



## Plan d'Aménagement Général (PAG)

### Schéma directeur

### SD n°M13 «Zone d'activités Om Hohgericht» 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

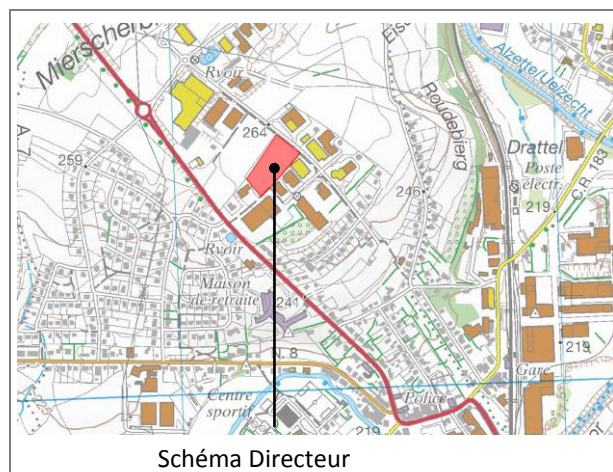
7-9, rue de Steinsel L-7254 Bereldange  
Tel 33 02 04 Fax 33 28 86  
E-mail: [secretariat@zeyenbaumann.lu](mailto:secretariat@zeyenbaumann.lu)



