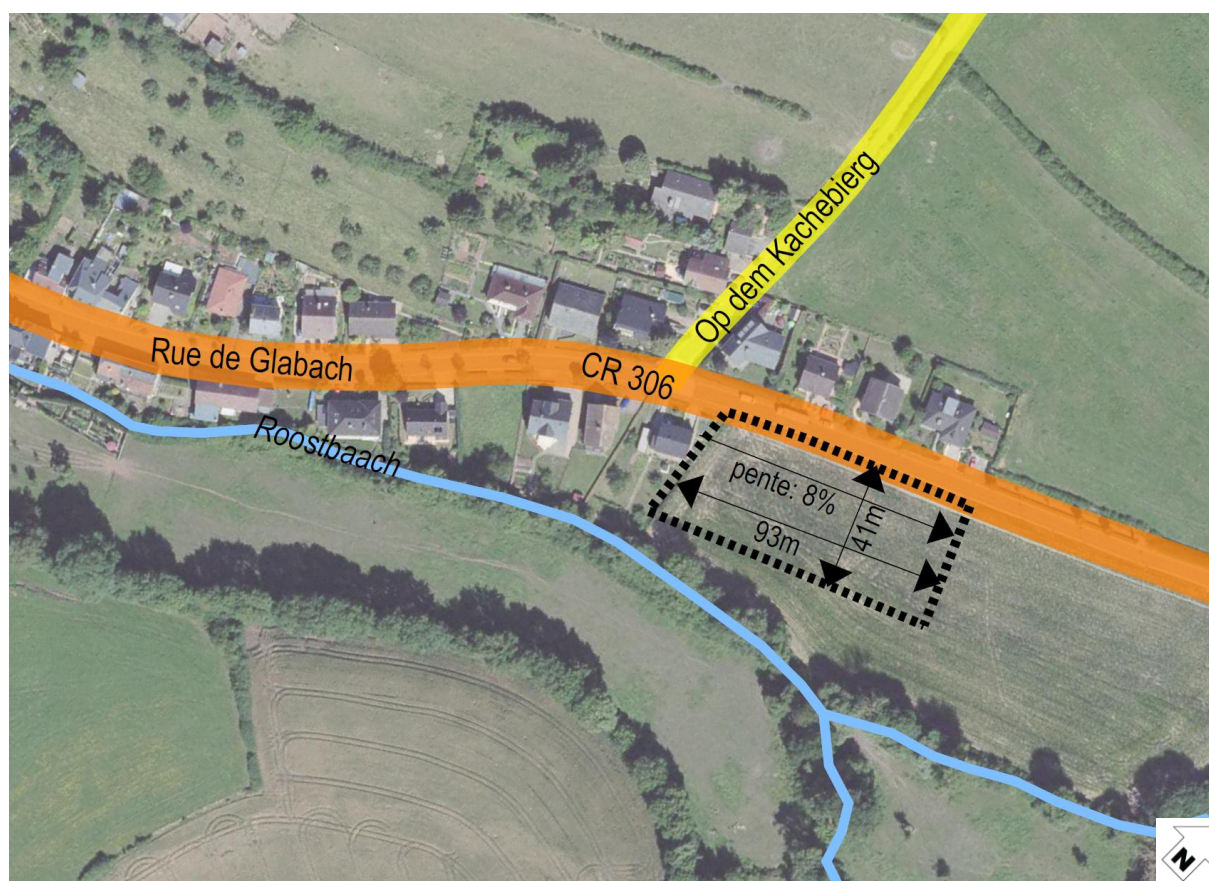
Caractéristiques du site

- **Situation:** localité de Moesdorf, aux abords de la rue de Glabach (CR 306), à la sortie est du village.
- **Superficie du PAP NQ:** 0,37 ha (PCN 2013).
- **Topographie:** pente 8%, montant d'ouest en est.
- **Typologie des constructions avoisinantes:** maisons unifamiliales isolées.
- **Accessibilité:** rue d'Ettelbruck (CR 123), respectivement rue de Glabach (CR 306).
- **Transports publics:** arrêt de bus «Moesdorf, Kiirch » sur la rue d'Ettelbruck dans un rayon de 430 à 520 mètres.
- **Végétation et milieu naturel:** culture agricole.



