

Commune de Mersch



Plan d'Aménagement Général (PAG)

Schéma directeur

SD n°P1 «Auf dem Ettelbruecker Weg» à Pettingen

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

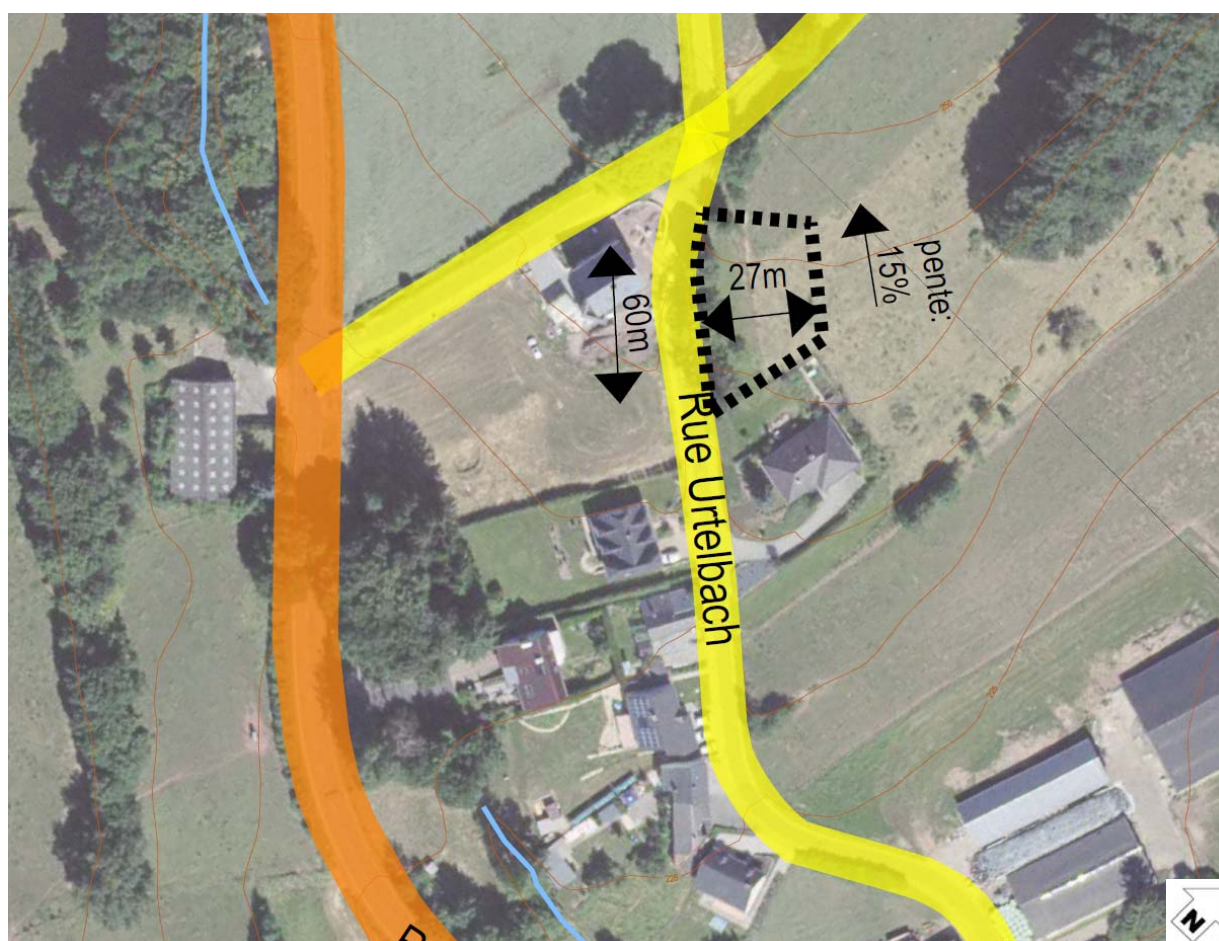
1. Identification de l'enjeu urbanistique et les lignes directrices majeures

Caractéristiques du site

- **Situation:** localité de Pettingen, aux abords de la rue Urtelbach, à la limite ouest de la localité.
- **Superficie du PAP NQ:** 0,10 ha (PCN 2013).
- **Topographie:** pente 15%, montant d'est en ouest.
- **Typologie des constructions avoisinantes:** maisons unifamiliales isolées et bâtiments agricoles.
- **Accessibilité:** rue du Roost/rue du Château (CR 306), respectivement rue Urtelbach.
- **Transports publics:** arrêt de bus « Pettingen, Schloss » dans la rue du Château, dans un rayon de 400 mètres.
- **Végétation et milieu naturel:** Prairie en culture intensive, rangée d'arbres de chênes et sapins, en partie protégée selon cadastre des biotopes, site dans la limite de la zone protégée réserve naturelle en planification, appelée "Aal Mudder",



