

# Commune de Mersch



## Plan d'Aménagement Général (PAG)

### Schéma directeur

### SD n°M3 «Auf dem Pettingerweg » à Mersch

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](mailto:secretariat@zeyenbaumann.lu)



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

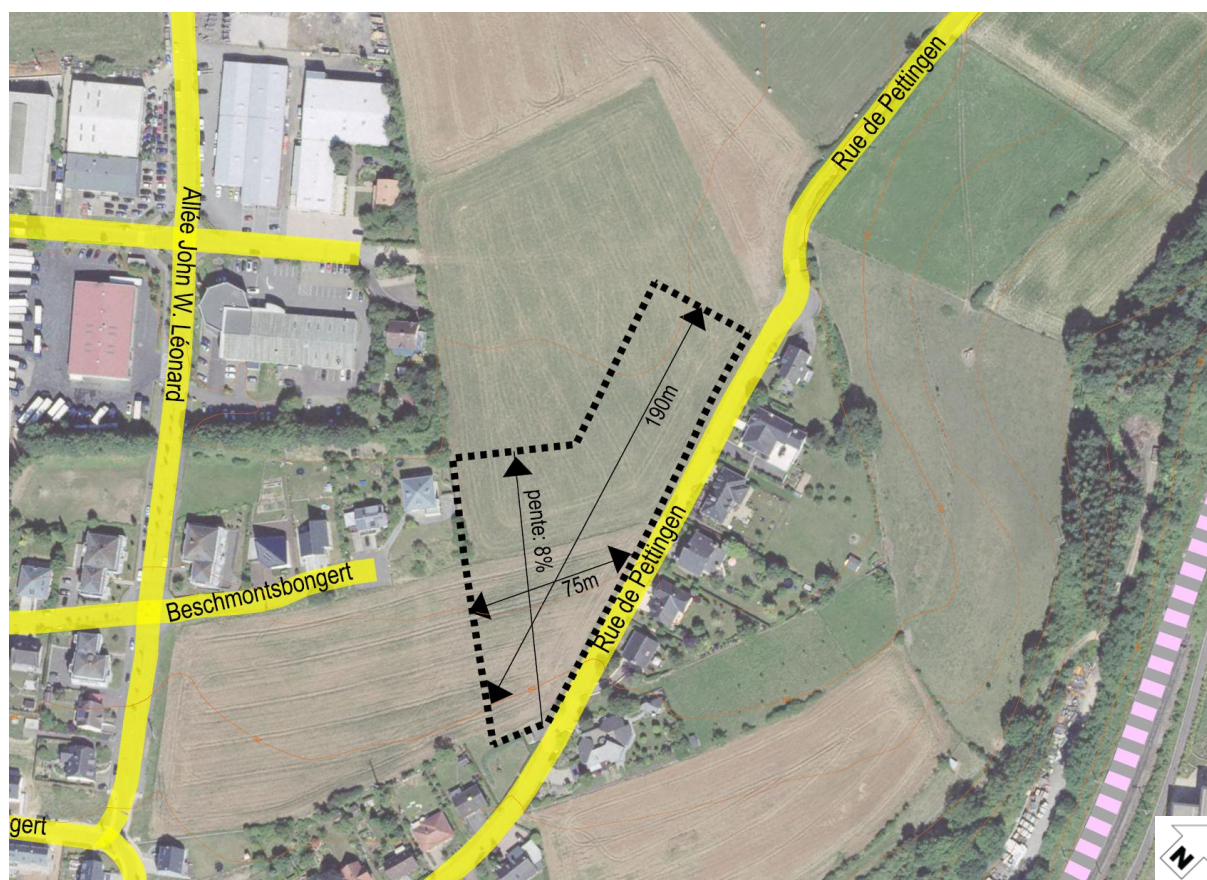
## Caractéristiques du site

- **Situation:** localité de Mersch, aux abords de la rue de Pettingen, à proximité de Berschmontsbongert.
- **Superficie du PAP NQ:** 1,07 ha (PCN 2013).
- **Topographie:** pente 8%, montant du sud-est vers le nord-ouest.
- **Typologie des constructions avoisinantes:** maisons unifamiliales isolées et halls d'activités.
- **Accessibilité:** rue de Pettingen et rue de Beringen, respectivement rue de Colmar-Berg (N7).
- **Transports publics:** arrêt de bus Mersch, "Mierscherberg", rue de Colmar-Berg dans un rayon de 420 à 530 et gare de Mersch à 700 mètres (distance parcourue).
- **Végétation et milieu naturel:** prairies en culture intensive, champs cultivé. Habitat essentiel des chauves-souris (Art. 20)



