

Commune de Mersch



Plan d'Aménagement Général (PAG)

Schéma directeur

SD n°M10 « Hinter Grommesch » à Mersch

Schéma directeur adapté dans le cadre de la modification ponctuelle du PAG

12 décembre 2017

ZEYEN BAUMANN

Bureau d'Etudes en
Aménagement du Territoire
et Urbanisme

7-9, rue de Steinsel L-7254 Bereldange
Tel 33 02 04 Fax 33 28 86
E-mail: secretariat@zeyenbaumann.lu

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

1. Identification de l'enjeu urbanistique et les lignes directrices majeures

Caractéristiques du site

- **Situation:** localité de Mersch, au lieu-dit "hinter Grommesch", aux abords de la rue des Prés, sur le site de l'ancienne imprimerie Faber.
- **Superficie du PAP NQ:** 1,47 ha (PCN 2013).
- **Topographie:** faible pente de 0,5%, montant du nord-est vers le sud-ouest.
- **Typologie des constructions avoisinantes:** maisons unifamiliales et plurifamiliales en bande et bâtiments à vocation d'activité ou publics.
- **Accessibilité:** rue Grande-Duchesse Charlotte (CR 102), respectivement rue des Prés.
- **Transports publics:** arrêt de bus "Mersch, Stäereplaz", rue Grande-Duchesse Charlotte dans un rayon de 190 à 300 mètres, gare de Mersch à environ 650 mètres (distance parcourue).
- **Végétation et milieu naturel:** rangée d'arbres et arbres isolés, dont certains sont protégés devant l'ancienne bâtisse de l'imprimerie Faber.

