

# Commune de Mersch



## Plan d'Aménagement Général (PAG)

### Schéma directeur

### SD n°B12 «Rue Wenzel» à Beringen

Vote du conseil communal le 19 juillet 2016

---

**ZEYEN BAUMANN**

Bureau d'Etudes en  
Aménagement du Territoire  
et Urbanisme

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

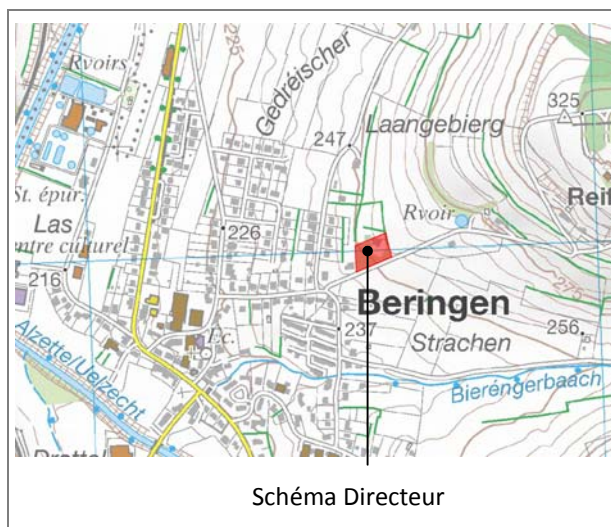
7-9, rue de Steinsel L-7254 Bereldange  
Tel 33 02 04 Fax 33 28 86  
E-mail: [secretariat@zeyenbaumann.lu](mailto:secretariat@zeyenbaumann.lu)



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

## Caractéristiques du site

- **Situation:** localité de Beringen, aux abords de la rue Wenzel.
- **Superficie du PAP NQ:** 0,33 ha (PCN 2013).
- **Topographie:** pente 11%, montant d'ouest en est.
- **Typologie des constructions avoisinantes:** maisons unifamiliales isolées.
- **Accessibilité:** rue Wenzel.
- **Transports publics:** arrêt de bus « Beringen, Wäschbur » sur la rue d'Ettelbruck, dans un rayon d'environ 400 mètres.
- **Végétation et milieu naturel:** arbres dans des jardins existant.