Fond de plan: Carte Topographique, 2008

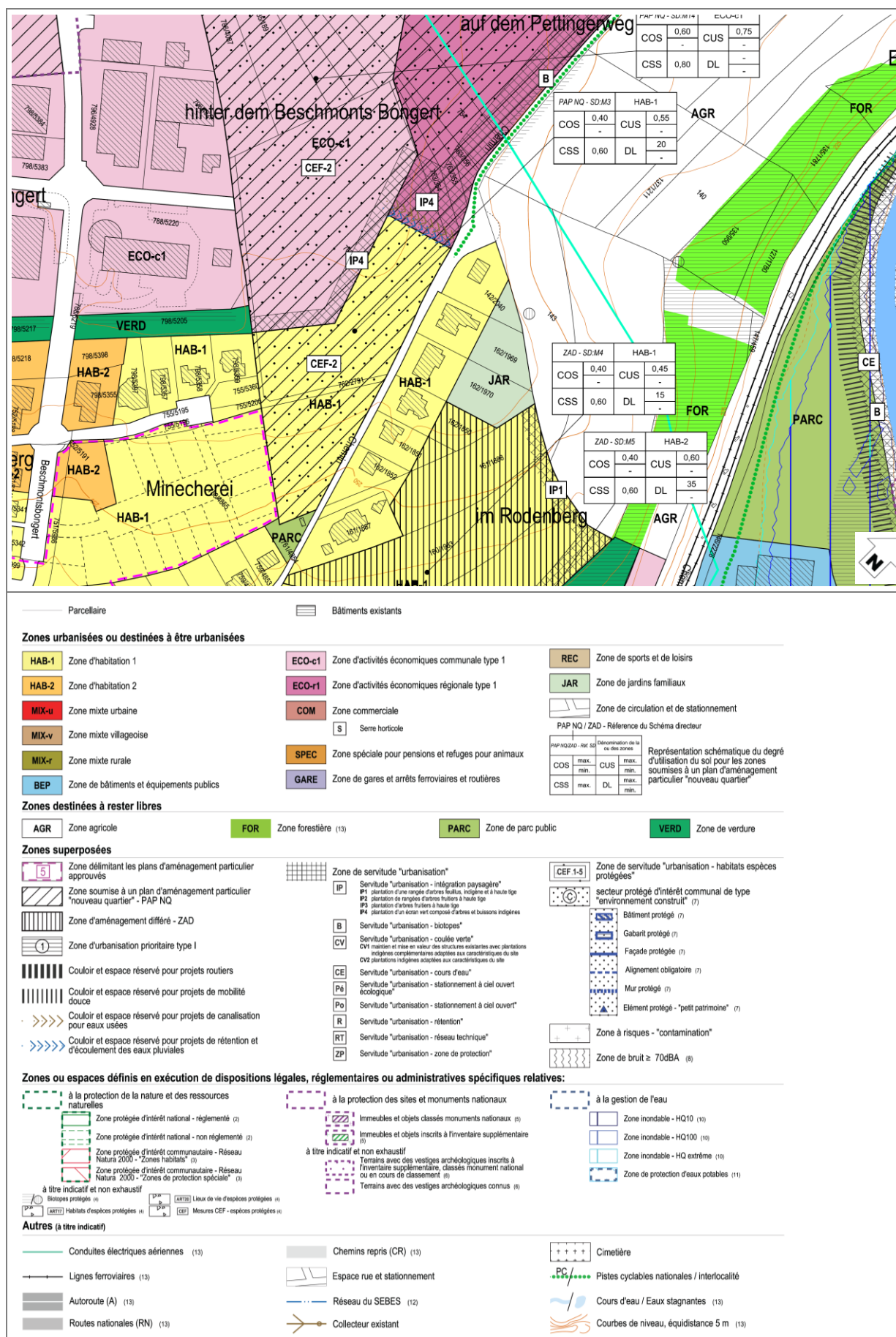
## Plan de situation



Fond de plan : Orthophoto 2013, Administration du Cadastre et de la Topographie



## PAG projet

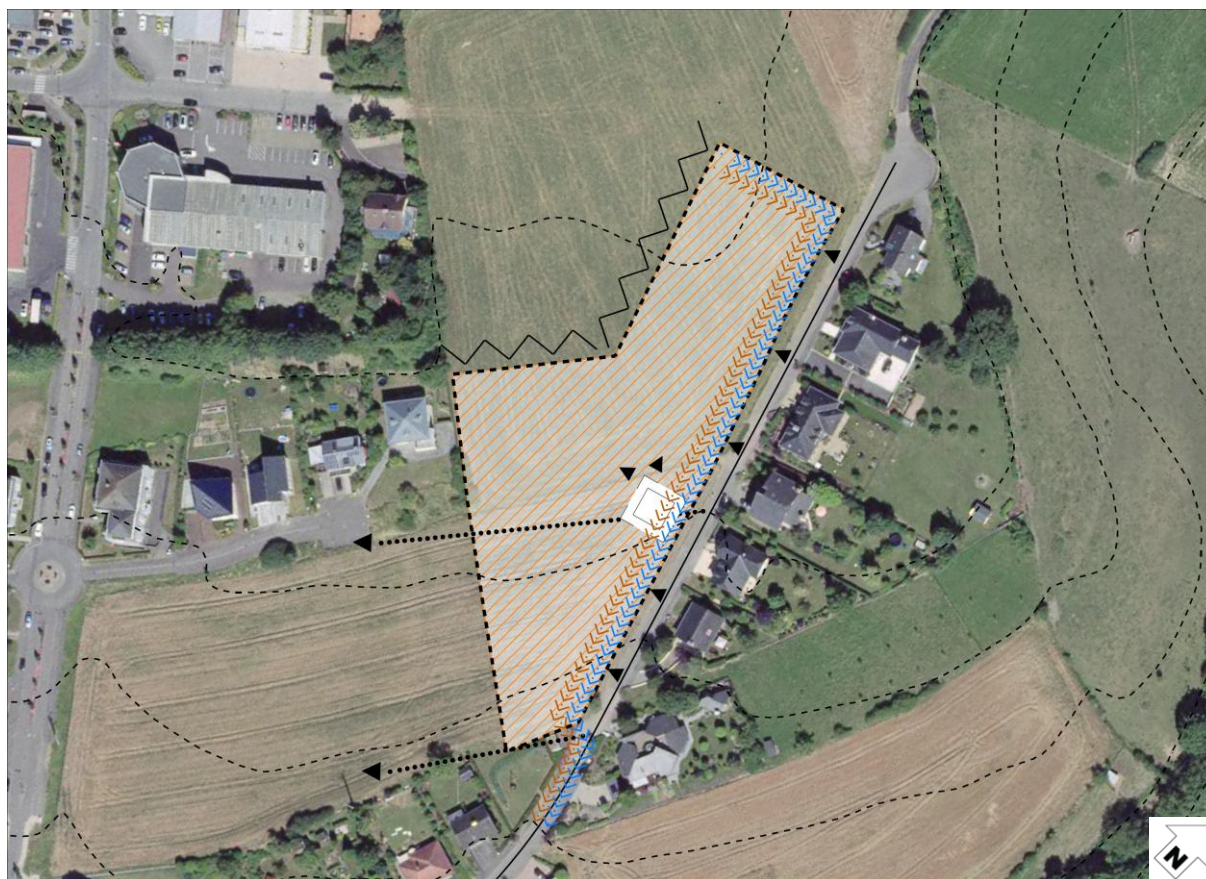


Extrait du PAG Projet

### **Défis urbains – Objectifs visés**

- Développer en habitation des terrains libres d'une certaine envergure, adjacents à un quartier déjà existant.
- Garantir les interfaces vers le quartier d'habitation adjacente et vis-à-vis de la zone d'activités existantes ainsi qu'avec le paysage ouvert.
- Proposer une typologie de logements en harmonie avec les habitations existantes.
- Proposer une densité d'habitation en relation avec les quartiers d'habitations adjacentes et la proximité du centre de Mersch.
- Créer de nouvelles liaisons pour la mobilité douce intra et interquartier et vers les réseaux récréatifs.
- Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables.
- 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).

