



Plan d'Aménagement Général (PAG)

Schéma directeur

SD n°Mo1 «Auf der Altesch» à Moesdorf

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 Moesdorf, aux abords de la rue d'Ettelbruck, à la sortie nord du village.
- **Superficie du PAP NQ:** 0,76 ha (PCN 2013).
- **Topographie:** pente 15%, montant d'ouest en est.
- **Typologie des constructions avoisinantes:** maisons unifamiliales isolées et bâtiments agricoles.
- **Accessibilité:** rue d'Ettelbruck, rue du Knapp, respectivement rue Kesch.
- **Transports publics:** arrêt de bus « Moesdorf, Kiirch » sur la rue d'Ettelbruck, dans un rayon de 230 à 340 mètres.
- **Végétation et milieu naturel:** forêt de hêtres, prairie en culture modérée, rangée d'arbres, verger, habitat des chauves souris.

Localisation du schéma directeur sur carte topographique



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

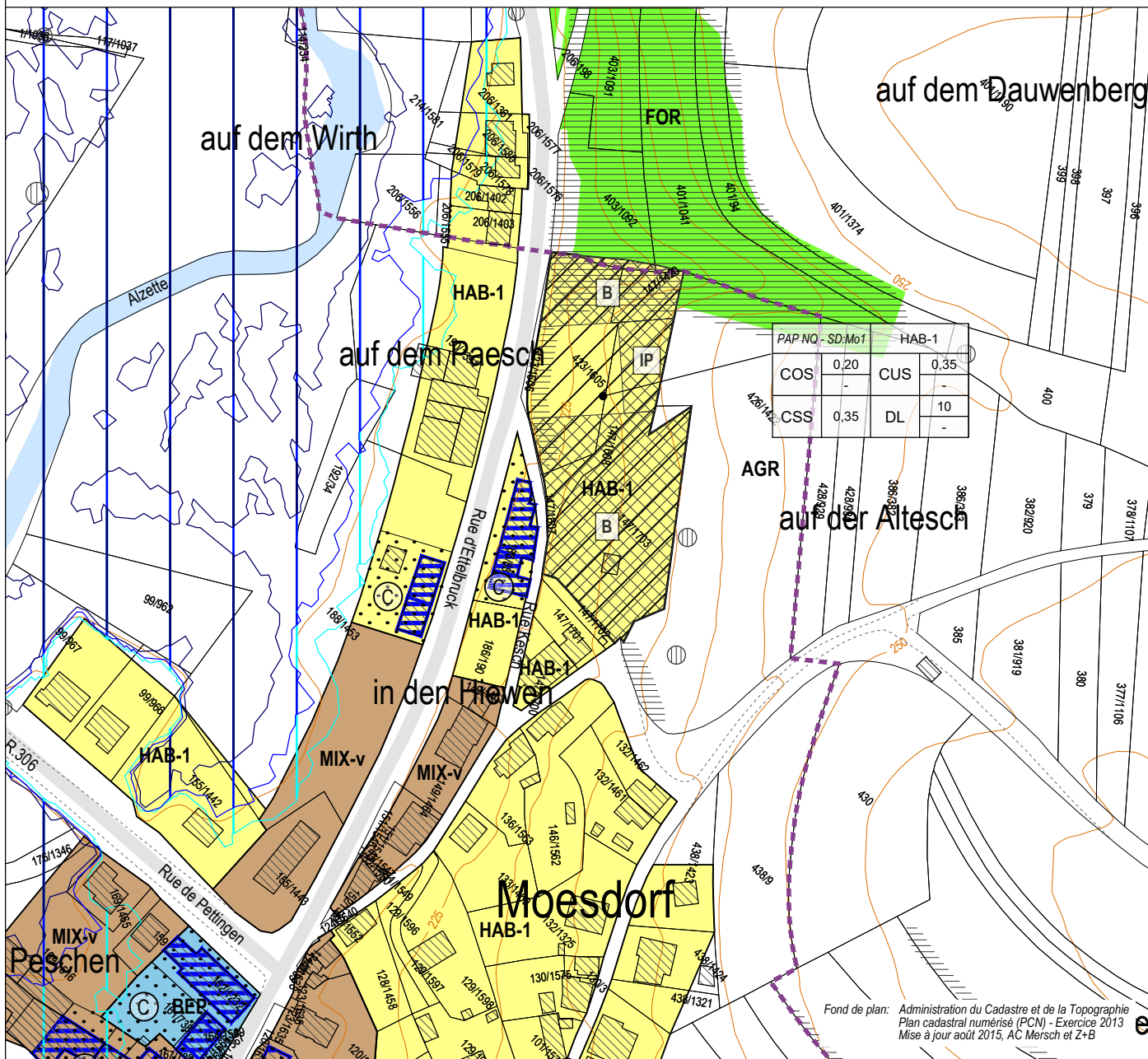
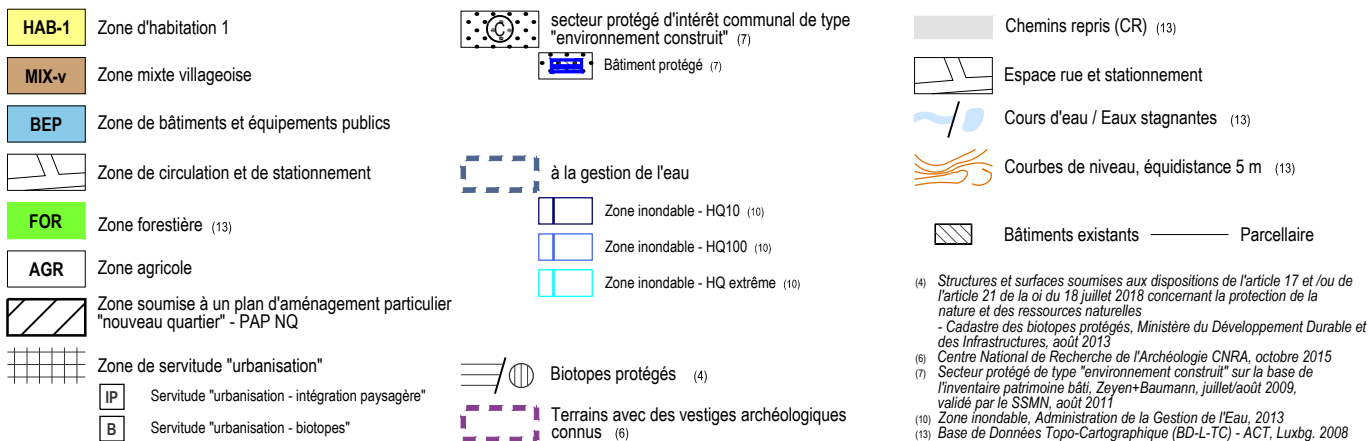
Localisation du schéma directeur sur orthophoto



