

Commune de Mersch



Plan d'Aménagement Général (PAG)

Schéma directeur

SD n°S2 «Rue du Château» à Schoenfels

Vote du conseil communal le 19 juillet 2016

10 décembre 2015

ZEYEN BAUMANN

Bureau d'Etudes en
Aménagement du Territoire
et Urbanisme

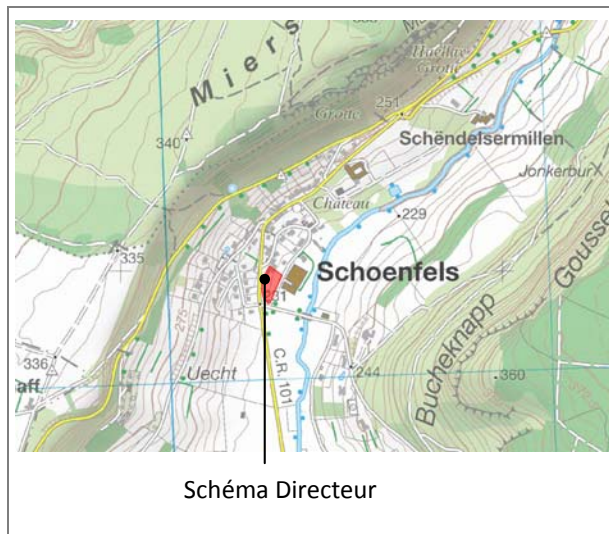
**CHANTAL ZEYEN
PIERRE BAUMANN**
Aménageurs-Urbanistes
Ingénieurs-conseils TUB