Plan de situation



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.
- Garantir les interfaces avec le tissu bâti existant.
- Proposer une densité d'habitation adaptée aux caractéristiques de la localité de Pettingen et en relation avec le tissu bâti environnant et un site en forte pente.
- Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables.
- Garantir une bonne intégration des nouvelles constructions vers le paysage ouvert, respectivement vers la zone agricole et la réserve naturelle en planification, dénommée "Aal Mudder".
- Préserver certains biotopes protégés existants, respectivement les chênes et les intégrer au concept urbanistique.
- 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

- 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

- B G 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 sera développé en maisons unifamiliales.
- Une personne peut exercer sa profession à l'intérieur de sa résidence principale à condition que la surface brute exploitable ne dépasse pas 50 m².
- Cette nouvelle zone à aménager aura une densité faible de logements, compte tenu de la topographie et de l'existence de biotopes protégés au titre de l'article 17 de la loi.

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

- Des surfaces devront être cédées à la commune afin d'élargir le trottoir existant. Les surfaces à céder seront inférieures au 25 % prévus par la loi.
- Le PAP définira les surfaces à céder pour utilité publique dans le cadre des 25%.

c – Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

- Les surfaces seront à prévoir pour l'élargissement du trottoir.
- 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.

Jonction fonctionnelle

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 Urtelbach, 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.

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

HAB-1					
COS	max	0,40	CUS	max	0,60
	min	-		min	-
CSS	max	0,60	DL	max	20
				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 0,10 ha (PCN 2013), avec une densité brute de 20 logements par hectare, il y a un potentiel de 2 nouveaux logements maximum.

h – Typologie et mixité des constructions

- Le concept urbanistique devra prévoir des maisons unifamiliales uniquement.
- Les constructions seront implantées isolées ou jumelées.
- 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

- Des mesures d’intégration paysagère seront à prévoir à la périphérie du PAP donnant sur le paysage ouvert, respectivement la réserve naturelle en planification, appelée “Aal Mudder”, sous forme de plantations qui seront définies dans le cadre du PAP.
- Un groupe d’arbres, répertorié en tant que biotope protégé, est présent sur la zone à aménager, respectivement aux abords de la rue Urtelbach. Les chênes devront être conservés le plus possible et intégrés au concept urbanistique ou, à défaut, compensés sur le site ou ailleurs dans la localité.
- 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

- Un groupe d’arbres, répertorié en tant que biotope protégé, est présent sur la zone à aménager, respectivement aux abords de la rue Urtelbach. Les chênes devront être conservés le plus possible et intégrés au concept urbanistique ou, à défaut, compensés sur le site ou ailleurs dans la localité.

3. Concept de mobilité et d’infrastructures techniques

Mobilité

a – Connexions

- Ces terrains sont directement desservis par la rue Urtelbach.

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

- Compte tenu de la taille restreinte de la surface à développer et de sa situation aux abords de la rue Urtelbach, il ne sera pas nécessaire d’aménager ni de dessertes internes ni de liaisons piétonnes. Des surfaces devront être cédées afin d’élargir le trottoir existant.

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 et du fait de la pente du terrain, il serait préférable d’aménager les garages au sous-sol.
- Pour endiguer le problème lié à la forte pente du terrain, les accès aux stationnements en sous-sol devront s’effectuer par le côté le plus bas.
- Eventuellement, le PAP définira le nombre d’emplacements de stationnement pour visiteurs.

d – Accès au transport collectif

- L’arrêt d’autobus le plus proche “Pettingen, Schloss” est situé dans un rayon de 400 mètres du site et est accessible par la rue Urtelbach puis rue du Château.
- Cet arrêt est aussi desservi par les transports scolaires.
- La gare de Mersch se situe à environ trois kilomètres du site et elle est desservie par le bus 403 qui passe par l’arrêt d’autobus «Pettingen, Schloss».
- La piste cyclable PC-15 de l’Alzette, passe à proximité du site 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 Urtelbach et ils ont tous une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.
- Les nouvelles constructions pourront être raccordées à la canalisation pour eaux de pluie, qui a été aménagée dans le cadre du PAP « Im Wangert » situé vis-à-vis. Les eaux de pluie seront acheminées vers un cours d’eau intermittent situé plus au sud.

- Si des espaces de rétention sont nécessaires, ils sont à aménager selon des principes écologiques.
- Les nouvelles constructions pourront être raccordées à la canalisation existante pour eaux usées.

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 mesures d’intégration paysagère seront à prévoir à la périphérie du PAP donnant sur le paysage ouvert, respectivement la réserve naturelle en planification, appelée “Aal Mudder”, sous forme de plantations qui seront définies dans le cadre du PAP.
- Une attention particulière devra permettre de garantir la sauvegarde des biotopes existants.
- 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.
- 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

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

c – Biotopes à préserver

- Les biotopes existants sur le site, une rangée de chênes, devront être préservés et intégrés dans le concept ou, à défaut, devront être compensés sur le site ou ailleurs dans la commune.

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), le Ministère de l’Environnement (...).

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 Urtelbach et 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