

# Commune de Mersch



## Plan d'Aménagement Général (PAG)

### Schéma directeur

#### SD n°B1 «Auf der Wies» à Beringen

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

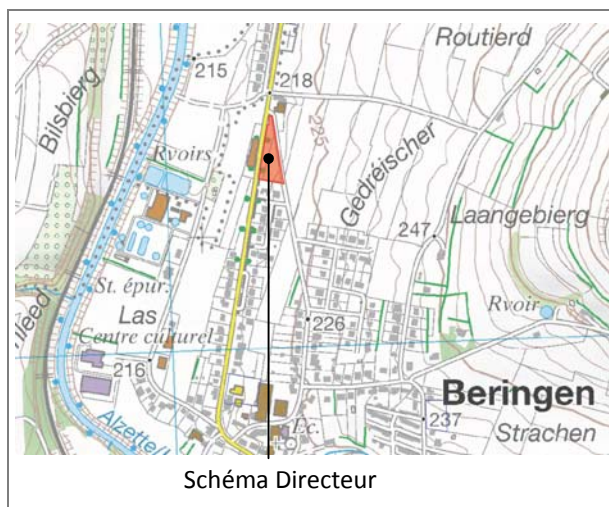
7-9, rue de Steinsel L-7254 Bereldange  
Tel 33 02 04 Fax 33 28 86  
E-mail: [secretariat@zeyenbaumann.lu](mailto:secretariat@zeyenbaumann.lu)