## 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
<i>faible</i>	<i>moyenne</i>	<i>forte densité</i>	

#### 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
- P** **Pp** parking public / privé

- B** **G** 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 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 devra proposer un quartier d'habitation contemporain avec 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

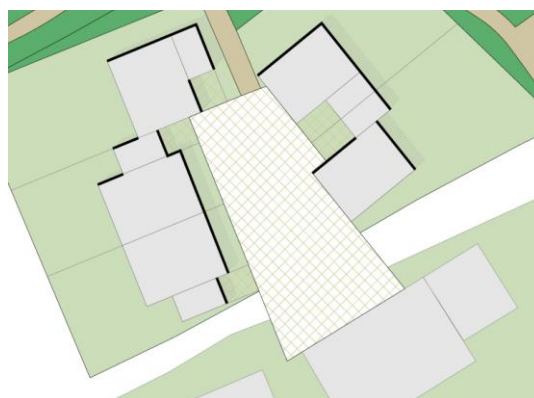
- Des surfaces devront être cédées à la commune afin d'aménager une placette et créer une liaison piétonne et cyclable vers le quartier Berschmontsbongert. En principes les surfaces à céder devront être proche des 25 % prévus par la loi.
- Le PAP définira les surfaces à céder pour utilité publique dans le cadre des 25% à céder.

### c – Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

- Il sera important de prévoir 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 des longues rues.

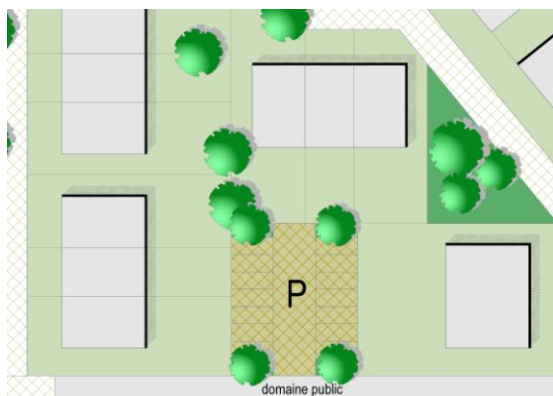


Exemple d'une placette cernée rectangulaire

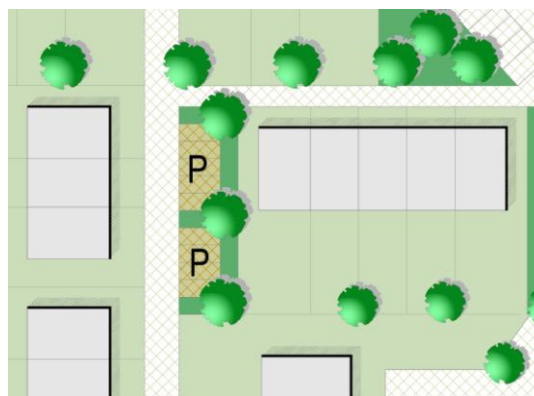


Exemple d'une placette cernée irrégulière

- Pour garantir des espaces rue de qualité et sans encombrement, le concept de mobilité du projet PAP devra 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

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

- Il s'agit d'un projet d'habitation. Le concept doit prévoir des liaisons pour la mobilité douce intra et inter-quartier, vers les réseaux des transports publics et les principaux espaces récréatifs.

**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 2 niveaux avec combles/ étage en retrait et des profondeurs entre 12,0 à 15,0 mètres.
- L'implantation des constructions sera prioritairement jumelée.

**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 1,07 ha (PCN 2013), avec une densité brute de 20 logements par hectare, il y a un potentiel de 21 nouveaux logements maximum.

