

Commune de Mersch



Plan d'Aménagement Général (PAG)

Schéma directeur

SD n°R3 «In Bruch» à Rollingen

Schéma directeur modifié dans le cadre de la modification ponctuelle du PAG n° 10

Avril 2024



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

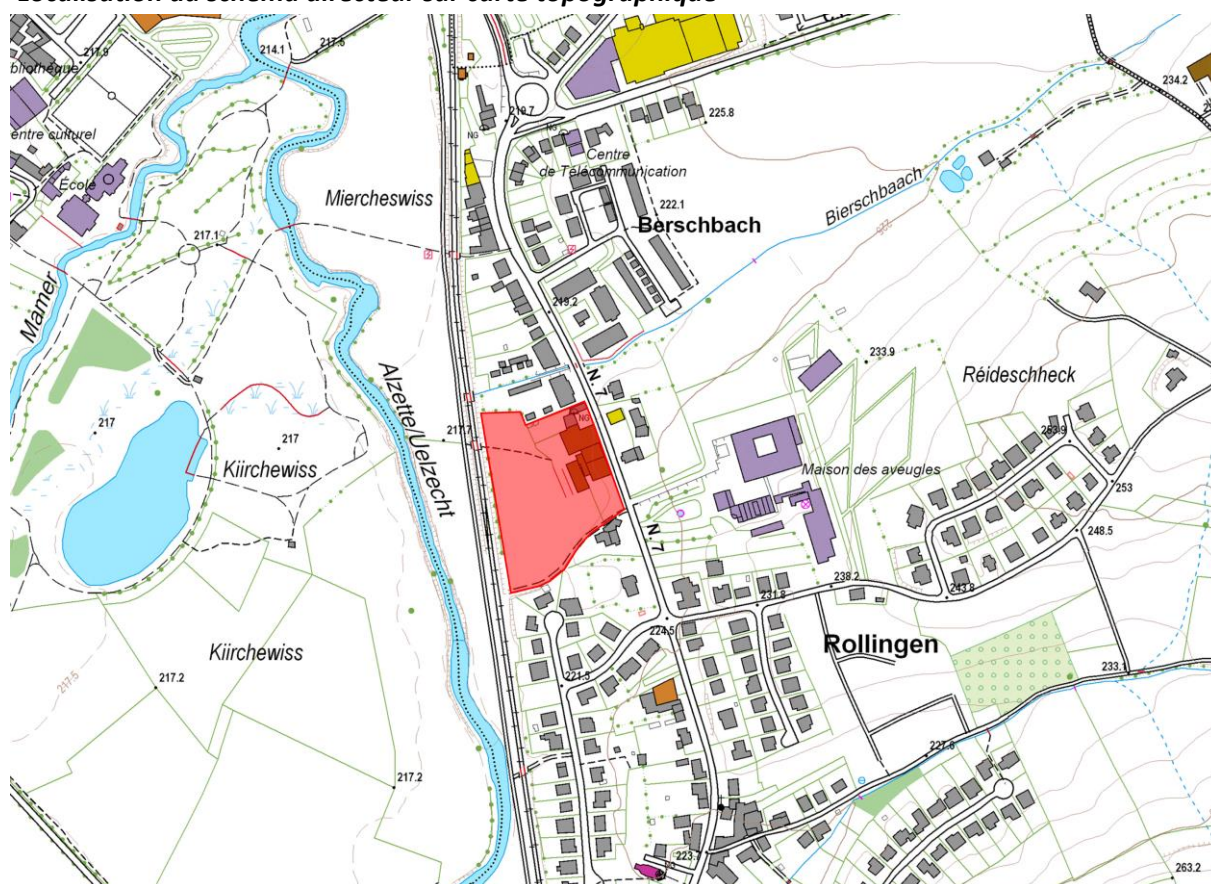
T +352 33 02 04
F +352 33 28 86
www.zeyenbaumann.lu

