

LOCALITE DE STADTBREDIMUS

SCHEMA DIRECTEUR ST 02 - « AM MÄS »

NOUVEAU QUARTIER (NQ)



ST02 - Am Mäs - HAB-1					
COS	0,35	CUS	0,70		
CSS	0,50	DL	17		



PROJET DE PAG

Zone de base : zone d'habitation 1 (HAB-1)

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol* :

HAB-1					
COS	max	0,35	CUS	max	0,70
	min	-		min	-
CSS	max	0,50	DL	max	17
	min	-		min	-

* définitions selon RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAG d'une commune

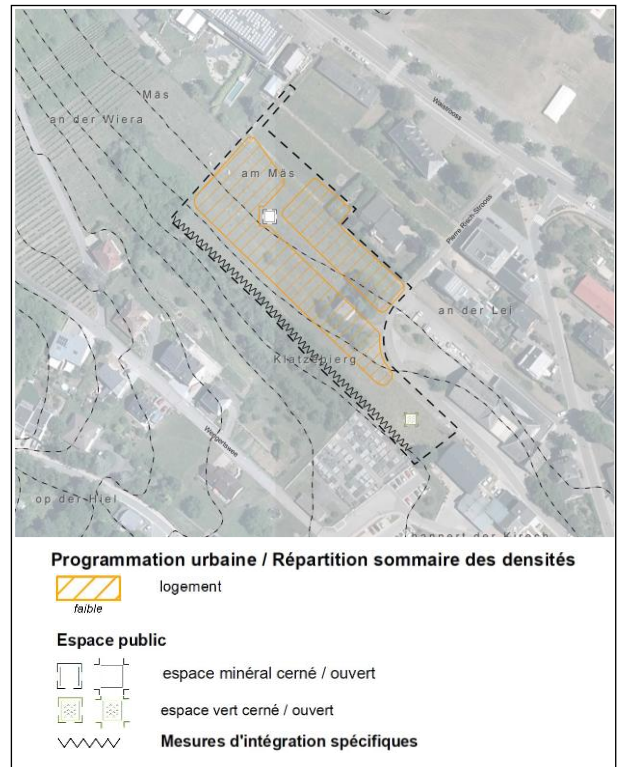
ENJEU URBANISTIQUE ET LIGNES DIRECTRICES

Enjeu : inscrire un quartier d'habitation intégré au sein d'un tissu mixte, en lien avec le centre de la localité et dans le respect de la trame verte existante

- ▲ **Superficie totale** : 1,00 hectare
- ▲ **Affectation actuelle du terrain** : agricole (prairies)
- ▲ **Topographie** : terrain à forte pente au sud-ouest (de l'ordre de 14% orientée nord-est), quasi-plat vers la Moselle
- ▲ **Environnement bâti** : maisons unifamiliales isolées à l'ouest, quartier mixte villageois au sud avec équipements collectifs (cimetière, école), maisons plurifamiliales, activités et commerces au nord
- ▲ **Accessibilité** : accès principal depuis la nouvelle voie « Pierre Risch Strooss » qui borde le site à l'est
- ▲ **Environnement naturel / biotopes protégés** : arbres isolés et groupés / biotope en limite sud-ouest, hors périmètre ; habitat d'espèces
- ▲ **Contraintes** : zone inondable ; terrains avec vestiges archéologiques connus

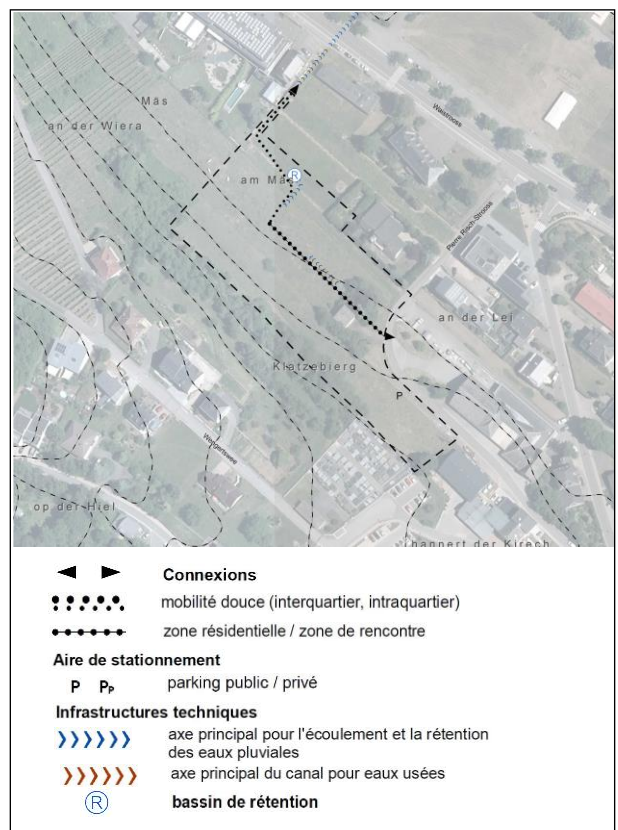
CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN

