

# Commune de Mersch



## Plan d'Aménagement Général (PAG)

### Schéma directeur

### SD n°M11 « Grommesch Pesch » 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

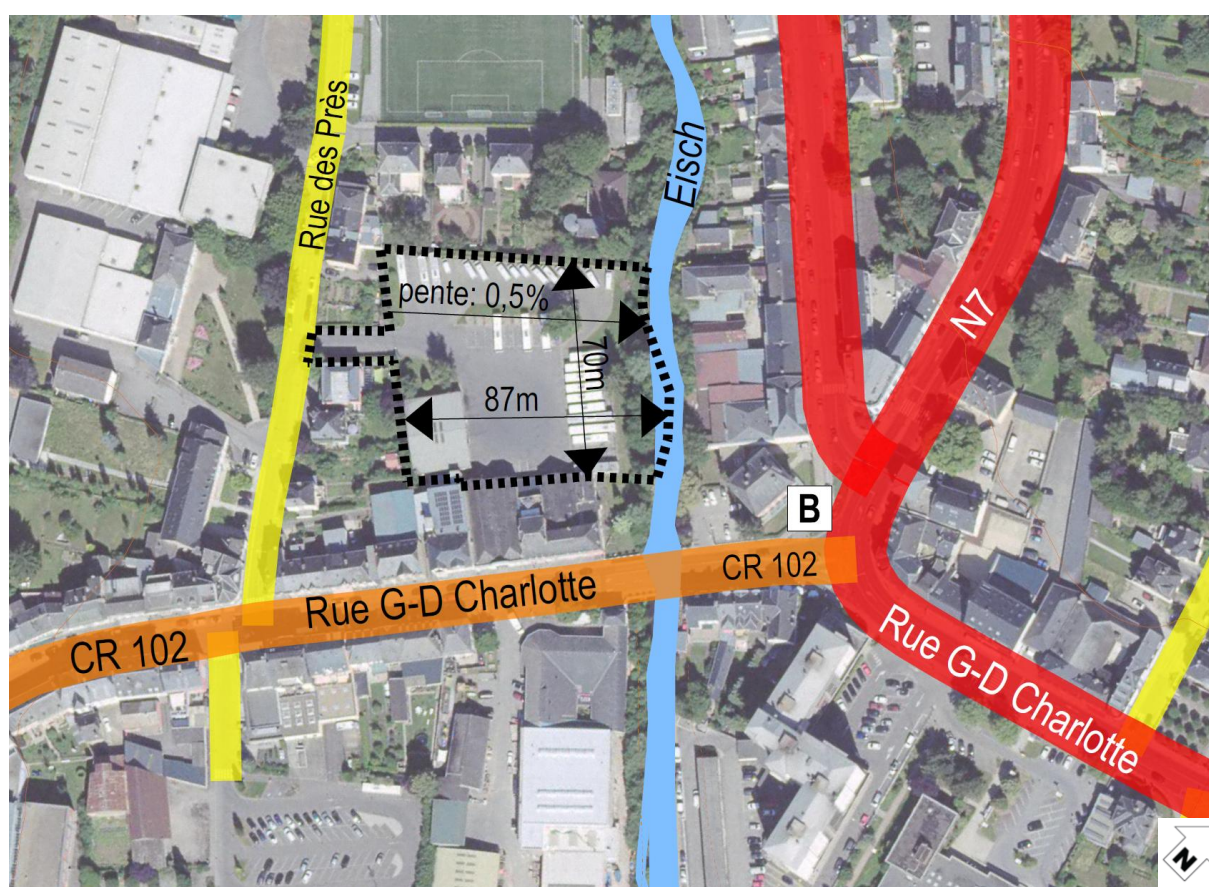
- **Situation:** localité de Mersch, au lieu-dit « Grommesch Pesch », entre la rue des Près et la rivière l'Eisch, sur le site de l'entreprise Sales Lentz.
- **Superficie du PAP NQ:** 0,64 ha (PCN 2013).
- **Topographie:** pente 0,5%, montant du sud vers le nord.
- **Typologie des constructions avoisnantes:** maisons unifamiliales et plurifamiliales en bande et bâtiments publics et d'activité.
- **Accessibilité:** rue Grande-Duchesse Charlotte (CR102), respectivement rue des Près.
- **Transports publics:** arrêt de bus "Mersch, Stäereplaz", rue Grande- Duchesse Charlotte, dans un rayon de 75 à 175 mètres, gare de Mersch à 650 mètres (distance parcourue).
- **Végétation et milieu naturel:** arbres isolés et rangée d'arbres le long de la rivière l'Eisch, classés en biotopes protégés.



