

# Commune de Mersch



## Plan d'Aménagement Général (PAG)

### Schéma directeur

### SD n°B2 «Im Sprangert» 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

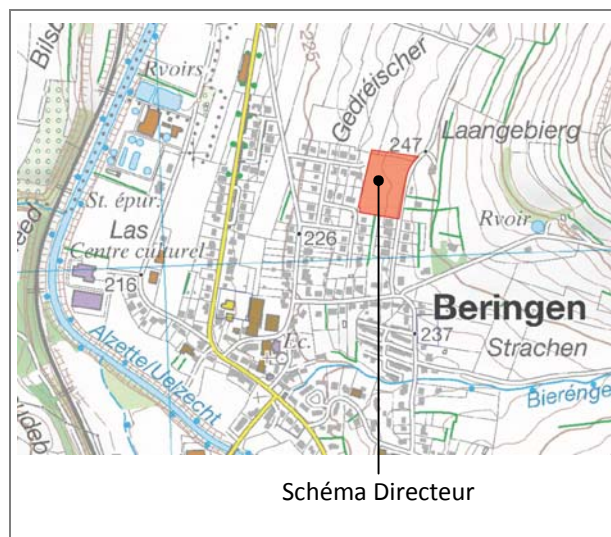
7-9, rue de Steinsel L-7254 Bereldange  
Tel 33 02 04 Fax 33 28 86  
E-mail: [secretariat@zeyenbaumann.lu](mailto:secretariat@zeyenbaumann.lu)