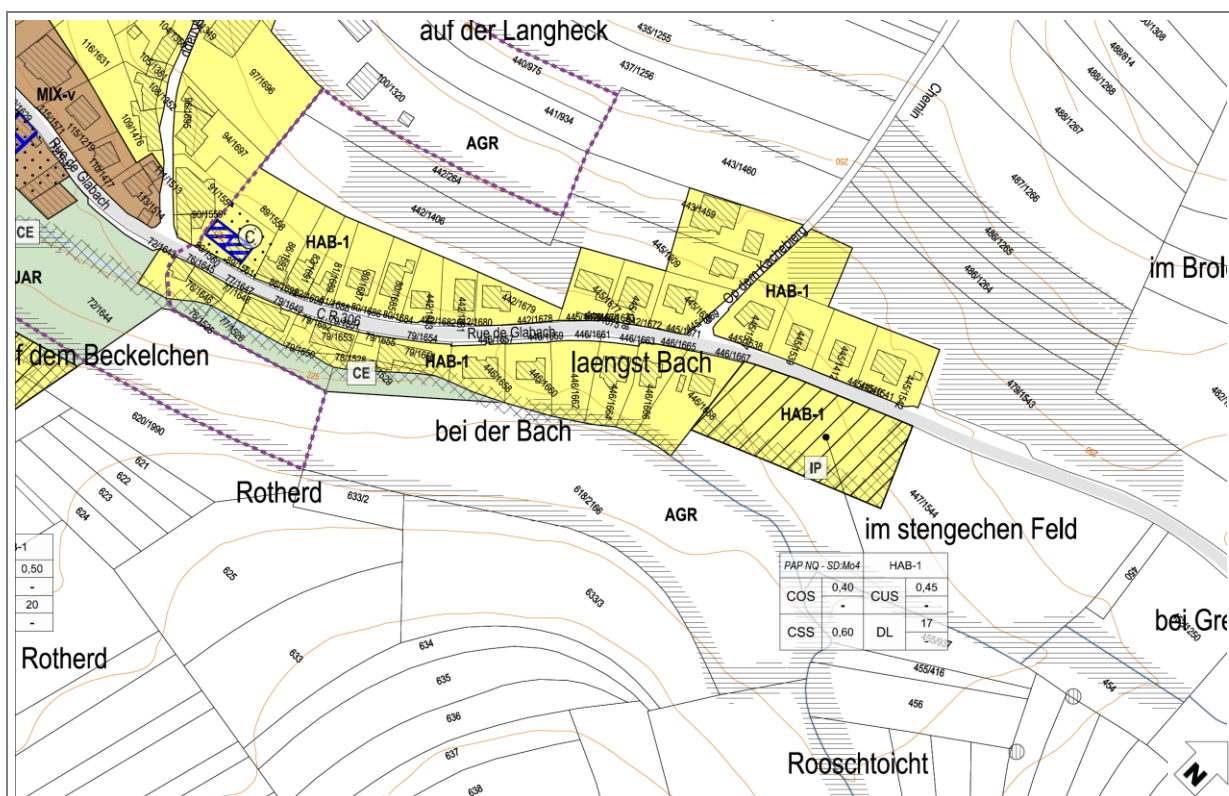
Fond de plan: Carte Topographique, 2008

Plan de situation

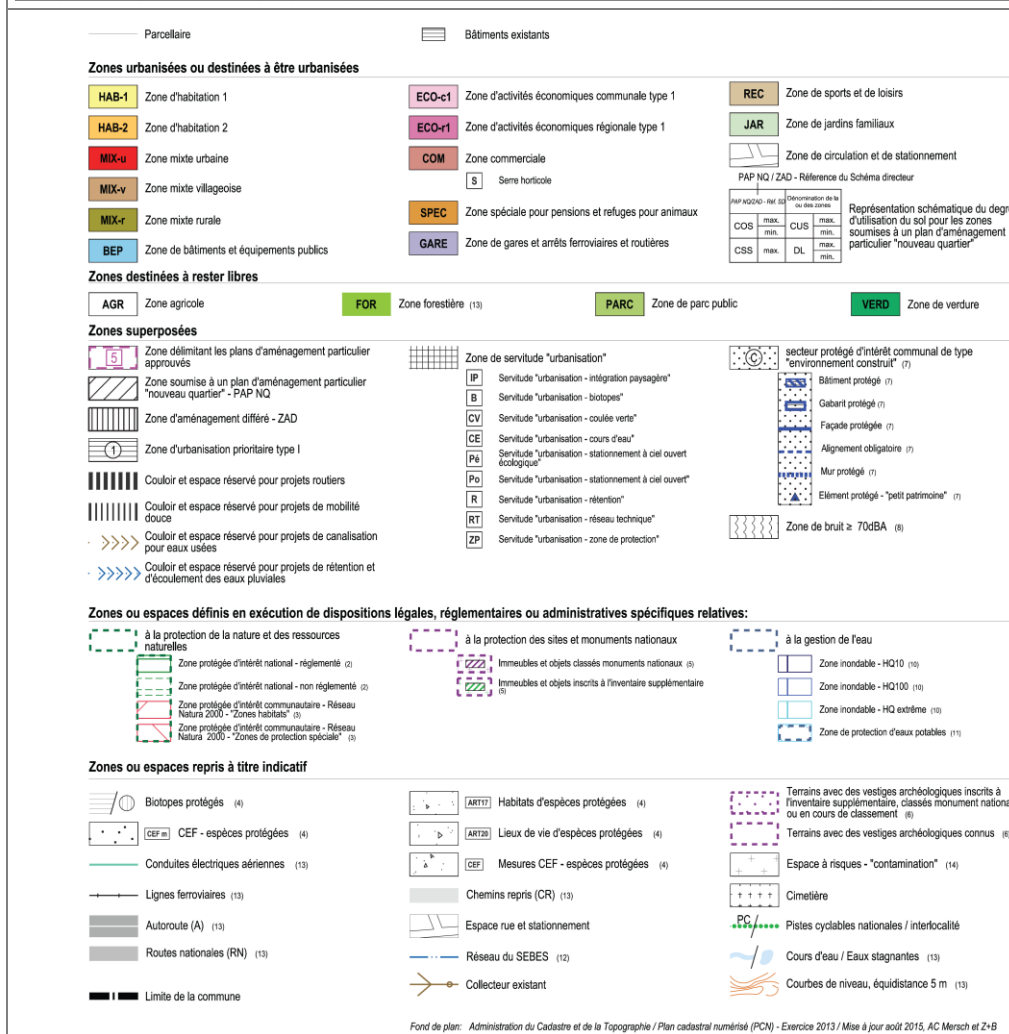


Fond de plan : Orthophoto 2013, Administration du Cadastre et de la Topographie

PAG



Extrait du PAG



Vote du conseil communal le 19 juillet 2016
 - Approbation définitive du Ministère de l'Intérieur en date du 3 mars 2017
 - Arrêté de la Ministère du Développement durable et des Infrastructures - Département de l'environnement en date du 26 octobre 2016

Défis urbains – Objectifs visés

- Développer en habitation des terrains libres, adjacents au tissu bâti existant, déjà desservis par les réseaux techniques et à proximité d'une ligne d'autobus.
- Garantir des interfaces avec le tissu bâti existant.
- Proposer une densité d'habitation adaptée aux caractéristiques de la localité de Moesdorf et en relation avec le tissu bâti environnant.
- Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables.
- Garantir l'intégration des nouvelles constructions vers le paysage ouvert via des aménagements paysagers.
- Le concept d'aménagement de ces terrains doit tenir compte des zones de servitude « urbanisation » définies dans les parties graphique et écrite du PAG (article 18).

Schéma Directeur



Fond de plan : Orthophoto 2013, Administration du Cadastre et de la Topographie



2. Concept de développement urbain

a – Identité et programmation urbaine par quartier et par îlot

- Ce nouveau quartier d'habitation sera caractérisé par des maisons unifamiliales uniquement.