Fond de plan: Carte Topographique, 2008

Schéma Directeur

### Plan de situation



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



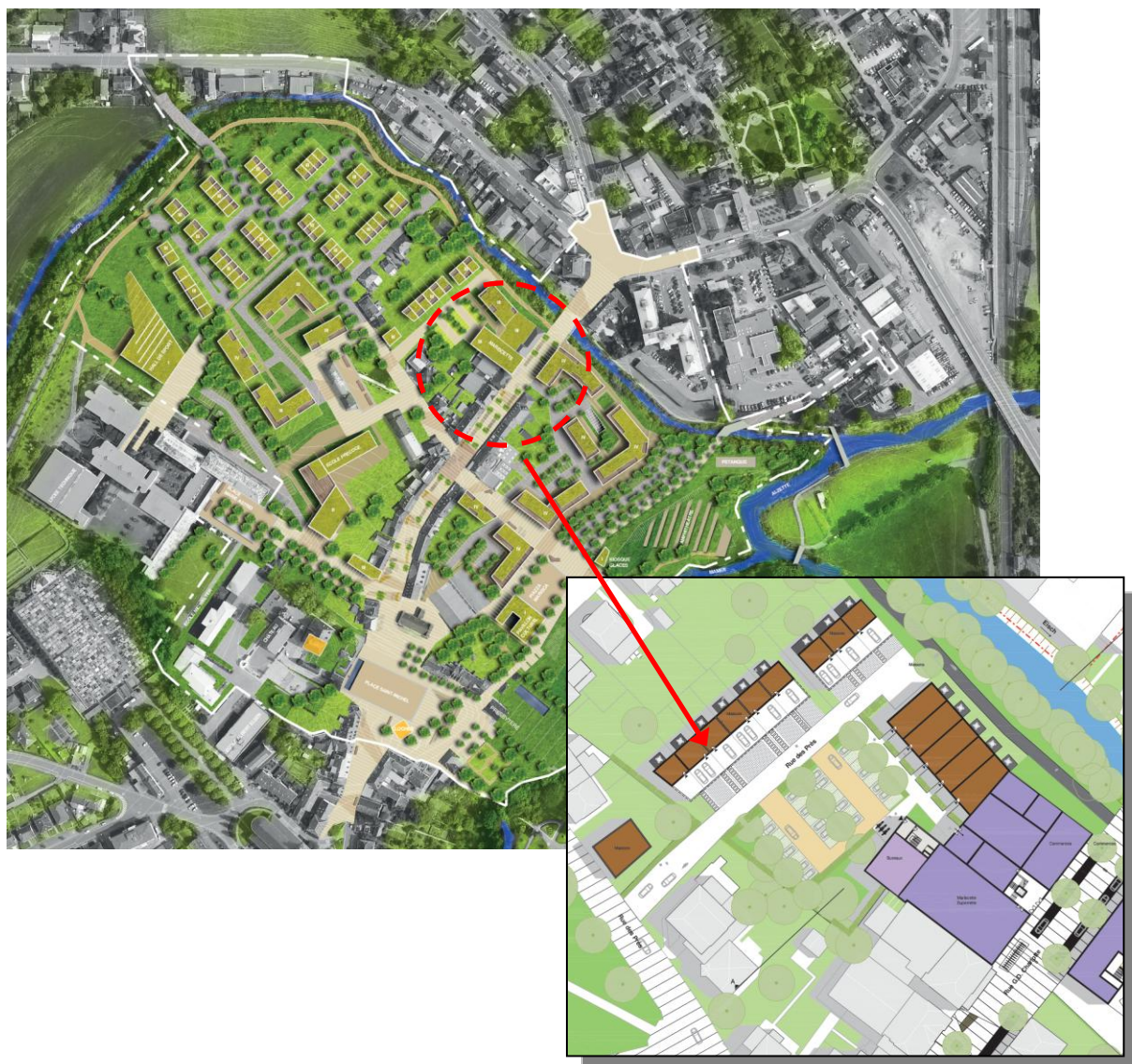


### Défis urbains – Objectifs visés

- Renforcer l'attractivité du centre de Mersch à travers un projet global mais en traitant individuellement chaque quartier.
- Requalifier l'espace utilisé actuellement par l'entreprise "Sales-Lentz" au lieu-dit Grommesch Pesch, qui profite d'une localisation géographique intéressante, en bordure de l'Eisch et situé derrière la rue Grande-Duchesse Charlotte, principale artère commerçante de Mersch.
- 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, rue Grande-Duchesse Charlotte.
- 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.
- Créer des nouveaux espaces publics de qualité, agréables et conviviaux, compte tenu de la situation privilégiée du site, au bord de l'Eisch.
- 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.
- Sauvegarder les éléments naturels présents au bord de l'Eisch et les intégrer dans un concept urbanistique et 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).