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

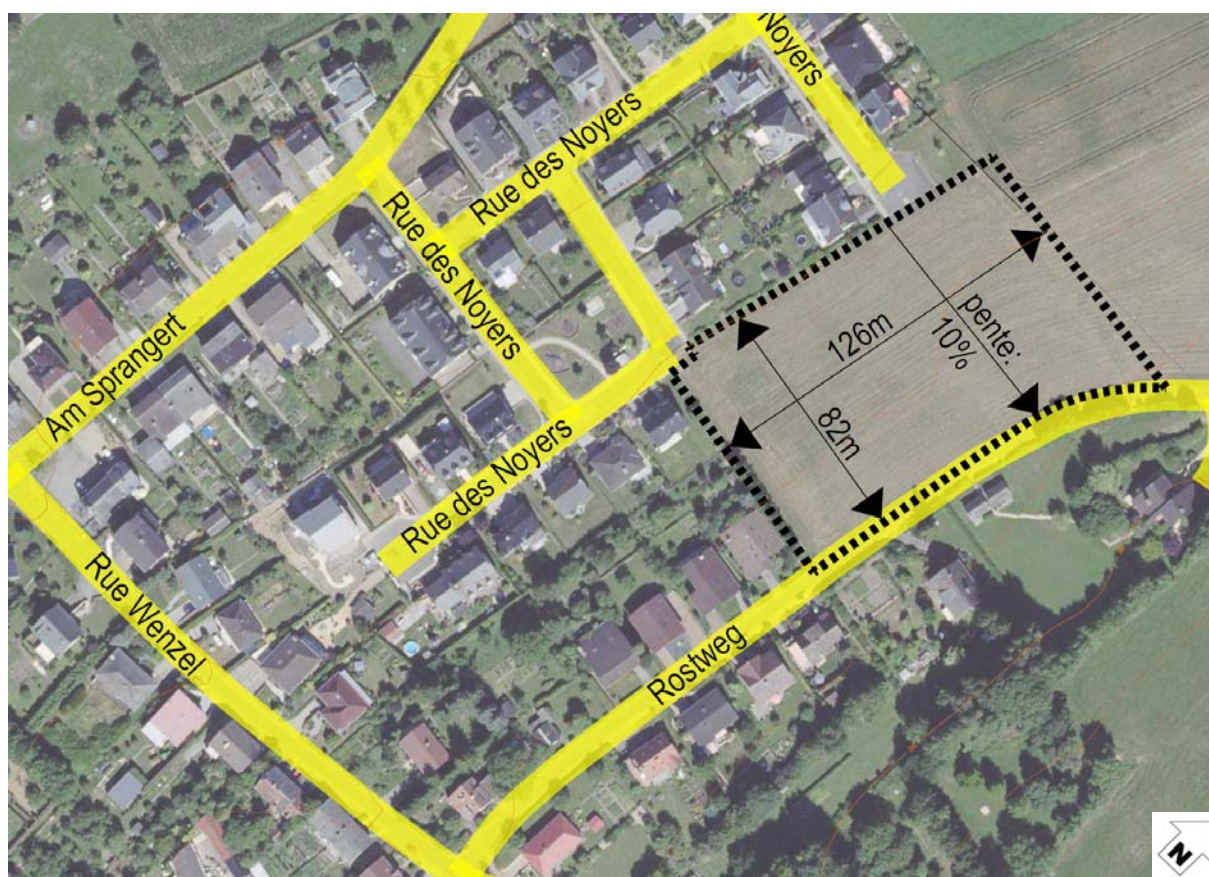
### Caractéristiques du site

- **Situation:** localité de Beringen, au lieu-dit « im Sprangert », entre la rue des Noyers et Rostweg.
- **Superficie du PAP NQ:** 1,03 ha (PCN 2013).
- **Topographie:** pente 10%, montant d'ouest en est.
- **Typologie des constructions avoisinantes:** maisons unifamiliales isolées.
- **Accessibilité:** rue d'Ettelbruck (CR 123), respectivement Am Kaesch, rue Wenzel et Rostweg ou respectivement Am Sprangert et rue des Noyers.
- **Transports publics:** arrêt de bus « Beringen, Wäschbur », rue d'Ettelbruck dans un rayon de 420 à 530 mètres.
- **Végétation et milieu naturel:** prairies en culture intensive.