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

Caractéristiques du site

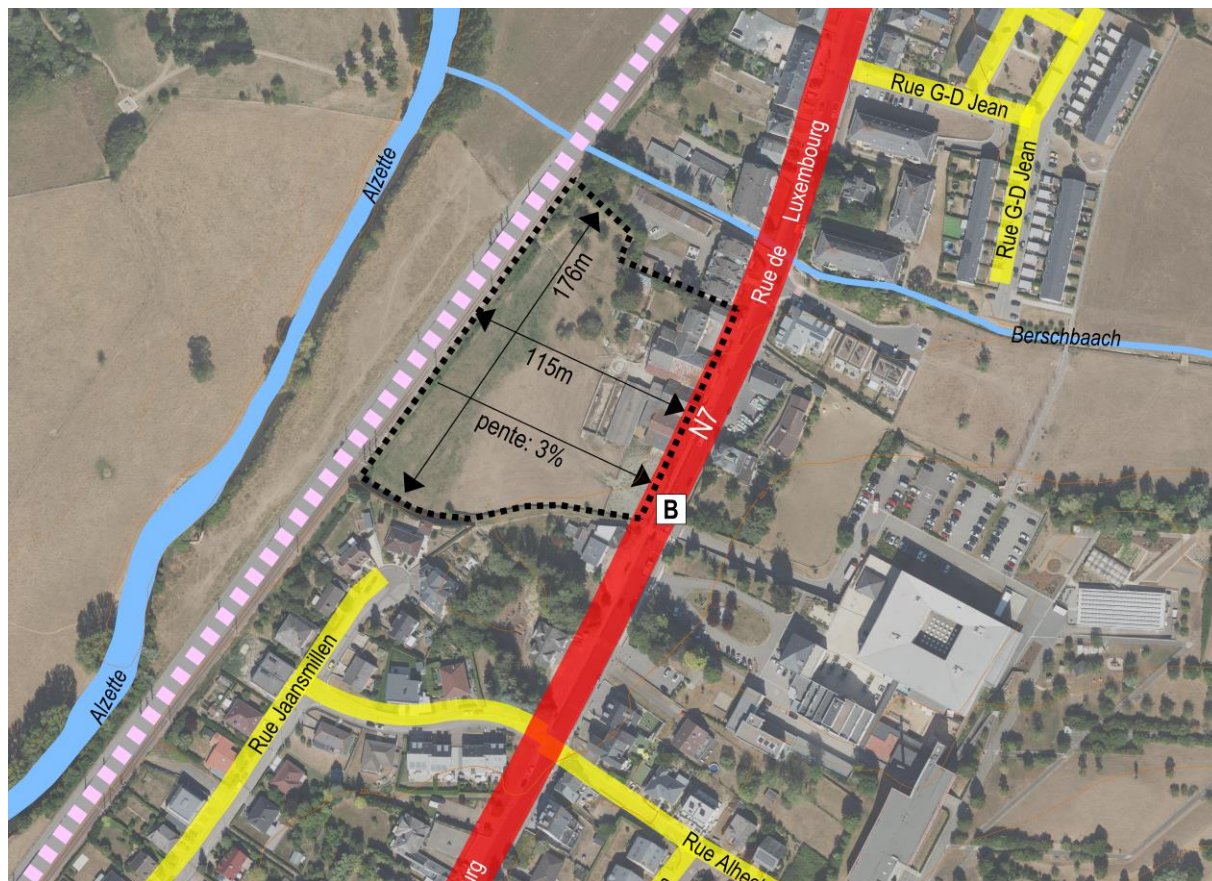
- **Situation:** localité de Rollingen, au lieu-dit In Bruch, aux abords de la rue de Luxembourg (N7).
- **Superficie du PAP NQ:** 1,65 ha (PCN 2013).
- **Topographie:** pente 3%, montant d'ouest en est.
- **Typologie des constructions avoisinantes:** maisons unifamiliales isolées, jumelées et en bande et bâtiments agricoles.
- **Accessibilité:** rue de Luxembourg (N7).
- **Transports publics:** arrêt de bus « Berschbach, Blannenheem » sur la rue de Luxembourg (N7) dans un rayon de 0 à 150 mètres, gare de Mersch à moins d'un kilomètre (distance parcourue).
- **Végétation et milieu naturel:** prairie en culture intensive, arbres isolés. Corridor pour chauves-souris sur la limite sud.

