

OBJET

PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL ÉTUDE PRÉPARATOIRE

SECTION 3 – SCHÉMAS DIRECTEURS
RUE DE L'ABATTOIR
NUMÉRO SUP : SCZ1

MARS 2020

MAÎTRE DE
L'OUVRAGE



ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHIEREN
90, ROUTE DE LUXEMBOURG
L-9125 SCHIEREN

DATES

APPROBATION DU CONSEIL COMMUNAL
03/10/2018

VOTE DU CONSEIL COMMUNAL
21/11/2019

VOTE COMPLÉMENTAIRE DU CONSEIL COMMUNAL
11/03/2020

APPROBATION MINISTÉRIELLE
__/__/__

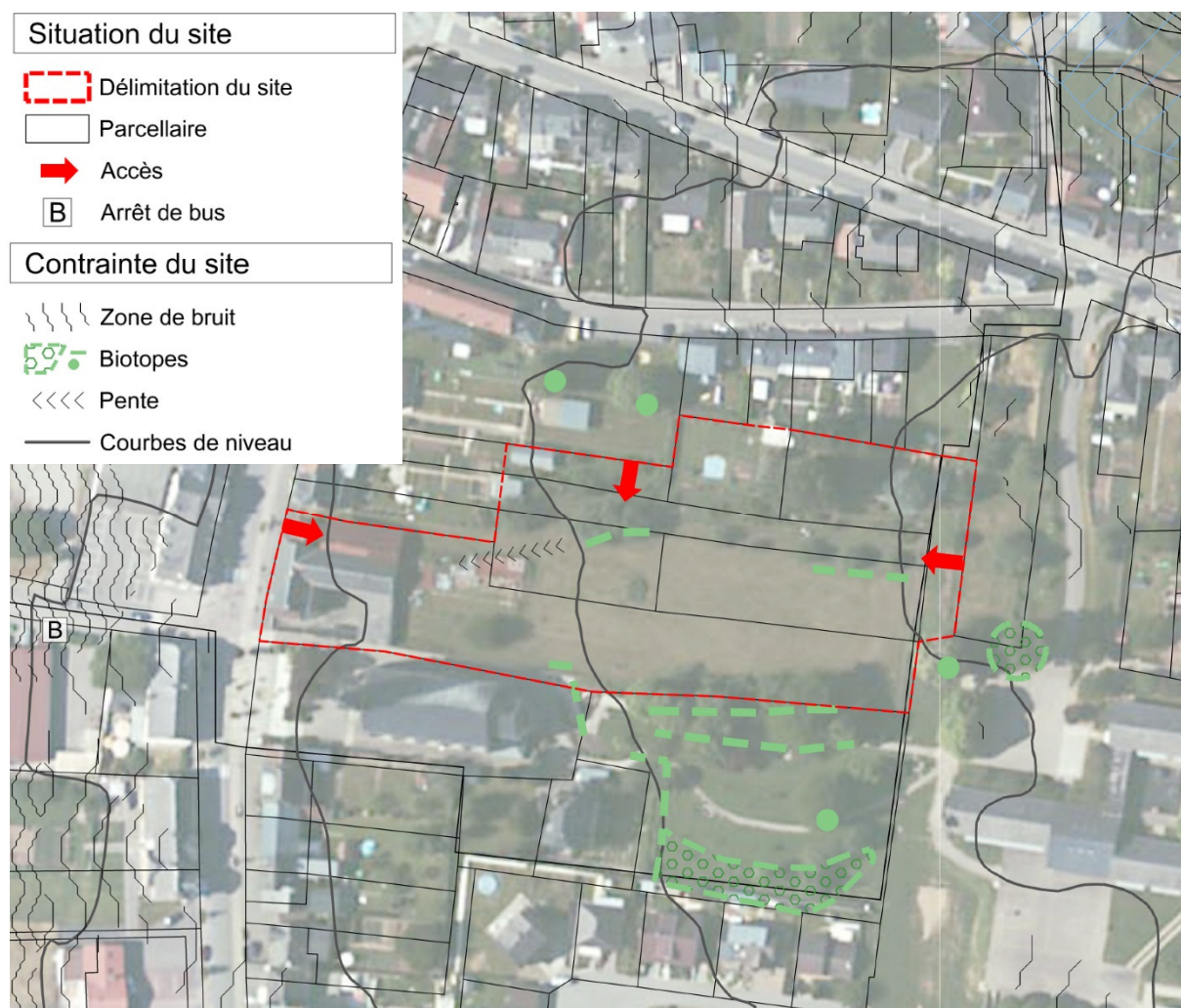
CONCEPTION



ESPACE^{ET} PAYSAGES

URBANISME / CADRE DE VIE / ENVIRONNEMENT

1. IDENTIFICATION DE L'ENJEU URBANISTIQUE



SITE ET SITUATION

- Situation : centre de la localité
- Superficie de la zone soumise à PAP NQ : **0,86 hectares**
- Végétation : Zone semi-urbaine sans végétation importante à l'ouest du site, verger à haute tige et au centre et prairie mésophile au sud.
- Topographie : pente entre 2 et 7° descendante vers l'ouest
- Accessibilité : depuis la rue de l'Abattoir et depuis la route de Luxembourg
- Transport public : le site se trouve à moins de 200 m des arrêts de bus Centre sportif et Aalen Atelier et de l'arrêt de train (distance parcourue)
- Les contraintes présentées par ce site sont uniquement liées à la présence de biotopes dignes de protection au titre de la loi sur la nature et les ressources naturelles.

ENJEUX

- Aménager un quartier innovant profitant de la proximité des transports en commun, des commerces et des équipements publics pour limiter la place de la voiture en offrant des espaces publics uniquement destinées à la mobilité douce
- Créer un quartier mixte regroupant des commerces, des services, des équipements publics, des logements encadrés et des logements privés de qualité
- Renforcer le centre de la commune de Schieren
- Profiter des terrains disponibles au sein de la zone urbanisée pour développer la commune tout en limitant la consommation de terrains en zone verte