Fond de plan: Carte Topographique, 2008

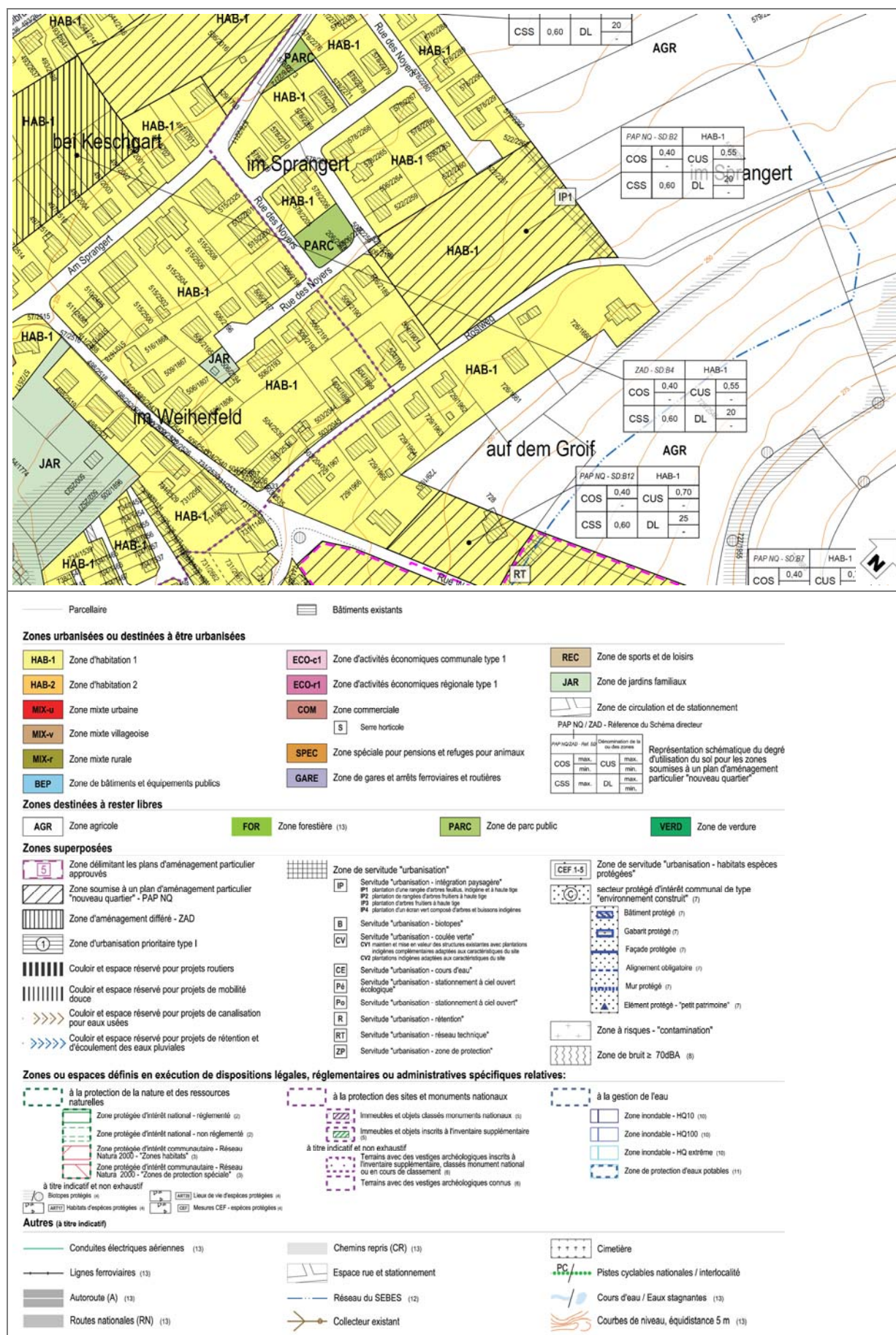
### Plan de situation



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



## PAG projet



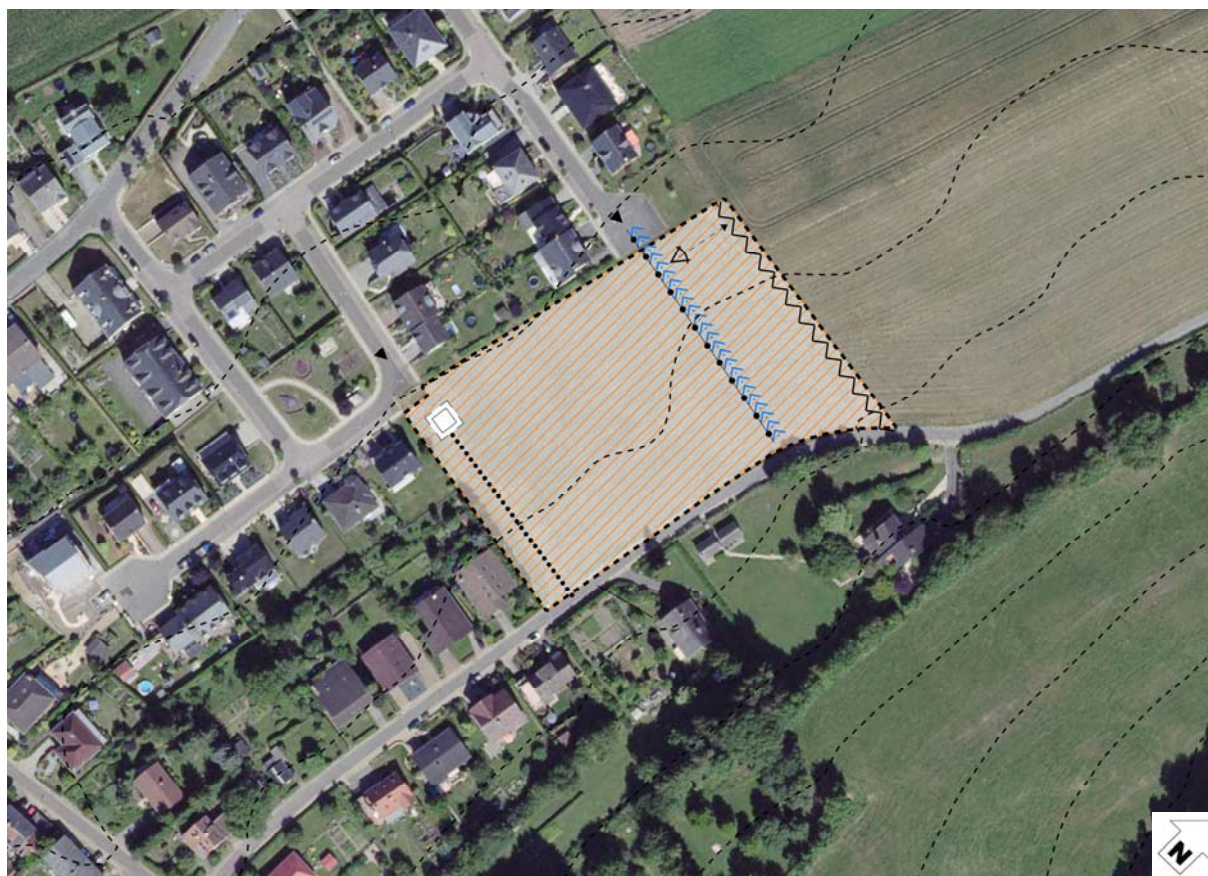
Extrait du PAG Projet

### **Défis urbains – Objectifs visés**

- Développer en habitation des terrains libres, adjacents au tissu bâti existant, à proximité des réseaux techniques existants et déjà desservis par la rue des Noyers.
- Garantir des interfaces avec le tissu bâti existant.
- Proposer une mixité de logements et une densité adaptée aux caractéristiques de la localité.
- Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables.
- Proposer des nouveaux espaces publics et de loisir.
- Prévoir des mesures d'intégration paysagères au nord du site vers le paysage ouvert.
- 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.
- Des professions libérales pourront être autorisées, cependant la fonction résidentielle devra proposer 95% minimum des surfaces construites brutes.
- Ce quartier devra proposer une densité de logements en adéquation avec le quartier environnement, soit une densité faible de logements.
- Développer un quartier d'habitation contemporain qui propose de nouveaux types d'habitation moins consommateurs de terrain, une implantation optimale et une grande qualité des espaces libres.

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

- Des surfaces devront être cédées à la commune afin d'aménager la desserte interne et les espaces publics. Les surfaces à céder seront proche des 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***

