

Commune de Mersch



Plan d'Aménagement Général (PAG)

Schéma directeur

SD n°Re9 «In der vordersten Gewinn» à Reckange

Vote du conseil communal le 19 juillet 2016

10 décembre 2015


ZEYEN BAUMANN

Bureau d'Etudes en
Aménagement du Territoire
et Urbanisme

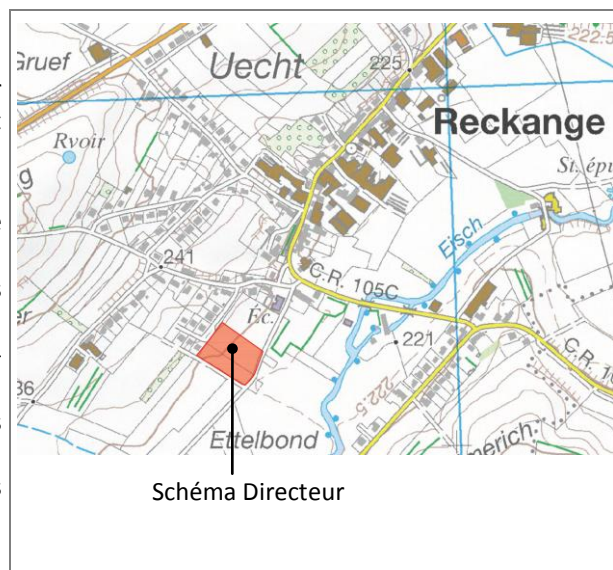

**CHANTAL ZEYEN
PIERRE BAUMANN**
Aménageurs-Urbanistes
Ingénieurs-conseils TUB

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

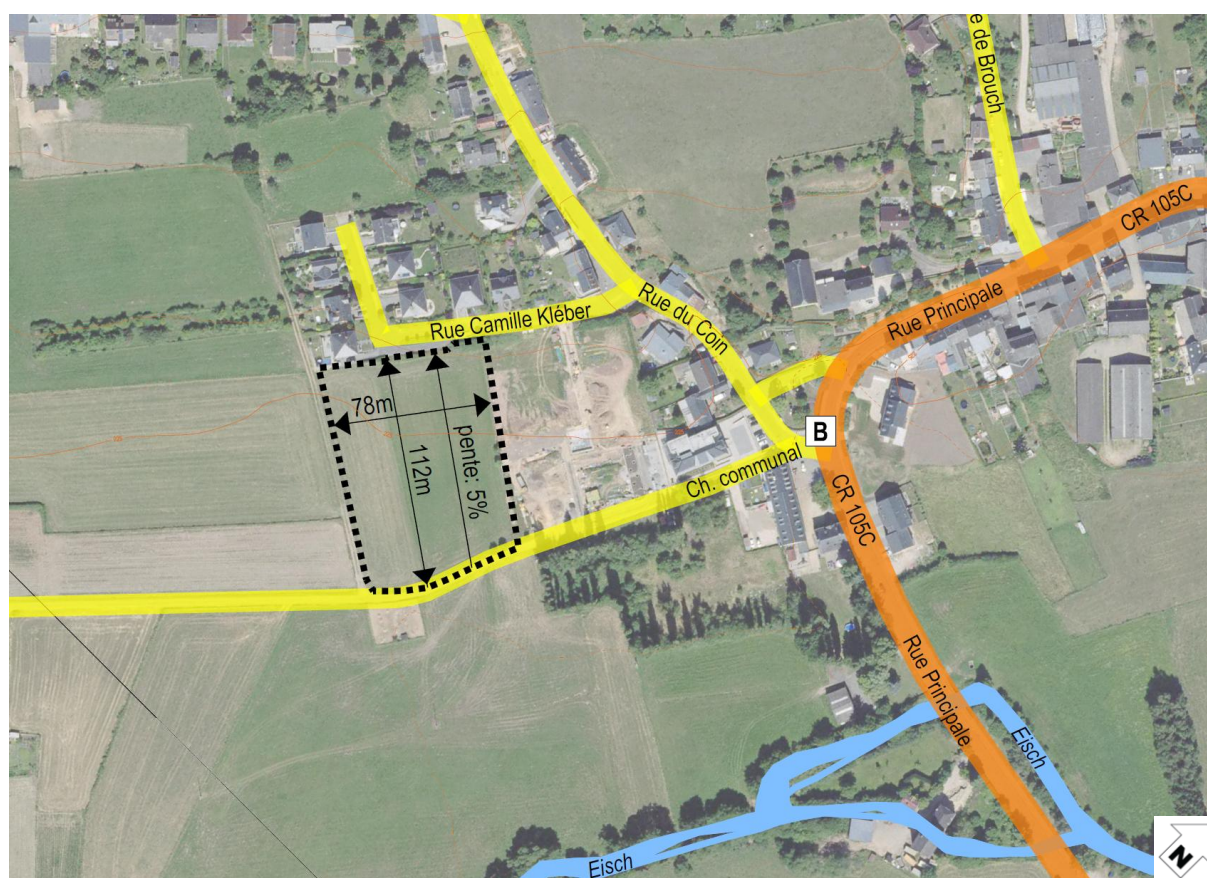
Caractéristiques du site

- **Situation:** localité de Reckange, au lieu-dit "In der vordersten Gewann", entre la rue Camille Kléber et le chemin communal.
- **Superficie:** 0,86 ha (PCN 2013).
- **Topographie:** pente 5%, montant du sud-est vers le nord-ouest.
- **Typologie des constructions avoisinantes:** maisons unifamiliales isolées et en bande.
- **Accessibilité:** rue Principale (CR 105C), respectivement rue Camille Kléber et chemin communal.
- **Transports publics:** arrêt de bus "Reckange/Mersch, Schoul" à l'intersection de la rue Principale (CR 105C) et de la rue du Coin, dans un rayon de 150 à 250 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

