



Plan d'Aménagement Général (PAG)

Schéma directeur

SD n°M18 « Carrefour rue d'Arlon / rue G-D Charlotte » à Mersch

Mars 2022	SD introduit dans le cadre de la modification ponctuelle du PAG sur ce site engagée en mars 2022
-----------	--

Mars 2022



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

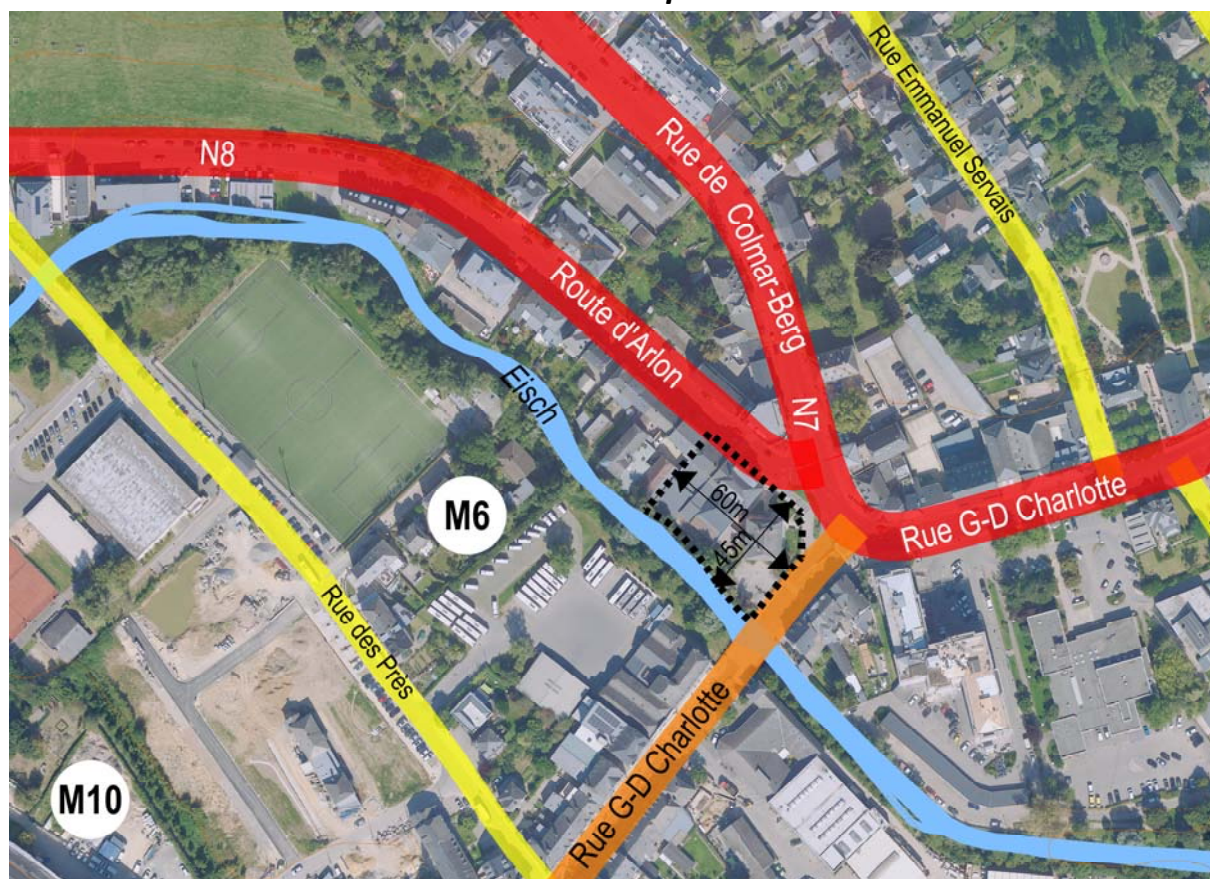
- **Situation** : localité de Mersch, croisement rue d'Arlon / rue Grande-Duchesse Charlotte, l'Alzette.
- **Superficie du PAP NQ**: 0,25 ha (PCN)
- **Topographie** : terrain plat et pente vers la rivière l'Eisch.
- **Typologie des constructions avoisinantes** : maisons unifamiliales et plurifamiliales en bande et bâtiments publics, d'activités et de services.
- **Accessibilité** : rue d'Arlon (N 8) et rue Grande-Duchesse Charlotte (CR 102).
- **Transports publics** : arrêt de bus "Mersch, Stäereplaz", rue Grande-Duchesse Charlotte, dans un rayon de 60 mètres, gare de Mersch à 450 mètres (distance parcourue).
- **Végétation** : arbres isolés et rangée d'arbres le long de la rivière l'Eisch.

