

Commune de Mersch



Plan d'Aménagement Général (PAG)

Schéma directeur

SD n° Re3, Re4 et Re11 «In der Oicht» à Reckange

Vote du conseil communal le 19 juillet 2016

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 Reckange, au lieu-dit « in der Oicht », à l'intérieur de l'îlot formé par les rues Principale, de Brouch, Um Lehm.
- **Superficie du PAP NQ:** 5,03 ha (PCN 2013).
- **Topographie:** pente comprise entre 4% et 6%, montant du sud-est vers le nord-ouest.
- **Typologie des constructions avoisinantes:** maisons unifamiliales isolées et en bande, bâtiments agricoles.
- **Accessibilité:** route d'Arlon (N8), rue Principale (CR 105C), respectivement rue de Brouch et Um Lehm.
- **Transports publics:** arrêts de bus « Reckange/Mersch, Hosbich » et « Reckange/Mersch, Beim Bur » sur la rue Principale, dans un rayon de 175 à 500 mètres.
- **Végétation et milieu naturel:** prairies en culture intensive, culture agricole, vergers et groupes d'arbres. Habitat essentiel des chauves-souris (Art. 20) et Habitat des chauves-souris (Art. 17)

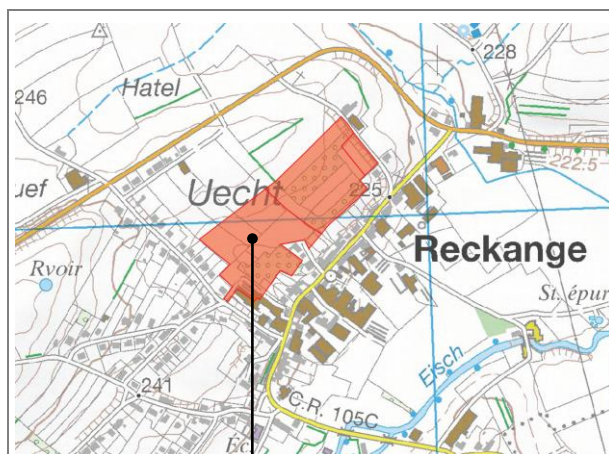
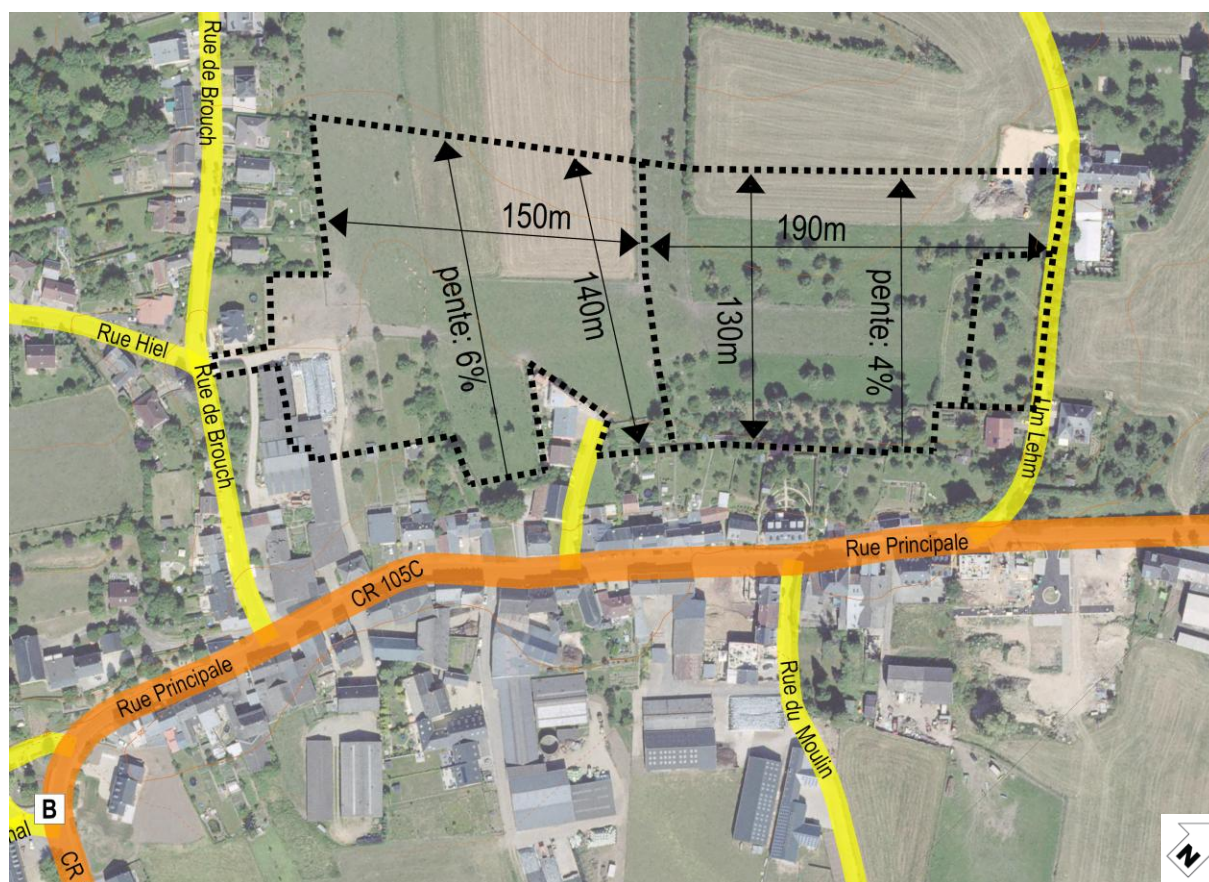