- Des professions libérales pourront être autorisées, cependant la fonction résidentielle devra représenter 95% minimum des surfaces construites brutes.
- Ce nouveau projet de la localité de Moesdorf aura une densité faible de logements afin de s'intégrer au mieux au tissu bâti existant.
- Les constructions devront avoir une implantation optimale.

b – Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public

- Il s'agit d'un projet de faible envergure situé aux abords d'une rue existante et déjà desservi par les infrastructures techniques nécessaires à leur viabilisation. En principes les surfaces à céder devraient être inférieures au 25 % prévus par la loi.
- Le PAP définira les surfaces à céder pour utilité publique dans le cadre des 25% à céder.

c – Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

- Sans objet, il s'agit d'un projet de faible envergure à vocation d'habitation situé aux abords d'une rue existante.

d – Jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers

- Sans objet, il s'agit d'un projet de faible envergure à vocation d'habitation situé aux abords d'une rue existante.

e – Interfaces entre îlots et quartiers, notamment l'intégration, les gabarits, l'agencement des volumes

- Afin de garantir une intégration optimale des nouvelles constructions dans la localité, respectivement à l'entrée de la localité, le concept urbanistique devra proposer des constructions reprenant sensiblement le gabarit des constructions existantes environnantes, soit 2 niveaux avec combles ou étage en retrait et des profondeurs comprises entre 12,0 et 15,0 mètres.