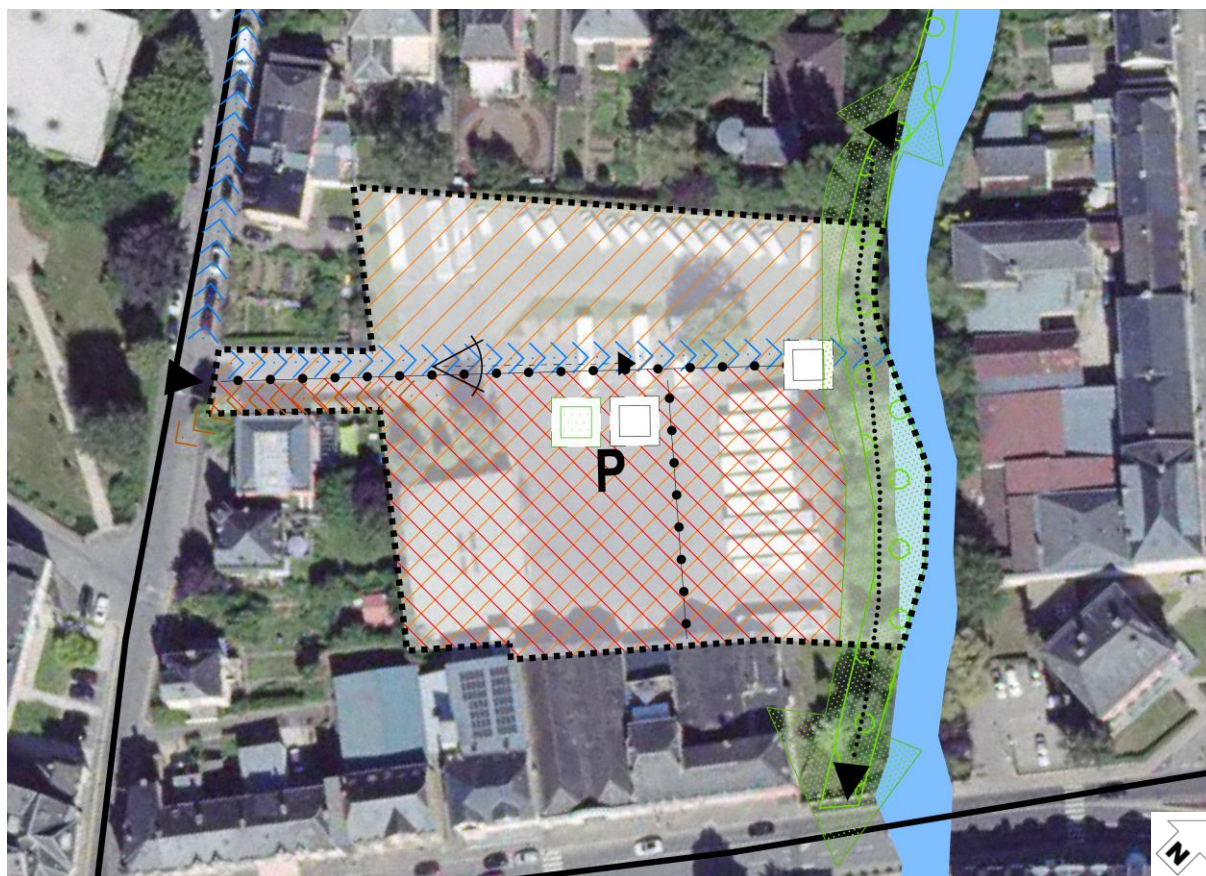
Une consultation rémunérée a été organisée en 2013 afin de recueillir une multitude de visions et de propositions pour le futur développement du centre de Mersch. Le présent schéma directeur s'inspire des propositions du lauréat.