Schéma Directeur

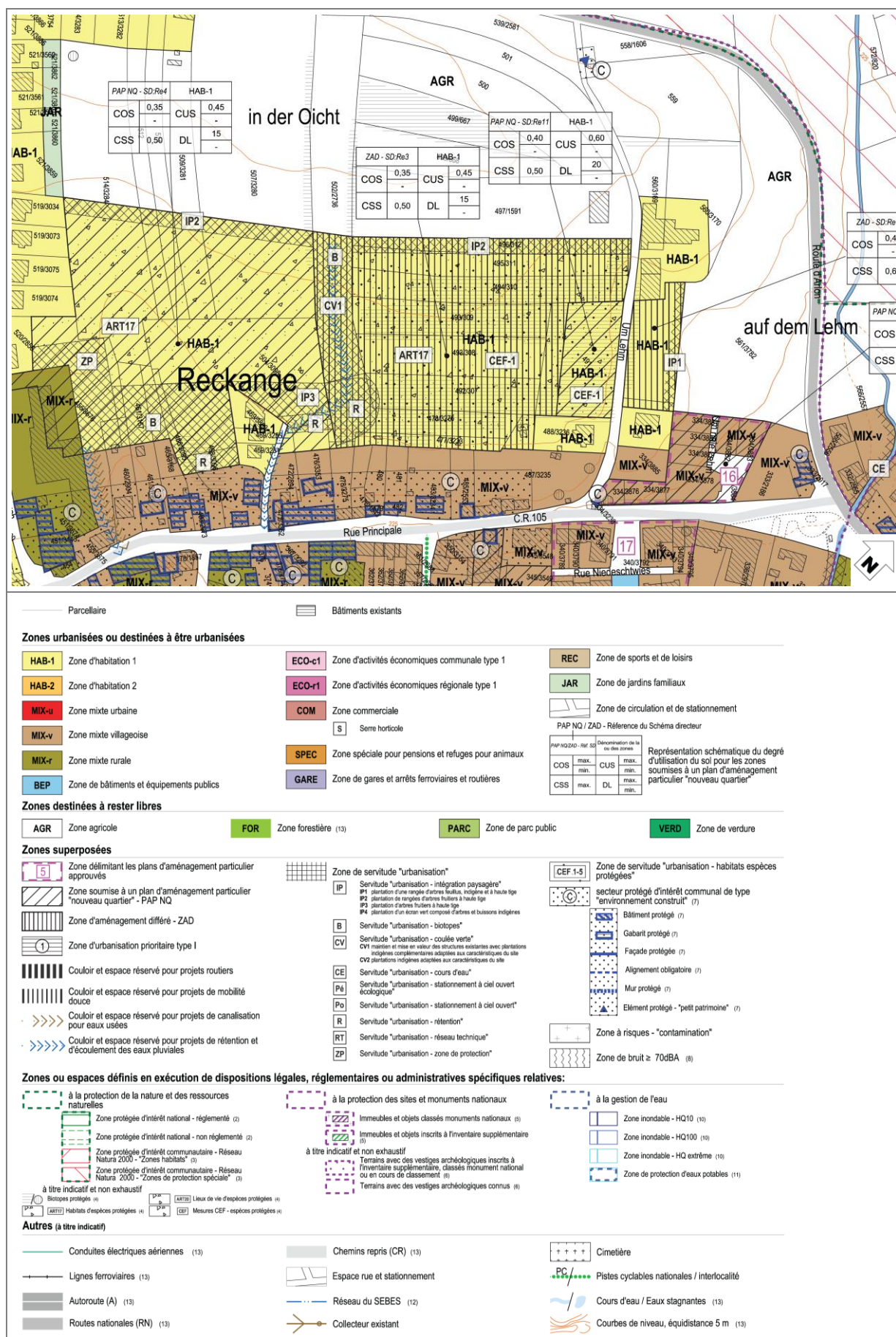
Fond de plan: Carte Topographique. 2008

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 d'une grande envergure, adjacents à un quartier déjà existant et accessible depuis la voirie existante.
- Garantir les interfaces avec le tissu bâti existant, respectivement l'exploitation agricole en activité.
- Créer de nouveaux lieux de rencontre conviviaux, accessibles à tous.
- Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables.
- Proposer une densité d'habitation en relation avec les quartiers existants adjacents et avec les transports publics.
- Créer de nouvelles liaisons pour la mobilité douce intra et interquartier, vers les réseaux de transport public et vers les réseaux récréatifs.
- Intégrer la verdure dans le tissu bâti à créer et garantir le maillage écologique avec les espaces ouverts.
- Préserver les biotopes protégés existants 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
- 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
- Zone de transition par rapport à la ferme

2. Concept de développement urbain

a – Identité et programmation urbaine par quartier et par îlot

- Ce site sera développé en maisons unifamiliales uniquement.
- Des professions libérales pourront être autorisées, cependant la fonction résidentielle devra représenter 95% minimum des surfaces construites brutes.
- Le concept urbanistique devra proposer un type d'habitation peu dense et une grande qualité des espaces libres nouvellement créés.
- Le concept urbanistique devra proposer des connexions entre les différentes phases de réalisation, Re3 (ZAD), Re4 et Re11, afin de garantir un nouveau quartier d'habitation cohérent.

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

- Des surfaces devront être cédées à la commune afin de garantir un accès principal depuis la rue Brouch, les dessertes internes, un accès secondaire depuis la rue Principale (CR 105C), pour aménager des placettes, des aires de jeux, des liaisons de mobilité douce, la protection des biotopes, l'aménagement d'infrastructures pour la gestion des eaux pluviales et une coulée verte. En principes les surfaces à céder devront être supérieures au 25 % prévus par la loi.
- Les différents PAP définiront les surfaces à céder pour utilité publique dans le cadre des 25% à céder.

c – Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

- La conception des dessertes internes devra garantir un trafic apaisé et des espaces rue conviviaux.
- Il sera important de prévoir des ouvertures de l'espace rue sous forme de placette cernée par des constructions, pour créer des lieux d'animation dans le quartier et pour briser la monotonie des longues rues.
- Dans le domaine public, les plantations sont à réaliser avec des essences indigènes.