Défis urbains – Objectifs visés

- Développer en habitation des terrains libres, adjacents au tissu bâti existant, desservi par la rue Camille Kléber et à proximité du réseau d'autobus circulant sur la rue Principale (CR 105c).
- Garantir les interfaces avec le tissu bâti existant, respectivement avec les constructions existantes rue Camille Kléber et les constructions réalisées lors de la première phase du PAP "Viischt Gewann".
- Proposer une densité de logements en adéquation avec le quartier environnement.
- Développer un concept urbanistique qui tient compte de la présence de la zone inondable.
- Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables.
- Créer de nouveaux lieux de rencontre conviviaux, accessibles à tous, profitant à l'ensemble du quartier.
- Créer de nouvelles liaisons pour la mobilité douce intra et interquartier, vers les réseaux de transport public et vers les réseaux récréatifs.
- Favoriser l'intégration de nouvelles constructions vis-à-vis du paysage ouvert.
- 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).

Dans le cadre du PAP "Viischt Gewann" approuvé définitivement par le Ministre de l'Intérieur le 30.01.2012, un plan directeur a été réalisé pour les terrains concernés. Le présent schéma directeur reprend les grandes lignes de ce plan directeur.



Source : Plan directeur et PAP "Viischt Gewann", QBIC Architectes-Ingénieurs Conseils, 21.07.2011

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 inondable (Timis HQ -extrême)

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 quartier aura une densité faible de logements.
- Le concept urbanistique devra proposer des connexions avec la première phase de réalisation du PAP "Viischt Gewaan", afin de garantir un quartier d'habitation cohérent, qui propose de nouveaux types d'habitation moins consommateurs de terrain, une implantation optimale et une grande qualité des espaces libres.

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

- Les surfaces à céder devront prévoir la réalisation d'une desserte locale, d'une placette et d'un espace vert, de chemins piétons. etc. 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

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



Exemple d'une placette cernée rectangulaire



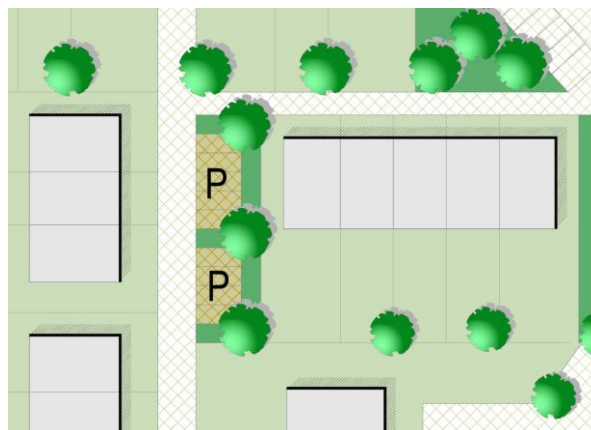
Exemple d'une placette cernée irrégulière

- Un parc avec une aire de jeux pourra être aménagé au centre du quartier pour créer un lieu de rencontre et de détente pour tous les résidents, convivial et accessible à tous.

- 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 d'habitation. Le concept devra prévoir des liaisons pour la mobilité douce intra et interquartier, vers les réseaux des transports publics ainsi que vers les principaux espaces récréatifs. Le parc aménagé au centre du projet aura un rôle très important pour la mobilité douce.

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

- Compte tenu de la proximité des constructions déjà existantes, le concept urbanistique devra proposer des constructions reprenant le gabarit des constructions existantes environnantes, soit 1 à 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 bâtiments et d'environ 15,0 mètres entre une façade arrière et un pignon, notamment vis-à-vis des constructions réalisées lors de la première phase du PAP "Viischt Gewinn".

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

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

g – Répartition sommaire des densités

HAB-1					
COS	max	0,40	CUS	max	0,55
	min	-		min	-
CSS	max	0,60	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 0,86 ha (PCN 2013), avec une densité brute de 20 logements par hectare, il y a un potentiel de 17 nouveaux logements maximum.

h – Typologie et mixité des constructions

- Le concept urbanistique devra prévoir des constructions unifamiliales uniquement, 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, la 2^{ème} phase du plan directeur “Viischt Gewaan”.
- Des mesures de prévention inhérentes au risque inondation sont à prévoir.
 - chaque volume d’eau de rétention supprimé est à compenser localement,
 - toute construction ou aménagement constituant un obstacle hydraulique défavorable à l’écoulement des hautes eaux est strictement interdit,
 - les surfaces habitables ainsi que toute installation sensible doivent se tenir hors zone inondable afin de réduire le risque de dommage pour les personnes, les biens et l’environnement,
 - les garages souterrains de lotissement aux alentours des cours d’eau sont à construire de manière étanche avec des rampes d’accès se trouvant hors zone inondable.