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

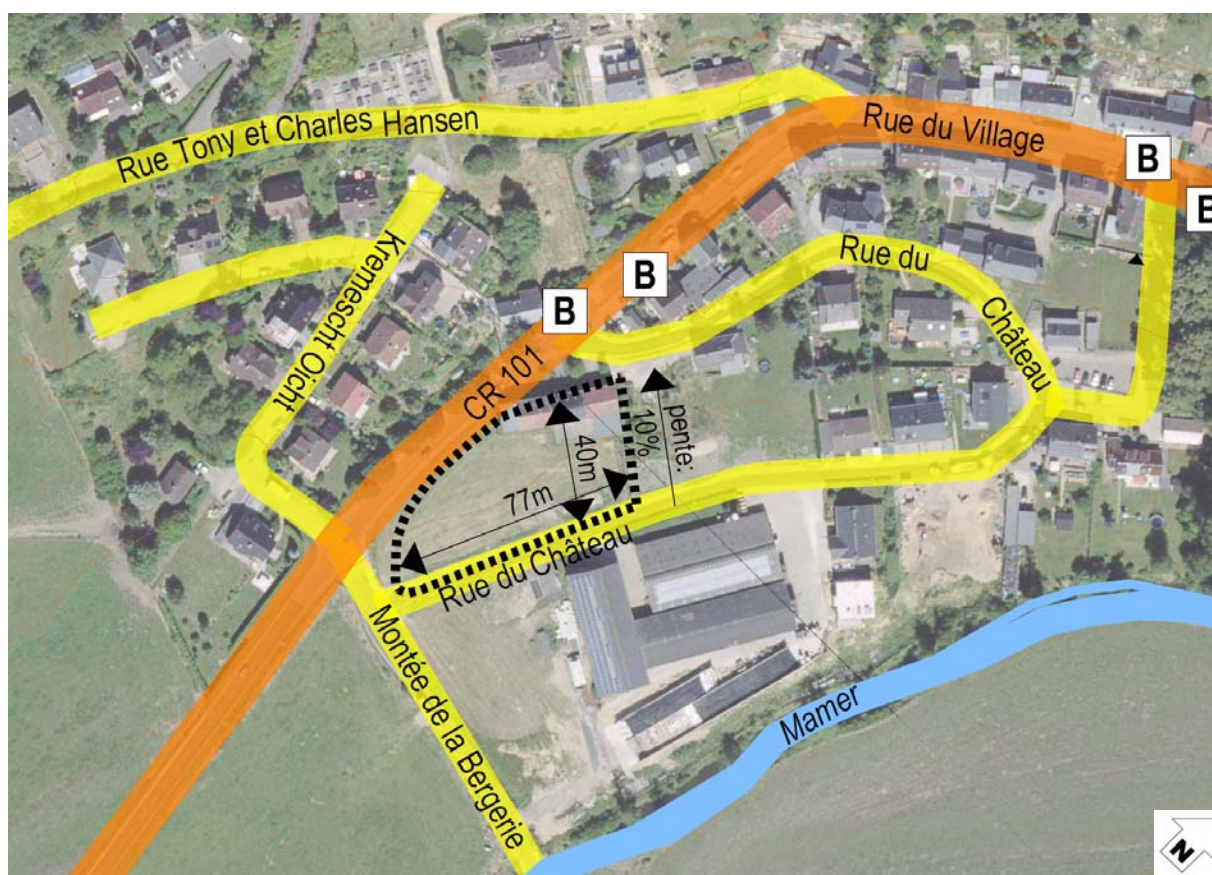
Caractéristiques du site

- **Situation:** localité de Schoenfels, aux abords de la rue du Château.
- **Superficie du PAP NQ:** 0,31 ha (PCN 2013).
- **Topographie:** pente 10%, montant de l'est vers l'ouest.
- **Typologie des constructions avoisinantes:** maisons unifamiliales isolées et en bande, bâtiments agricoles.
- **Accessibilité:** rue du Village (CR 101), respectivement rue du Château.
- **Transports publics:** arrêt de bus « Schoenfels, Duerf » sur la rue du village, dans un rayon de 30 à 70 mètres.
- **Végétation et milieu naturel:** prés.



