

Commune de Mersch



Plan d'Aménagement Général (PAG)

Schéma directeur

SD n°M5 « Valfond » à Mersch

Décembre 2022	Vote du conseil communal SD modifié suivant l'avis de la commission d'aménagement du 17 octobre 2022
Mars 2022	SD modifié dans le cadre de la modification ponctuelle du PAG sur ce site engagée en mars 2022

Décembre 2022



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

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

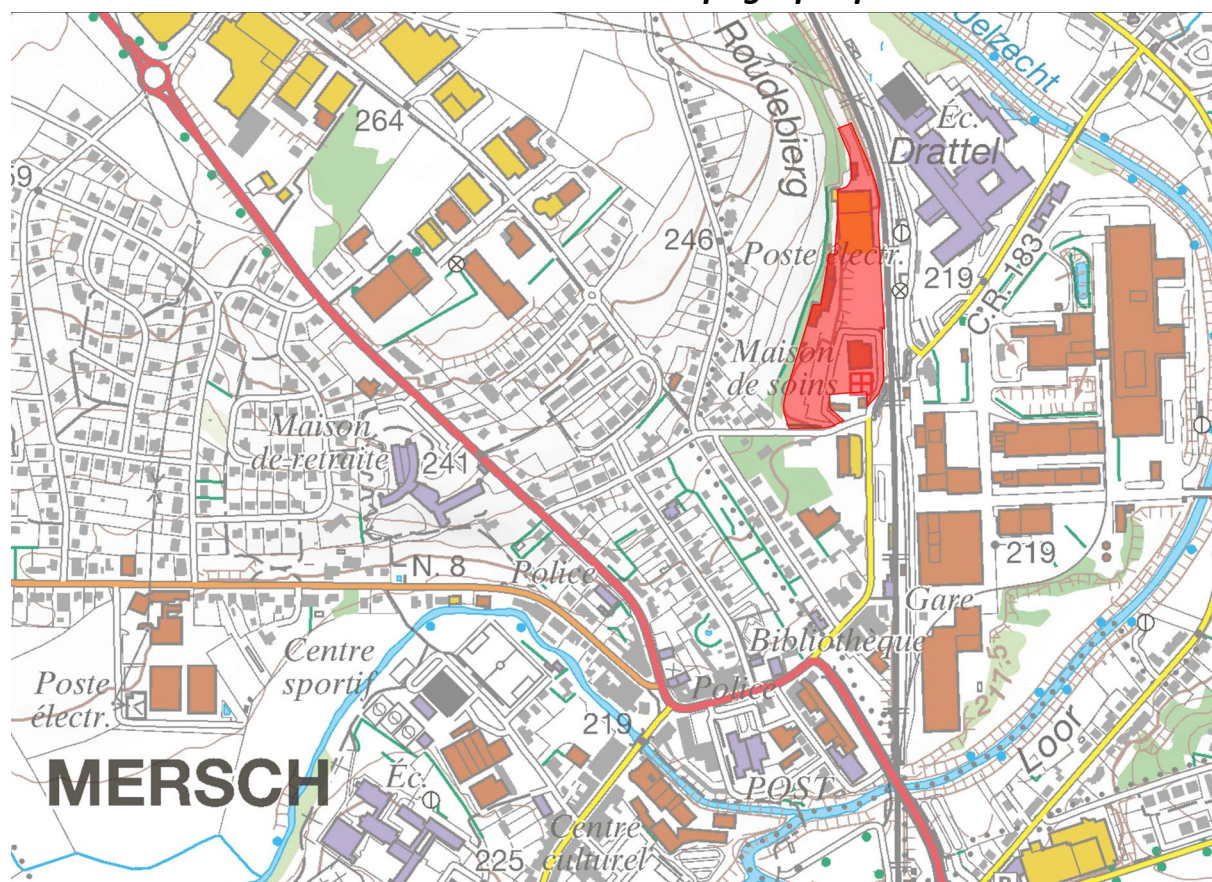
1. Identification de l'enjeu urbanistique et les lignes directrices majeures

Le chapitre de « l'identification de l'enjeu urbanistique et les lignes directrice majeures » sera complété lorsque le statut de la zone d'aménagement différé sera levé.