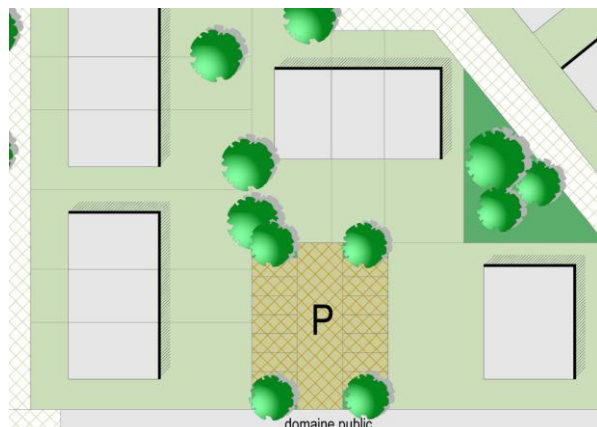
Exemple d'une placette cernée rectangulaire



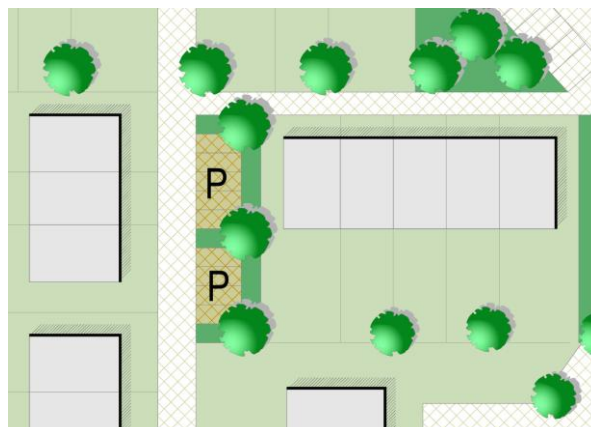
Exemple d'une placette cernée irrégulière

- Une coulée verte est prévue au centre de ce quartier, ce qui permettra le maillage écologique, l'intégration dans le concept des biotopes protégés et leur mise en valeur, la création d'espace récréatif, l'aménagement d'un réseau de mobilité douce et la gestion des eaux pluviales.
- Ce parc se devra d'être un véritable lieu de rencontre et de détente pour tous les résidents, convivial et accessible à tous.
- Des petits espaces verts sont à aménager pour garantir un parc de quartier, un réseau de mobilité douce et la mise en valeur des biotopes protégés.

- Pour garantir des espaces rue de qualité et sans encombrement, le concept de mobilité du projet PAP doit favoriser des aires de stationnement en site propre ou perpendiculaires à la rue plutôt que parallèles.



Exemple d'une aire de stationnement en site propre hors rue



Exemple d'une aire de stationnement en site propre perpendiculaire à la rue

- Dans le domaine public, les aires de stationnement sont à réaliser de préférence selon des principes écologiques.

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

- Il s'agit d'un projet à vocation d'habitation. Le concept doit prévoir des liaisons pour la mobilité douce intra et interquartier, vers la rue Principale, la rue de Brouch et la rue Um Lehm, les réseaux des transports publics et les principaux espaces récréatifs. La coulée verte prévue aura un rôle très important pour la mobilité douce.

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

- A proximité des constructions déjà existantes, le concept urbanistique doit proposer des constructions reprenant sensiblement le gabarit des constructions existantes environnantes, soit 2 niveaux avec combles/ étage en retrait et des profondeurs entre 12,0 à 15,0 mètres.
- Il sera important de respecter une distance d'environ 20,0 mètres entre deux façades arrière de bâtiment et d'environ 15,0 mètres entre une façade arrière et un pignon. L'implantation des constructions sera prioritairement jumelée ou en bande.

