

Commune de Mersch



Plan d'Aménagement Général (PAG)

Schéma directeur

SD n°Re5 «In der Oicht» à Reckange

Vote du conseil communal le 19 juillet 2016

10 décembre 2015

ZEYEN BAUMANN

Bureau d'Etudes en
Aménagement du Territoire
et Urbanisme

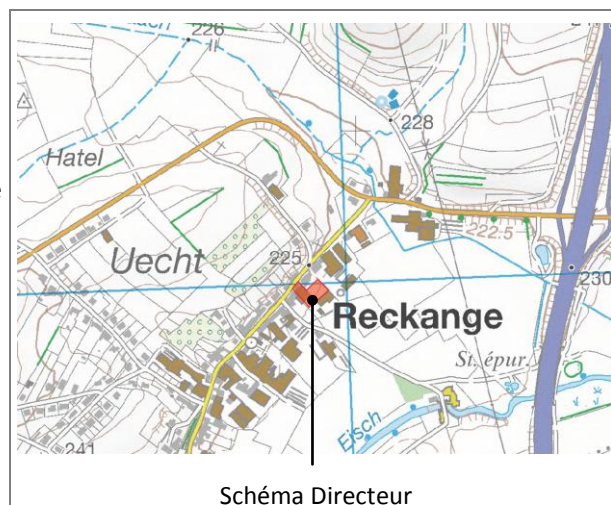
**CHANTAL ZEYEN
PIERRE BAUMANN**
Aménageurs-Urbanistes
Ingénieurs-conseils TUB