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



## 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

#### Elément identitaire à préserver

- 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 de maisons contemporaines répondant aux normes de basse consommation et à l'architecture audacieuse afin de créer un quartier novateur et agréable à vivre.
- Les nouvelles constructions devront être implantées suivant le principe du schéma de 2013 (page6).

### ***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, d'un espace vert, de chemins piétons et d'un parking public. 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, un parking public et la réalisation d'un espace-rue convivial.
- Une petite placette pourra être aménagée au bout de la nouvelle rue à réalisée afin d'obtenir une ouverture sur le paysage des berges de l'Eisch, de créer un espace convivial et de rencontre mais aussi afin de pouvoir laisser la possibilité aux automobilistes et véhicules de secours de faire demi-tour.
- Les berges de l'Eisch pourront être aménagées selon un concept global paysager et urbanistique, qui permettra d'aménager un réseau de mobilité douce longeant la rivière et faisant la liaison entre les différents quartiers de la localité. Cet espace permettra aussi de sauvegarder les biotopes présents sur le site, de les valoriser et de les compléter par de nouvelles essences adaptées aux berges, garantissant une meilleure intégration des nouvelles constructions.

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

- Il s'agit d'un projet à vocation mixte, conjuguant habitation, commerces et bureaux. Le concept devra prévoir des liaisons pour la mobilité douce intra et interquartier, vers les différents sites scolaires et culturels, vers les espaces commerciaux et animés, vers les réseaux des transports publics et les principaux espaces récréatifs. L'espace paysager aménagé sur les berges de l'Eisch aura un rôle très important pour la mobilité douce.

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

- Le concept urbanistique devra proposer des constructions en interface avec les quartiers environnants, notamment le secteur protégé rue Grande-Duchesse Charlotte.
- Les constructions 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.
- L'implantation des constructions 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	0,85
	min	-		min	-
CSS	max	0,80	DL	max	45
	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 0,64 ha (PCN 2013), avec une densité brute de 45 logements par hectare, il y a un potentiel de 28 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, en principe 6 à 8 logements maximum.
- La part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 25%.
- Les constructions 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 vers le 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 d'intégration paysagère seront à prévoir dans les reculs arrière des nouvelles constructions donnant sur les berges de l'Eisch. Celles-ci permettront de sauvegarder et valoriser les plantations déjà présentes sur les berges et de les compléter par des essences adaptées à la configuration du site, pour garantir une meilleure intégration.
- 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**

- L'axe visuel donnant sur le paysage des berges de l'Eisch devra être créé et conservé afin d'offrir une vue sur ce paysage.

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

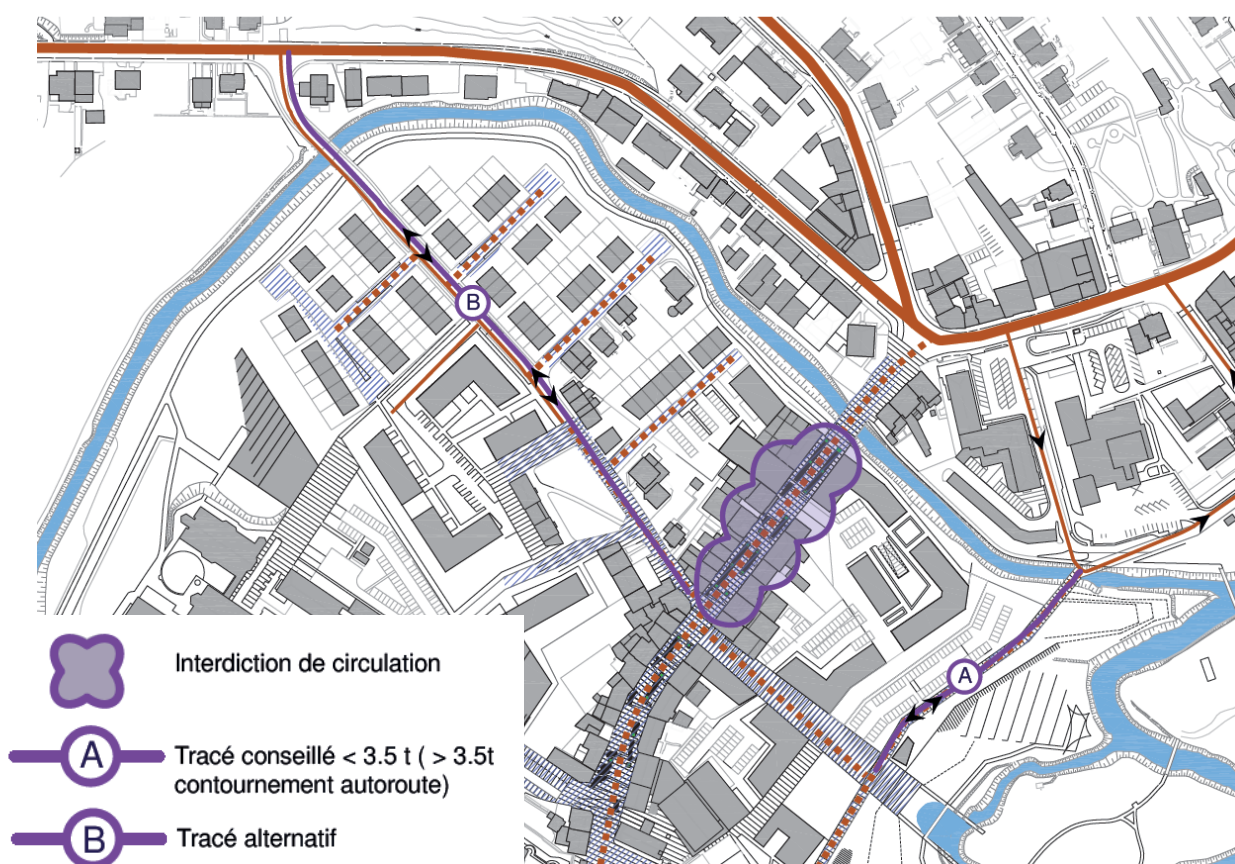
- Les éléments naturels présents sur les bords de l'Alzette sont à protéger et à intégrer dans un concept global urbanistique et paysager.