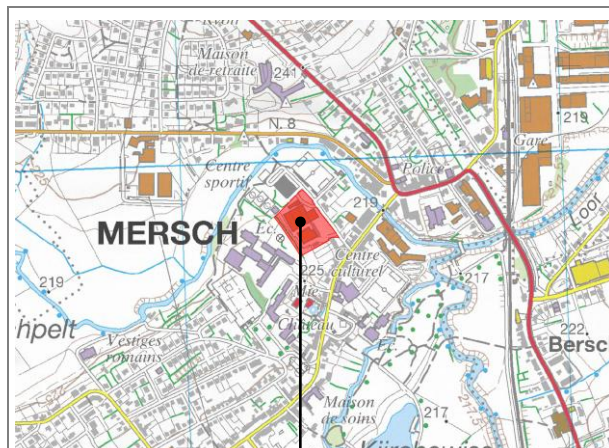
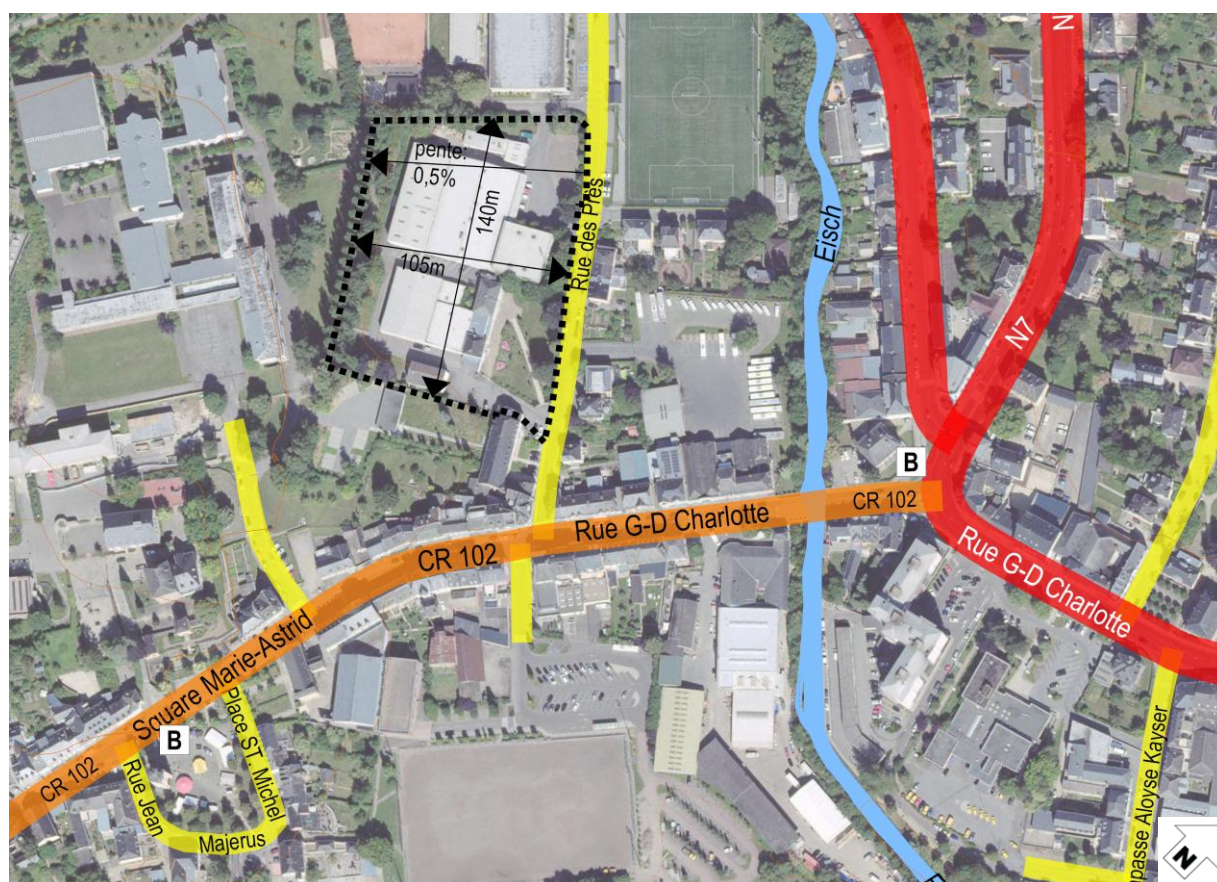