2. CONCEPTS (URBAIN, MOBILITÉ, INFRASTRUCTURE ET PAYSAGE)

PROGRAMMATION

- Le PAP NQ « Rue de l'Abattoir » proposera un quartier mixte regroupant des logements privés, des logements encadrés et des commerces et services de proximités.
- Les commerces seront à localiser proches de la route de Luxembourg.
- Les véhicules motorisés ne pourront circuler que sur les accès vers les parkings souterrains qui sont à aménager depuis la rue de l'Abattoir et la route de Luxembourg, et éventuellement sur une ruelle desservant des maisons unifamiliales. Les dessertes intra-quartiers et la liaison vers l'école seront uniquement dédiées à la mobilité douce mais devront être utilisable par les véhicules de secours.
- La mixité sociale dans le quartier devra être assurée par une offre diversifiée des typologies de logements notamment en proposant des habitations unifamiliales, des immeubles à appartements ainsi que des logements à caractère social.
- Le concept urbanistique devra prévoir l'aménagement de lieux de rencontre dans le quartier notamment par l'aménagement de larges allées piétonnes et sous la forme de placettes cernées par des constructions.
- Pour garantir une qualité de vie agréable, il sera important d'aménager des espaces verts de qualité et de taille suffisante associés à une aire de jeux et de détente pour répondre aux besoins des nouveaux résidents. De petits îlots de verdure permettent également la sauvegarde et la mise en valeur les biotopes existants.

DENSITÉ ET TYPOLOGIE

Route de l'Abattoir – Scz1					
COS	max	0,65	CUS	max	1,50
CSS	max	0,90	DL	max	60

- Conformément à l'article 30 de la Loi modifié du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le PAP déterminera des surfaces à céder pour l'aménagement d'espaces publics (rues, placettes, ...) représentant 25% de sa surface totale.
- Le potentiel de développement est de 51 logements.