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

Défis urbains – Objectifs visés

- Développer en habitation des terrains libres, adjacents au tissu bâti existant, déjà desservis par les réseaux techniques et à proximité d'une ligne d'autobus.
- Garantir la bonne intégration des habitations dans un site difficile en forte pente.
- Garantir des interfaces avec le tissu bâti existant.
- Proposer une densité d'habitation adaptée aux caractéristiques de la localité de Moesdorf et en relation avec le tissu bâti environnant.
- Garantir l'intégration des nouvelles constructions vers le paysage ouvert via des aménagements paysagers.
- Préserver autant que possible les éléments naturels protégés et les intégrer au nouveau quartier ou, à défaut, les compenser sur le site ou ailleurs dans la localité.
- Maintenir les aménagements extérieurs dans un état proche de la nature pour garantir l'infiltration des eaux pluviales sur place et conserver les biotopes et habitats d'espèces.
- 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 (article 18).



Modification ponctuelle

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"

Commune de Mersch

Modification ponctuelle du PAG

Site « Auf der Altesch » à Moesdorf

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

avril 2024



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

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 / 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

Commune de Mersch

Modification ponctuelle du PAG

SD - Mo1 « Auf der Altesch » à Moesdorf

échelle 1:1.000

avril 2024

Zeyen + Baumann

T+352 33 02 04
F+352 33 26 86
www.zeyenbaumann.lu

2. Concept de développement urbain

a – Identité et programmation urbaine par quartier et par îlot

- Ce nouveau quartier d'habitation sera caractérisé par des maisons unifamiliales uniquement.
- Une personne peut exercer sa profession à l'intérieur de sa résidence principale à condition que la surface brute exploitable ne dépasse pas 50 m².
- Ce nouveau quartier de la localité de Moesdorf aura une densité faible de logements afin de s'intégrer au mieux au tissu bâti existant.