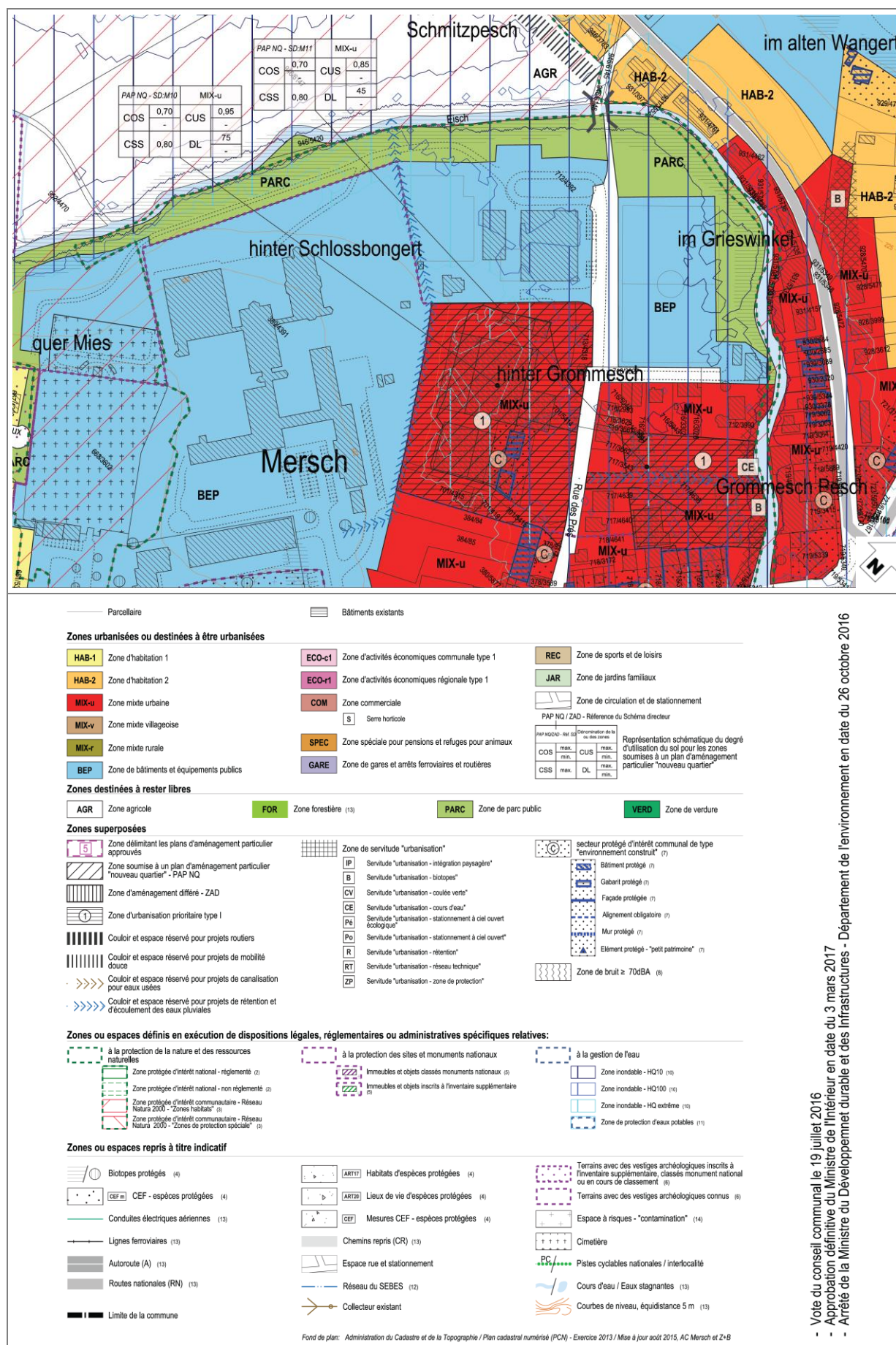


