



Plan d'Aménagement Général (PAG)

Schéma directeur

SD n°M14 « Zone d'activités In den Gehen », M15 « Zone d'activités Auf dem Mierscher weg » et M16 « Zone d'activités Merscherberg Notzengrond » à Mersch

Décembre 2022	Vote du conseil communal SD modifié suivant l'avis de la commission d'aménagement du 17 octobre 2022
Mars 2022	SD modifié dans le cadre de la modification ponctuelle du PAG sur ce site engagée en mars 2022
Décembre 2018	SD modifié dans le cadre de la modification ponctuelle du PAG sur ce site approuvée par le Ministère de l'Intérieur le 24 septembre 2019 (n° réf. 45C/018/2018)

Décembre 2022

**ZB ZEYEN
BAUMANN**

Zeyen+Baumann sàrl
9, rue de Steinsel
L-7254 Bereldange

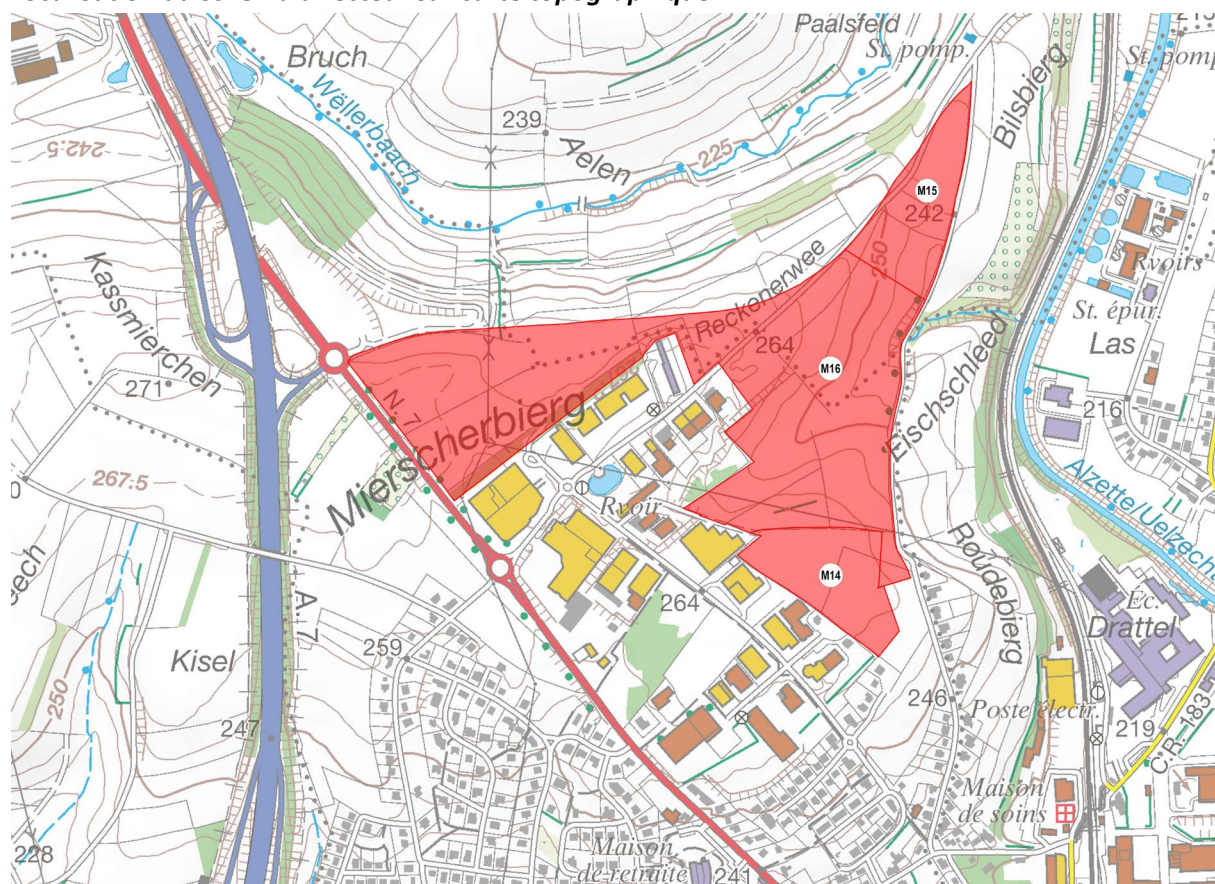
T +352 33 02 04
F +352 33 28 86
www.zeyenbaumann.lu