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

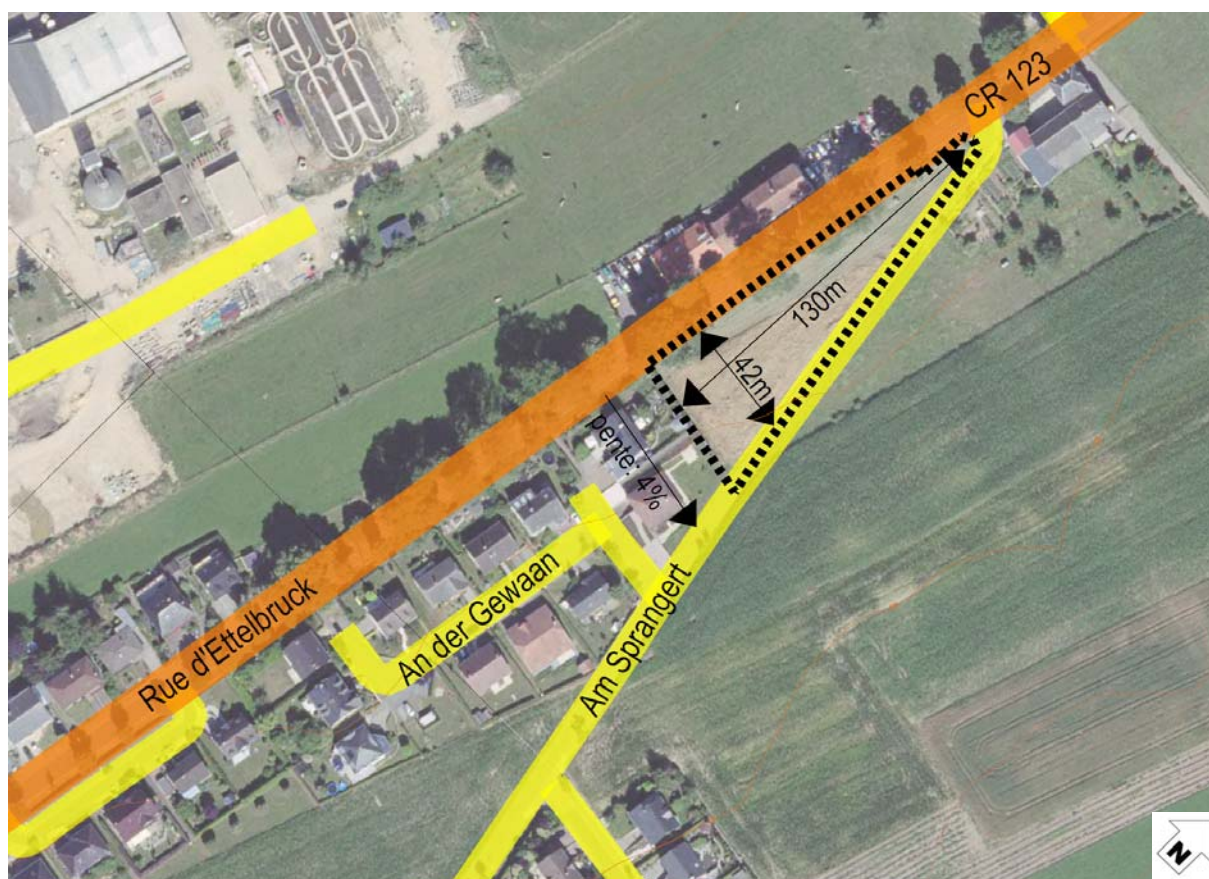
### Caractéristiques du site

- **Situation:** localité de Beringen, à l'angle de la rue d'Ettelbruck et Am Sprangert.
- **Superficie du PAP NQ:** 0,36 ha (PCN 2013).
- **Topographie:** pente 4%, montant d'ouest en est.
- **Typologie des constructions avoisinantes:** maisons unifamiliales isolées.
- **Accessibilité:** rue d'Ettelbruck, Am Sprangert.
- **Transports publics:** arrêt de bus « Beringen, Wäschbur », rue d'Ettelbruck dans un rayon de 590 à 670 mètres. Gare de Mersch à environ 1,5km du site (distance parcourue).
- **Végétation et milieu naturel:** prairies en culture intensive, rangée d'arbres de haute tige.