Fond de plan: Carte Topographique, 2008

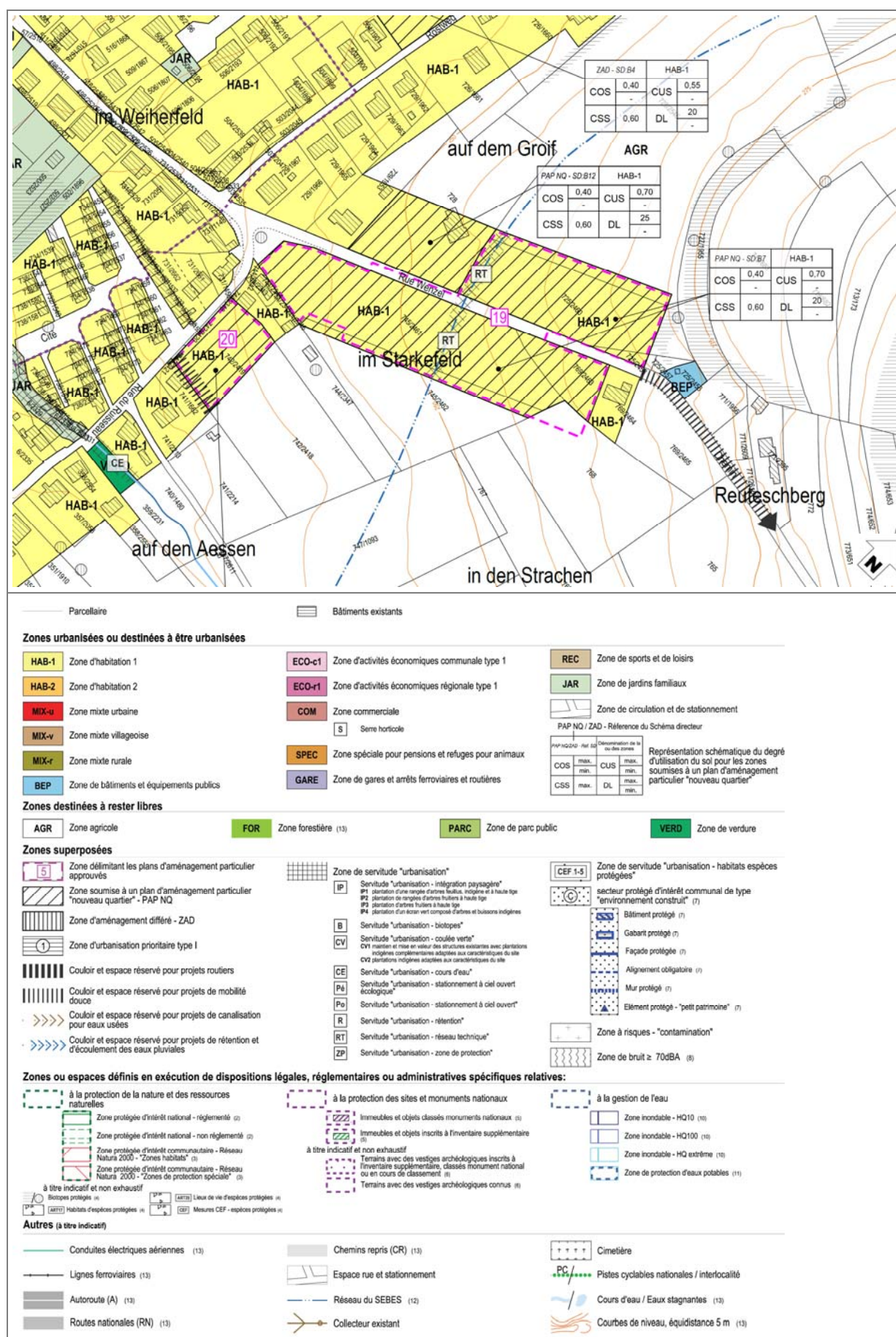
## Plan de situation



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 des terrains, adjacents au tissu bâti existant et déjà desservis par une rue et par les réseaux techniques.
- Proposer une densité de logement adaptée aux caractéristiques du quartier existant.
- Garantir les interfaces avec le tissu bâti existant.
- Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables.
- Intégrer le maximum de verdure existante dans le concept urbanistique.



## 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

- 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 uniquement.
- Des professions libérales pourront être autorisées, cependant la fonction résidentielle devra représenter 95% minimum des surfaces construites brutes.
- Ce site à développer aura une densité faible de logements.
- Le concept urbanistique devra proposer un type d'habitation moins consommateur de terrain et une grande qualité des espaces libres nouvellement créés.
- Les nouvelles constructions devront avoir une implantation optimale.

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

- Des surfaces devront être cédées à la commune afin d'aménager une desserte interne. En principes 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

- 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.

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

- Il s'agit d'un projet de petite envergure à vocation d'habitation.

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

- Afin de garantir une intégration optimale des nouvelles constructions dans la localité, le concept urbanistique devra proposer des constructions reprenant sensiblement le gabarit des constructions existantes environnantes, soit 2 niveaux avec combles ou étage en retrait et des profondeurs comprises entre 12,0 et 15,0 mètres.
- Dans le cas d'une urbanisation futur des parcelles situées à l'arrière, il sera important de respecter une distance d'environ 20,0 mètres entre deux façades arrière de bâtiment et d'environ 15,0 mètres entre une façade arrière et un pignon.

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

- Il s'agit d'un projet de petite envergure à vocation d'habitation.

### g – Répartition sommaire des densités

HAB-1					
COS	max	0,40	CUS	max	0,70
	min	-		min	-
CSS	max	0,60	DL	max	25
				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 PAP NQ a une superficie de 0,33 ha (PCN 2013), avec une densité brute de 25 logements par hectare, il y a un potentiel de 8 nouveaux logements maximum.

### h – Typologie et mixité des constructions

- Le concept urbanistique doit garantir des maisons unifamiliales uniquement.
- Les constructions unifamiliales seront implantées de préférence en bande ou jumelée, 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***

- Il s'agit d'un projet de petite envergure à vocation d'habitation sur des terrains déjà développés en habitation.

***j – Axes visuels à conserver, séquences visuelles et seuils d'entrée***

- Garantir un axe visuel vers le paysage ouvert.

***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***

- Le site sera desservi à partir de la rue Wenzel.

***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 s'agit d'un projet de petite envergure à vocation d'habitation. La desserte interne se fera selon un seul niveau hiérarchique, c'est-à-dire en zone résidentielle « zone 20 ».

***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 « Beringen, Wäschbur » est situé sur la rue d'Ettelbruck dans un rayon d'environ 400 mètres du site.

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

- Concernant les infrastructures techniques, tous les réseaux existent dans les rues Wenzel. Ils ont tous une capacité suffisante pour alimenter et assainir le site.
- Concernant l'évacuation des eaux pluviales, elles seront acheminées via une nouvelle conduite pour eaux pluviales vers la rue Wenzel.

### **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.
- Une attention particulière devra permettre de garantir la sauvegarde d'une partie 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***

- Sans objet.



***c – Biotopes à préserver***

- Aucun. Une attention particulière devra permettre de garantir la sauvegarde d'une partie des biotopes existants.

## **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, (...).

***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 Wenzel et ils ont une capacité suffisante.

***c – Phasage de développement***

- Ce projet pourra être réalisé en une ou plusieurs phases.

***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)