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

Caractéristiques du site

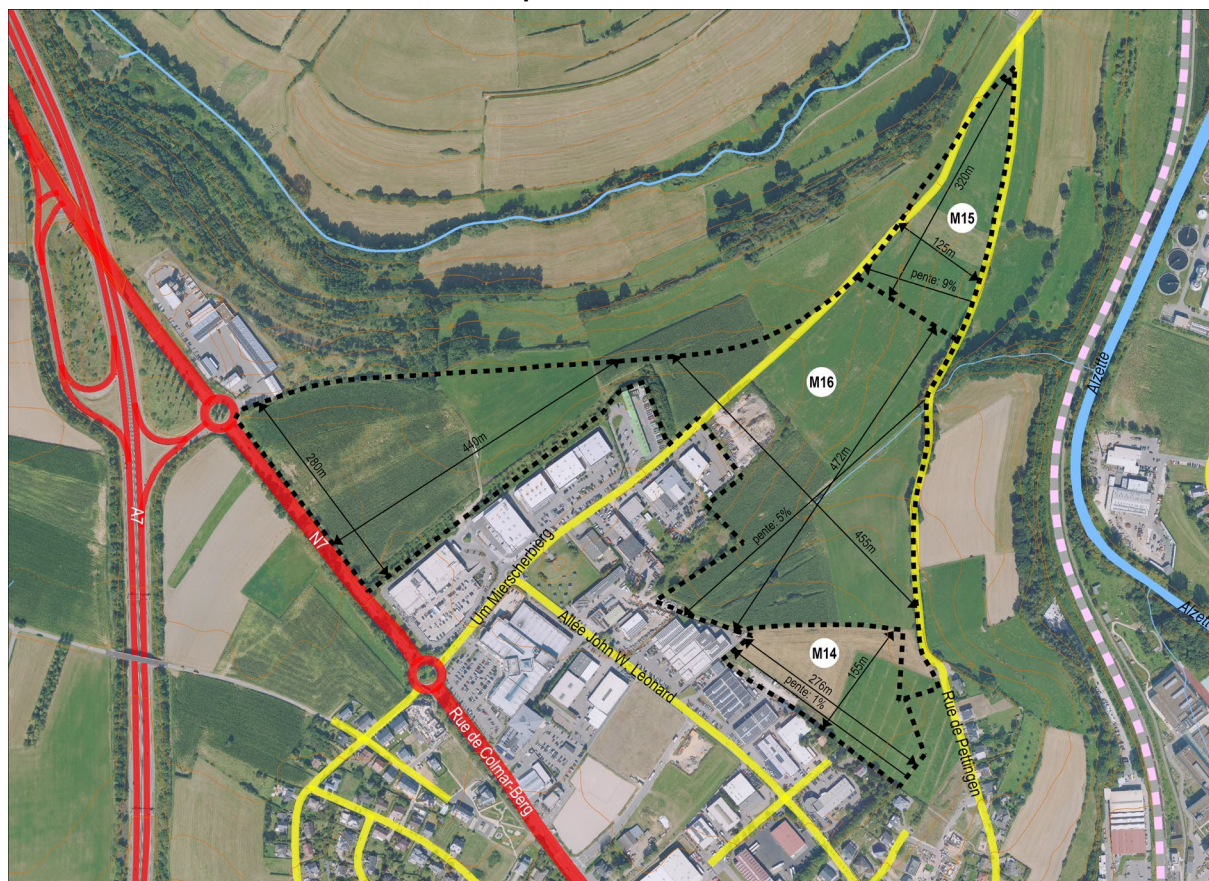
- **Situation:** Au Nord de la localité de Mersch, à proximité de l'Allée John W Léonard, le long de la rue Um Mierscherbiereg et adjacent à la zone du Mierscherbiereg.
- **Superficie du PAP NQ:** 26,2 ha (PCN 2013).
- **Topographie:** pente entre 1% à 10% montant d'est en ouest et pente de 5%, montant du nord-est en sud-ouest.
- **Typologie des constructions avoisinantes:** bâtiments d'activités et maisons d'habitation.
- **Accessibilité:** l'allée John W Léonard, rue de Pettingen et rue projetée.
- **Transports publics:** arrêt de bus " Mersch, Mierscherbiereg" dans un rayon de 0,4 à 2,0 kilomètres. Gare de Mersch à 2,0 kilomètre maximum.
- **Végétation et biotopes:** arbres isolés, prairie, champs, terre labourable, bande de forêt pour intégration paysagère au bord de la ZAE existante dans le sud de la zone, rangée des arbres le long de la route N 7 et la Rue de Pettingen, Habitat essentiel des chauves-souris (Art. 20).