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

- Il s'agit d'un projet d'habitation de grande envergure.

g – Répartition sommaire des densités

SD Re3 – ZAD- HAB-1					
COS	max	0,35	CUS	max	0,45
	min	-		min	-
CSS	max	0,50	DL	max	15
	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 la ZAD a une superficie de 2,21 ha (PCN 2013), avec une densité brute de 15 logements par hectare, il y a un potentiel de 33 logements maximum.

SD Re4 – PAP NQ - HAB-1					
COS	max	0,35	CUS	max	0,45
	min	-		min	-
CSS	max	0,50	DL	max	15
	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 2,56 ha (PCN 2013), avec une densité brute de 15 logements par hectare, il y a un potentiel de 38 nouveaux logements.

SD Re11 – PAP NQ- HAB-1					
COS	max	0,40	CUS	max	0,60
	min	-		min	-
CSS	max	0,50	DL	max	20
	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 0,26 ha (PCN 2013), avec une densité brute de 20 logements par hectare, il y a un potentiel de 5 logements maximum.

h – Typologie et mixité des constructions

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

- 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).
- Des mesures d'intégration paysagère seront à prévoir à la périphérie du PAP donnant sur le paysage ouvert, sous forme de plantations indigènes qui seront définies dans le cadre du PAP.
- Une Zone de transition par rapport à la ferme est à respecter. Elle vise à garantir la qualité de vie dans le futur quartier d'habitation, si l'exploitation agricole à proximité est toujours en activité lors de la réalisation de ce nouveau quartier. Une zone de protection non aedificandi définie dans la partie graphique du schéma directeur doit être observée par rapport aux installations relevant de l'exploitation.

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

- Quelques biotopes.

3. Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

Mobilité

a – Connexions

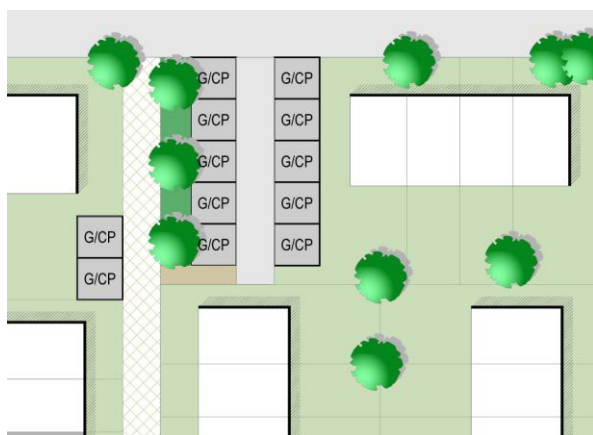
- L'accès principal à ce nouveau quartier se fera à partir de la rue du Brouch, un accès secondaire pourra être aménagé à partir de la rue Principale (CR 105C), sur le chemin existant, et un autre accès secondaire pourra être aménagé à partir de la rue Um Lehm. La route d'Arlon drainera la majorité du trafic.
- Un réseau de mobilité douce intra et interquartier sera aménagé vers les réseaux de transport public et vers les réseaux récréatifs.

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

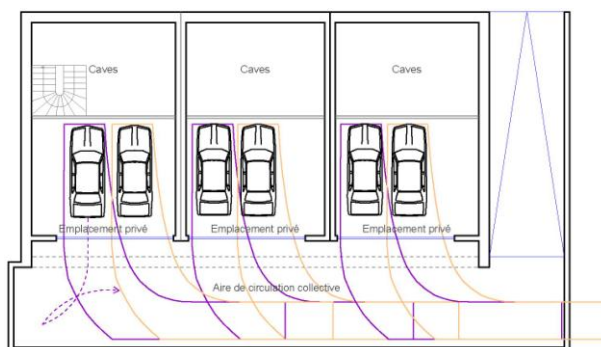
- Ce nouveau quartier sera desservi par une nouvelle rue de type zone 30. Les dessertes secondaires seront aménagées en rue de type zone résidentielle (zone 20).
- Les déplacements piétonniers et cyclables à l'intérieur du quartier pourront se faire par la desserte locale aménagée en zone 30 et zone 20 et par le réseau de mobilité douce aménagé en site propre.