Localisation du schéma directeur sur carte topographique



Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie, 2015

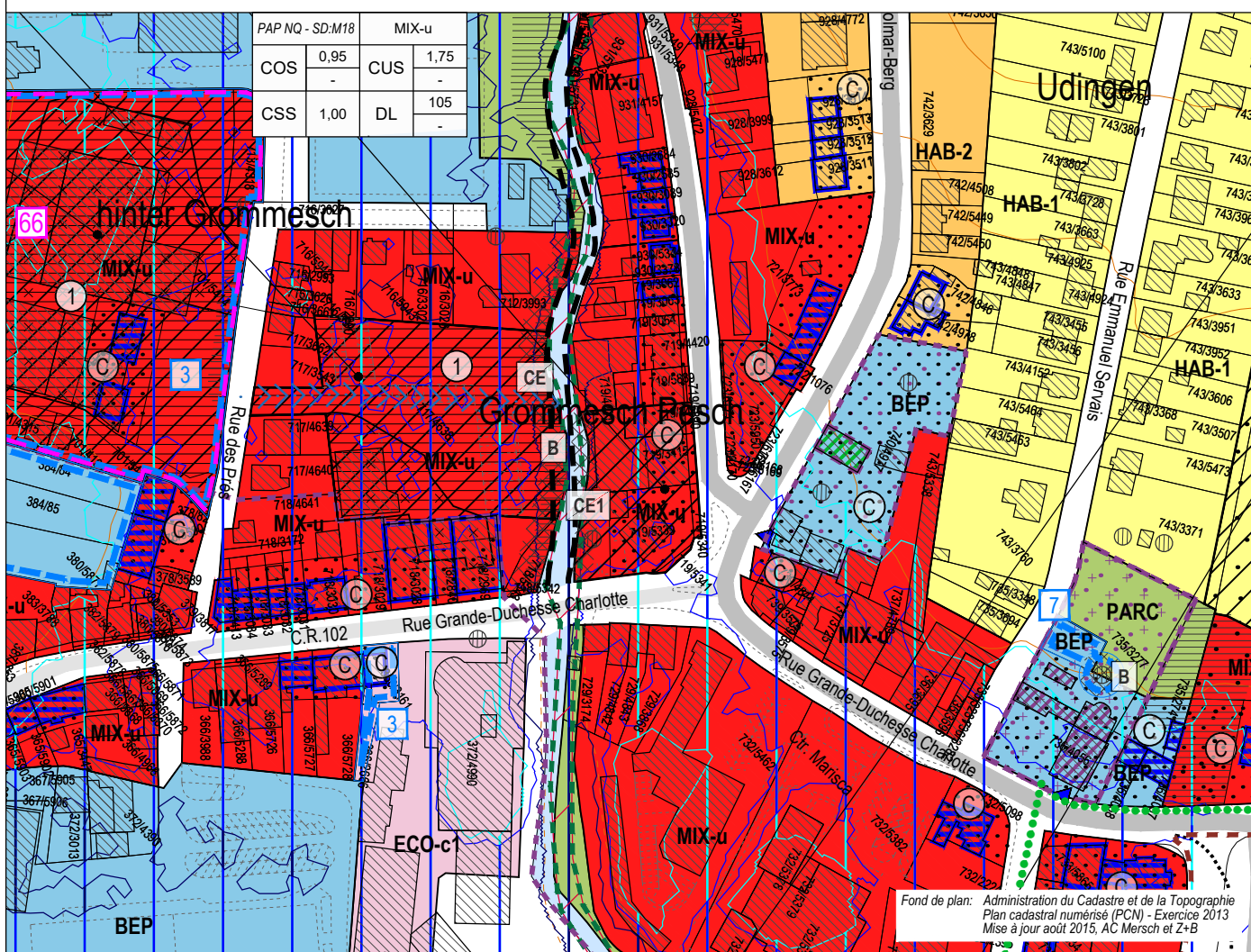
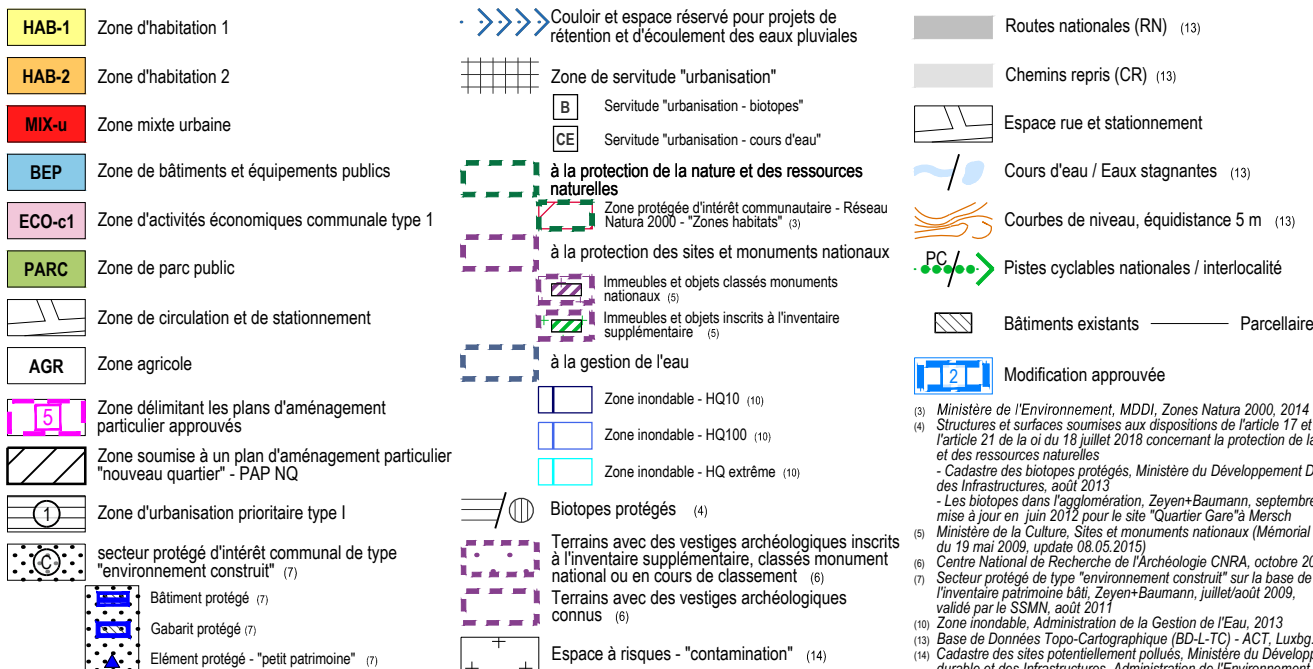
Localisation du schéma directeur sur orthophoto



Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie, Orthophotos digitales 2021

Défis urbains – Objectifs visés

- Renforcer l'attractivité du centre de Mersch.
- Requalifier l'espace utilisé actuellement par des bâtiments à vocation mixte, entreprises et habitation, qui profite d'une localisation intéressante, au centre de Mersch, en bordure de l'Eisch et particulièrement bien desservie par le chemin repris (CR102) de la rue Grande-Duchesse Charlotte et les routes nationales de la route d'Arlon (N8) et de la route de Colmar-Berg (N7).
- Proposer une mixité de typologie de logements en phase avec les caractéristiques d'un quartier central, 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/ou aux bureaux.
- Garantir les interfaces avec le tissu bâti existant à proximité.
- 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.
- 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).



Modification ponctuelle de la zone mixte urbaine en
 Zone soumise à un plan d'aménagement particulier
 "nouveau quartier" - PAP NQ

PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur

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

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

Zone de servitude "urbanisation"
 CE1 Servitude "urbanisation - cours d'eau"

Tracé existant de l'Eisch, plan photogrammétrie juin 2020

Commune de Mersch

Modification ponctuelle du PAG

« Carrefour rue d'Arlon / rue G-D Charlotte »
 à Mersch



Extrait du PAG modifié

ZB ZEYEN BAUMANN

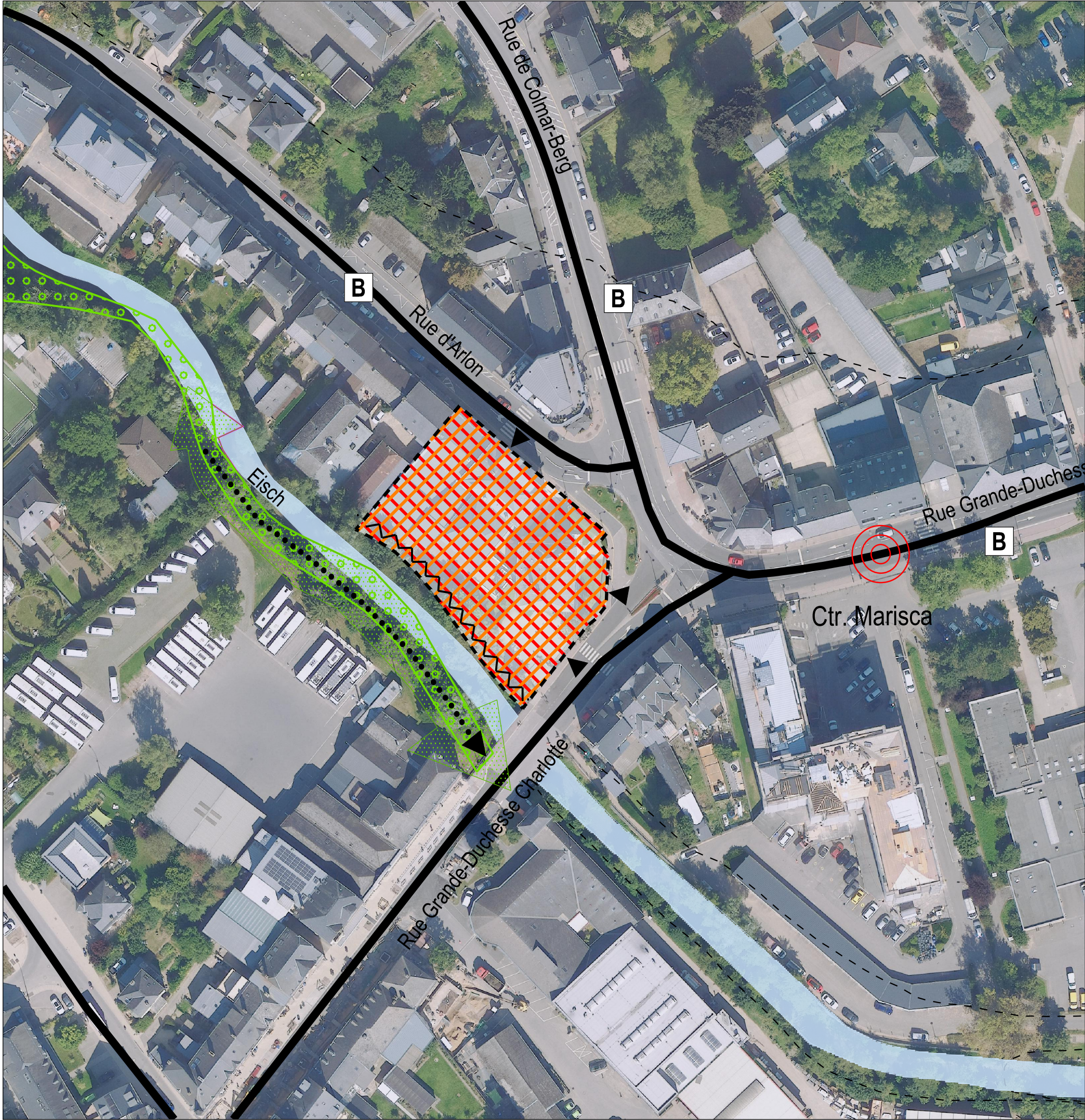
Zeyen+Baumann sàrl
 9, rue de Steinsel
 L-7254 Bereldange