Schéma Directeur

Plan de situation



PAG



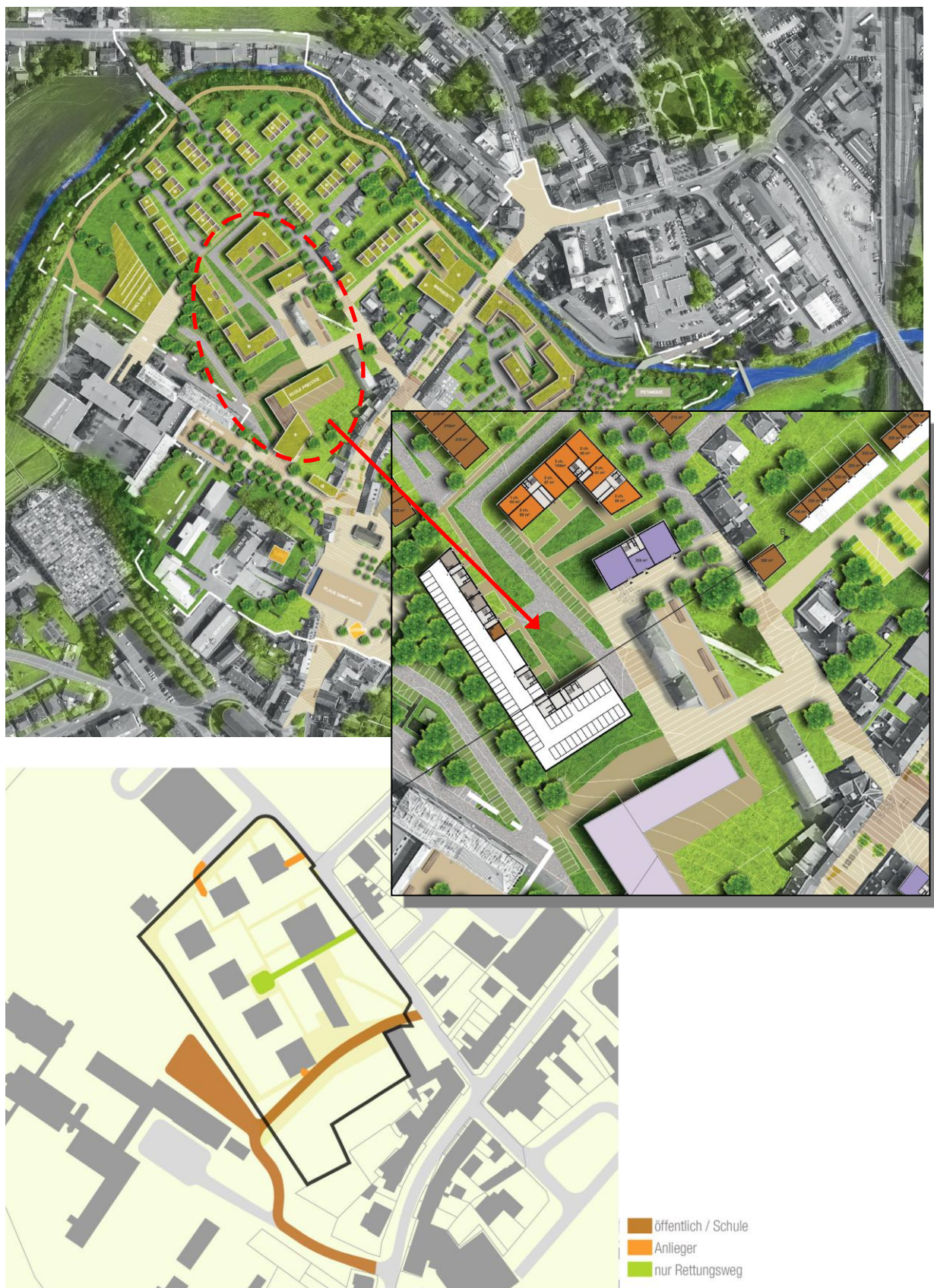
Extrait du PAG

Vote du conseil communal le 19 juillet 2016
 Approbation définitive du Ministère de l'Intérieur en date du 3 mars 2017
 Arrêté de la Ministre du Développement durable et des Infrastructures - Département de l'environnement en date du 26 octobre 2016

Défis urbains – Objectifs visés

- Renforcer l'attractivité du centre de Mersch par la mise en œuvre d'une partie du projet lauréat de la consultation rémunérée de 2013.
- Reconvertir un site du centre-ville de Mersch actuellement occupé par les bâtiments de l'ancienne imprimerie Faber.
- Proposer une mixité de typologie de logements et une densité adaptée au quartier, proche des commerces et infrastructures publiques et bien desservi par les réseaux de transports publics.
- Favoriser une certaine mixité au sein du quartier, en proposant la création de logements et de surfaces dédiées aux commerces et aux bureaux.
- Garantir les interfaces avec le tissu bâti existant.
- Porter une attention particulière quant à l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement urbain et naturel et à proximité du secteur protégé de la rue Grande-Duchesse Charlotte.
- Créer des nouveaux espaces publics de qualité, agréables et conviviaux.
- Créer un véritable réseau de mobilité douce dans le centre de Mersch, permettant des liaisons inter- et intra-quartier et profitant des atouts naturels en présence.
- Préserver les éléments identitaires bâtis, notamment une rangée de bâtiments existants.
- Développer un quartier d'habitation favorisant les déplacements piétons et avec des espaces-rues de grande qualité et conviviaux, ponctués d'espaces verts et arborés.
- Sauvegarder autant que possible les éléments naturels et les intégrer dans le concept paysager.
- Développer un concept urbanistique qui tient compte de la présence de la zone inondable.
- 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).