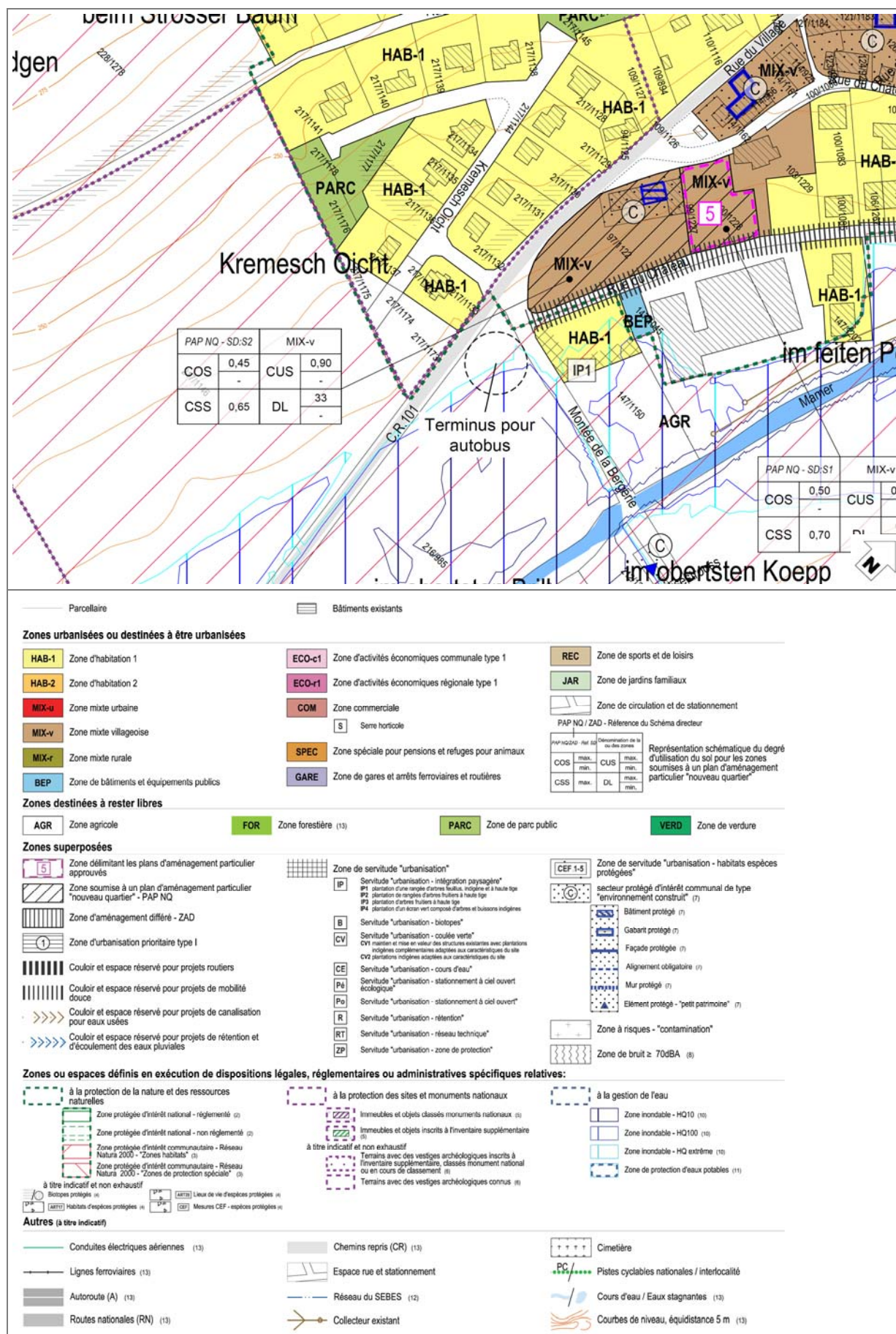
Fond de plan: Carte Topographique, 2008

Plan de situation



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

PAG projet



Extrait du PAG Projet

Défis urbains – Objectifs visés

- Développer en habitation des terrains libres, adjacents au tissu bâti existant et déjà desservis par une rue et par les réseaux techniques.
- Proposer une mixité de typologie de logement.
- Garantir les interfaces avec le tissu bâti existant.
- Développer un front bâti aux abords de la rue du village et de la rue du Château.
- Proposer une densité d'habitation adaptée aux caractéristiques de la localité de Schoenfels et en relation avec le tissu bâti environnant.
- Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables.
- Un bâtiment protégé est présent sur la parcelle et doit être intégré au concept urbanistique.

Un projet de PAP NQ pour ces terrains est actuellement en procédure. Le présent schéma directeur reprend les grandes lignes de ce projet.

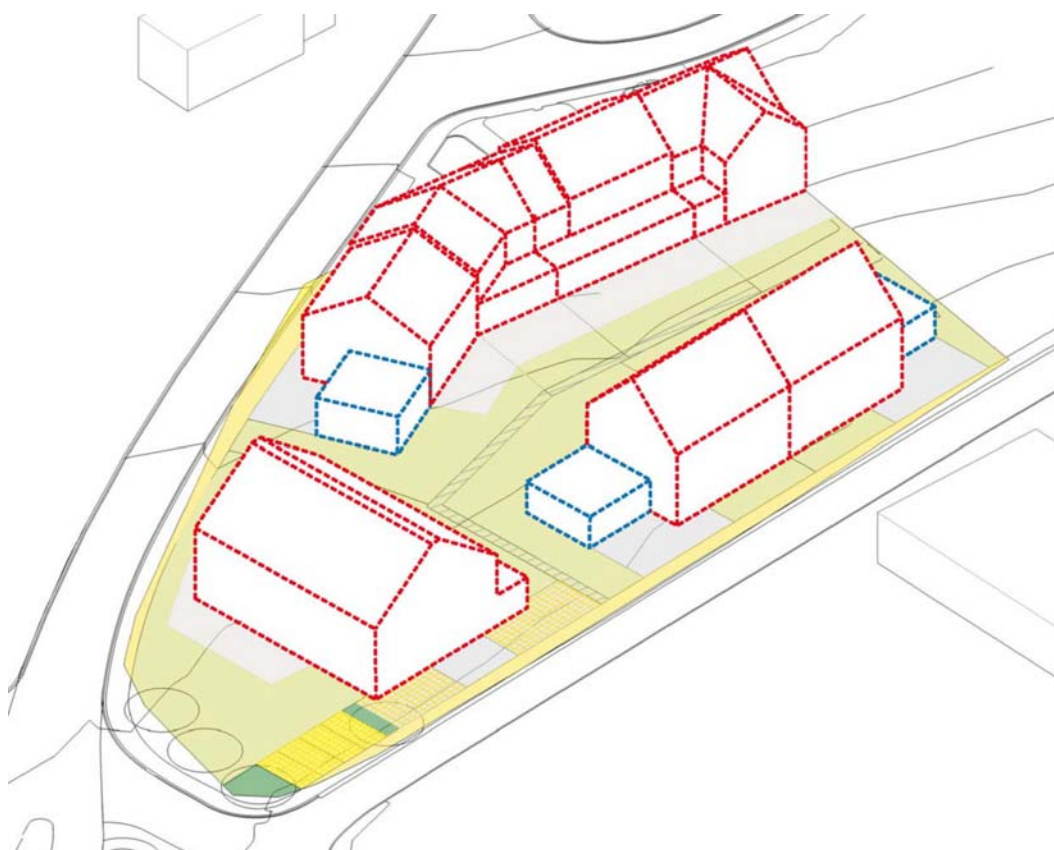


Schéma Directeur



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

--- délimitation du schéma directeur

- - - courbes de niveaux du terrain existant

Concept de développement urbain

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

			logement
			commerce / services
			artisanat / industrie
			équipements publics / loisir / sport
faible	moyenne	forte densité	

