

---

# PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG) COMMUNE DE MONDERCANGE



## ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG-PROJET]

### **TEIL 3: Schémas Directeurs Bergem « Grand-Rue » (SD-B02)**

*Schéma Directeur*

Oktober 2020



**Zeyen+Baumann sàrl**  
9, rue de Steinsel  
L-7254 Bereldange

T +352 33 02 04  
F +352 33 28 86  
[www.zeyenbaumann.lu](http://www.zeyenbaumann.lu)



# 1 Erfassung der wesentlichen städtebaulichen Fragestellungen und Leitlinien

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

### Rahmenbedingungen

---

- » **Lage:** in der Nähe des Ortskerns von Bergem, zwischen der Grand-Rue und der Rue de Noertzange
- » **Größe:** ca. 0,45 ha
- » **Topographie:** nach Osten leichtes Gefälle
- » **angrenzende Bautypologie:** freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser
- » **Anbindung an das Straßennetz:** Grand-Rue / Rue de Noertzange
- » **Öffentlicher Transport:** Die Bushaltestelle „Bergem, Centre“ ist etwa 160 m entfernt
- » **Natur und Landschaft:** bebaute Fläche; die Entfernung zum Natura 2000-Gebiet „Vallée supérieure de l'Alzette“ beträgt etwa 300 m

### Übergeordnete Zielstellung

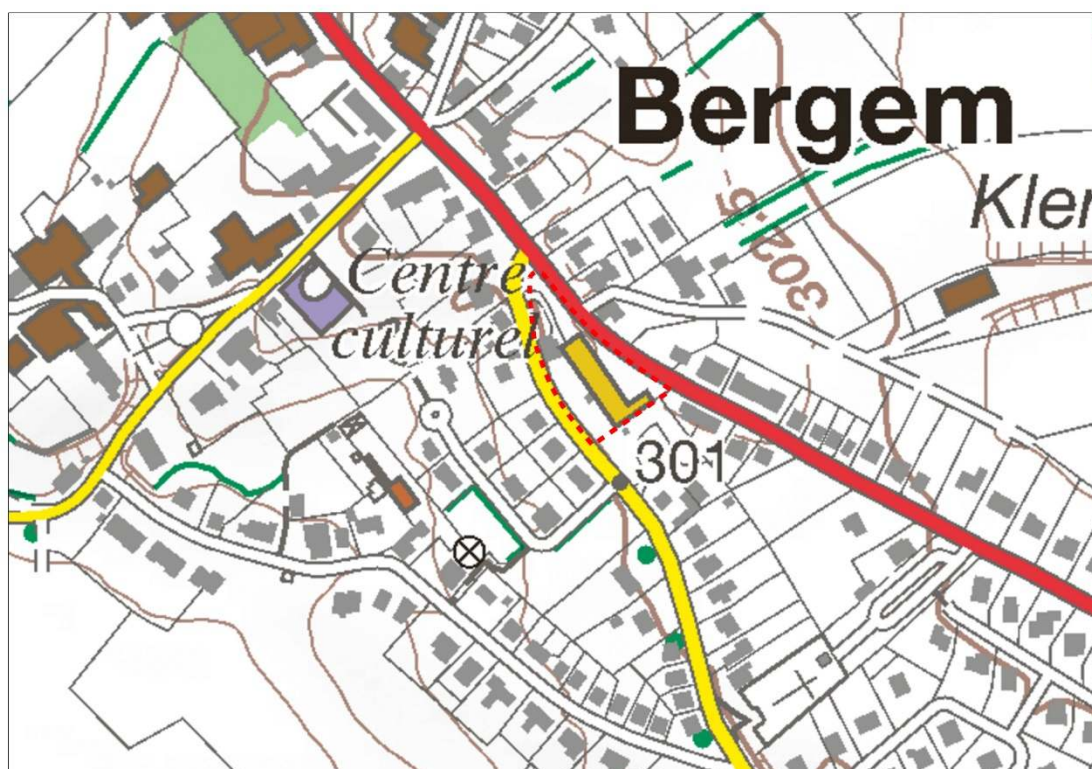
---

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für die Umnutzung der Fläche,
- » für ein dem Ortsbild angepasstes Baukonzept,
- » für den Erhalt eines schützenswerten Gebäudes.

Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

**Abbildung 1** Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)



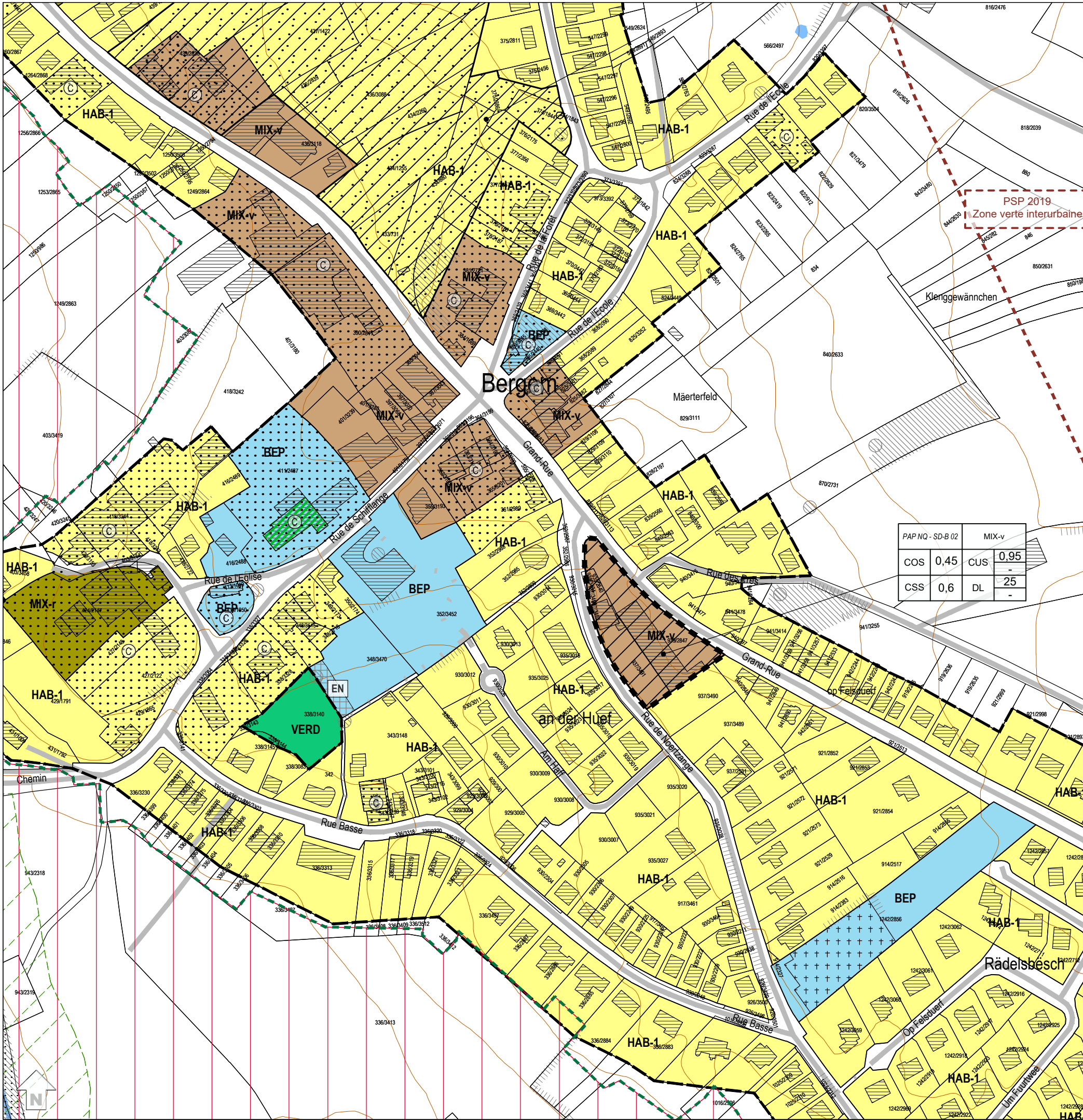
Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Carte topographique, 2015