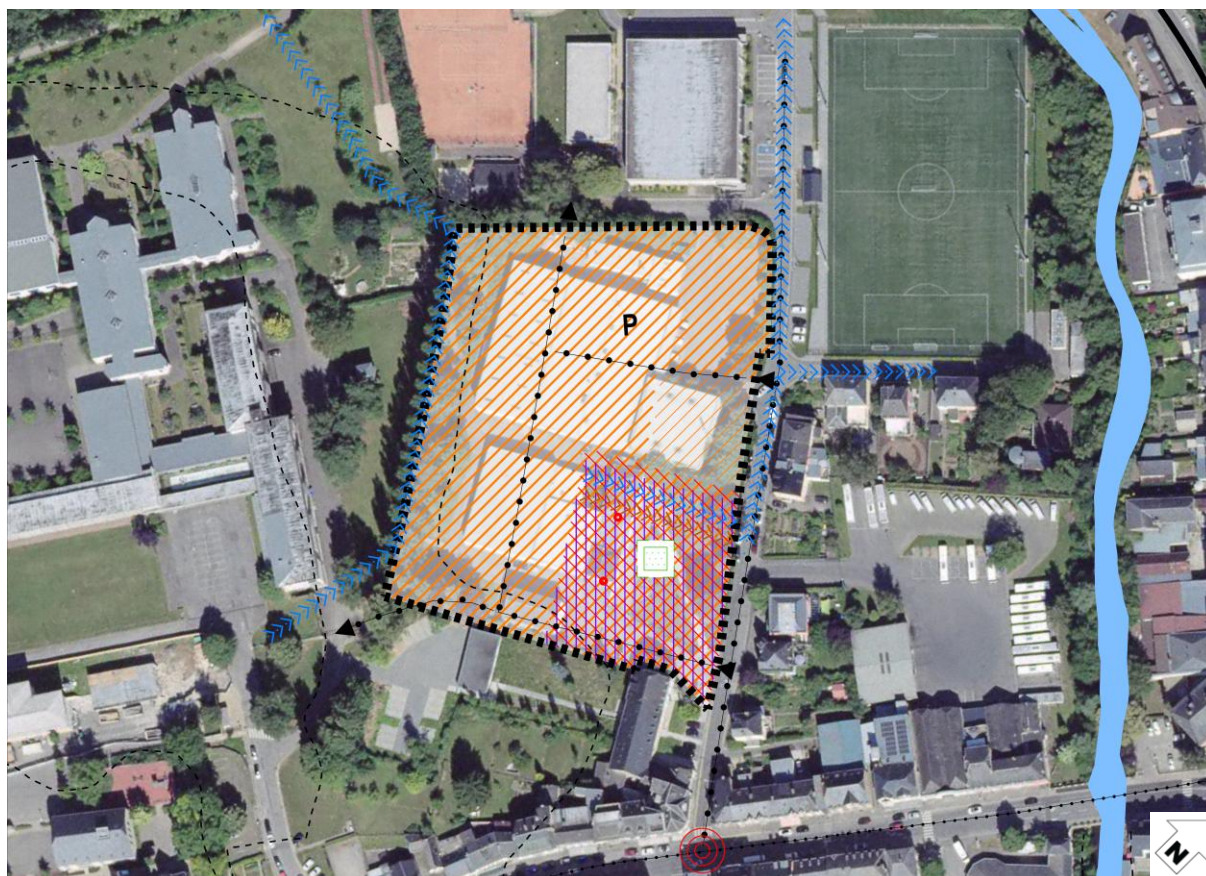
Une consultation rémunérée a été organisée en 2013 afin de recueillir une multitude de visions et de propositions pour le futur développement du centre de Mersch. Le présent schéma directeur s'inspire des propositions du lauréat.



Source : Consultation rémunérée « Centre de Mersch », concept urbanistique général, Fabeck Architectes, octobre 2013

Source: Plan directeur Site Imprimerie Faber, witry & witry

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

- 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

2. Concept de développement urbain

a – Identité et programmation urbaine par quartier et par îlot

- Ce nouveau quartier sera mixte. Il accueillera des nouvelles maisons unifamiliales et plurifamiliales ainsi que des nouvelles surfaces commerciales et de bureau.
- La part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 25%.
- Le concept urbanistique devra garantir la réalisation d'habitations contemporaines répondant aux normes de basse consommation et à l'architecture audacieuse afin de créer un quartier novateur et agréable à vivre.

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 de la desserte interne devra garantir un trafic apaisé, permettant une circulation aisée des automobilistes, des cyclistes et des piétons et la réalisation d'un espace-rue convivial.
- Les espaces-rues devront être ponctués d'espaces verts pour garantir la conception d'un quartier agréable et convivial.
- Le concept devra prévoir l'aménagement d'une placette devant les anciens bâtiments qui seront maintenus, qui pourront être reconvertis en espace culturel, afin de mettre en valeur le bâtiment et de créer un espace convivial et attrayant.