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

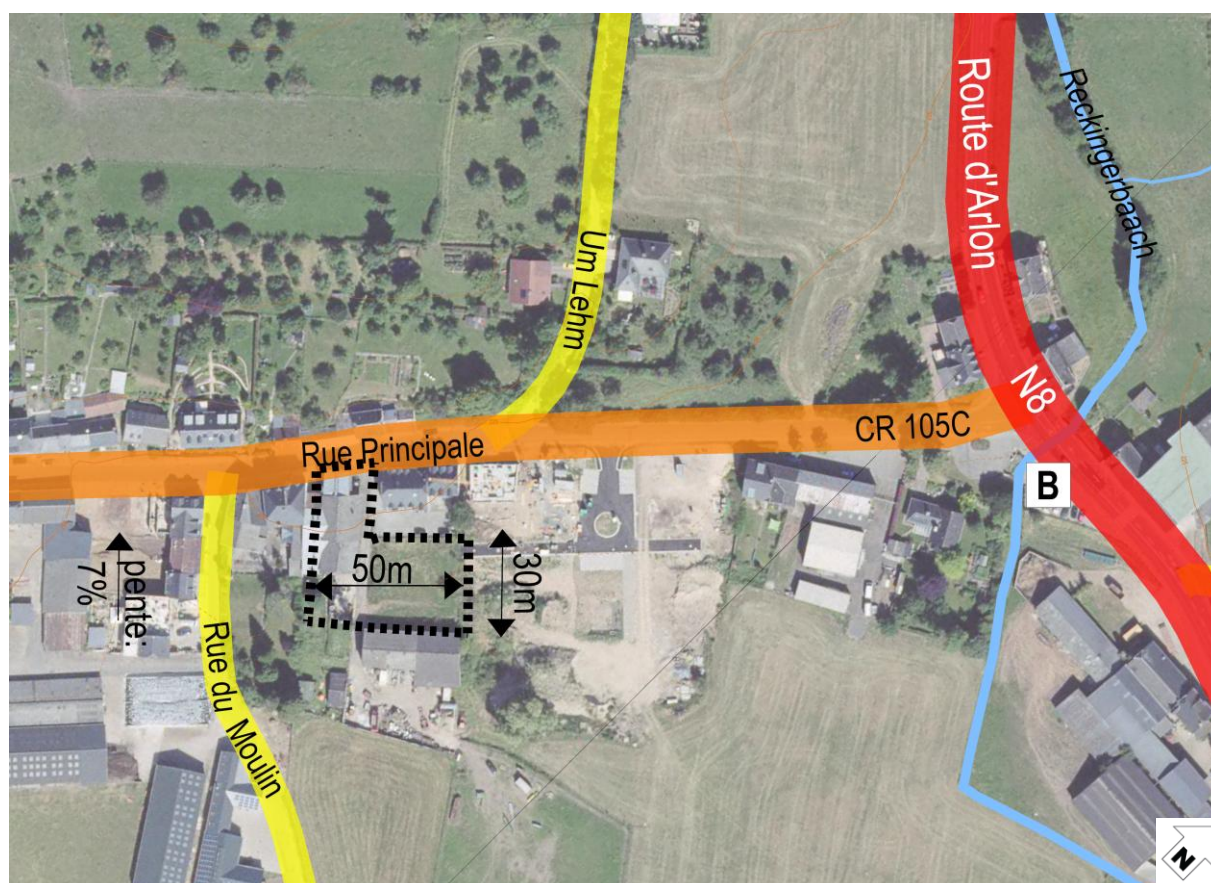
Caractéristiques du site

- **Situation:** localité de Reckange, aux abords de la rue Principale CR 105C.
- **Superficie du PAP NQ:** 0,19 ha (PCN 2013).
- **Topographie:** pente 7%, montant du sud-est vers le nord-ouest.
- **Typologie des constructions avoisinantes:** maisons unifamiliales en bande et bâtiments agricoles.
- **Accessibilité:** Rue Principale (CR 105C).
- **Transports publics:** arrêt de bus « Reckange/Mersch, Beim Bur », sur la rue principale, dans un rayon de 275 mètres.
- **Végétation et milieu naturel:** zone bâtie, jardins avec des arbres.