f – Centralités, notamment les fonctions, les densités, les espaces publics

- Sans objet, il s'agit d'un projet de faible envergure à vocation d'habitation situé aux abords d'une rue existante.

g – Répartition sommaire des densités

HAB-1					
COS	max	0,40	CUS	max	0,45
	min	-		min	-
CSS	max	0,60	DL	max	17
				min	-

COS: Coefficient d'occupation du sol – le rapport entre la surface d'emprise au sol des constructions et la surface du terrain à bâtir net

CUS: Coefficient d'utilisation du sol – le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut

CSS: Coefficient de scellement du sol – le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net

DL: Densité de logement – le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut

- En considérant que le PAP NQ a une superficie de 0,37 ha (PCN 2013), avec une densité brute de 17 logements par hectare, il y a un potentiel de 6 logements maximum.

h – Typologie et mixité des constructions

- Le concept urbanistique devra prévoir des maisons unifamiliales uniquement.
- La fonction résidentielle devra représenter 95% minimum des surfaces construites brutes.
- Les constructions seront implantées de préférence en bande ou jumelée, afin de réduire la consommation de terrain.

- Il sera important de chercher la meilleure orientation possible et de favoriser des constructions à haut rendement énergétique.

j – Mesures destinées à réduire l’impact négatif des contraintes existantes et générées

- Des mesures d’intégration paysagère seront à prévoir aux périphéries Sud et Est du PAP donnant sur le paysage ouvert, sous forme de plantations qui seront définies dans le cadre du PAP NQ.
- Le concept d’aménagement de ces terrains doit tenir compte des zones de servitude « urbanisation » définies dans les parties graphique et écrite du PAG (article 18).

j – Axes visuels à conserver, séquences visuelles et seuils d’entrée

- Aucun.

k – Eléments identitaires bâtis et éléments identitaires naturels à sauvegarder respectivement à mettre en évidence

- Aucun.

3. Concept de mobilité et d’infrastructures techniques

a – Connexions

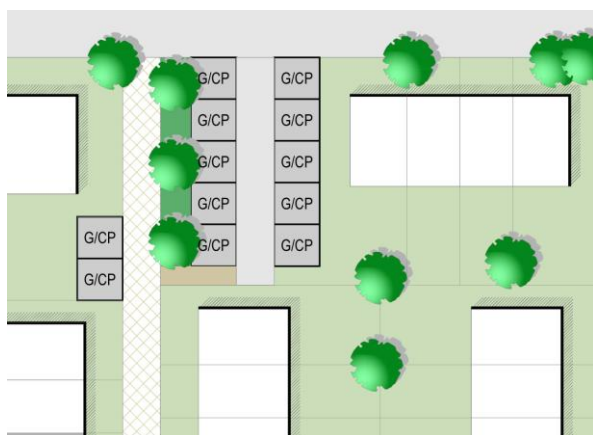
- Le site est desservi par la rue de Glabach (CR 306).

b – Hiérarchie du réseau de voirie distinguant les différents déplacements motorisés et non motorisés, la configuration des voies de circulation et des liaisons piétonnes, cyclables et routières

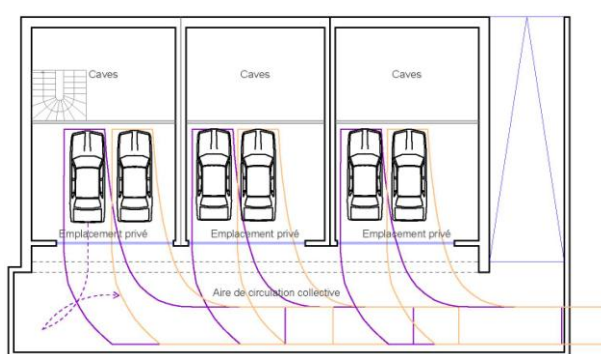
- Le projet sera directement desservi par la rue Glabach (CR 306).

c – Concept de stationnement

- Le nombre d’emplacements de stationnement à prévoir est défini dans le PAG.
- Pour ne pas consommer trop d’espace au rez-de-chaussée des constructions pour l’aménagement d’emplacements de stationnement, il serait préférable d’aménager les garages au sous-sol.
- Pour réduire l’effet visuel négatif de la succession de rampes d’accès aux garages individuels dans le cas de maisons en bande, il serait important de prévoir l’aménagement de garages individuels au sous-sol, avec un accès collectif. Une autre alternative est de proposer des car-port à l’entrée des ensembles d’habitation.