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

- Il s'agit d'un projet à vocation mixte. Le concept devra prévoir des liaisons pour la mobilité douce intra et interquartier, vers les différents sites scolaires, les réseaux de transports publics et les principaux espaces récréatifs. La desserte interne aménagée en zone de rencontre aura un rôle important pour la mobilité douce.

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

- Compte tenu de la situation à proximité de la rue Grande-Duchesse Charlotte classé en secteur protégé, les constructions projetées dans ce nouveau quartier devront garantir une bonne interface avec le tissu bâti existant et une intégration optimale.
- Les constructions unifamiliales projetées auront trois niveaux maximum avec combles ou étage en retrait et des profondeurs comprises entre 12,0 à 15,0 mètres. La profondeur variera en fonction de leur implantation sur le site et de leur proximité vis-à-vis de la zone inondable.
- Les constructions plurifamiliales projetées auront quatre niveaux maximum avec combles ou étage en retrait et un niveau souterrain.
- L'implantation des constructions unifamiliales sera prioritairement en bande.

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

- Ce nouveau quartier sera à vocation mixte. Il est situé à proximité de la rue Grande-Duchesse Charlotte, principale artère commerçante et des différents sites scolaires. L'ensemble du centre-ville de Mersch sera amené à jouer un rôle de plus en plus important en tant que centre urbain pour la localité et la commune, compte tenu du projet global de revalorisation et redynamisation du centre de Mersch.

g – Répartition sommaire des densités

Mix-u					
COS	max	0,70	CUS	max	0,95
	min	-		min	-
CSS	max	0,80	DL	max	75
	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 1,47 ha (PCN 2013), avec une densité brute de 75 logements par hectare, il y a un potentiel de 110 nouveaux logements maximum.

h – Typologie et mixité des constructions

- Le concept urbanistique devra garantir une mixité de logements et de fonctions.
- Les maisons plurifamiliales devront être de taille raisonnable, soit 10 à 15 logements maximum.
- La part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 25%.
- Les constructions unifamiliales seront implantées de préférence en bande, afin de réduire la consommation de terrain et reprendre la structure urbaine du centre de Mersch.
- Les constructions devront être implantées le long du domaine public, respectivement la nouvelle desserte projetée afin d'obtenir un alignement du front bâti.

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 de prévention inhérentes au risque inondations 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.
- Au vue d'un potentiel risque de pollution des sols, une étude des sols est à réaliser avant l'élaboration du projet de PAP NQ.

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

- Aucun.