Localisation du schéma directeur sur carte topographique



Fond de plan : Carte topographique 1:5.000, 2022, Administration du Cadastre et de la Topographie

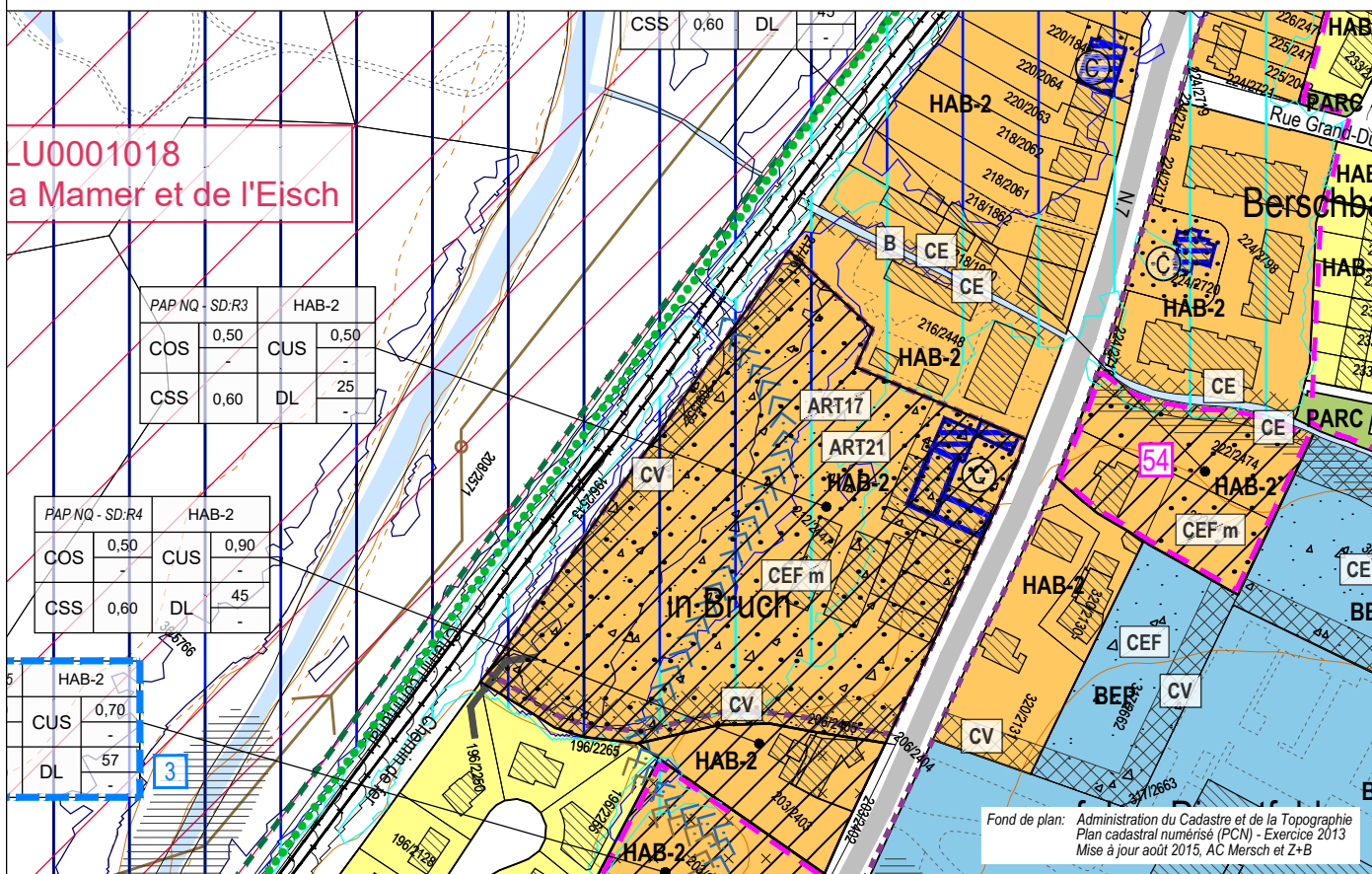
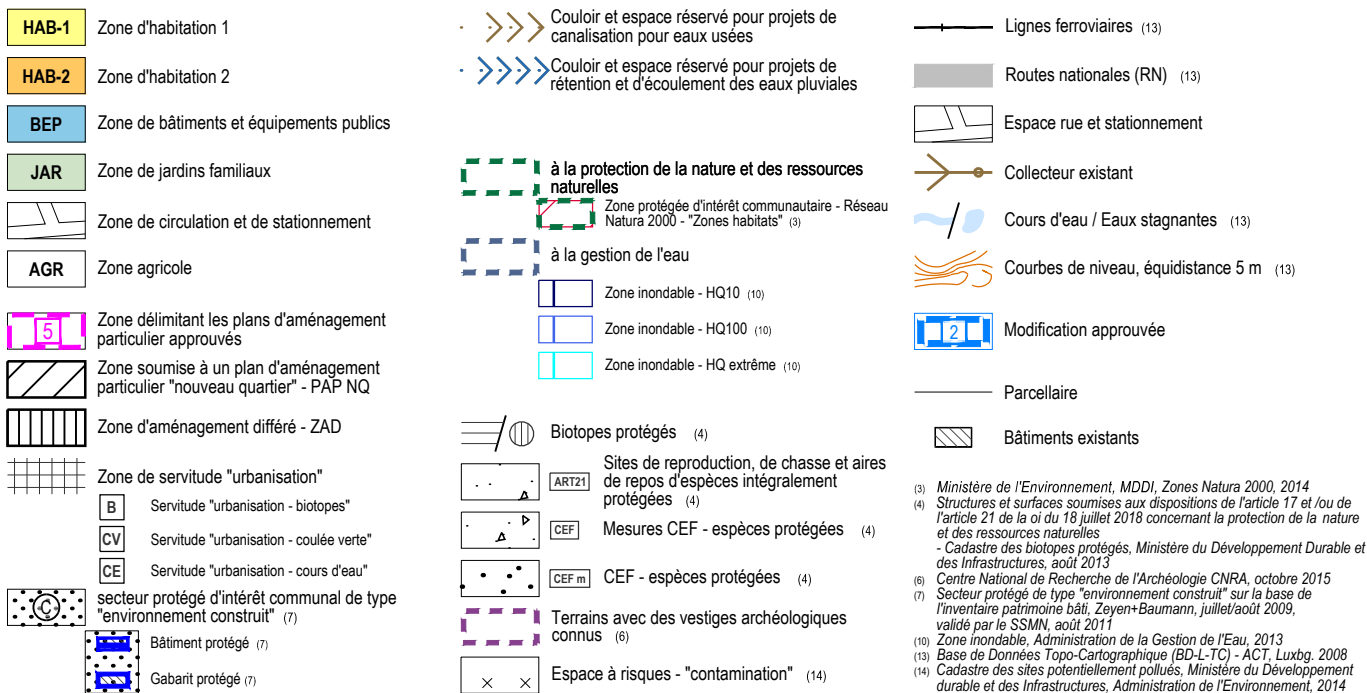
Localisation du schéma directeur sur orthophoto