Caractéristiques du site

- **Situation** : localité de Mersch, aux abords de la rue de Beringen et de la rue de Gare, le long de la voie ferrée.
- **Superficie du PAP NQ** : 2,69 ha (PCN 2013).
- **Topographie** : pente 4%, montant d'est en ouest.
- **Typologie des constructions avoisinantes** : maisons unifamiliales isolées et bâtiments d'activités.
- **Accessibilité** : rue de Luxembourg (N7), rue de la Gare (CR 183).
- **Transports publics** : arrêt de bus « Mersch, Gare » sur la rue de la Gare et gare dans un rayon de 250 à 450 mètres.
- **Végétation et milieu naturel** : zone bâtie, petite forêt de feuillus.

Localisation du schéma directeur sur carte topographique

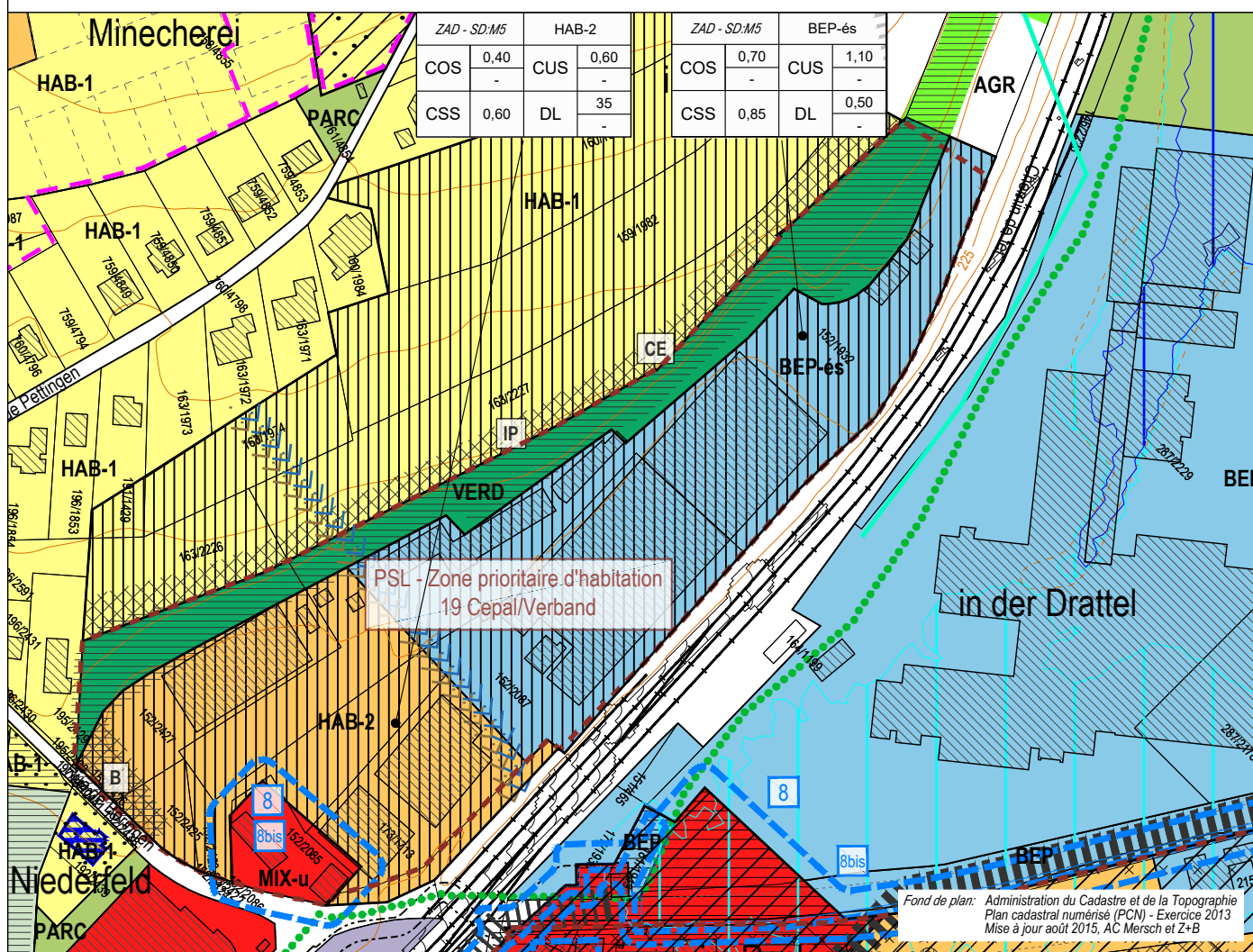
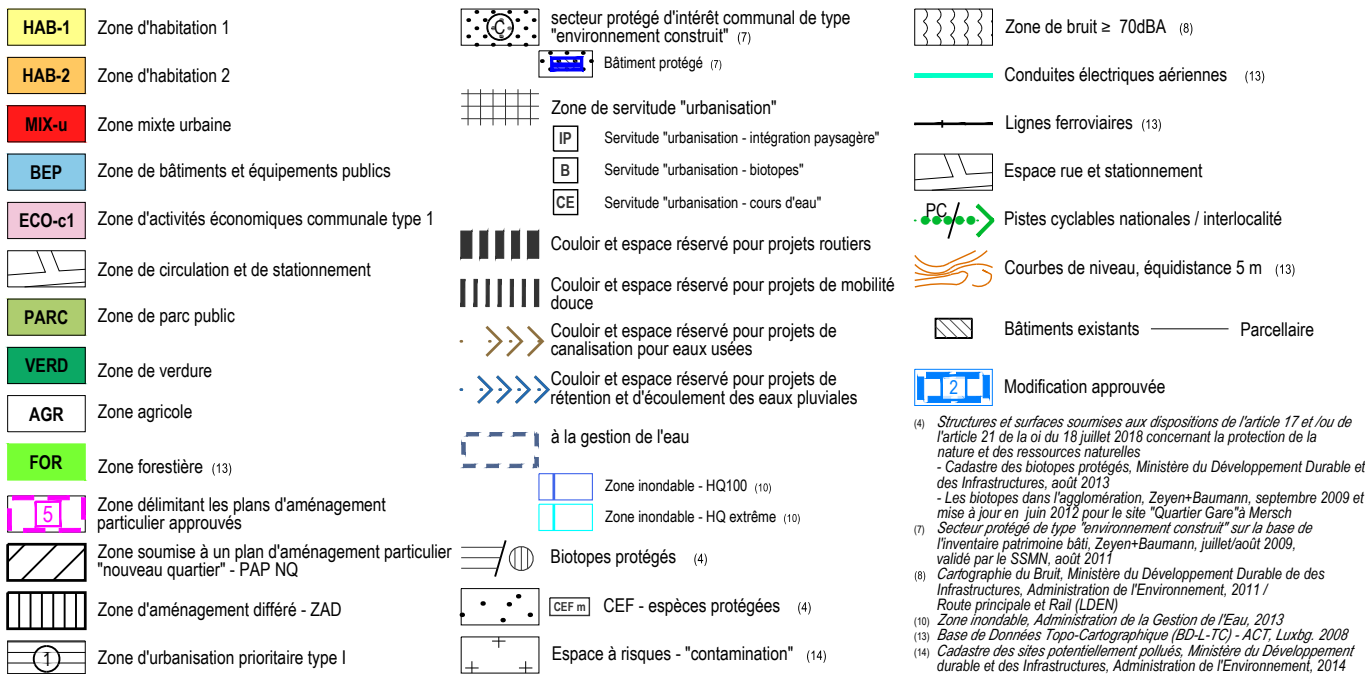


Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie, 2015

Localisation du schéma directeur sur orthophoto



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



Modification ponctuelle en

- HAB-2** Zone d'habitation 2
- BEP-és** Zone de bâtiments et d'équipements publics - équipement scolaire
- Zone d'aménagement différé - ZAD

Plans directeurs sectoriels - PDS (*): PDS Logement - PSL

(*) Règlement grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoire le plan directeur sectoriel « logement »

Commune de Mersch

Modification ponctuelle du PAG

« 35-37 rue de la Gare (site Polygone) »
à Mersch



Extrait du PAG modifié

ZB ZEYEN BAUMANN

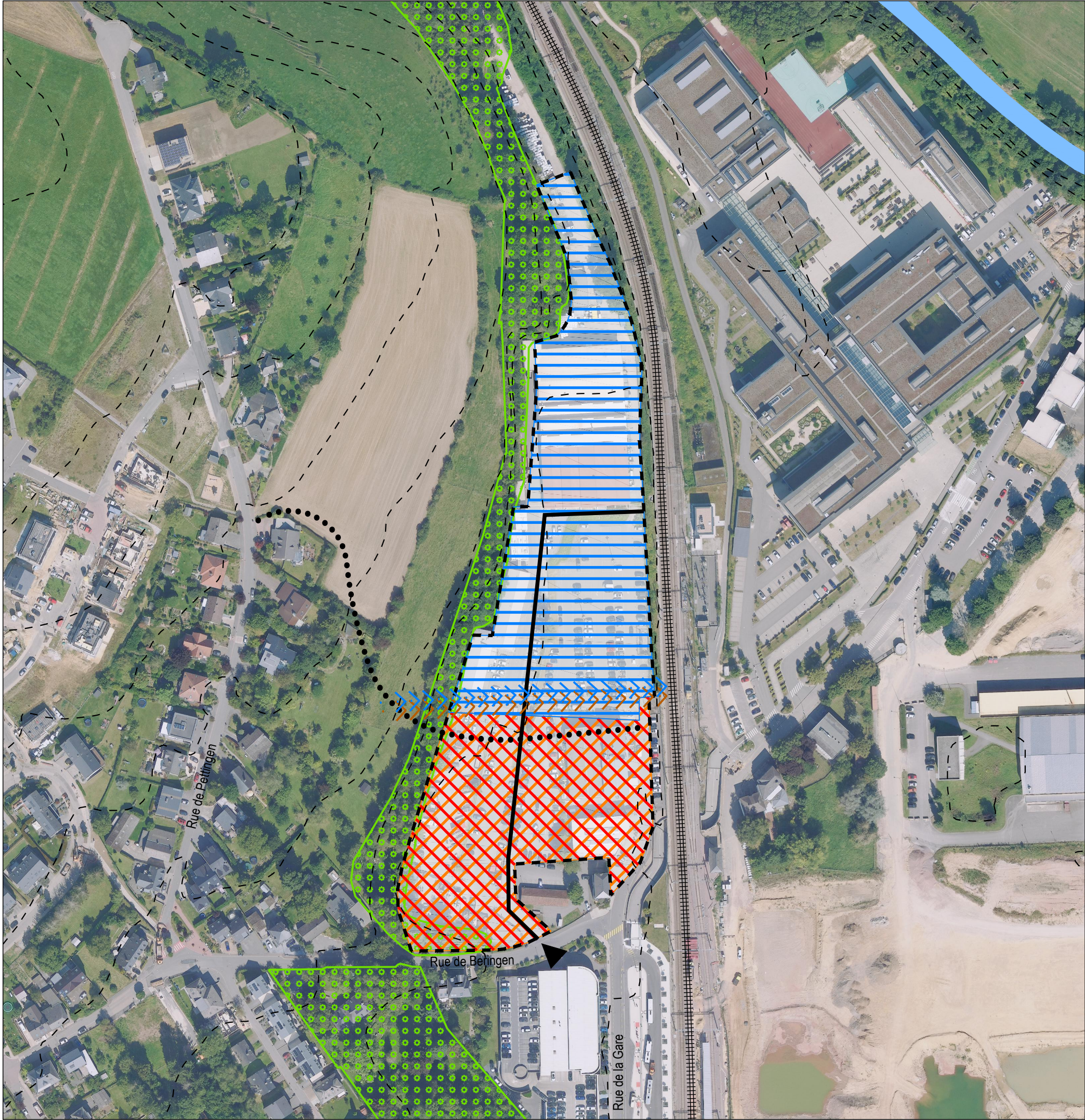
Zeyen+Baumann sàrl
9, rue de Steinsel
L-7254 Bereldange

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



échelle 1:2.500

décembre 2022



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 2021

2. Concept de développement urbain

Le chapitre du « concept de développement urbain » sera complété lorsque le statut de la zone d'aménagement différé sera levé.

Une partie du site est destinée à un projet d'habitation. L'autre partie constitue des réserves foncières en cas de besoins pour une future école communale.

g – Répartition sommaire des densités

M5 - ZAD - HAB-2					
COS	max	0,40	CUS	max	0,60
	min	-		min	-
CSS	max	0,60	DL	max	35
	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 la ZAD a une superficie de 1,15 ha (PCN 2013), avec une densité brute de 35 logements par hectare, il y a un potentiel de 40 nouveaux logements maximum.