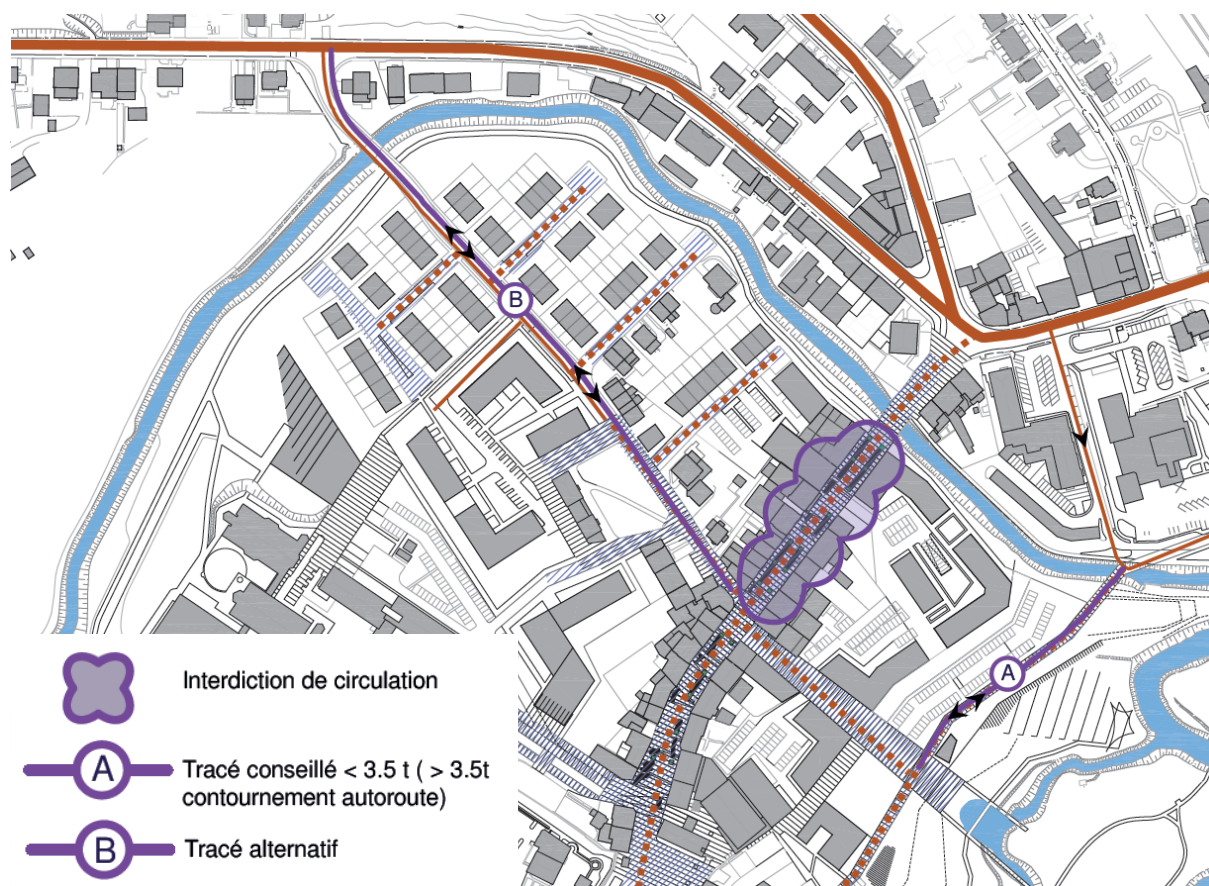
k – Eléments identitaires bâtis et éléments identitaires naturels à sauvegarder respectivement à mettre en évidence

- L'ancienne bâtisse de l'imprimerie Faber devra être sauvegardée. Elle sera mise en valeur par un concept d'espace public, éventuellement en équipement public à des fins culturelles.
- Quelques arbres de hautes tiges sont présents le long de la rue des Prés et devant l'ancienne bâtisse de l'imprimerie Faber. Ceux-ci devront être conservés et pourront participer à la mise en valeur du quartier, respectivement à l'aménagement d'une placette conviviale et verdoyante.

3. Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

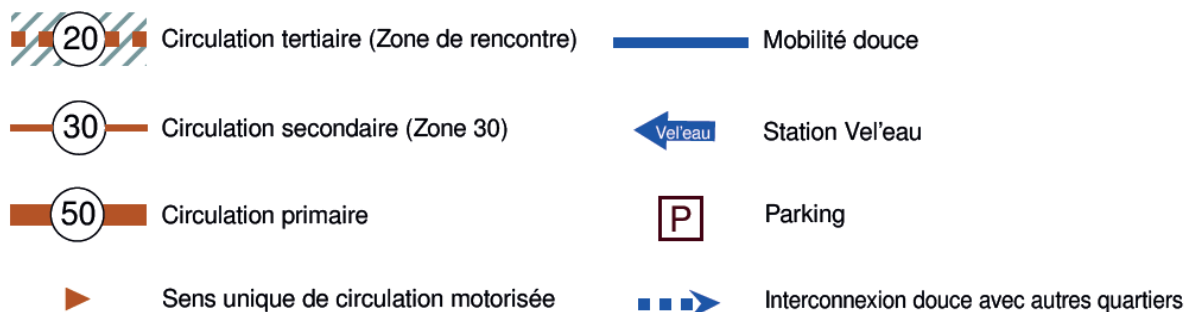
Mobilité

a – Connexions



- Le quartier Faber sera desservi par la rue des Prés.
- Un réseau de mobilité douce intra et interquartier sera aménagé vers les différents sites scolaires, les réseaux de transport public et vers les réseaux récréatifs.