- La conception des dessertes internes devra garantir un trafic apaisé et des espaces rue conviviaux.
- Une placette est à aménager dans le prolongement de la rue des noyers. Cette ouverture de l'espace-rue pourra être aménagée sous forme d'une placette cernée par des constructions, qui permettront de créer un lieu de rencontre et d'animation dans le quartier. Cette placette permettra d'aménager une liaison pour la mobilité douce entre la rue des Noyers et la rue Rostweg.
- Dans le domaine public, les plantations sont à réaliser avec des essences indigènes.

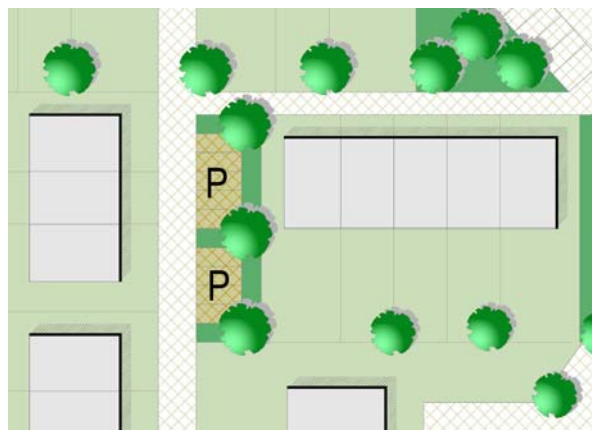


Exemple d'une placette cernée rectangulaire

- Pour garantir des espaces rue de qualité et sans encombrement, le concept de mobilité du projet PAP doit favoriser des aires de stationnement en site propre ou perpendiculaires à la rue plutôt que parallèles.



Exemple d'une aire de stationnement en site propre hors rue



Exemple d'une aire de stationnement en site propre perpendiculaire à la rue

- 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 d'habitation. Le développement de ce site permettra une liaison entre les rues des Noyers et Rostweg, tant par la desserte locale que par le réseau de mobilité douce.

#### **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.
- Il sera important de respecter une distance d'environ 20,0 mètres entre deux façades arrière de bâtiments 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 d'habitation de moyenne envergure.