M5 - ZAD – BEP-és					
COS	max	0,70	CUS	max	110
	min	-		min	-
CSS	max	0,85	DL	max	0,50
	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

3. Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

Le chapitre du « concept de mobilité et d'infrastructures techniques » sera complété lorsque le statut de la zone d'aménagement différé sera levé.

a – Connexions

- Le site est desservi à partir des rues de la Gare et de Beringen.
- Un réseau de mobilité douce devrait permettre les déplacements à l'intérieur du nouveau quartier et vers les transports publics et les espaces récréatifs.

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

- Concernant les infrastructures techniques, tous les réseaux existent sur le site, dans les rues de Beringen et de la Gare. 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 pour eaux pluviales aménagée sur le site Celle-ci rejoindra une canalisation existante dans la rue de la Gare, de l'autre côté de la voie ferrée, qui achemine l'eau pluviale dans l'Alzette.
- Le PAP définira les espaces de rétention, qui sont à aménager selon des principes écologiques.

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).

c – Biotopes à préserver

- Les biotopes protégés selon l'article 17 existants sur le site devront être préservés et intégrés dans le concept.

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, (...).
1. Lever le statut de la zone d'aménagement différé par une procédure de modification ponctuelle du PAG sur la base d'un schéma directeur complété et développé.
 2. Élaborer un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

b – Faisabilité

- Le sous chapitre « faisabilité » sera complété lorsque le statut de la zone d'aménagement différé sera levé.
- L'élaboration du projet de PAP NQ doit tenir compte du courrier datant du 27.08.2015 du Ministère du Développement durable et des infrastructures – Administration de l'environnement concernant l'état de dépollution de l'ancien site Valfond, voir à la page 9.

c – Phasage de développement

- Cette zone pourra être développée qu'à moyen ou long terme.

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

- Voir le plan du projet PAG à la page **Erreur ! Signet non défini..**

Annexe 1 : Courrier du Ministère du Développement durable et des infrastructures – Administration de l'environnement concernant l'état de dépollution de l'ancien site Valfond.



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Développement durable
et des Infrastructures

Administration de l'environnement

Esch-sur-Alzette, le 27/08/2015

Administration communale de MERSCH
Monsieur André Kaluza
BOITE POSTALE 93
L-7501 MERSCH

N° du dossier : **S/1/05/0107**
à indiquer lors de toute correspondance s.v.p.
Dossier suivi par : Mme Carmen NICKELS



Établissement : Valfond Mersch S.A.

Objet : cessation d'activité

Emplacement : RUE DE LA GARE 37
MERSCH

Concerne : Votre appel téléphonique du 10/08/2015 concernant les points à respecter dans le cadre de futurs travaux d'aménagement au niveau de l'ancien site Valfond à Mersch

Monsieur Kaluza,

Par la présente, nous faisons suite à votre appel téléphonique du 10/08/2015 lors duquel vous avez demandé des renseignements concernant l'état de dépollution de l'ancien site Valfond. Plus particulièrement, vous souhaitiez connaître les points à respecter dans le cadre de futurs travaux d'aménagement au niveau de l'ancien site Valfond à Mersch.

Il ressort du rapport n° PB/080711 (page 14), élaboré par l'organisme agréé Enviro Services International sàrl en date du 08/07/2011 et intitulé « *Ancienne fonderie Valfond Mersch SA 37, rue de la gare – L-7535 Mersch – certification des travaux de dépollution du sol et du sous-sol* » que des pollutions ponctuelles persistent dans le sol et que celles-ci ont été sécurisées.

En outre, il ressort du rapport n° 1405/2/24, élaboré par l'organisme agréé Solétude sàrl en date du 09/02/2015 et intitulé « *Standort ehemalige Gießerei VALFOND MERSCH s.a. 37, rue de la Gare L-7535 Mersch – Überprüfung der Grundwasserbelastung* » que les teneurs en COHV et HAP 1-16 (selon EPA) mesurées dans les échantillons d'eau respectent les critères d'assainissement.

Au vue de ce qui précède, nous vous informons que les déblais pollués générés dans le cadre de futurs travaux de terrassement sont à éliminer respectivement à valoriser conformément à la législation relative aux déchets en vigueur.

Veuillez agréer, Monsieur Kaluza, l'expression de nos salutations distinguées.


Carmen NICKELS
Ingénieur


Marianne MOUSEL
Ingénieur première classe

Division des établissements classés
1, avenue du Rock'n'Roll
L-4361 Esch-sur-Alzette

Tél: (+352) 405656-600
Fax: (+352) 405656-696

carmen.nickels@aev.etat.lu
www.emwelt.lu

Page 1 de 1

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