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

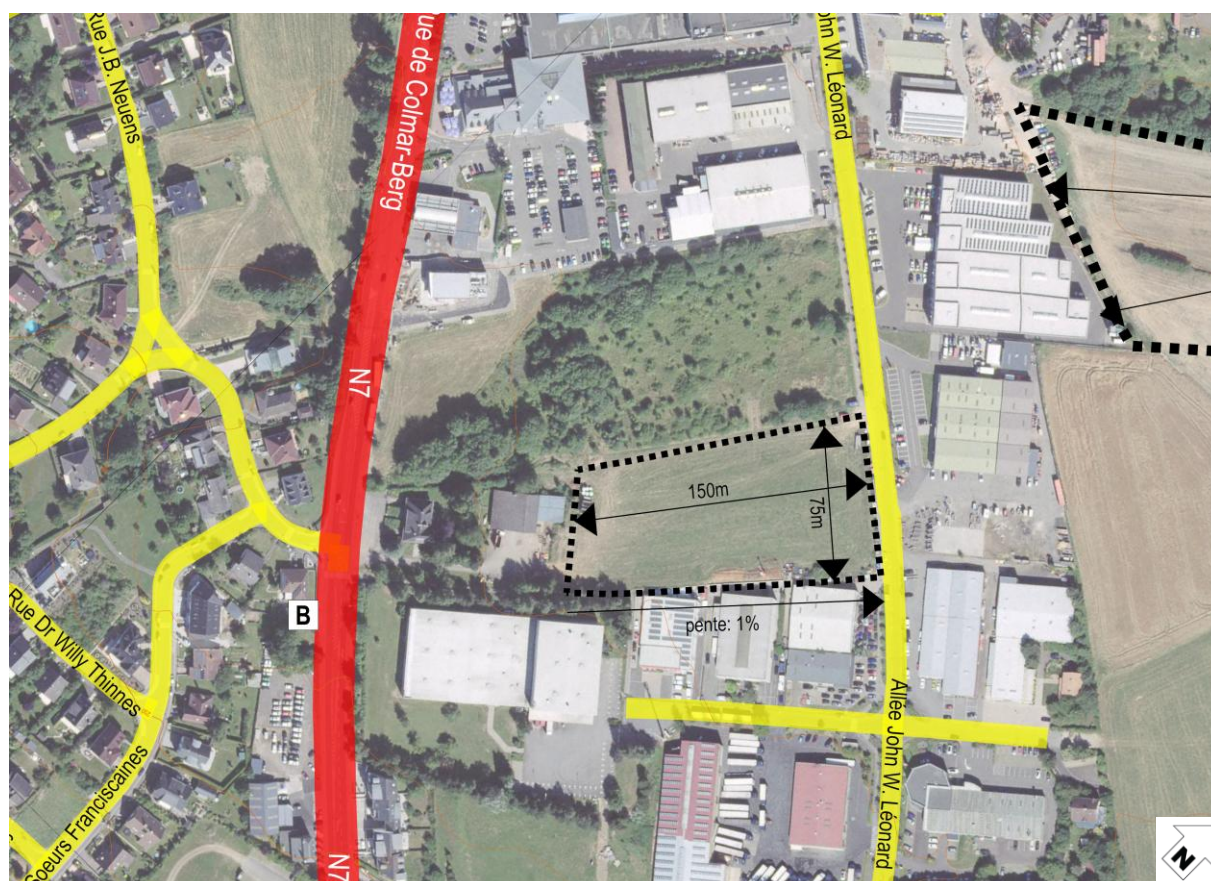
## Caractéristiques du site

- **Situation:** localité de Mersch, aux abords de la rue de Colmar Berg (N7) et de l'Allée John W. Léonard.
- **Superficie du PAP NQ:** 1,02 ha (PCN 2013).
- **Topographie:** pente 1%, montant d'ouest en est.
- **Typologie des constructions avoisinantes:** bâtiments d'activités.
- **Accessibilité:** Allée John W. Léonard.
- **Transports publics:** arrêt de bus " Mersch, Mierscherbierg", rue de Colmar-Berg dans un rayon de 50 à 250 mètres. Gare de Mersch à 1,0 kilomètre.
- **Végétation :** gazon.