Exemple de garages ou car-ports privés regroupés en site propre



Exemple de garages aménagés au sous-sol à l’intérieur de maisons unifamiliales en bande, avec un accès collectif

- Le PAP NQ définira le nombre d’emplacements de stationnement pour visiteurs.

d – Accès au transport collectif

- L’arrêt d’autobus le plus proche, “Moesdorf Kiirch”, situé sur la rue d’Ettelbruck (CR 123) est situé à 520 mètres maximum du site.
- Cet arrêt est aussi desservi par les transports scolaires.

- La gare de Mersch se situe à 2,50 kilomètres du site et elle est desservie par un bus qui passe par l'arrêt d'autobus «Moesdorf Kiirch».
- La piste cyclable PC-15 de l'Alzette, circule le long de l'Alzette et permet de relier la gare de Mersch.

e – Infrastructures techniques majeures, notamment l'évacuation des eaux pluviales

- Concernant les infrastructures techniques, tous les réseaux existent dans la rue de Glabach. Ils ont tous une capacité suffisante pour alimenter et assainir le site.
- Concernant l'évacuation des eaux pluviales, elles seront acheminées vers le Rouschtbaach.
- Le PAP définira les espaces de rétention, qui sont à aménager selon des principes écologiques.

4. Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains

a – Intégration au paysage par la délimitation de la zone verte compte tenu des contraintes telles que la topographie, les structures végétales en place ainsi que l'impact visuel

- Des aménagements paysagers devront garantir une bonne interface entre le futur quartier d'habitation et le milieu naturel vers le sud et l'est du site.
- Le concept d'aménagement de ces terrains doit tenir compte des zones de servitude « urbanisation » définies dans les parties graphique et écrite du PAG (article 18).

b – Coulées vertes et maillage écologique

- Le cours d'eau existant au nord du site fait office de coulée verte et permet un maillage écologique entre le milieu naturel de Moesdorf et le centre de la localité.

c – Biotopes et habitats à préserver ou compenser

- Sans objet.

5. Concept de mise en œuvre

a – Programme de réalisation du projet

- Le PAP sera réalisé en concertation avec les différents services et administrations concernés, respectivement l'Administration de la Gestion de l'Eau (AGE), l'Administration des Ponts et Chaussées, (...).

b – Faisabilité

-
- Le(s) propriétaires devra(ont) proposer un projet d'aménagement particulier cohérent avec le présent schéma directeur.
- Concernant les infrastructures techniques, tous les réseaux existent dans la rue Glabach. Ils ont tous une capacité suffisante pour alimenter et assainir le site.

c – Phasage de développement

- Ce projet doit être réalisé en une seule phase.

d – Délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier

- Voir le plan du projet PAG à la page 2.

Bibliographie :

Avant-projet de plan directeur sectoriel Logement, Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire _ DATer / Ministère des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement, 2009

http://www.dat.public.lu/publications/documents/avant_projet_plan_sectoriel_logement/av_proj_ps_logement.pdf

Landschaftsgerechte und ökologische Wohnbaugebiete, Ministère de l'Environnement, Administration des Eaux et Forêts, Arrondissement Sud de la Conservation de la Nature, mars 2007

http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/Landschaftsgerechte_und_Oekologische_Wohnbaugebiete/landschaftsgerechte_und_oekologische_Wohngebiete.pdf

Les espaces publics et collectifs, Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire, 2005

http://www.miat.public.lu/publications/amenagement_communal/espaces_publics_collectifs/espaces_publics.pdf

Nature et construction, Recommandations pour l'aménagement écologique et l'entretien extensif le long des routes et en milieu urbain, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, juin 2013

http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/nature_et_construction/PDF_nature_construction.pdf

Leitfaden : Naturnahe Anlage und Pflege von Parkplätzen, Administration des Eaux & Forêts, Service de la Conservation de la Nature, 2008

http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/naturnahe_anlage_parkplaetzen/Brochure_naturnahe_anlage_parkplaetzen.pdf

Leitfaden zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten Luxemburgs, Administration de la Gestion de l'Eau,

http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden/Leitfaden_pdf.pdf

http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden2/Leitfaden_2013_pdf.pdf

Renaturation des cours d'eau – Restauration des habitats humides, Ministère de l'Environnement & Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire, avril 2008

http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/renaturation_habitats_humides/Renaturation_des_cours_d_eau_-_restauration_des_habitats_humides_-_light.pdf