Fond de plan : Orthophoto 2022 Administration du Cadastre et de la Topographie

Défis urbains – Objectifs visés

- Développer en habitation des terrains en partie libres (ancienne ferme), adjacents au tissu bâti existant et déjà desservis par la rue de Luxembourg (N7).
- Développer un concept urbanistique qui tient compte de la présence de la zone inondable en intégrant des mesures spécifiques.
- Développer un concept urbanistique qui tient compte de la présence des chiroptères en intégrant au concept les couloirs pour la connectivité des chauves-souris.
- Garantir des interfaces avec le tissu bâti existant.
- Proposer une mixité de logements et une densité adaptée aux caractéristiques de la localité, respectivement aux abords immédiats de la route de Luxembourg (N.7), bien desservis par les transports publics et au centre des localités.
- 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.



Modification ponctuelle

HAB-2 Zone d'habitation 2

Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" - PAP NQ

CV Zone de servitude "urbanisation - coulée verte"

PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur

PAP NQ/ZAD - Réf. SZ	Dénomination de la ou des zones
COS max.	CUS max.
min.	min.
CSS max.	DL max.
min.	min.

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

ART17 Habitats d'espèces protégées (4)

ART21 Sites de reproduction, de chasse et aires de repos d'espèces intégralement protégées (4)

CEF m CEF - espèces protégées (4)

Modifié suivant l'avis de la commission d'aménagement du 09/02/2024 (n° réf. : 45C/026/2023) et l'avis du ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité du 09/02/2024 (n° réf. : 102061)