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

- Il faudra prévoir des surfaces à céder pour l'élargissement du trottoir. Les surfaces à céder seront inférieures au 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

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

Jonction fonctionnelle

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

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

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 de petite envergure à vocation d'habitation aux abords d'une rue existante.

g – Répartition sommaire des densités

HAB-1					
COS	max	0,20	CUS	max	0,35
	min	-		min	-
CSS	max	0,35	DL	max	10
				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 0,76 ha (PCN 2013), avec une densité brute de 10 logements par hectare, il y a un potentiel de 7 nouveaux logements maximum.

h – Typologie et mixité des constructions

- Le concept urbanistique devra prévoir des maisons unifamiliales uniquement.
- Les constructions seront isolées ou jumelées.
- 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

- La réalisation d'une étude géotechnique préalable est nécessaire avant l'élaboration du projet de PAP NQ.

- Des mesures d'intégration paysagère seront à prévoir à la périphérie du PAP donnant sur le paysage ouvert, sous forme de plantations qui seront définies dans le cadre du PAP.
- 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).
- Maintenir les aménagements extérieurs dans un état proche de la nature pour garantir l'infiltration des eaux pluviales sur place et conserver les biotopes et habitats d'espèces.

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

- Préserver autant que possible les éléments naturels présents sur le site.

3. Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

a – Connexions

- Ces terrains sont directement desservis par la rue d'Ettelbruck ou la rue Kesch.

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

- Compte tenu de la taille restreinte de la surface à développer et de sa situation aux abords de la rue d'Ettelbruck et de la rue Kesch, il ne sera pas nécessaire d'aménager ni de dessertes internes ni de liaisons piétonnes.

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 « Moesdorf, Kiirch » est situé sur la rue d'Ettelbruck (CR 123) dans un rayon de 200 à 300 mètres du site et est directement accessible.
- Cet arrêt est aussi desservi par les transports scolaires.
- La gare de Mersch se situe à environ 2,0 kilomètres du site et elle est desservie par le bus 403 qui passe par l'arrêt d'autobus « Moesdorf Kiirch ».
- La piste cyclable PC-15 de l'Alzette, circule le long de l'Alzette et permet de relier la gare de Mersch.

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

- Concernant les infrastructures techniques, tous les réseaux existent dans la rue d'Ettelbruck (CR 123) et dans la rue du Kesch. Ils ont tous une capacité suffisante pour alimenter et assainir le site.
- Concernant l'évacuation des eaux pluviales, elles seront acheminées vers la rue Kesch et la rue d'Ettelbruck, où il y a une canalisation d'eaux pluviales.
- Si des espaces de rétention sont nécessaires, ils 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

- Des aménagements paysagers devront garantir une bonne interface entre le futur quartier d'habitation et le milieu naturel en présence aux limites du site.
- 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 et le maillage écologique avec les espaces ouverts adjacents au site.
- 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.

b – Coulées vertes et maillage écologique

- Le site est un habitat pour les chauves-souris. Pour affirmer cette fonction, le verger, les haies et la zone de tampon, respectivement la forêt sont à préserver.

c – Biotopes et habitats à préserver ou à compenser

- La forêt d'hêtres sur la partie nord du site et le verger dans le sud de la zone sont à maintenir. La perte des arbres longeant la rue est à compenser par la plantation de nouveaux vergers au bord ou à l'extérieur du site.
- Ein Ausgleich für den Verlust an strukturreichen Grünlandflächen ist erforderlich, da es sich um Jagdgebiete von Arten der Anhänge 2 und 3 NatSchG handelt.
- Im Zuge potentiell notwendiger Rodungsarbeiten sind die Bäume der Planzone vor einer Flächeninanspruchnahme durch einen Artenkunde-Spezialisten auf etwaige Individuen oder Quartiere geschützter Arten (speziell Fledermäuse) zu untersuchen. Vorhandene Individuen müssen in geeignete, nahe gelegene Lebensräume umgesiedelt werden. Vorhandene Quartiere müssen vor einer Zerstörung andernorts kompensiert werden. Eine Abholzung darf lediglich innerhalb der Rodungsperiode erfolgen.

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 et 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.
- Les réseaux techniques sont disponibles dans les rues d'Ettelbruck (CR 123) et du Kesch et ont une capacité suffisante. Il faudra raccorder le nouveau réseau au réseau existant.
- La réalisation d'une étude géotechnique préalable est nécessaire avant l'élaboration du projet de PAP NQ.

c – Phasage de développement

- Ce projet peut être réalisé en une ou plusieurs phases de développement. Le PAP définira le nombre de phases de développement.

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

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

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