**Abbildung 2** Verortung des Plangebietes (Luftbild)



Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Orthophoto, 2018





Légende: PAG

- Parcellaire

Délimitation de la zone verte
- Bâtiments existants

Bâtiments projetés / en réalisation

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

- HAB-1

Zone d'habitation 1

HAB-2

Zone d'habitation 2

MIX-u

Zone mixte urbaine

MIX-v

Zone mixte villageoise

MIX-r

Zone mixte rurale

BEP

Zone de bâtiments et d'équipements publics

BEP-1

Zone de bâtiments et d'équipements publics - type 1

REC

Zone de sport et de loisir
- ECO-c1

Zone d'activités économiques communale type 1

ECO-c2

Zone d'activités économiques communale type 2

ECO-r

Zone d'activités économiques régionale

ECO-n

Zone d'activités économiques nationale

JAR

Zone de jardins familiaux

SPEC-RE

Zone spéciale - Rue d'Esch

SPEC-MK

Zone spéciale - Minett-Kompost

SPEC-S

Zone spéciale - station-service

SPEC-F

Zone spéciale Foertz

PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur

| PAP NQ / ZAD - Réf. SD | Dénomination de la zone |
|------------------------|-------------------------|
| COS max.               | CUS max.                |
| CSS max.               | DL max.                 |

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Zone verte

- AGR

Zone agricole

FOR

Zone forestière <sup>(7)</sup>
- PARC

Zone de parc public

VERD

Zone de verdure

Zones superposées

- <sup>(28)</sup>

PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur, à titre indicatif

Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Zone d'aménagement différé

Zone de servitude "urbanisation"

AB

Servitude "urbanisation - anti-bruit"

CE

Servitude "urbanisation - cours d'eau"

EN

Servitude "urbanisation - éléments naturels"

HT

Servitude "urbanisation - haute tension"

IP

Servitude "urbanisation - intégration paysagère"

IP-1

Servitude "urbanisation - intégration paysagère"

B

Servitude "urbanisation - bois"

ZT

Servitude "urbanisation - zone tampon"

ZH

Servitude "urbanisation - zone humide"

Couloir pour projets routiers

Couloir pour projets de mobilité douce

Couloir pour projets de canalisation pour eaux usées

Secteur protégé de type "environnement construit" - C

Secteur protégé de type "environnement naturel et paysage" - N

Zone de bruit ≥ 70dBA <sup>(9)</sup>

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives:

- à l'aménagement du territoire

Décharge pour déchets inertes <sup>(10)</sup>

Plans directeurs sectoriels (projet 2019) <sup>(12)</sup>
- à la protection des sites et monuments nationaux

Immeubles et objets classés monuments nationaux <sup>(4)</sup>

Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire <sup>(4)</sup>
- à la protection de la nature et des ressources naturelles

Zone protégée d'intérêt national - déclarée <sup>(1)</sup>

Zone protégée d'intérêt national - à déclarer <sup>(2)</sup>

Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - "Zones habitats" <sup>(3)</sup>

Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - "Zones de protection spéciale" <sup>(3)</sup>
- à la gestion de l'eau

Zone inondable - HQ10 <sup>(5)</sup>

Zone inondable - HQ100 <sup>(5)</sup>

Zone inondable - HQ extrême <sup>(5)</sup>

Indications complémentaires (à titre indicatif)

- Biotopes protégés (relevé non exhaustif) <sup>(6)</sup>

Habitats d'espèces protégées (Art. 17) (relevé non exhaustif) <sup>(7)</sup>

Sites de reproduction et aires de repos d'espèces intégralement protégées (Art. 21) relevé non exhaustif <sup>(7)</sup>