Localisation du schéma directeur sur carte topographique



Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie, 2015

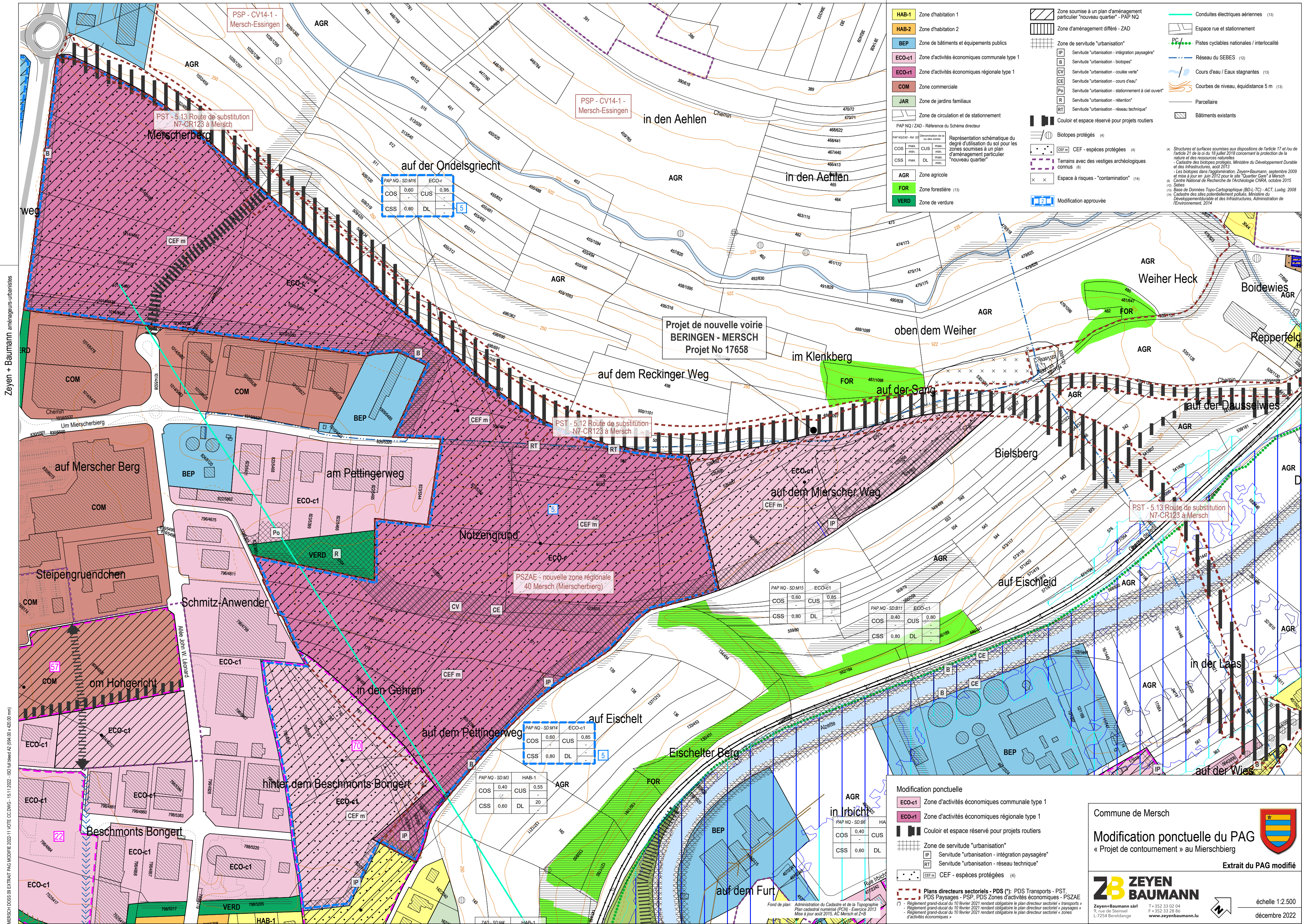
Localisation du schéma directeur sur orthophoto