Fond de plan: Carte Topographique, 2008

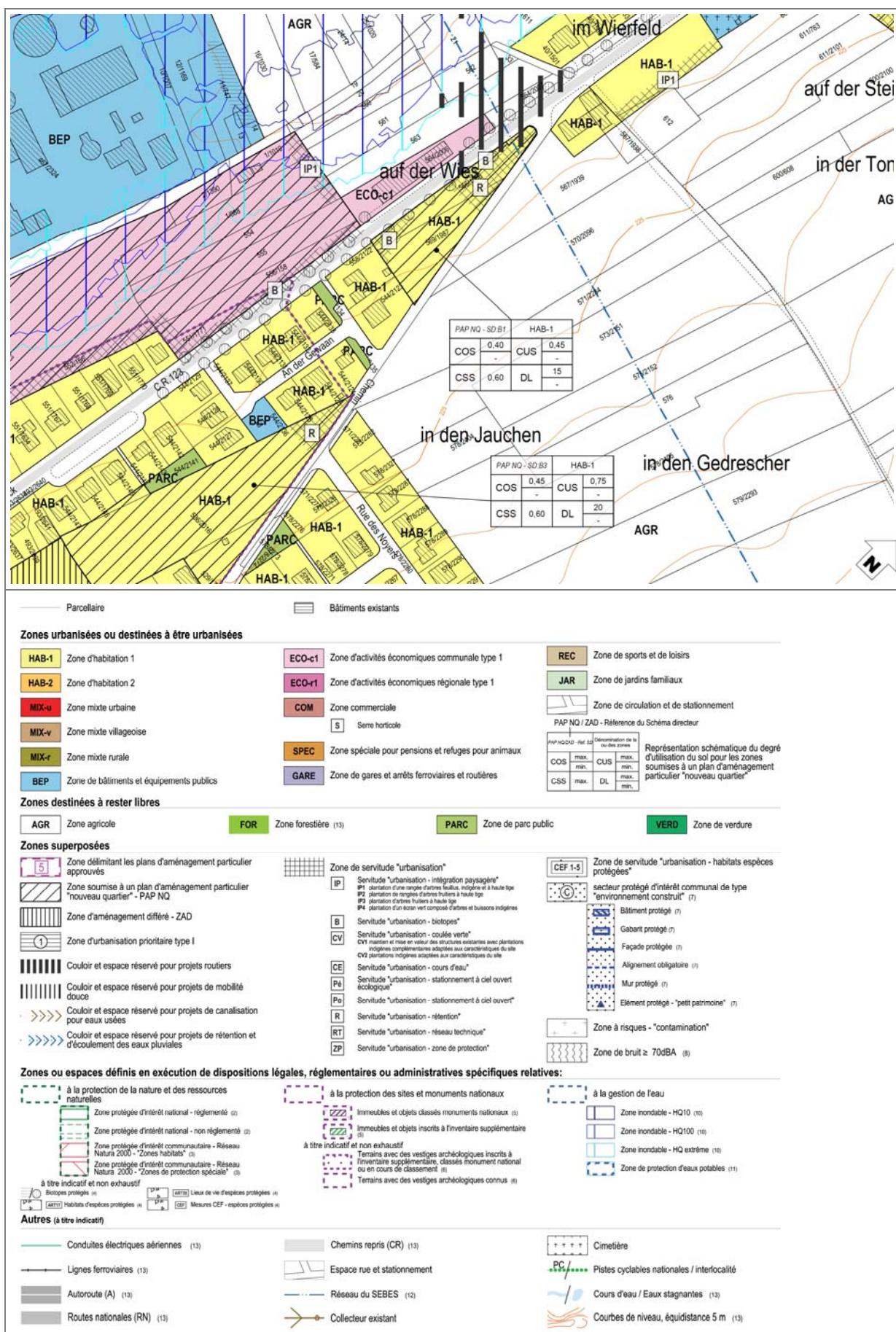
### Plan de situation



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



## PAG projet



Extrait du PAG Projet

## Défis urbains – Objectifs visés

- Développer en habitation une surface libre, desservie par les réseaux d'infrastructures techniques, par une rue et à proximité d'une ligne d'autobus.
- Préserver et valoriser l'entrée du village de Beringen du fait de la situation géographique de la surface à aménager.
- Garantir des interfaces avec le tissu bâti existant.
- Ce quartier devra proposer une densité de logements en adéquation avec le quartier environnement, soit une densité faible de logements.
- Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables.
- Préserver les biotopes protégés existants, à savoir un alignement d'arbres de haute tige, et les intégrer au concept urbanistique.
- Garantir l'intégration des nouvelles constructions projetées dans le tissu bâti existant et le paysage.
- 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).



## 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 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 m<sup>2</sup>.
- Le concept urbanistique devra proposer une intégration des éléments naturels présents dans un espace vert public et, à défaut, privé.
- Une attention particulière devra être apportée à la partie orientée vers la rue d'Ettelbruck. Des mesures d'intégration paysagères devront être mises en place, particulièrement dans la partie en pointe du site à aménager.
- Les nouvelles constructions devront être orientées vers la rue Am Sprangert et accessibles depuis cette rue afin de préserver les arbres présents rue d'Ettelbruck, de limiter les accès depuis cette rue, qui est une voirie nationale et nécessite une permission de voirie. Ceci permettra de poursuivre le front bâti amorcé au début de la rue Am Sprangert.

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

- Il faudra prévoir des espaces suffisants pour garantir l'élargissement du trottoir et l'aménagement d'un chemin piéton à l'arrière du site. Les surfaces à céder devraient être inférieures aux 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

- Un espace vert public devra être aménagé dans la partie en pointe du site, respectivement à l'intersection de la rue d'Ettelbruck et de la rue Am Sprangert, afin de souligner et de mettre en valeur l'entrée du village et ainsi intégrer les éléments naturels présents.