Commune de Mersch

Modification ponctuelle du PAG

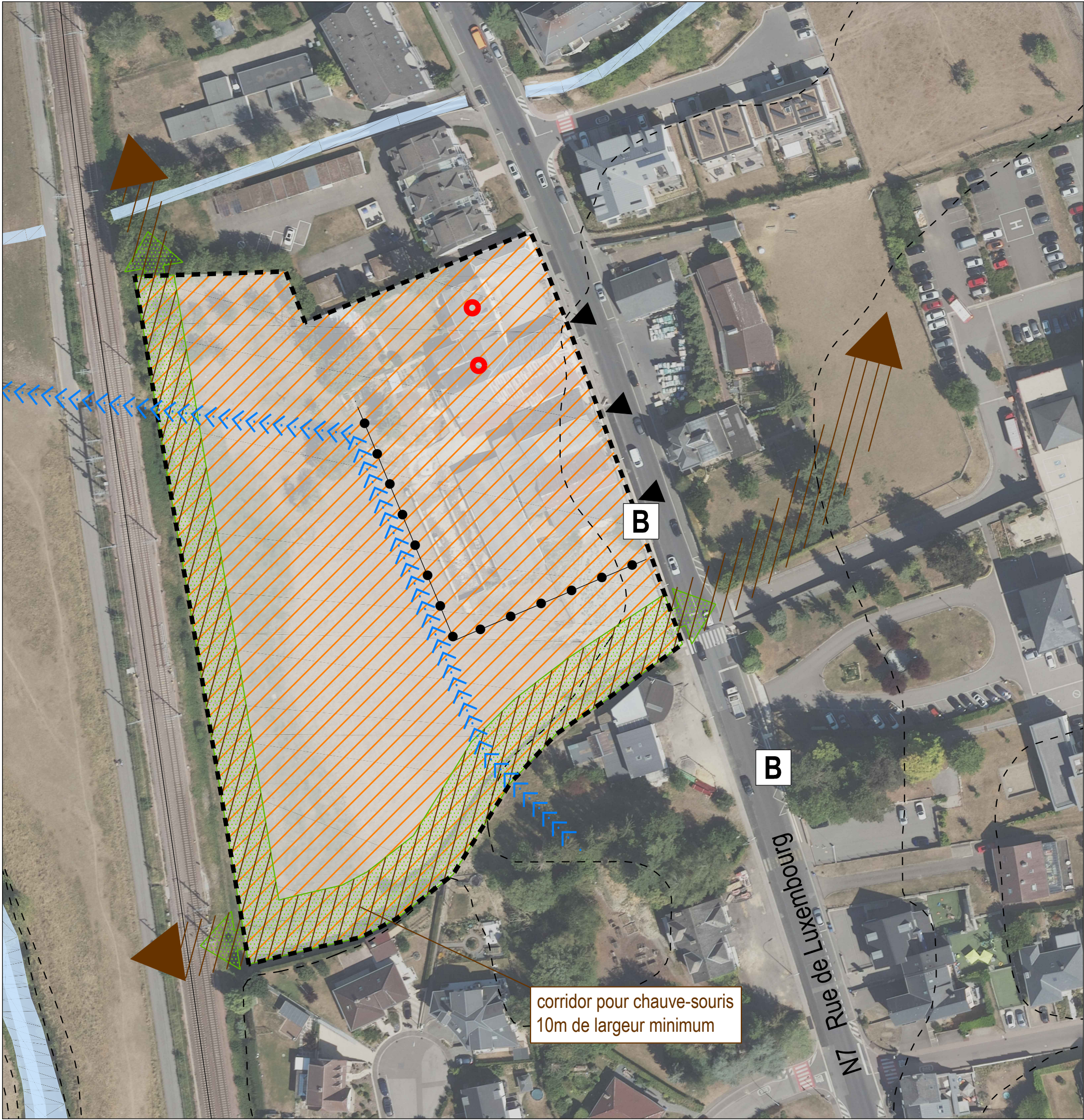
Site « In Bruch - rue de Luxembourg » à Rollingen

Extrait du PAG modifié

ZB ZEYEN BAUMANNZeyen+Baumann sàrl
9, rue de Steinsel
L-7254 BereldangeT+352 33 02 04
F+352 33 28 86
www.zeyenbaumann.lu

échelle 1:2.500

avril 2024



corridor pour chauve-souris
10m de largeur minimum

- 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
- 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 / espace vert
- biotope à préserver

Fond de plan: © Origine: Administration du Cadastre et de la Topographie, Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg Orthophoto 2022

2. Concept de développement urbain

a – Identité et programmation urbaine par quartier et par îlot

- Ce site sera développé en maisons unifamiliales et plurifamiliales.
- Des commerces, services et professions libérales pourront être autorisés, cependant la fonction résidentielle devra proposer 80% minimum des surfaces construites brutes.
- Le concept devra proposer une densité de logements en adéquation avec le quartier environnement, soit une densité moyenne de logements.