Espace public

	espace minéral cerné / ouvert
	espace vert cerné / ouvert

Centralité

	Elément identitaire à préserver
--	---------------------------------

Mesures d'intégration spécifiques

Séquences visuelles

	axe visuel
	seuil / entrée de quartier, de ville, de village

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
	chemin de fer

Aire de stationnement

	parking couvert / souterrain
P Pp	parking public / privé

Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)

Infrastructures techniques

	axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales
	axe principal du canal pour eaux usées

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

	coulée verte
	biotopes à préserver

2. Concept de développement urbain

a – Identité et programmation urbaine par quartier et par îlot

- Ce site peut être développé en maisons unifamiliales et plurifamiliales.
- Des commerces et services de proximité pourront être implantés de préférence dans la partie du projet définie en zone mixte villageoise du PAG.
- Ce site à développer aura une densité moyenne de logements.
- Le concept urbanistique devra proposer un type d'habitation moins consommateur de terrain et des espaces libres intéressants.

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

- Des surfaces devront être cédées à la commune pour l'élargissement des trottoirs, des places de stationnement public et éventuellement pour l'aménagement d'une placette. En principes les surfaces à céder devront être inférieures aux 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

- Les surfaces seront à prévoir pour l'élargissement des trottoirs.
- Dans le domaine public, les plantations sont à réaliser avec des essences indigènes.
- Dans le domaine public, les aires de stationnement sont à aménager selon des principes écologiques.

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

- Il s'agit d'un projet de petite envergure à vocation d'habitation 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 bonne intégration des nouvelles constructions dans la rue du Village et dans la rue du Château, le concept urbanistique devra proposer des constructions reprenant le gabarit des constructions existantes environnantes, soit 2 niveaux avec combles et des profondeurs entre 12,0 à 15,0 mètres. La maison plurifamiliale devra être de taille raisonnable.

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

- Il s'agit d'un projet de petite envergure à vocation d'habitation aux abords d'une rue existante.

g – Répartition sommaire des densités

MIX-v					
COS	max	0,45	CUS	max	0,90
	min	-		min	-
CSS	max	0,65	DL	max	33
	min	-		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 0,31 ha (PCN 2013), avec une densité brute de 33 logements par hectare, il y a un potentiel de 10 logements maximum.

h – Typologie et mixité des constructions

- Le concept urbanistique doit garantir une mixité des logements respectivement des logements dans des maisons unifamiliales et plurifamiliales.
- Les maisons plurifamiliales devraient être de taille raisonnable, en principe 4 logements maximum.

- 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.

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

- Aucun.

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

- Il y a un bâtiment protégé et des gabarits protégés sur le site. Ils doivent être intégrés au concept de développement.

3. Concept de mobilité et d’infrastructures techniques

Mobilité

a – Connexions

- Ces terrains sont directement desservis par la rue du Village et la rue du Château.

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

- Les maisons seront desservies par les rues existantes, il ne sera pas nécessaire d’aménager de dessertes internes. Une liaison piétonne sera aménagée sur le PAP adjacent.

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.
- Eventuellement, le PAP définira le nombre d’emplacements de stationnement pour visiteurs.

d – Accès au transport collectif

- L’arrêt d’autobus le plus proche « Schoenfels, Duerf » sur la rue du village, est situé dans un rayon de 0 à 70 mètres du site et est directement accessible par la rue du Château.

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

- Concernant les infrastructures techniques, tous les réseaux existent dans la rue du Village et dans la rue du Château et ils ont tous une capacité suffisante pour desservir le nouveau quartier.
- Sur cette partie, les nouvelles constructions devront être raccordées au réseau séparatif existant.
- 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

- Dans le domaine public, les plantations sont à réaliser avec des essences indigènes.
- Dans le domaine public, les aires de stationnement sont à aménager selon des principes écologiques.

b – Coulées vertes et maillage écologique

- Sans objet, il s’agit d’un projet de petite envergure.

c – Biotopes à préserver

- Aucun.

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) propriétaire(s) devra(ont) proposer un projet d'aménagement particulier cohérent avec le présent schéma directeur.
- Les réseaux techniques sont disponibles dans la rue du Château et ils ont une capacité suffisante. Il faudra raccorder les nouvelles constructions au réseau existant.

c – Phasage de développement

- Ce projet pourra être réalisé en une ou plusieurs phases.

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