Fond de plan: Carte Topographique, 2008

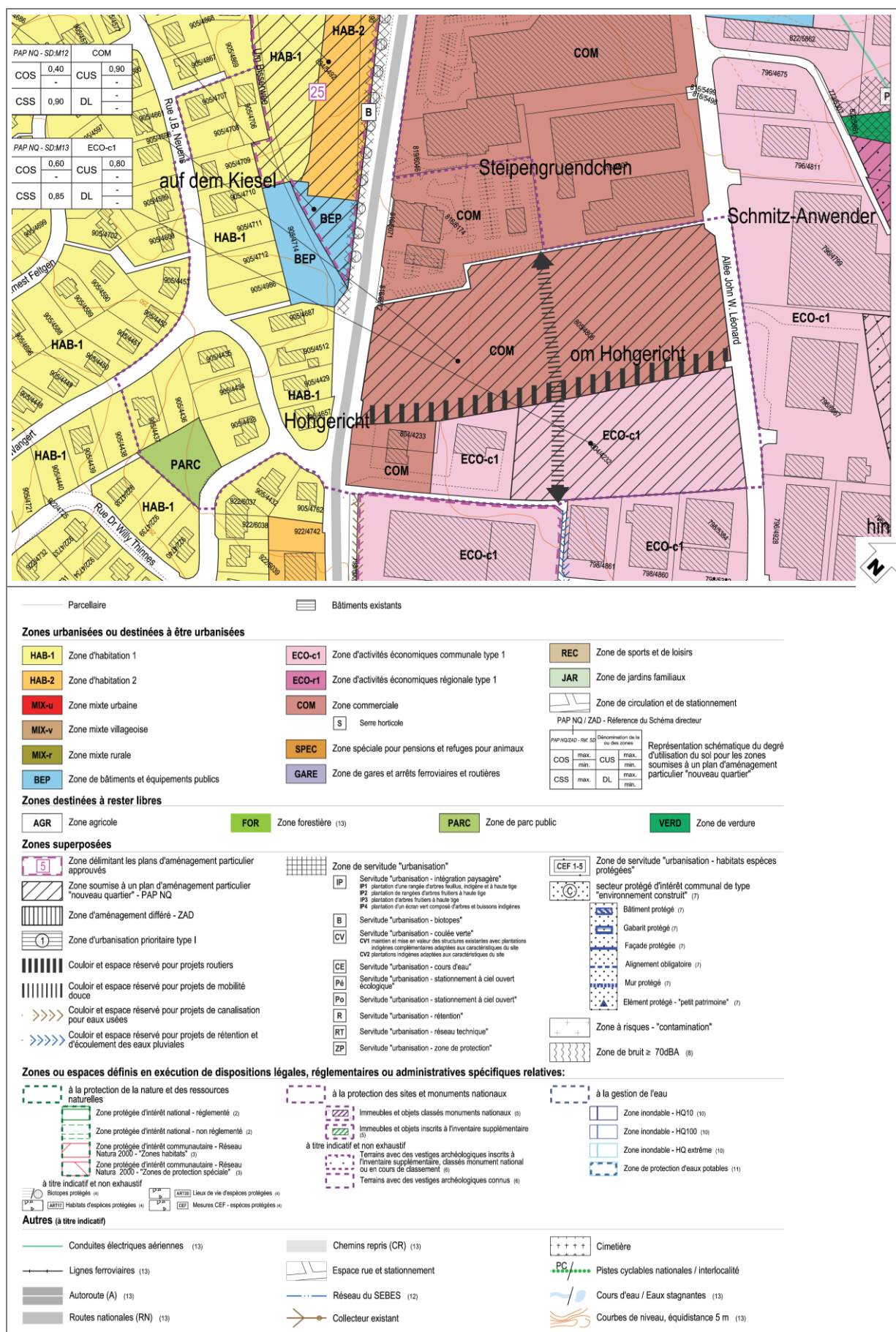
## Plan de situation



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



## PAG projet



Extrait du PAG Projet

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

- Développer une zone d'activités, à proximité de zones d'activités afin de fournir de nouveaux espaces pour l'implantation d'entreprises artisanale et commerciales.
- Garantir des activités économiques, qui ne génèrent pas de nuisances trop importantes vis-à-vis des résidents.
- Garantir les interfaces avec le tissu bâti existant.
- Minimiser l'impact des constructions projetées sur les constructions existantes avoisinantes.

## Schéma Directeur



- délimitation du schéma directeur
- - - courbes de niveaux du terrain existant

### Concept de développement urbain

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités		
faible	moyenne	forte densité
	logement	
	commerce / services	
	artisanat / industrie	
	équipements publics / loisir / sport	

### 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
- 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**

- Ces terrains sont prévus pour la création d'une nouvelle zone d'activités.

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

- Des surfaces à céder pour utilité publique seront nécessaires pour l'aménagement des infrastructures publiques.
- 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.

### **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 proximité des constructions à vocation d'activité déjà existantes, le concept urbanistique devra proposer des constructions en adéquation avec la structure bâtie existante, des gabarits pas trop importants, en phase avec les prescriptions du PAG.

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

- Sans objet.

### **g – Répartition sommaire des densités**

ECO-c1					
COS	max	0,60	CUS	max	0,80
	min	-		min	-
CSS	max	0,85	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 ce PAP devront correspondre à celles du PAP quartier existant « Zone d'activités économiques communales de type 1 ».
- Une attention particulière devra garantir que les nouvelles entreprises ne génèrent pas trop de nuisances vis-à-vis des riverains.

### **i – Mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées**

- Dans le domaine privé, les plantations sont à réaliser avec des essences indigènes.
- Dans le domaine privé, les aires de stationnement sont à aménager en principe selon des principes écologiques.

### **j – Axes visuels à conserver, séquences visuelles et seuils d'entrée**

- Sans objet.

***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***

- Le site sera desservi à partir de la nouvelle rue créée pour désengorger la rue Um Mierscherbiereg.
- Le site sera accessible par la Rue de Colmar-Berg (N7) et par l'Allée John W. Léonard.
- Un réseau de mobilité douce devrait permettre les déplacements à l'intérieur du nouveau quartier et vers les transports publics et les espaces 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 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.
- Le PAP définira le nombre d'emplacements de stationnement pour visiteurs.

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

- L'arrêt d'autobus le plus proche, «Mersch, Mierscherbiereg», est situé dans un rayon de 50 à 250 mètres du site et est accessible sur la rue de Colmar-Berg (N7).
- La gare se situe à 1,0 kilomètre du site 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 le projet d'exécution.
- Concernant l'évacuation des eaux pluviales, elles seront acheminées vers les canalisations pour eaux pluviales existantes dans les Rue de Colmar-Berg et l'Allée John W. Léonard.

### **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***

- Sans objet.

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

- Sans objet.

***c – Biotopes à préserver***

- Sans objet.

### **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, (...).

***b – Faisabilité***

- Le(s) propriétaire(s) devra(ont) proposer un projet d'aménagement particulier cohérent avec le présent schéma directeur.



***c – Phasage de développement***

- Ce projet peut être réalisé plusieurs phases de développement. La première phase de développement devra consister en l'aménagement de la nouvelle rue.
- Le PAP NQ définira le nombre de phases de développement à prévoir.

***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)