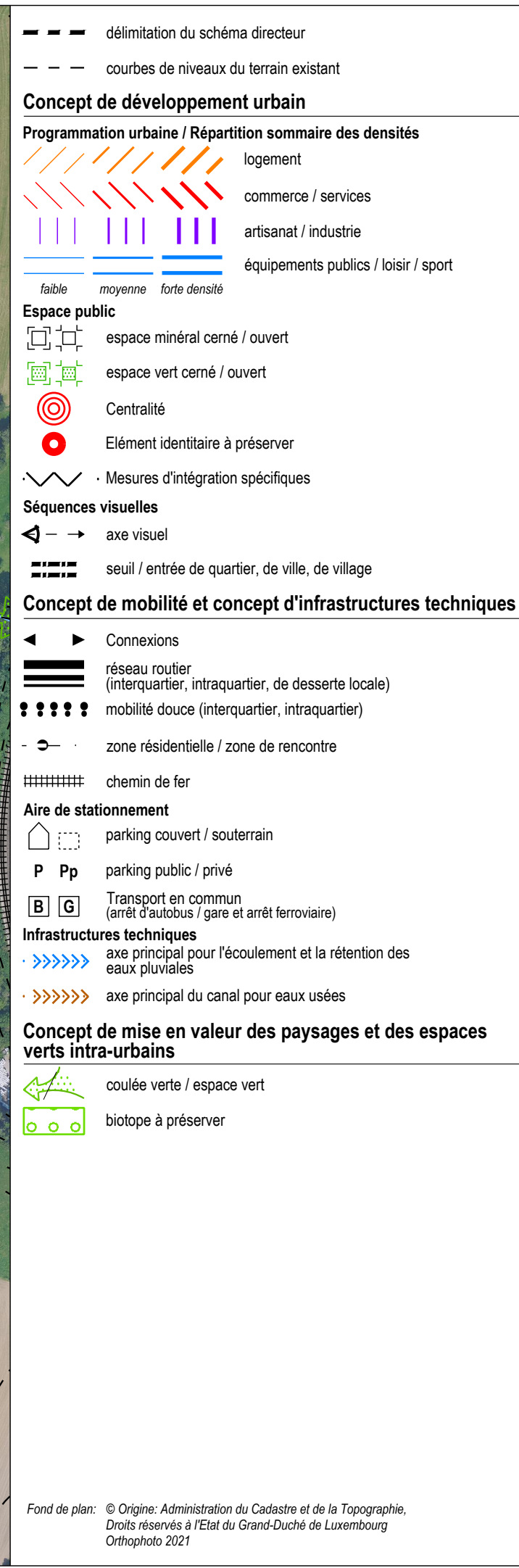


Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie, Orthophotos digitales 2021

