

# Commune de Mersch



## Plan d'Aménagement Général (PAG)

### Schéma directeur

### SD n°R11 «Rue Belle Vue» à Rollingen

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

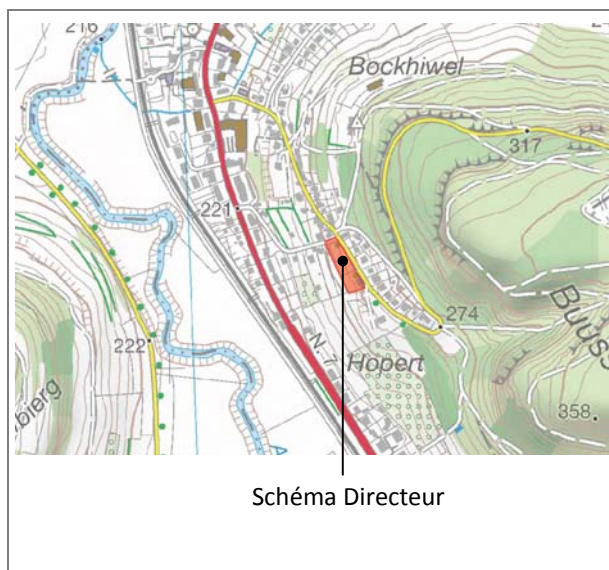
7-9, rue de Steinsel L-7254 Bereldange  
Tel 33 02 04 Fax 33 28 86  
E-mail: [secretariat@zeyenbaumann.lu](mailto:secretariat@zeyenbaumann.lu)



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

## Caractéristiques du site

- **Situation:** localité de Rollingen, aux abords de la rue Belle-Vue (CR 120) et de la rue Grendel.
- **Superficie du PAP NQ:** 0,34 ha (PCN 2013).
- **Topographie:** pente 18%, montant d'ouest en est.
- **Typologie des constructions avoisinantes:** maisons unifamiliales isolées.
- **Accessibilité:** route de Luxembourg (N7), respectivement rue Grendel et rue Belle-Vue (CR 120).
- **Transports publics:** arrêt de bus « Rollingen, Lëtzebuergerstr. » sur la rue de Luxembourg, dans un rayon de 200 à 260 mètres, gare de Mersch située à moins de 2 km (distance parcourue).
- **Végétation et milieu naturel:** prairie, rangées d'arbres protégés en bordure de voie et arbre isolé. Habitat pour des chauves-souris.