## Jonction fonctionnelle

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

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

### e – Interfaces entre îlots et quartiers, notamment l'intégration, les gabarits, l'agencement des volumes

- Compte tenu de la proximité des constructions déjà existantes, le concept urbanistique devra proposer des constructions reprenant le gabarit des constructions existantes environnantes, soit 2 niveaux avec combles/étage en retrait 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 d'habitation de petite envergure.

### g – Répartition sommaire des densités

HAB-1					
COS	max	0,40	CUS	max	0,45
				min	-
CSS	max	0,60	DL	max	15
				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 0,36 ha (PCN 2013), avec une densité brute de 15 logements par hectare, il y a un potentiel de 5 nouveaux logements maximum.

#### ***h – Typologie et mixité des constructions***

- Les nouvelles constructions seront des maisons unifamiliales et pourront être implantées de façon isolée ou jumelée.
- 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***

- 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 sur toute la partie longeant la rue d'Ettelbruck, respectivement où se situe les arbres à conserver, afin d'intégrer au mieux ces éléments naturels présents dans le concept urbanistique.
- Des mesures d'intégration paysagères seront aussi à prévoir au début de la rue Am Sprangert, respectivement dans la partie en pointe à proximité immédiate du carrefour, afin de souligner davantage l'entrée du village de Beringen et de la valoriser.
- Ces mesures d'intégration paysagères seront sous forme de plantations, qui seront définies dans le cadre du PAP et pourront être intégrées dans un espace vert public.

#### ***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***

- Des éléments naturels, respectivement un alignement d'arbres de haute tige, sont présents le long de la rue d'Ettelbruck. Ceux-ci seront conservés car ils permettent d'identifier l'entrée du village de Beringen et devront être intégrés au concept urbanistique.

### **3. Concept de mobilité et d'infrastructures techniques**

#### **Mobilité**

##### ***a – Connexions***

- Ces terrains sont directement desservis par la rue Am Sprangert.

##### ***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 Am Sprangert, un chemin piéton sera aménagé à l'arrière du site. Des surfaces devront être cédées à la commune afin d'élargir le trottoir existant et d'aménager un chemin piéton.

##### ***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.
- Eventuellement, le PAP définira le nombre d'emplacements de stationnement pour visiteurs.

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

- L'arrêt d'autobus le plus proche "Beringen, Wäschbur" est situé dans un rayon de 590 à 670 mètres du site et est accessible par la rue Am Sprangert puis la rue d'Ettelbruck.
- Cet arrêt est aussi desservi par les transports scolaires.
- La gare se situe à environ 1,5 kilomètre du site, en distance parcourue et elle est desservie par le bus 403 qui passe par l'arrêt d'autobus « Beringen Wäschbur ».

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

- Concernant les infrastructures techniques, tous les réseaux existent dans la rue Am Sprangert. Ils ont tous une capacité suffisante pour alimenter et assainir le site.



- Concernant l'évacuation des eaux pluviales, elles seront acheminées vers une canalisation eaux de pluie existante dans la rue d'Ettelbruck.

## **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***

- Une attention particulière le long des voies de communication, respectivement aux abords de la rue d'Ettelbruck et au début de la rue Am Sprangert, devra être apportée afin de garantir la sauvegarde des biotopes existants et une bonne intégration des nouvelles constructions, notamment en entrée de village.
- 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.
- 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).

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

- Aucune.

### ***c – Biotopes à préserver***

- Les biotopes existants sur le site seront préservés et intégrés dans le concept, soit par le biais de mesures d'intégration paysagères dans les reculs arrière donnant sur la rue d'Ettelbruck, soit dans un espace vert public aménagé dans la partie en pointe de la surface à aménager.

## **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***

- 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 Am Sprangert et ont une capacité suffisante. Il faudra raccorder les nouvelles constructions au réseau existant.

### ***c – Phasage de développement***

- Ce projet peut être réalisé en une ou plusieurs phases de développement. Pour une meilleure intégration du projet, respectivement des éléments naturels à conserver, il serait préférable d'aménager le site en une seule phase. 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](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)