Défis urbains – Objectifs visés

- Développer une zone d'activités économiques régionale et deux zones d'activités économiques communale de type 1, à proximité de zones d'activités existantes.
- Aménager une route de substitution et de desserte entre la N7 et le CR 123 à Beringen/Mersch pour consolider le réseau routier de la commune de Mersch en particulier suite à la fermeture de la rue de Beringen dans le cadre de la suppression du passage à niveau.
- Garantir une bonne intégration des constructions dans le paysage ouvert et vis-à-vis des habitations projetées dans la rue de Pettingen.
- Tenir compte de la situation topographique des terrains pour l'aménagement du réseau routier et pour le gabarit des bâtiments projetés.
- Tenir compte de la situation topographique des terrains pour l'aménagement du réseau routier et pour le gabarit des bâtiments projetés.
- Développer un concept urbanistique qui tient compte de la présence des chiroptères en intégrant au concept les couloirs pour la connectivité des chauves-souris.
- 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).





2. Concept de développement urbain

a – Identité et programmation urbaine par quartier et par îlot

- Ces terrains sont prévus pour la création d'une zone d'activités économiques à caractère régional (M16) et de deux zones d'activités économiques à caractère communal (M14 et M15).

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

- Des surfaces à céder pour utilité publique seront nécessaires pour l'aménagement d'un nouveau réseau routier, d'espace libre pour la détente, d'un réseau de gestion des eaux pluviales, de couloirs de connectivité pour chauves-souris, (...).
- 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

- 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

- Sans objet.

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

- Compte tenu de la situation topographique existante, le concept urbanistique devra proposer des constructions qui s'intégreront bien dans le site, respectivement des gabarits pas trop importants en raison de la topographie du site.
- Compte tenu de la proximité des constructions d'habitations prévues à la périphérie sud (au bout de la rue de Pettingen), le concept urbanistique devra garantir une zone de transition pour l'intégration du site vis-à-vis des futures constructions d'habitation.

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

- Ces terrains sont à proximité de la zone du Mierscherbiert qui regroupe des services et commerces.

g – Répartition sommaire des densités

M14 - PAP NQ - ECO-c1					
COS	max	0,60	CUS	max	0,85
	min	-		min	-
CSS	max	0,80	DL	max	-
	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

M15 - PAP NQ - ECO-c1					
COS	max	0,60	CUS	max	0,85
	min	-		min	-
CSS	max	0,80	DL	max	-
	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

M16 - PAP NQ - ECO-r					
COS	max	0,60	CUS	max	0,95
	min	-		min	-
CSS	max	0,80	DL	max	-
	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

h – Typologie et mixité des constructions

- Les prescriptions dimensionnelles ainsi que les affectations dans les PAP NQ M14 et M15 devront correspondre à celles du PAP quartier existant « Zone d'activités économiques communales de type 1 ».
- Les prescriptions dimensionnelles ainsi que les affectations dans le PAP NQ M16 devront correspondre à celles de la partie écrite du PAG, respectivement l'article « Zone d'activités économiques régionale [ECO-r] ».
- Une attention particulière devra garantir que les nouvelles entreprises ne génèrent pas trop de nuisances vis-à-vis des riverains.
- Le PAP NQ devra définir des gabarits qui s'intégreront au mieux à la situation topographique du site.

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).
- Le PAP NQ devra définir des gabarits qui s'intégreront au mieux à la situation topographique du site.
- Des mesures d'intégration paysagère sont à prévoir à la périphérie du PAP donnant sur le paysage sous forme de plantations qui seront définies dans le cadre du PAP.
- 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

- Conserver un axe visuel vers Beringen.

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

- Sans objet.

3. Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

a – Connexions

- Ces terrains sont accessibles par l'allée John W Léonard et par la rue Um Mierscherbiërg, respectivement par la future route de substitution entre la N7 et le CR 123 à Beringen/Mersch, qui permettra de désengorger la charge de trafic supportait par les rues existantes.
- Deux accès seront possibles depuis la nouvelle rue projetée et un accès sera possible par la nouvelle liaison projetée entre Pettingen et le Mierscherbiërg.
- Les PAP NQ devront préciser l'aménagement d'un pont au-dessus du ruisseau temporaire.