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

- Les différents PAP définiront le nombre d'emplacements de stationnement pour visiteurs.

d – Accès au transport collectif

- Les arrêts d'autobus le plus proche est situé « Reckange/Mersch, Hosbich » et « Reckange/Mersch, Beim Bur » sont situés sur la rue Principale, dans un rayon de 175 à 500 mètres.
- Il existe également des arrêts d'autobus pour le ramassage scolaire à proximité.
- La gare de Mersch se situe à environ trois kilomètres du site et elle est desservie par les bus 437 et 445 qui passent par l'arrêt d'autobus "Reckange/Mersch, Hosbich".

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

- Concernant les infrastructures techniques, tous les réseaux existent dans la rue de Brouch, la rue Principale et la rue Um Lehm. Ils ont tous une capacité suffisante pour desservir le nouveau quartier.
- Concernant l'évacuation des eaux pluviales, elles seront acheminées via deux conduites pour eaux pluviales projetées vers la rue Principale.

- Concernant l'évacuation des eaux usées, elles seront acheminées via deux conduites pour eaux usées projetées vers la rue Principale.
- Les différents PAP définiront 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

- 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).
- Une attention particulière doit permettre de garantir la sauvegarde des biotopes existants et le maillage écologique avec les espaces ouverts.
- Des aménagements paysagers doivent garantir une bonne interface entre le futur quartier d'habitation et le milieu naturel en présence.
- La partie sud de ces terrains libres pourra être aménagée en espace vert récréatif, ce qui permettra une bonne intégration paysagère, le maintien des biotopes protégés et la création d'un réseau de mobilité douce.
- Des mesures d'intégration paysagère sont à prévoir aux limites du projet donnant sur le paysage ouvert, sous forme de plantations qui seront définies dans le cadre du PAP.
- 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

- Une coulée verte est prévue au centre du projet.

c – Biotopes et Habitats à préserver ou à compenser

- Une partie des biotopes existants sur le site seront préservés et intégrés dans le concept, respectivement dans la coulée verte ou dans les espaces verts prévus à cet effet. Les biotopes qui ne sont pas préservés sont à compenser.
- Ein Ausgleich des Verlustes an Streuobst ist in Form von CEF-Maßnahmen erforderlich, da es sich um essentielle Jagdgebiete von Arten des Anhang 2 NatSchG handelt, deren Zerstörung sich auf Belange des Art. 20 (Ruhe- und Fortpflanzungsstätte) auswirken. Geeignete Suchräume zur Umsetzung der Maßnahmen sind in der Fledermausuntersuchung (November 2015) zur SUP von Gessner & Harbusch dargestellt.
- Ein Ausgleich des Verlustes an Grünland ist in Form von Kompensationsmaßnahmen erforderlich, da es sich um Jagdgebiete von Arten des Anhang 2 NatSchG handelt.

5. Concept de mise en œuvre

a – Programme de réalisation du projet

- Les différents PAP seront réalisés en concertation avec les différents services et administrations concernés, respectivement l'Administration de la Gestion de l'Eau (AGE), le Ministère de l'Environnement, l'Administration des Ponts et Chaussées, (...).
- Pour la ZAD Re3 :
 1. Lever le statut de la zone d'aménagement différé par une procédure de modification ponctuelle du PAG sur la base d'un schéma directeur complété et développé.
 2. Élaborer un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

b – Faisabilité

- Le(s) propriétaire(s) devra(ont) proposer un projet d'aménagement particulier cohérent avec le présent schéma directeur.

- Les réseaux techniques autres que pour la gestion de l'eau sont disponibles dans la rue Brouch et dans la rue Principale et ils ont une capacité suffisante. Il faudra raccorder ce nouveau quartier d'habitation au réseau existant et aménager la canalisation d'eau pluviale.

c – Phasage de développement

- Ce projet sera réalisé en plusieurs phases de développement.

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