- **Fonction** principale : dédier au moins 90% de la surface construite brute du quartier au logement ;
- **Typologie** des maisons d’habitation : maisons unifamiliales ou bifamiliales / isolées, jumelées ou en bande de 3 unités ;
- **Morphologie** des constructions :
 - s’inspirer de la typologie et de la volumétrie des constructions à proximité afin d’assurer une continuité du bâti ;
 - limiter la hauteur des constructions à 2 niveaux pleins avec toitures plates ou à 2 versants ;
- **Densité** : maximum 17 logements par hectare (total de 17 logements ; environ 42 habitants) ;
- **Espaces publics** : s’appuyer sur la trame verte existante en intégrant les éléments marquants ; prévoir une aire de jeux ou un espace de rencontre pour le quartier au sud-est pour éviter l’urbanisation de fonds enclavés par le mur de soutènement du cimetière ;
- **Mesures d’intégration spécifiques** : éviter toute urbanisation en continuité du biotope protégé situé au sud-ouest de manière à ce que les jardins privatifs fassent office de zone tampon (prévoir des mesures d’intégration entre le nouveau quartier et le cimetière).



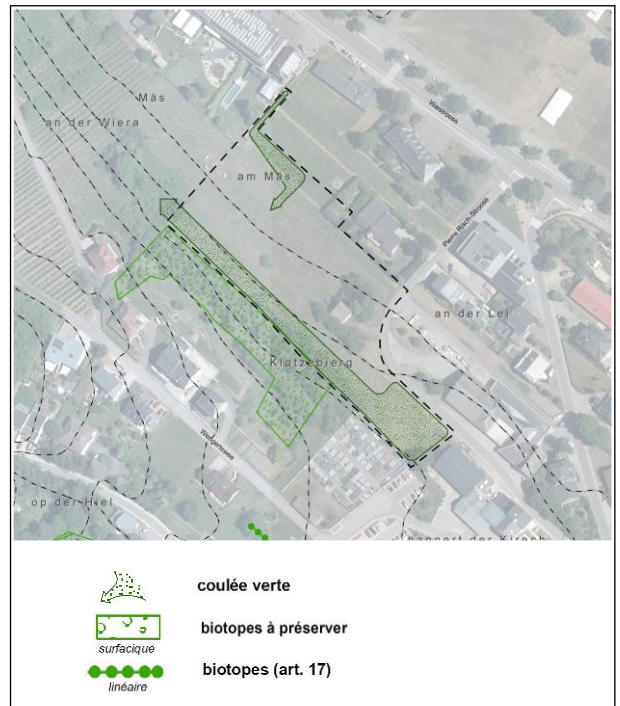
CONCEPT DE MOBILITE ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

- **Connexions** : accès depuis la Pierre Risch Strooss à l’est ;
- **Mobilité douce** : liaison à créer vers la Wäistrooss au nord ;
- **Voirie** : zone résidentielle en impasse ;
- **Stationnement** : 2 emplacements par unité de logement, sur la parcelle ou collectivement sous forme de car-port ; stationnement public (voitures et vélos) à prévoir dans les espaces publics ;
- **Transport collectif** : arrêts « Schleis » (Wäistrooss), « Schoul » et « Kreizgaass » (Dicksstrooss) à proximité ;
- **Eaux pluviales** : à collecter via un réseau séparatif à évacuer gravitairement vers un bassin de rétention à localiser au nord du site, et à déverser dans la Moselle ;
- **Eaux usées** : canalisation à raccorder aux réseaux existants Wängertswee, Pierre-Risch-Strooss et Wäistrooss.



CONCEPT PAYSAGER

- **Coulées vertes** : développer une coulée verte en limite sud-ouest du site, en prolongement du biotope, afin d'assurer une continuité écologique entre les ensembles verts bordant le nouveau quartier et créer un espace de respiration vis-à-vis des habitations de la Wängertswee ; prévoir des haies plantées d'arbres de haute tige délimitant les espaces selon leurs fonctions (intra et inter-quartiers) ; si possible, compléter cette trame verte par la plantation d'arbres le long de la voie de desserte centrale ;
- **Biotoques** : *sans objet*.



CONCEPT ECOLOGIQUE

- **Efficacité énergétique et réduction de la consommation de ressources non renouvelables :**
 - Implanter et organiser les constructions de manière à optimiser leur efficacité énergétique ;
 - Favoriser la réduction des coûts de construction et d'entretien ;
 - Privilégier une forme simple et compacte des bâtiments ;
 - Organiser le parcellaire de manière à minimiser les remblais/déblais.
- **Qualité des constructions et confort des habitants :**
 - Privilégier des matériaux durables pour les constructions ;
 - Proposer des espaces extérieurs publics et privés généreux et de qualité.
- **Valeur écologique et sociale des espaces extérieurs :**

(Voir recommandations de la brochure « Nature et construction » du MDDI)