### 3. Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

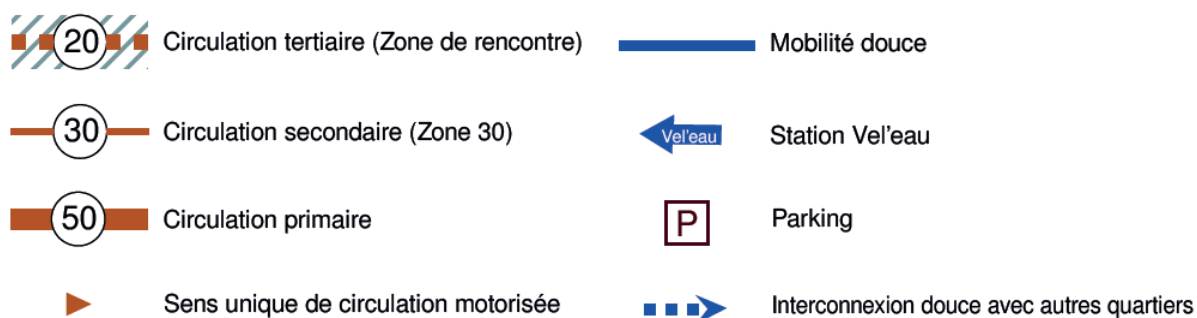
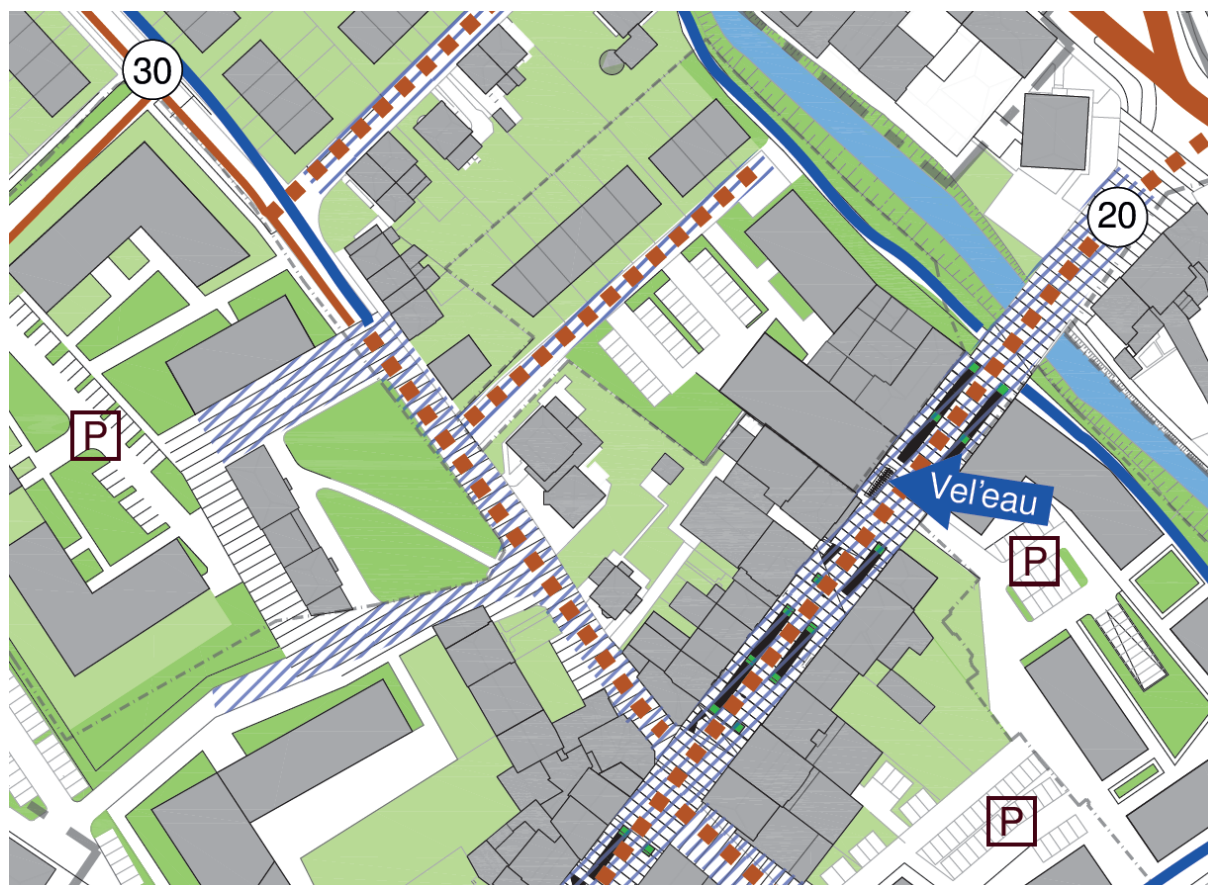
#### Mobilité