#### **g – Répartition sommaire des densités**

HAB-1					
COS	max	0,40	CUS	max	0,55
	min	-		min	-
CSS	max	0,60	DL	max	20
	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 le PAP NQ a une superficie de 1,03 ha (PCN 2013), avec une densité brute de 20 logements par hectare, il y a un potentiel de 20 nouveaux logements maximum.

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

- Le concept urbanistique devra prévoir des maisons unifamiliales implantées de préférence en bande ou jumelée, afin de réduire la consommation de terrain.
- La fonction résidentielle devra représenter 95% minimum des surfaces construites brutes.



- 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**

- Des mesures d’intégration paysagère sont à prévoir à la limite Nord du site 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).

**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**

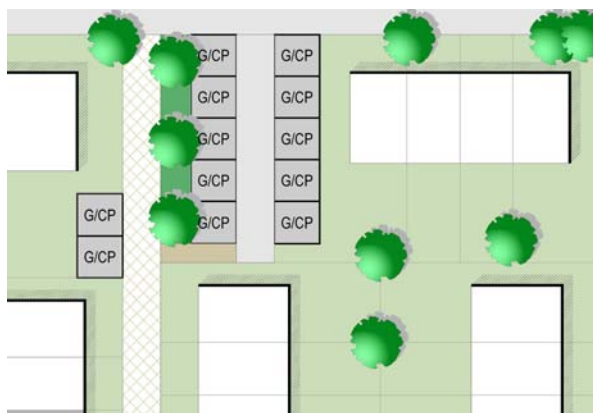
- Ces terrains sont directement desservis par la rue des Noyers.

**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**

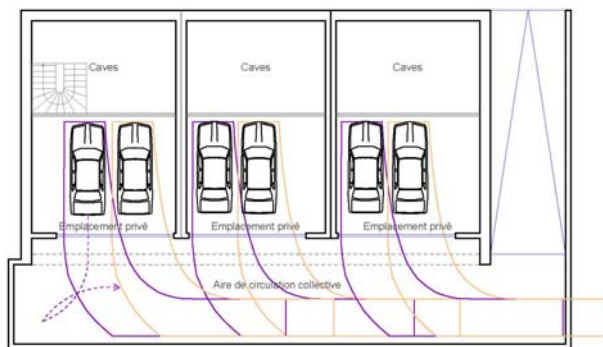
- Ce nouveau quartier sera desservi par une nouvelle rue de type zone résidentielle (zone 20) ou zone 30 entre la rue des Noyers et la rue Rostweg. Le PAP précisera la configuration du réseau de voirie.
- Les déplacements piétonniers et cyclables à l’intérieur du quartier pourront se faire par la nouvelle rue aménagée et par le réseau de mobilité douce aménagé en site propre.

**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.
- Pour réduire l’effet visuel négatif de la succession de rampes d’accès aux garages individuels dans le cas de maisons en bande, il serait important de prévoir l’aménagement de garages individuels au sous-sol, avec un accès collectif. Une autre alternative est de proposer des car-port à l’entrée des ensembles d’habitation.



Exemple de garages ou car-ports privés regroupés en site propre



Exemple de garages aménagés au sous-sol à l’intérieur de maisons unifamiliales en bande, avec un accès collectif

- 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 », dans la rue d'Ettelbruck, est situé dans un rayon de 420 à 530 mètres du site et est accessible par la rue des Noyers et par la rue Am Sprangert.
- La gare se situe à moins de 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 des Noyers. Le cas échéant, la capacité des canalisations sera à augmenter pour alimenter et assainir le site.
- Concernant l'évacuation des eaux pluviales, elles seront acheminées vers une canalisation pour eaux de pluie existante dans la rue des Noyers.
- 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).
- Des mesures d'intégration paysagère sont à prévoir à la limite nord du PAP donnant sur le paysage ou-vert, sous forme de plantations qui seront définies dans le cadre du PAP.
- 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.

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

- Aucune.

#### ***c – Biotopes à préserver***

- Aucun.

### **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), (...).

#### ***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 des Noyers. Il faudra raccorder le nouveau réseau au réseau existant. Le cas échéant, la capacité des réseaux sera à augmenter pour alimenter et assainir le site.

#### ***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](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)