

Commune de Mersch



Plan d'Aménagement Général (PAG)

Schéma directeur

SD n°R4 «In Bruch» à Rollingen

Vote du conseil communal le 19 juillet 2016

10 décembre 2015

ZEYEN BAUMANN

Bureau d'Etudes en
Aménagement du Territoire
et Urbanisme

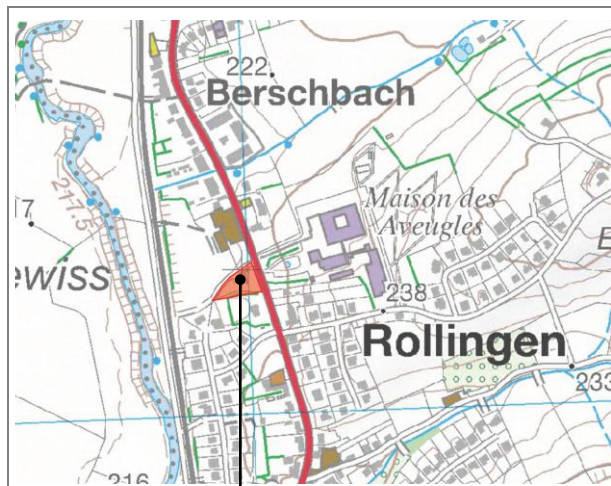
**CHANTAL ZEYEN
PIERRE BAUMANN**
Aménageurs-Urbanistes
Ingénieurs-conseils TUB

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

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

Caractéristiques du site

- **Situation:** localité de Rollingen, au lieu-dit In Bruch, aux abords de la route de Luxembourg (N7).
- **Superficie du PAP NQ:** 0,21 ha (PCN 2013).
- **Topographie:** pente 4%, montant d'ouest en est.
- **Typologie des constructions avoisinantes:** maisons unifamiliales isolées et bâtiments agricoles.
- **Accessibilité:** rue de Luxembourg (N7).
- **Transports publics:** arrêt de bus « Berschbach, Blannenheem » sur la rue de Luxembourg (N7) dans un rayon de 0 à 100 mètres, gare de Mersch à moins d'un kilomètre (distance parcourue).
- **Végétation et milieu naturel:** haie d'arbres.