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

Mobilité

a – Connexions

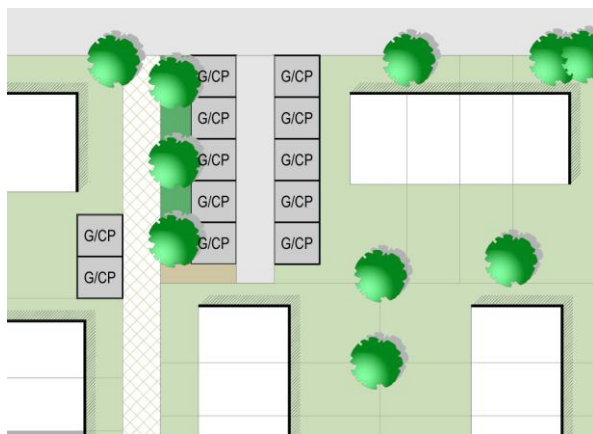
- Ce nouveau quartier sera desservi à partir de la rue Camille Kléber.
- La nouvelle desserte interne aménagée lors de la première phase du PAP “Viischt Gewann” devra être poursuivie pour desservir les nouvelles constructions projetées, tel que cela a été défini dans le plan directeur. Ainsi, cette nouvelle rue permettra de faire une boucle depuis la rue Camille Kléber et sera sans cul-de-sac.
- Un réseau de mobilité douce intraquartier sera aménagé vers les réseaux de transport public et scolaire et vers les réseaux récréatifs, respectivement vers le parc projeté au centre.

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

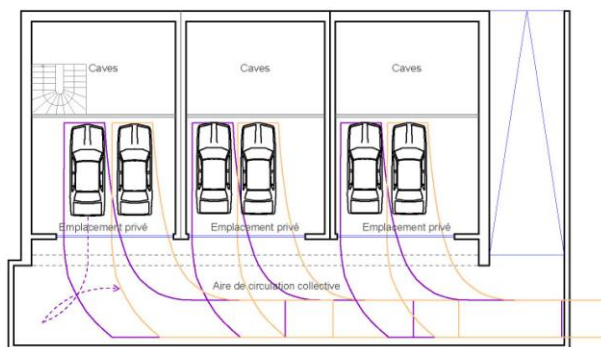
- Ce nouveau quartier sera desservi par une nouvelle rue de type zone résidentielle (zone 20) depuis la rue Camille Kléber.
- Les déplacements piétonniers et cyclables à l’intérieur du quartier pourront se faire par la rue aménagée en zone résidentielle (zone 20) et par le réseau de mobilité douce aménagé 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 sera possible de prévoir l’aménagement de garages individuels au sous-sol, avec un accès collectif.



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 définira le nombre d'emplacements de stationnement pour visiteurs.

d – Accès au transport collectif

- L'arrêt d'autobus le plus proche, "Reckange/Mersch, Schoul" est situé dans un rayon de 150 à 250 mètres du site. Il est situé à l'intersection de la rue Principale (CR 105C) et de la rue du Coin et accessible directement par la rue Camille Kléber. Cet arrêt est aussi desservi par les bus scolaires.
- La gare de Mersch se situe à environ trois kilomètres du site et elle est desservie par les bus 431 et 437 qui passent par l'arrêt d'autobus "Reckange/Mersch, Schoul".

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

- Concernant les infrastructures techniques, tous les réseaux existent dans la rue Camille Kléber. Un nouveau réseau sera aussi aménagé dans le cadre de l'élaboration du PAP "Viischt Gewann", respectivement de la nouvelle desserte.
- Concernant l'évacuation des eaux usées et pluviales, elles seront acheminées via une nouvelle conduite pour eaux pluviales, aménagée depuis le début de la rue Camille Kléber. Cette conduite traversera l'ensemble des terrains jusqu'au chemin rural longeant ce site.
- 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

- 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 quant à la réalisation des espaces libres, publics ou privés, permettra de garantir une bonne intégration des nouvelles constructions dans le tissu bâti et vers les espaces ouverts.
- Des mesures d'intégration paysagère seront à prévoir à la périphérie du site et donnant sur le paysage ouvert, sous forme de plantations qui seront définies dans le cadre du PAP. Ces aménagements doivent permettre de garantir une meilleure transition entre la zone bâtie et la zone agricole.
- 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

- Aucune.

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), (...).

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 Camille Kléber ainsi que dans la nouvelle rue aménagée lors de l'élaboration du PAP "Viischt Gewinn" et ont une capacité suffisante. Il faudra raccorder la deuxième partie de ce quartier au réseau existant et aménager la canalisation d'eau pluviale vers le chemin rural au sud.

c – Phasage de développement

- Ce projet peut être réalisé en une ou plusieurs phases de développement. Le PAP définira le nombre de 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