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



échelle 1:2.500

mars 2022



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

2. Concept de développement urbain

a – Identité et programmation urbaine par quartier et par îlot

- Cet îlot sera planifié comme un complexe mixte constitué d'habitation, de surfaces commerciales et de surfaces de bureau.
- La part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne peut être inférieure à 25 %.

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

- Le PAP définira les surfaces à céder pour utilité publique dans le cadre des 25% à céder.
- Comme ce site est déjà desservi par la route d'Arlon et la rue Grande-Duchesse Charlotte, à priori il n'y aura pas de surface à céder, sauf pour l'élargissement d'un trottoir ou le redressement de la voirie existante.
- Un accès pour les petits véhicules d'entretien de la berge devra être garanti. Celui-ci peut être placé à la place de l'actuelle rampe descendant au parking de l'actuel institution bancaire

c – Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

- Sans objet.

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

- Il s'agit d'un projet à vocation mixte, conjuguant habitation, commerces et bureaux.

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 et une intégration optimale.
- Les constructions projetées auront six niveaux pleins et un niveau technique supplémentaire en retrait au maximum. La profondeur maximale sera de 35 mètres. La profondeur variera en fonction de leur implantation sur le site et de leur proximité vis-à-vis du cours d'eau.

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

- Ce nouveau quartier sera à vocation mixte. Il est situé en partie aux abords de la rue Grande-Duchesse Charlotte, principale artère commerçante et des différents sites scolaires.

g – Répartition sommaire des densités

M18 – PAP NQ - Mix-u					
COS	max	0,95	CUS	max	1,75
	min	-		min	-
CSS	max	1,00	DL	max	105
	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 0,25 ha (PCN), avec une densité brute de 105 logements par hectare, il y a un potentiel de 26 nouveaux logements maximum.

h – Typologie et mixité des constructions

- Le concept urbanistique devra garantir une mixité des fonctions.
- 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, 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 sont interdits.

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 paysager.

3. Concept de mobilité et d’infrastructures techniques

Mobilité

a – Connexions

- Le nouveau quartier sera desservi par la rue d’Arlon et la rue G-D Charlotte.

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 n’y aura pas de circulation de voiture en surface. Les voitures accéderont aux bâtiments via les parkings.

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.
- Un parking inondable hors-sol à partir d’un niveau supérieur au HQ10 est à prévoir.

d – Accès au transport collectif

- L’arrêt d’autobus le plus proche, “Mersch, Stäereplaz” est situé dans un rayon de 60 mètres du site et est accessible soit par la rue d’Arlon.
- La gare de Mersch se situe à 450 mètres (distance parcourue) et elle est desservie par plusieurs bus 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 G-D Charlotte et la route d’Arlon et ils ont une capacité suffisante pour desservir l’ensemble du projet.
- Concernant l’évacuation des eaux pluviales, elles seront acheminées dans plusieurs conduites projetées vers la Eisch.
- Le PAP définira les espaces de rétention, qui sont à aménager selon des principes écologiques.
- Le concept d’évacuation des eaux a été discuté avec l’Administration de la Gestion de l’Eau (AGE).

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 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.

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

b – Faisabilité

- Les différents propriétaires doivent proposer un projet d'aménagement particulier cohérent avec le présent schéma directeur.

c – Phasage de développement

- Ce projet doit être réalisé en une seule phase.

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

Holunderschule: Naturnahe und kindgerechte Spielräume

<http://www.holunderschule.be>

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

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

Hochwasserfibel, Administration de la Gestion de l'Eau, Juli 2005

http://www.eau.public.lu/publications/brochures/hochwasserfibel/brochure_hochwasserfibel.pdf