Fond de plan: Carte Topographique, 2008

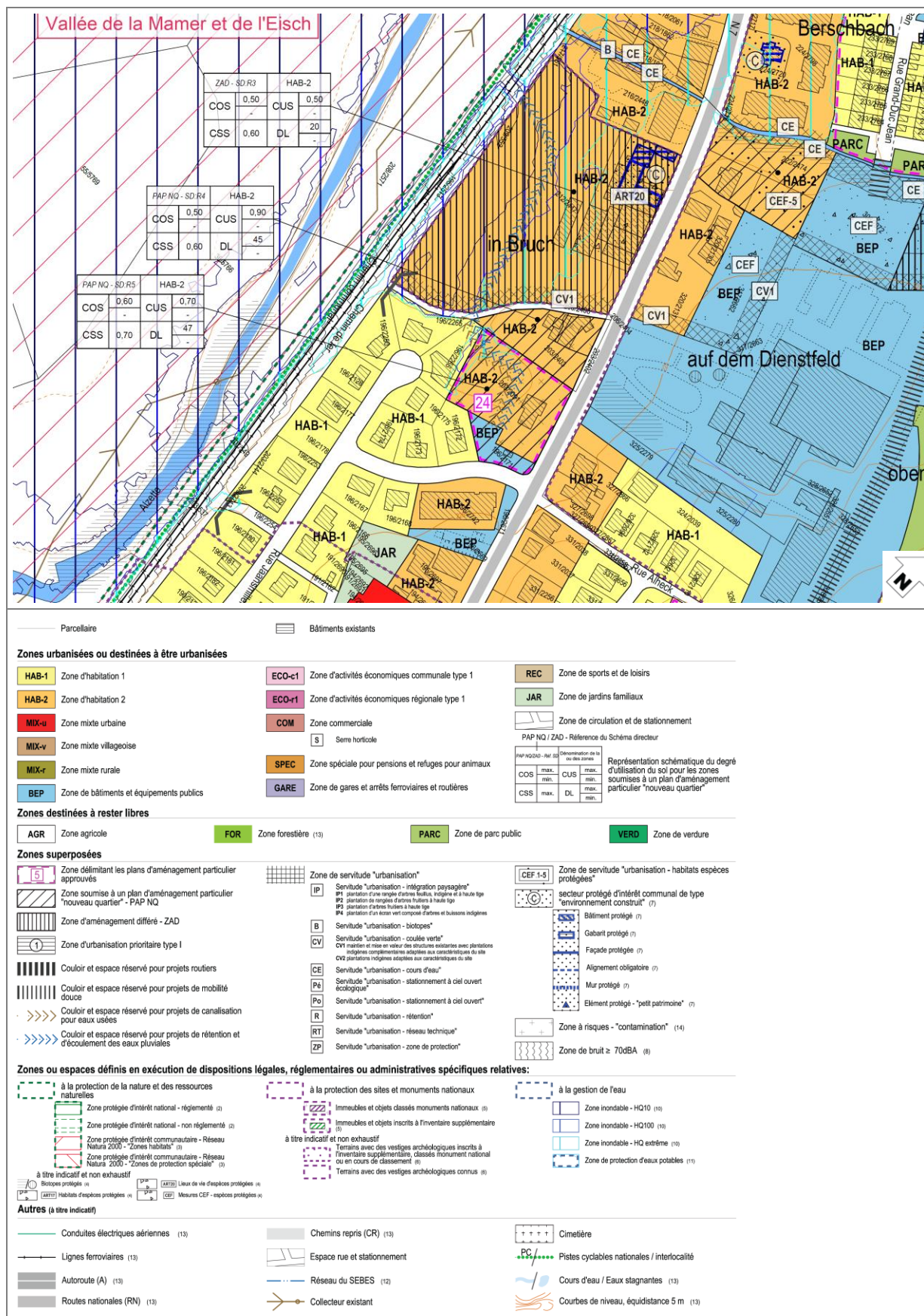
Schéma Directeur

Plan de situation



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

PAG projet

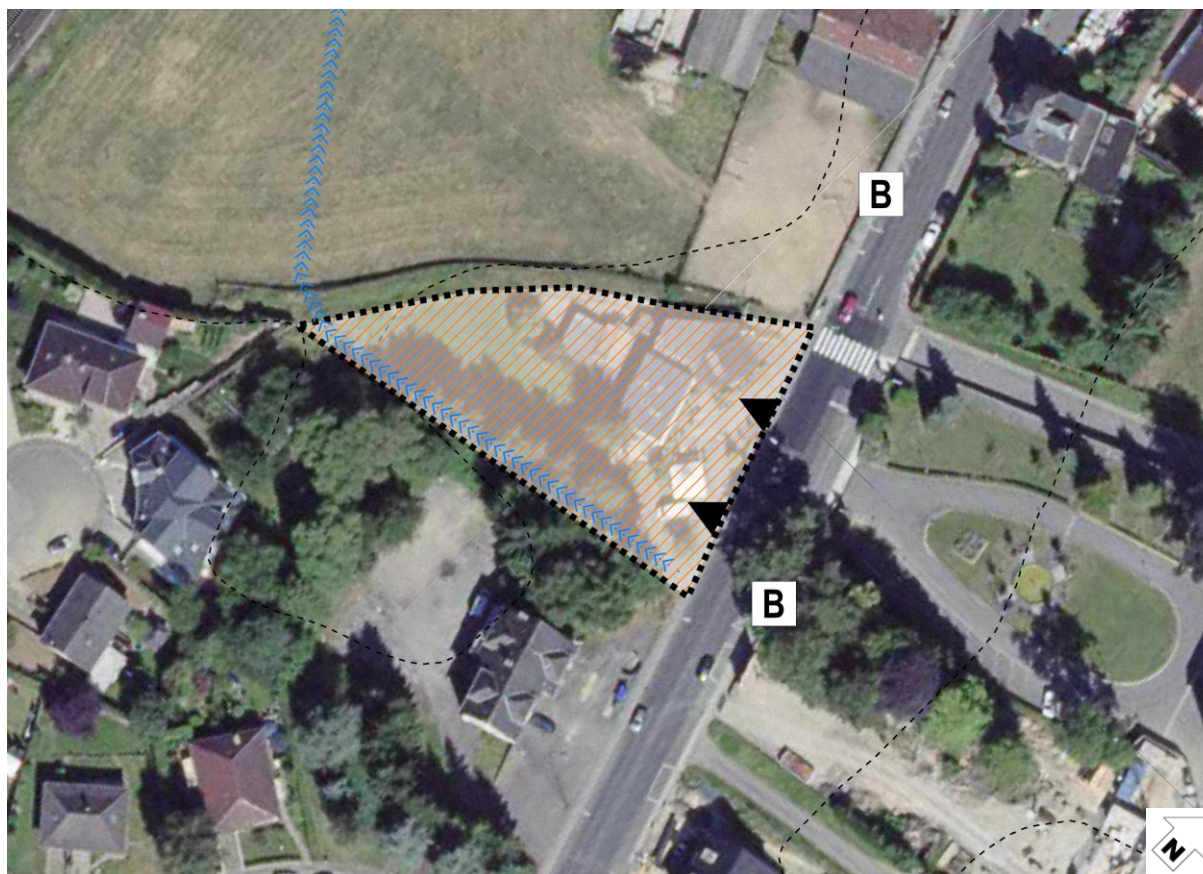


Extrait du PAG Projet

Défis urbains – Objectifs visés

- Développer en habitation des terrains libres, adjacents au tissu bâti existant et déjà desservis par la rue de Luxembourg (N7).
- Reconvertir des terrains anciennement occupés par un garage de réparation/station-service, potentiellement contaminés.
- Garantir des interfaces avec le tissu bâti existant.
- Proposer une mixité de logements et une densité adaptée aux caractéristiques de la localité, respectivement aux abords immédiats de la route de Luxembourg (N.7), bien desservis par les transports publics et au centre des localités.
- Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables.

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

- 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 site sera développé en maisons unifamiliales et plurifamiliales.
- Des commerces, services et professions libérales pourront être autorisés, cependant la fonction résidentielle devra proposer 80% minimum des surfaces construites brutes.
- Le concept devra proposer une densité de logements en adéquation avec le quartier environnement, soit une densité moyenne de logements.

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

- A priori aucune surface ne devra être cédée à la commune. La desserte interne de cet îlot pourra se faire sur la base d'une rue privée.
- Le PAP définira si des surfaces sont 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 réaliser de préférence selon des principes écologiques.

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-2					
COS	max	0,50	CUS	max	0,90
	min	-		min	-
CSS	max	0,60	DL	max	45
				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 0,21 ha (PCN 2013), avec une densité brute de 45 logements par hectare, il y a un potentiel de 9 nouveaux logements.

h – Typologie et mixité des constructions

- Le concept urbanistique doit garantir une mixité de logements dans des maisons unifamiliales et plurifamiliales.
- Les maisons plurifamiliales devraient être de taille raisonnable, en principe 4 à 6 logements maximum.
- La fonction résidentielle devra représenter 80% minimum des surfaces construites brutes.
- Les constructions seront implantées de préférence jumelée ou en bande afin de réduire la consommation de terrain.

- 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

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

- Aucun.