- Au moins 10% de la surface construite brute à dédier au logement devra être réservée à la réalisation de logements à coût modéré.
- Proposer des constructions de 2 ou 3 niveaux pleins avec un niveau sous comble ou un étage en retrait et jusqu'à 2 niveaux en sous-sol.
- Le long de la route de Luxembourg les constructions devront présenter 3 niveaux pleins avec un niveau sous comble ou un étage en retrait et jusqu'à 2 niveaux en sous-sol.
- La profondeur des constructions doit garantir un bon éclairage naturel des pièces de séjour prolongé.
- Les distances entre les différentes constructions doivent permettre un bon éclairage naturel de chaque logement et d'assurer une bonne qualité de vie.
- La typologie des constructions devra être en accord avec les typologies existantes dans le quartier
- A l'arrière des maisons unifamiliales existantes Rue de l'abattoir situées au Nord-Est du nouveau quartier, les nouvelles constructions devront avoir des gabarits similaires à ces dernières (deux niveaux pleins et un étage sous comble ou en retrait).
- Les habitations seront de type plurifamilial ou unifamilial. Les maisons unifamiliales devront être groupées afin de réduire la consommation de terrain.

HIÉRARCHIE DU RÉSEAU DE VOIRIE

- Voies automobiles
 - Dessertes principales du quartier : Accès à un parking souterrain depuis la Route de Luxembourg. Accès à un parking souterrain, et éventuellement à une ruelle pour desservir des maisons unifamiliales depuis la Rue de l'Abattoir.
 - De manière générale, les voiries destinées à la circulation automobile sont à limiter au strict minimum.
- Liaisons douces à créer :
 - Chemin piéton reliant le nouveau quartier à la route de Luxembourg. Zone piétonne interne au quartier. Les voiries piétonnes devront être aménagées de manière à pouvoir être utilisées comme accès de service au centre de la localité.
 - Accès piéton vers l'école.



STATIONNEMENT

- Concernant le nombre de stationnements, les prescriptions du PAG en vigueur sont à respecter.
- Aménager des garages individuels au sous-sol, avec un accès collectif sous forme de servitude de passage, ou de sous-sol commun, pour les maisons plurifamiliales et les maisons unifamiliales en bande.
- Le PAP NQ définira le nombre d'emplacements de stationnement pour visiteurs. Dans le domaine public, les aires de stationnement doivent être aménagées en parking végétalisé ou réalisées en matériaux perméables.

INFRASTRUCTURES

- L'ensemble des réseaux sera raccordé à la rue de l'Abattoir ou à la route de Luxembourg.
- Le concept de gestion des eaux pluviales sera élaboré lors de la conception du PAP NQ. La récupération des eaux pluviales pour l'usage privé (arrosage du jardin, eau des toilettes, etc...) permettrait de diminuer le rejet des eaux pluviales dans les réseaux communs.

INTÉGRATION AU PAYSAGE

- Une coulée verte d'une largeur de 7,50 m minimum est à conserver le long de la zone de verdure au sud du site. Cette coulée verte doit être aménagée en espace vert public.
- Les biotopes situés sur le site sont, dans la mesure du possible, à conserver.
- Dans les reculs arrière, des plantations de haies et d'arbres feuillus indigènes à haute tige sont à prévoir. Le PAP NQ à élaborer précisera ces plantations.
- Privilégier les haies végétales afin de traiter les limites de parcelles privées.
- Le mur existant en limite de parcelle avec l'église devra être démoli de manière à mieux connecter le nouveau quartier à l'existant.

3. CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE

- L'aménagement de la zone peut être réalisé en plusieurs phases.
- Le CNRA doit être contacté en amont du projet pour définir les éventuelles mesures à prendre puisque cette zone a été identifiée comme « terrain avec des vestiges archéologiques connus ».
- L'AGE doit être contactée en amont du projet si l'installation de pompe à chaleur est prévue car ces terrains sont soumis aux restrictions suivantes concernant les pompes à chaleur : « forages impossibles ou liés à des restrictions ».
- Un écobilan doit être réalisé lors de l'établissement du PAP pour estimer les compensations des éventuels biotopes et/ou habitats réduits ou détruits.

4. PACTECLIMAT

- Implantation des constructions prenant en compte la topographie (réduire les remblais/déblais au strict nécessaire).
- Orientation des bâtiments de manière à favoriser l'utilisation active et passive de l'énergie solaire.
- Limitation des surfaces de scellement du sol.
- Recherche d'une gestion intégrée et écologique des eaux (favoriser l'infiltration locale des eaux de pluie, intégrer les ouvrages de rétention des eaux pluviales dans les espaces publics, etc.).
- Préservation des biotopes et utilisation d'essences indigènes.
- Récupérer l'eau de ruissellement afin de réduire la consommation d'eau potable.