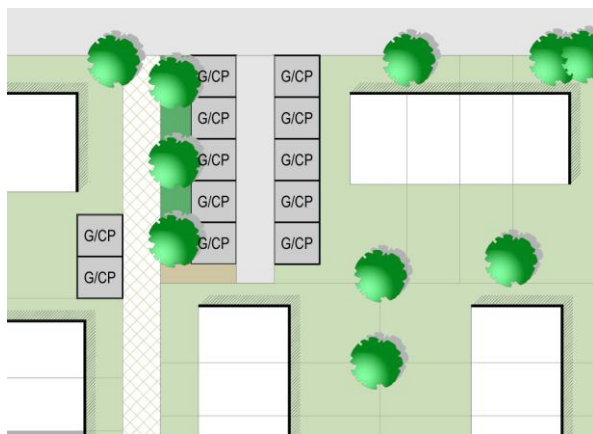
b – Hiérarchie du réseau de voirie distinguant les différents déplacements motorisés et non motorisés, la configuration des voies de circulation et des liaisons piétonnes, cyclables et routières



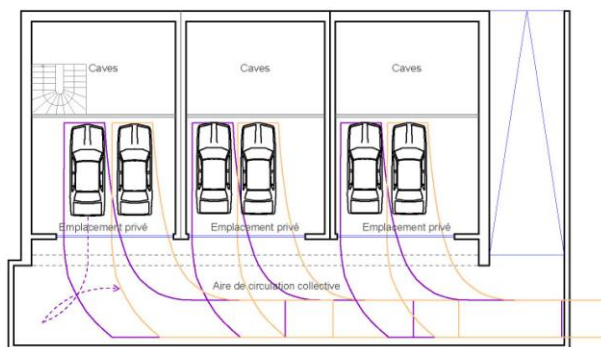
- La desserte interne devant la placette de l'imprimerie Faber sera aménagée selon le principe d'une « zone de rencontre – zone 20 » ou zone 30.

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 sera préférable d'aménager les garages au sous-sol.
- Pour réduire la consommation d'espaces voués à la voiture à l'intérieur des constructions d'habitation, il y a la possibilité de regrouper les garages ou car-ports privés en site propre.
- 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

- Le PAP définira le nombre d'emplacements de stationnement pour visiteurs à aménager en site propre.

d – Accès au transport collectif

- L'arrêt d'autobus le plus proche, "Mersch, Stäereplaz", sur la rue Grande-Duchesse Charlotte est situé dans un rayon de 190 à 300 mètres du site et est accessible par les rues des Prés et Grande-Duchesse Charlotte.
- La gare de Mersch se situe à environ 650 mètres du site (distance parcourue) et elle est desservie par les bus 295, 400, 402, 431, 437 et 445 qui passent par l'arrêt d'autobus « Mersch, Stäereplaz ».

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

- Concernant les infrastructures techniques, tous les réseaux existent dans la rue des Prés mais ils n'ont pas une capacité suffisante pour desservir le nouveau quartier. Les réseaux sont à refaire dans la rue Grande Duchesse Charlotte.
- Concernant l'évacuation des eaux pluviales, elles seront acheminées via des conduites pour eaux pluviales projetées rue des prés et entre l'école et l'ancienne bâtisse de l'entreprise Faber, jusqu'à la Eisch.

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).
- Des aménagements paysagers devront garantir une bonne interface entre le futur quartier d'habitation et le milieu naturel en présence.
- 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

- Des espaces verts de qualité devront être aménagés ponctuellement pour garantir un maillage écologique.

c – Biotopes à préserver

- Les biotopes existants sur le site seront préservés et intégrés dans le concept paysager, respectivement sur la placette aménagée devant l'ancienne bâtisse de l'imprimerie Faber.

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), Ministère de l'Environnement, (...).

b – Faisabilité

- Le(s) propriétaire(s) devra(ont) proposer un projet d'aménagement particulier cohérent avec le présent schéma directeur.
- Les réseaux techniques sont disponibles dans la rue des Près mais ils n'ont pas une capacité suffisante pour desservir le nouveau quartier. Les réseaux sont à refaire dans la rue Grande Duchesse Charlotte.
- Au vue d'un potentiel risque de pollution des sols, une étude des sols est à réaliser avant l'élaboration du projet de PAP NQ.

c – Phasage de développement

- Ce projet est une zone prioritaire d'urbanisation de type 1.
- 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

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