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 hiérarchie du réseau de voirie sera adaptée aux caractéristiques inhérentes aux zones d'activités.

c – Concept de stationnement

- Le nombre d’emplacements de stationnement à prévoir est défini dans le PAG.
- Les PAP définiront le nombre d’emplacements de stationnement pour visiteurs.
- Une solution de regroupement des emplacements de stationnement est souhaitable (bâtiments parking à étages).

d – Accès au transport collectif

- L’arrêt d’autobus le plus proche, «Mersch, Mierscherbiereg», est situé dans un rayon de 0,4 à 2,0 kilomètres du site et est accessible par la rue de Colmar-Biereg (N7). Et la rue Beschmontsbongert.
- La gare se situe à 2,0 kilomètres du site maximum et elle est desservie par les bus 295 et 400 qui passent par l’arrêt d’autobus «Mersch, Mierscherbiereg».

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

- Concernant les infrastructures techniques, les informations seront précisées dans les projets d’exécution.
- Concernant l’évacuation des eaux pluviales, une partie sera acheminée au nord vers le Wëllerbaach via une canalisation existante, une autre partie sera acheminée vers un bassin de rétention puis acheminée jusqu’au ruisseau intermittent qui se jette dans la rivière Alzette. Concernant la canalisation existante elle ne dispose pas, le cas échéant, de capacité suffisante.
- Une étude spécifique pour l’évacuation des eaux usées et des eaux pluviales doit être réalisée dans le cadre des projets des différents PAP NQ.

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 doivent garantir une bonne interface entre les nouvelles constructions et le paysage. Une rangée d’arbre est à planter de chaque côté de la nouvelle rue projetée, respectivement dans le gabarit de la rue projetée.
- Au nord de la future zone d’activité, une bande de végétation de 15,00 mètres de profondeur est à planter entre la nouvelle rue projetée et le paysage sur toute la longueur.
- Au sud de la future zone d’activité, la plantation d’un écran vert composé d’arbres et de buissons indigènes, soit une bande de végétation de 20,00 mètres de profondeur est à planter pour garantir l’intégration du site dans le paysage et par endroit garantir les interfaces avec les constructions pour habitations projetées. Des aménagements répondant aux besoins de rétention et de gestion des eaux de surface pourront y être aménagés.
- 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 – Couloirs verts et maillage écologique

- Une coulée verte sera aménagée au cœur du site ; elle sera ponctuée d’espaces de détente et servira pour la gestion des eaux.
- Pour maintenir le maillage écologique concernant les chauves-souris, un axe de plantation est prévu sur la limite sud-ouest de la zone.

c – Biotopes et habitats à préserver ou compenser

- Les rangées d’arbres le long de la rue de Colmar-Biereg (N7) et de la rue de Pettingen sont à maintenir.
- Les arbres isolés au sud du site sont à préserver.

- Ein Ausgleich des Verlustes an Grünland und Heckenstrukturen Grünland ist in Form von CEF-Maßnahmen erforderlich, da es sich um essentielle Jagdgebiete von Arten des Anhang 2 NatSchG handelt, deren Zerstörung sich auf Belange des Art. 20 (Ruhe- und Fortpflanzungsstätte) auswirken. Geeignete Suchräume zur Umsetzung der Maßnahmen sind in der Fledermausuntersuchung (November 2015) zur SUP von Gessner & Harbusch dargestellt.
- Le fossé existant au centre du site est à maintenir.

5. Concept de mise en œuvre

a – Programme de réalisation du projet

- Les PAP seront réalisés en concertation avec les différents services et administrations concernés, respectivement l'Administration de la Gestion de l'Eau (AGE), l'Administration des Ponts et Chaussées, le Ministère de l'Environnement (...).

b – Faisabilité

- Le(s) propriétaire(s) devra(ont) proposer des projets d'aménagement particulier cohérents avec le présent schéma directeur.
- 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 à réaliser en plusieurs phases de développement.
- Les PAP NQ définiront le nombre de phases de développement à prévoir.

d – Délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier

- Voir le plan du projet PAG.

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