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 de desserte interne, 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

- Afin de garantir une bonne intégration des nouvelles constructions dans l'environnement construit, le concept urbanistique devra proposer des constructions reprenant le gabarit des constructions existantes environnantes, soit 2 niveaux avec combles et des profondeurs entre 12,0 à 15,0 mètres.

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

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

g – Répartition sommaire des densités

HAB-2					
COS	max	0,50	CUS	max	0,50
	min	-		min	-
CSS	max	0,60	DL	max	25
	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 1,65 ha (PCN 2013), avec une densité brute de 25 logements par hectare, il y a un potentiel de 42 nouveaux logements maximum.

h – Typologie et mixité des constructions

- Le concept urbanistique doit garantir une mixité de logements dans des maisons unifamiliales et plurifamiliales.
- Les maisons plurifamiliales devraient être de taille raisonnable, en principe 4 à 6 logements maximum.
- La fonction résidentielle devra représenter 80% minimum des surfaces construites brutes.
- Les constructions seront implantées de préférence jumelée ou en bande 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

- Préserver autant que possible les éléments naturels présents sur le site.
- 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
- Prévoir un couloir d’au moins 10,00 mètres sur les pourtours ouest et sud du site pour garantir la connectivité pour 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

- L’ancien ensemble agricole est à maintenir en partie, il classé en tant que « Bâtiment protégé » et « Gabarit protégé ».

3. Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

a – Connexions

- Le site est desservi à partir de la rue de Luxembourg (N7).
- Un réseau de mobilité douce devrait permettre les déplacements à l'intérieur du nouveau quartier et vers les transports publics.

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 d'un quartier d'habitation. Une desserte interne de type zone résidentielle est à favoriser.

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.

d – Accès au transport collectif

- L'arrêt d'autobus le plus proche « Berschbach, Blannenheem » est situé sur la rue de Luxembourg dans un rayon de 0 à 100 mètres du site et est directement accessible.
- La gare de Mersch se situe à moins d'un kilomètre du site et elle est desservie par le bus 111 qui passe par l'arrêt d'autobus « Berschbach, Blannenheem ».

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

- Concernant les infrastructures techniques, tous les réseaux existent dans la rue de Luxembourg. Ils ont tous une capacité suffisante pour alimenter et assainir le site.
- Concernant l'évacuation des eaux pluviales, elles seront acheminées via une nouvelle canalisation ou un nouveau fossé ouvert pour eaux pluviales, qui traversera le site du sud vers le nord, jusqu'à l'Alzette.
- Le PAP définira le nombre d'emplacements de stationnement pour visiteurs.

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.
- Des aménagements paysagers devront garantir une bonne interface entre le futur quartier d'habitation et le milieu naturel, respectivement l'Alzette.
- Dans le domaine public il importe de prévoir une grande majorité de plantations d'essence indigène.
- Dans le domaine public, les aires de stationnement sont à aménager selon des principes écologiques.

b – Coulées vertes et maillage écologique

- La plantation d'une rangée d'arbres est à réaliser sur les limites ouest et sud de la zone afin de garantir un couloir pour chauves-souris.

c – Biotopes et habitats à préserver ou à compenser

- Im Zuge potentiell notwendiger Abrissarbeiten der Gebäude der Planzone ist der bekannte Quartierstandort zu überprüfen und Abrissarbeiten ausschließlich in den Wintermonaten (November bis März) durchzuführen. Zudem ist das vorhandene Quartier durch die Neuanlage eines Quartiers im Rahmen der Bebauung zu ersetzen.
- Des mesures « CEF - m » adaptées aux besoins des espèces concernées doivent être réalisées.

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), l'Administration des Ponts et Chaussées, 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 Luxembourg (N7) et ont une capacité suffisante. Il faudra raccorder le nouveau réseau au réseau existant.
- Des mesures de prévention inhérentes au risque inondations sont à prévoir.
- Prévoir un couloir d'au moins 10,00 mètres sur les pourtours ouest et sud du site pour garantir la connectivité pour chauves-souris.

c – Phasage de développement

- Ce projet peut être réalisé en plusieurs phases de développement.
- Le(s) PAP NQ définira(ont) le nombre de phases de développement à prévoir.

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

- Voir l'extrait PAG à la page 3.

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