 - Réduire au minimum nécessaire le degré de scellement du sol sur les parcelles privées et les espaces publics ;
 - Privilégier l'utilisation de matériaux perméables pour les surfaces ne devant pas être stabilisées ;
 - Limiter les surfaces d'enrobé au profit de matériaux plus qualitatifs permettant de différencier le statut des espaces (public, privé, semi-privé), comme les pavés, dalles, béton désactivé, sable stabilisé, etc. ;
 - Privilégier les espèces locales pour les plantations, sur base des recommandations de la station biologique du SIAS.
- **Gestion intégrée et écologique des eaux :**

(Voir recommandations du guide « Leitfaden für den naturnahen Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten Luxemburgs » de l'Administration de la gestion de l'eau)

 - Mettre en place des dispositifs de rétention au niveau des constructions (toitures végétalisées, etc.) et de la parcelle ou îlot (noues, matériaux poreux, etc.) favorisant l'infiltration locale des eaux de pluie ;
 - Améliorer le cadre de vie par la création de plans d'eau (intégrer les ouvrages de rétention des eaux pluviales dans l'espace public) ;
 - Réduire la consommation en eau potable, notamment par la récupération de l'eau de pluie.
- **Diversité sociale, convivialité urbaine :**
 - Proposer une offre diversifiée de logements en terme de taille et de typologie, adaptés à des besoins divers (favoriser la mixité intergénérationnelle) ;
 - Permettre une flexibilité d'utilisation des espaces publics.

CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE

Dans le cadre de l'établissement du PAP :

- Réaliser une étude environnementale, notamment pour vérifier l'implantation du biotope en limite sud-ouest du site et estimer les compensations en cas de son éventuelle réduction ;
- Prendre en compte les contraintes liées à la zone inondable en amont du projet (voir recommandations dans l'encadré ci-après) ;
- Contacter le CNRA en amont du projet (partie est classée en « zone orange »). Opération d'archéologie préventive nécessaire avant tout type de travaux d'aménagement : sondages de diagnostic archéologique (liste des opérateurs archéologiques à demander au CNRA) ;
- Garantir une utilisation rationnelle et cohérente de l'ensemble des fonds au cas où un PAP ne couvrirait qu'une partie du site.

Esquisse illustrant une proposition d'aménagement
(source : avis CA du 03.07.2019)



Recommandations générales applicables aux constructions implantées sur des terrains situés en zone inondable

Aménagements extérieurs :

- Les aménagements ne doivent pas aggraver les risques naturels existants et leurs effets (y compris durant la phase de chantier) ;
- L'implantation de clôtures ne garantissant pas le libre écoulement des eaux sont à éviter (privilégier des clôtures grillagées perméables ; les murs et murets sont à proscrire à moins que des ouvertures spécifiquement dédiées à l'écoulement soient réalisées) ;
- Les installations à risque de flottaison (cuves, citernes, etc.) sont à placer au-dessus de la cote de référence ou à surélever, lester ou enterrer ;
- Les emprises au sol des piscines et bassins sont à matérialiser au sol par des balisages adaptés et visibles ;
- L'utilisation de matériaux de construction et de revêtements sensibles à l'eau est à éviter ;
- Les sols particulièrement soumis aux risques d'érosion doivent être plantés d'espèces végétales stabilisatrices et antiérosives.

Aménagements intérieurs, réseaux fluides, électriques et télécommunication :

- Le premier plancher habitable de la construction doit être situé au-dessus de la cote réglementaire (ne pas surélever la construction au moyen d'un remblaiement massif, privilégier l'utilisation d'autres méthodes (vide sanitaire, pilotis, etc.) ;
- La mise hors d'eau des chaudières et climatiseurs, des coffrets d'alimentation et des tableaux de commande électriques est recommandée, ainsi que l'installation de clapets anti-retour au raccordement sur le réseau collectif d'eaux usées ;
- La création d'un dispositif de mise en sécurité des personnes (zone refuge) accessible pour l'intervention des secours et l'évacuation des personnes est recommandée (créer la possibilité d'accéder en permanence à un site non exposé dans la construction ou à l'extérieur immédiat).

Recommandations SUP (bureau PACT)

aus Gründen des Habitatschutzes (Art. 17)

- Kennzeichnung der Fläche als Habitat gemäß Art. 17 für Fledermäuse
- Ggf. Ausgleich des potentiell regelmäßig genutzten Jagdhabitats der Großen Hufeisennase durch bspw. Anlage einer extensiven Hochstamm-Obstwiese mit Verbindungsstrukturen zu anderen Jagdhabitats in der Umgebung

aus Gründen des Artenschutzes (Art. 21)

- Erhalt des Gehölzbestandes (zone de verdure)
- Erhalt eines Puffers zur angrenzenden, strukturreichen Grünfläche im Westen (essentielles Habitat für Fledermäuse)
- Eingrünen mit einer großzügigen Baum- und Strauchhecke
- Durchgrünen mittels öffentl. Grünflächen und Straßenbegleitgrün
- Maßnahmen zum Hochwasserschutz (HW-Volumenausgleich etc.)
- Anpassung von Gebäudehöhe, Kubatur und Dachneigung an die umliegenden Gebäude,
- lockere Bebauung durch Festlegen einer moderaten Bebauungsdichte