**h – Typologie et mixité des constructions**

- Le concept urbanistique devra prévoir des constructions unifamiliales uniquement.
- La fonction résidentielle devra représenter 95% minimum des surfaces construites brutes.
- Les constructions seront implantées de préférence jumelée, afin de réduire la consommation de terrain.
- 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**

- Des mesures d'intégration paysagère sont à prévoir sous forme de plantations qui seront définies dans le cadre du PAP.
- 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 CEF sont à réaliser pour endiguer la perte d'un habitat essentiel des chauves-souris.

**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**

- Ces terrains sont directement desservis par la rue de Pettingen.



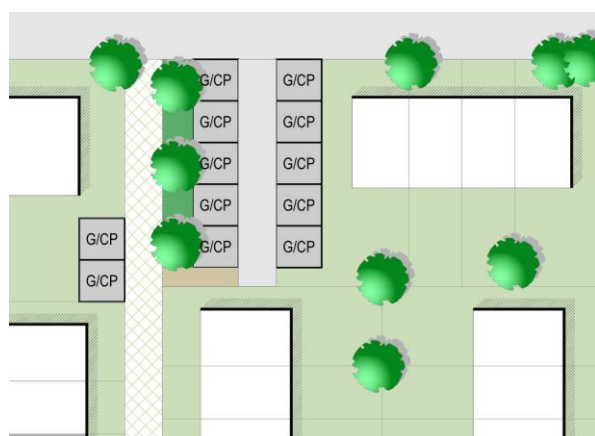
- Un réseau de mobilité douce interquartier sera aménagé vers le quartier d'habitation Berschmuntsbongert et la zone d'activités existante.

**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**

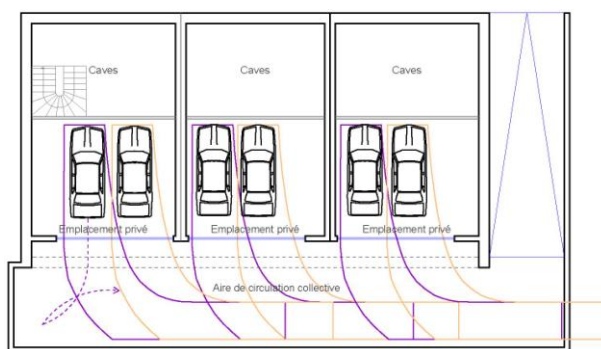
- Ce site est situé aux abords de la rue de Pettingen.

**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 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.

**d – Accès au transport collectif**

- L'arrêt d'autobus « Mersch, Mierscherberg » le plus proche est situé dans un rayon de 420 à 530 mètres du site et est accessible par les rues de Pettingen, de Beringen puis rue de la Gare.
- La gare de Mersch se situe à moins de 700 mètres du site (distance parcourue) et elle est desservie par les bus 295, 400 et 402 qui passent par l'arrêt d'autobus « Mersch, Mierscherberg ».

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

- Concernant les infrastructures techniques, tous les réseaux existent dans la rue de Pettingen et ont tous une capacité suffisante pour desservir le nouveau quartier.
- Concernant l'évacuation des eaux pluviales, celles-ci seront acheminées vers une canalisation pour eaux pluviales projetées le long du PAP Minecherei, parallèlement à la rue de Pettingen.
- 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.
- Dans le domaine public, les plantations sont à réaliser avec des essences indigènes.
- Dans le domaine public, les emplacements de stationnement sont à aménager de préférence selon des principes écologiques.

***b – Coulées vertes et maillage écologique***

- Aucun.

***c – Biotopes et habitats à préserver ou à compenser***

- Ein Ausgleich des Verlustes an 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.

## **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), le 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 de Pettingen et ils ont une capacité suffisante. Il faudra raccorder le nouveau réseau au réseau existant.

***c – Phasage de développement***

- 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 4.

**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](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](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](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](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](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/Regenwasserleitfaden/Leitfaden_pdf.pdf)

[http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden2/Leitfaden\\_2013\\_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](http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/renaturation_habitats_humides/Renaturation_des_cours_d_eau_-_restauration_des_habitats_humides_-_light.pdf)