##### a – Connexions

- Le nouveau quartier sera desservi par la rue des Près.
- Un réseau de mobilité douce intra et interquartier sera aménagé le long de la rivière et permettra de contourner le centre de Mersch, de relier les différents sites scolaires et d'accéder aux différents réseaux de transport public et 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 à réaménager, respectivement la rue des Près, se fera selon une circulation tertiaire de type zone de rencontre « zone 20 ».

**c – Concept de stationnement**

- Le nombre d'emplacements de stationnement à prévoir est défini dans le PAG.
- Le parking projeté devra être conçu de façon écologique et paysagère afin de garantir la dépollution et l'infiltration des eaux de ruissellement et une meilleure intégration dans le quartier de cet espace sans intérêt, à la base. Le PAP définira le nombre de places de stationnement à prévoir dans ce parking.

Source : Consultation rémunérée « Centre de Mersch », concept de mobilité et de circulation, Fabeck Architectes, octobre 2013





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

- L'arrêt d'autobus le plus proche, "Mersch, Stäereplaz" est situé dans un rayon de 75 à 175 mètres du site et est accessible soit par la rue des Prés, soit par le réseau de mobilité douce aménagé le long des berges de l'Eisch.
- La gare de Mersch se situe à 650 mètres (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 une conduite pour eaux pluviales projetée jusque 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).
- Une attention particulière devra permettre de garantir la sauvegarde des biotopes existants le long de la rivière, d'intégrer de nouvelles essences et ainsi obtenir un maillage écologique au sein de cette zone.
- Des aménagements paysagers au sein des espaces publics créés devront garantir une bonne interface entre le futur quartier d'habitation et le milieu naturel en présence.

- Des mesures d'intégration paysagère seront à prévoir en complément des éléments identitaires naturels, dans les reculs arrière donnant sur les berges de l'Eisch, 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 aires de stationnement sont à aménager selon des principes écologiques.

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

- La partie longeant la rivière pourra être aménagée en espace vert récréatif, ce qui permettra une bonne intégration paysagère, le maintien des biotopes protégés et la création d'un réseau de mobilité douce.

***c – Biotopes à préserver***

- Les biotopes existants sur le site, respectivement le long de la rivière, seront préservés et intégrés dans un concept urbanistique et paysager.

## **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 et avec les propositions faites par le bureau lauréat du concours Centre de Mersch.
- 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 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)