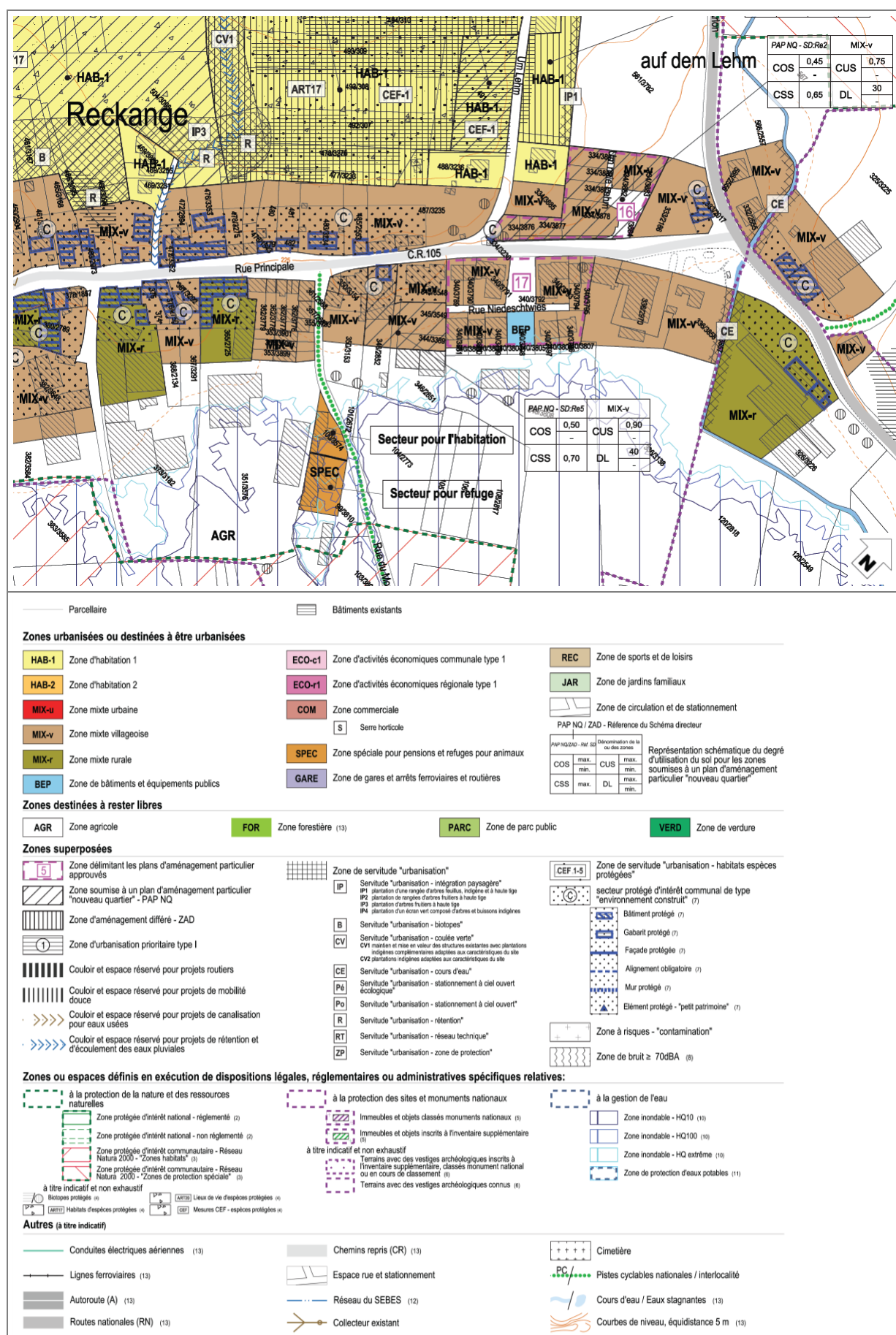
Fond de plan: Carte Topographique, 2008

Plan de situation



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

PAG projet



Extrait du PAG Projet

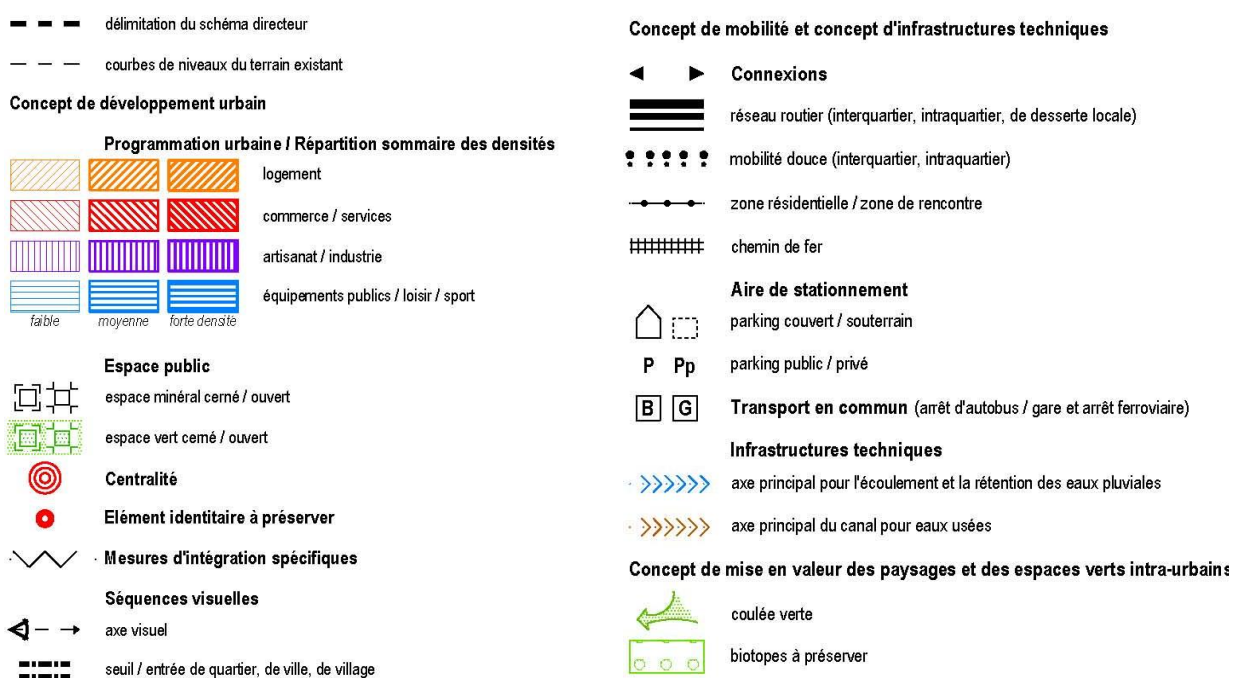
Défis urbains – Objectifs visés

- Développer en habitation des terrains libres, adjacents au tissu bâti existant, à proximité des réseaux techniques existants et à proximité d'un arrêt d'autobus.
- Garantir des interfaces avec le tissu bâti existant.
- Développer cette zone mixte villageoise principalement en habitation, avec la possibilité d'accueillir des entreprises compatibles avec l'habitation.
- Proposer une densité d'habitation adaptée aux caractéristiques villageoises de la localité de Reckange et en relation avec le tissu bâti environnant.
- Garantir l'intégration des nouvelles constructions vers le paysage ouvert via des aménagements paysagers.
- Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables.
- Intégrer au projet le gabarit à protéger.