Fond de plan: Carte Topographique, 2008

## Plan de situation



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



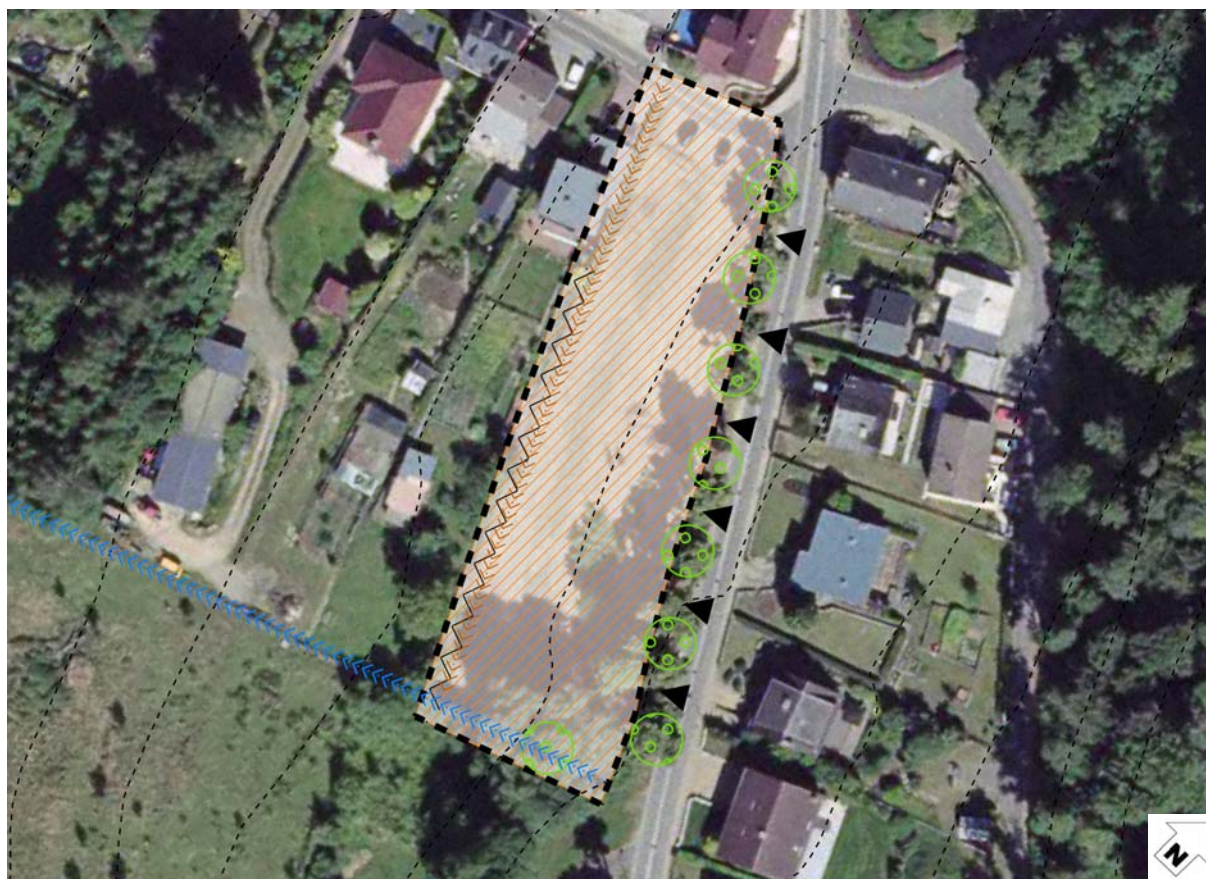


### **Défis urbains – Objectifs visés**

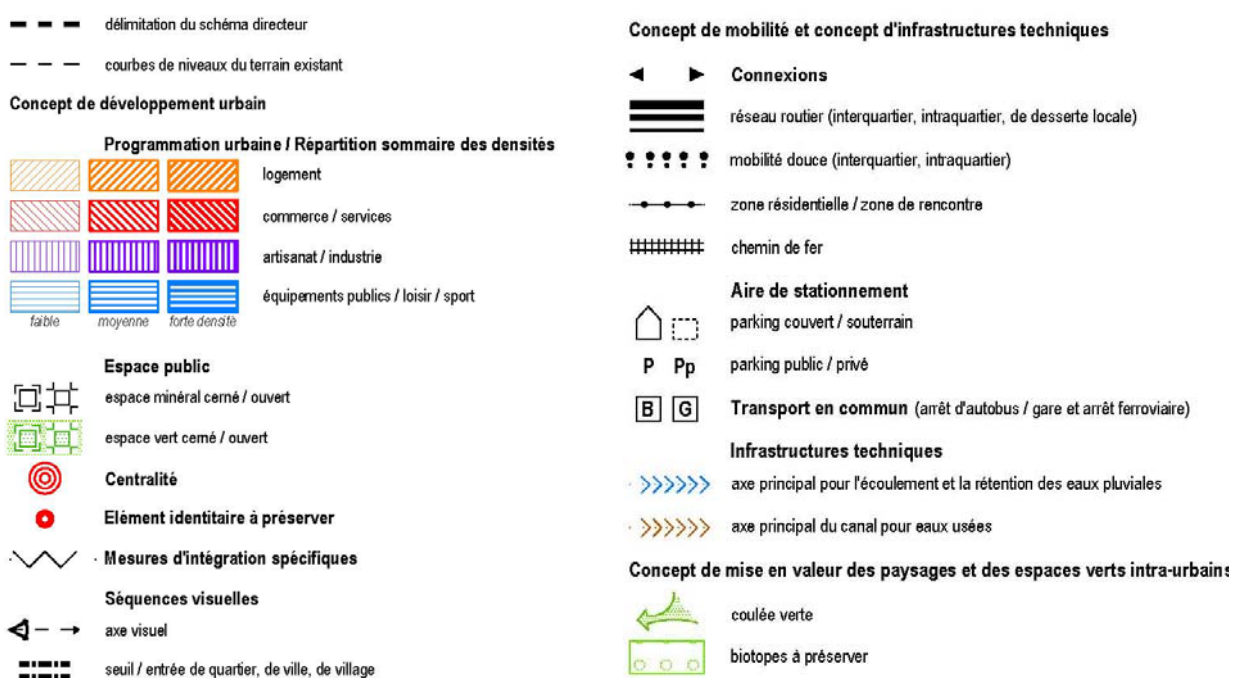
- Développer en habitation sociale des terrains, adjacents au tissu bâti existant et déjà desservis par une rue et par les réseaux techniques.
- Proposer une densité de logement adaptée aux caractéristiques de la localité, respectivement proche de la route de Luxembourg (N.7), bien desservis par les transports publics et au centre de la localité.
- Garantir les interfaces avec le tissu bâti existant.
- Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables.
- Intégrer le maximum de verdure existante dans le concept urbanistique.
- Préserver certains biotopes protégés existants et les intégrer au concept urbanistique.
- 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



## 2. Concept de développement urbain

### a – Identité et programmation urbaine par quartier et par îlot

- Ce site sera développé en maisons unifamiliales uniquement. Il s'agit d'un projet pour de l'habitat social.
- Des professions libérales pourront être autorisées, cependant la fonction résidentielle devra représenter 95% minimum des surfaces construites brutes.
- Ce site à développer aura une densité faible de logements.
- Le concept urbanistique devra proposer un type d'habitation moins consommateur de terrain.
- Les nouvelles constructions devront avoir une implantation optimale.