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

- Aucun.

3. Concept de mobilité et d’infrastructures techniques

Mobilité

a – Connexions

- Ces terrains sont directement desservis par la rue de Luxembourg.

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 de Luxembourg (N7), 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.
- Pour ne pas consommer trop d’espace au rez-de-chaussée des constructions pour l’aménagement d’emplacements de stationnement, il serait préférable d’aménager les garages au sous-sol.
- Le PAP définira le nombre d’emplacements de stationnement pour visiteurs.

d – Accès au transport collectif

- L’arrêt d’autobus le plus proche « Berschbach, Blannenheem » est situé sur la rue de Luxembourg dans un rayon de 0 à 100 mètres du site et est directement accessible.
- La gare se situe à moins d’un kilomètre du site et elle est desservie par le bus 290 qui passe par l’arrêt d’autobus « Berschbach, Blannenheem ».

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

- Concernant les infrastructures techniques, tous les réseaux existent dans la rue de Luxembourg. Ils ont tous une capacité suffisante pour alimenter et assainir le site.
- Concernant l’évacuation des eaux pluviales, elles seront acheminées dans une conduite projetée ou un fossé ouvert sur l’arrière du site.

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

- Préserver autant que possible les éléments naturels présents sur le 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

- Sans objet, il s’agit d’un projet de petite envergure.

c – Biotopes à préserver

- Le verger protégé selon le cadastre des biotopes est à maintenir autant que possible. Toutefois, une perte parmi les biotopes protégés est à compenser par la plantation de nouveaux vergers au bord ou à l'extérieur du site.
- Une compensation pour la perte des prairies servant comme habitat de chasse pour les chauves-souris (art. 17) doit être faite sur la base suivant les mesures compensatoires définies dans la partie écrite du PAG.
- Préserver autant que possible les éléments naturels présents sur le site, même s'il ne s'agit pas de végétations protégées selon l'article 17.

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.
- Les réseaux techniques sont disponibles dans la rue de Luxembourg (N7) et ont une capacité suffisante. Il faudra raccorder le nouveau réseau au réseau existant.
- 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 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 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

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