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 site sera développé en maisons unifamiliales et plurifamiliales.
- Des activités professionnelles (artisanales, commerciales, de loisirs, de restauration, ...) pourront être autorisées, cependant la fonction résidentielle devra représenter 70% minimum des surfaces construites brutes.
- Ce quartier devra proposer une densité de logements en adéquation avec le quartier environnement, soit une densité moyenne de logements.
- Le concept urbanistique devra proposer un type d'habitation moins consommateur de terrain et une grande qualité des espaces libres nouvellement créés.

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

- Les surfaces à céder devront prévoir la réalisation d'une desserte locale. En principes les surfaces à céder devraient être proche des 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

- Il s'agit d'un projet de petite envergure à vocation d'habitation.
- Dans le domaine public, les plantations sont à réaliser avec des essences indigènes.
- 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 de petite envergure à vocation d'habitation.

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

- Afin de garantir une bonne intégration des nouvelles constructions, 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.
- Il sera important de respecter une distance d'environ 20,0 mètres entre deux façades arrière de bâtiments et d'environ 15,0 mètres entre une façade arrière et un pignon.

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

- Il s'agit d'un projet de petite envergure à vocation d'habitation.

g – Répartition sommaire des densités

MIX-v					
COS	max	0,50	CUS	max	0,90
	min	-		min	-
CSS	max	0,70	DL	max	40
	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 0,19 ha (PCN 2013), avec une densité brute de 40 logements par hectare, il y a un potentiel de 7 nouveaux logements.

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

- Des mesures d'intégration paysagère seront à prévoir à la périphérie du PAP 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 réaliser de préférence selon des principes écologiques.

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

- Un axe visuel vers la rue Principale est à conserver.

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

- Il y a un gabarit protégé sur le site. Il doit être intégré au concept de développement

3. Concept de mobilité et d'infrastructures techniques**Mobilité****a – Connexions**

- Ces terrains seront desservis par le prolongement de la nouvelle rue aménagée à proximité directe des terrains et par un accès qui sera aménagé depuis la rue Principale.
- Le prolongement de la nouvelle voie d'accès sera à caractère résidentiel.

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, il ne sera pas nécessaire d'aménager ni de dessertes internes ni de liaisons piétonnes.

c – Concept de stationnement

- Le nombre d'emplacements de stationnement à prévoir par logement est de deux au minimum et de préférence à l'intérieur de la construction.

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

d – Accès au transport collectif

- L'arrêt d'autobus le plus proche « Reckange/Mersch, Beim Bur », sur la rue principale, est situé dans un rayon de 270 mètres du site et est accessible par la rue du Moulin.
- La gare de Mersch se situe à environ deux kilomètres du site et elle est desservie par les bus 431 et 437 et 445 qui passent par l'arrêt d'autobus "Reckange/Mersch, Beim Bur".

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

- Concernant les infrastructures techniques, tous les réseaux existent dans la rue Principale et ils ont tous une capacité suffisante pour desservir le nouveau quartier.
- Concernant l'évacuation des eaux pluviales, elles seront acheminées vers la rue Principale.
- 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 en présence aux limites du site.
- Dans le domaine public, les plantations sont à réaliser avec des essences indigènes.
- Dans le domaine public, les aires de stationnement sont à réaliser de préférence selon des principes écologiques.

b – Coulées vertes et maillage écologique

- Sans objet.

c – Biotopes à préserver

- 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), le Service des Sites et Monuments Nationaux (SSMN), 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 existent dans la rue Principale et ils ont tous une capacité suffisante pour desservir le nouveau quartier.

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

Holunderschule: Naturnahe und kindgerechte Spielräume

<http://www.holunderschule.be>

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

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

Hochwasserfibel, Administration de la Gestion de l'Eau, Juli 2005

http://www.eau.public.lu/publications/brochures/hochwasserfibel/brochure_hochwasserfibel.pdf