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

- Des surfaces devront être cédées à la commune afin de garantir la mise en œuvre du projet. En principes les surfaces à céder seront inférieures au 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

- Ce site est situé aux abords d'une rue existante. Le PAP NQ devra déterminer les besoins éventuels pour l'élargissement du trottoir ou l'aménagement de places de stationnement sur le domaine public.
- 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.

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

- Il s'agit d'un projet de petite envergure à vocation d'habitation aux abords d'une rue existante.

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

- Afin de garantir une intégration optimale des nouvelles constructions dans la localité, le concept urbanistique devra proposer des constructions reprenant sensiblement le gabarit des constructions existantes environnantes, soit 2 à 3 niveaux et des profondeurs comprises entre 12,0 et 15,0 mètres.
- Le concept architectural doit garantir une bonne intégration des bâtiments dans la topographie du site.

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

- Il s'agit d'un projet de petite envergure à vocation d'habitation aux abords d'une rue existante.

### g – Répartition sommaire des densités

HAB-1					
COS	max	0,45	CUS	max	0,80
	min	-		min	-
CSS	max	0,65	DL	max	35
				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 la PAP NQ a une superficie de 0,34 ha (PCN 2013), avec une densité brute de 35 logements par hectare, il y a un potentiel d'environ 11 nouveaux logements.

### h – Typologie et mixité des constructions

- Le concept urbanistique doit garantir des maisons unifamiliales uniquement.
- Les constructions unifamiliales seront implantées de préférence en bande ou 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***

- 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).

***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***

- Préserver autant que possible les éléments naturels présents sur le site, respectivement l’alignement d’arbres le long de la rue Belle - Vue.

### **3. Concept de mobilité et d’infrastructures techniques**

***a – Connexions***

- Le site sera desservi à partir de la rue Belle-Vue.
- Compte tenu de la localisation des terrains à aménager, de leur profondeur et de la topographie du site, il ne sera pas nécessaire d’aménager un réseau de mobilité douce. Cependant, des trottoirs devront être aménagés pour assurer le déplacement en toute sécurité des piétons.

***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***

- Il s’agit d’un projet de petite envergure à vocation d’habitation aux abords d’une rue existante.

***c – Concept de stationnement***

- Le nombre d’emplacements de stationnement à prévoir est défini dans le PAG.
- Le PAP définira le nombre d’emplacements de stationnement pour visiteurs.

***d – Accès au transport collectif***

- L’arrêt d’autobus le plus proche « Rollingen, Lëtzeburgerstr. » est situé sur la rue de Luxembourg dans un rayon de 200 à 260 mètres du site.
- La gare se situe à moins de 2,0 kilomètre du site et elle est desservie par le bus 290 qui passe par l’arrêt d’autobus « Rollingen, Lëtzeburgerstr. ».

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

- Concernant les infrastructures techniques, tous les réseaux existent dans la rue Belle-Vue. Ils ont tous une capacité suffisante pour alimenter et assainir le site.
- Concernant l’évacuation des eaux pluviales, elles seront acheminées via une nouvelle conduite pour eaux pluviales ou un fossé ouvert, en directement de la rue de Luxembourg (N7).

### **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.
- Une attention particulière devra permettre de garantir la sauvegarde des biotopes existants et le maillage écologique avec les espaces ouverts adjacents au site.
- 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.



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

- Sans objet.

***c – Biotopes à préserver***

- L'arbre isolé et l'allée d'arbres protégés selon le cadastre des biotopes sont à maintenir. Toutefois, une perte parmi les arbres protégés est à compenser par la plantation de nouveaux vergers au bord ou à l'extérieur du site.
- Im Zuge potentiell notwendiger Rodungsarbeiten sind die Bäume der Planzone vor einer Flächeninanspruchnahme durch einen Artenkunde-Spezialisten auf etwaige Individuen oder Quartiere geschützter Arten (speziell Fledermäuse) zu untersuchen. Vorhandene Individuen müssen in geeignete, nahe gelegene Lebensräume umgesiedelt werden. Vorhandene Quartiere müssen vor einer Zerstörung andernorts kompensiert werden (CEF-Maßnahmen). Eine Abholzung darf lediglich innerhalb der Rodungsperiode erfolgen.

## **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, l'Administration des Ponts et Chaussées, (...).

***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 Belle - Vue et ils ont une capacité suffisante. Il faudra raccorder les nouvelles constructions 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 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](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)