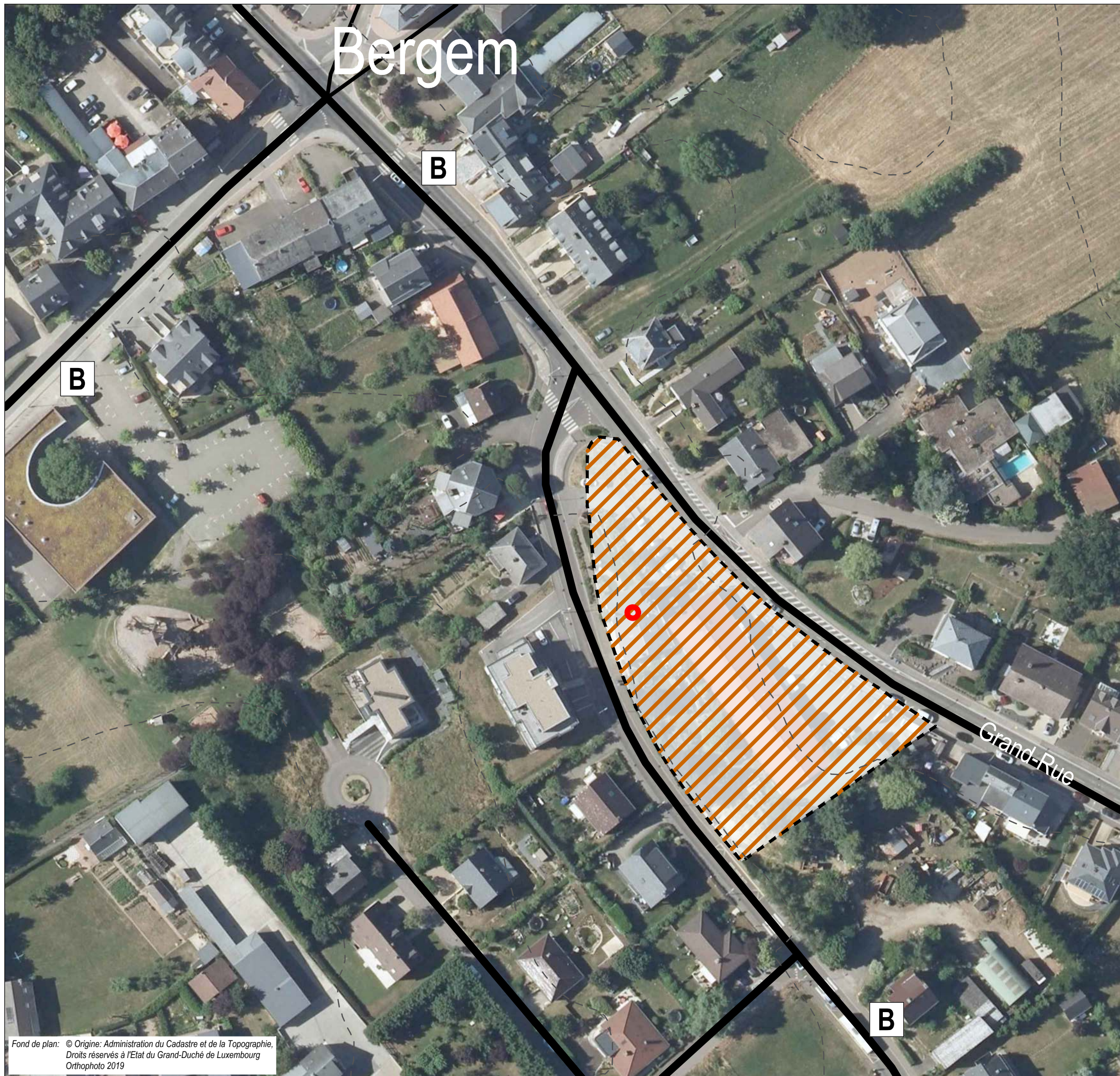
Cimetière

Cours d'eau / Eaux stagnantes <sup>(8)</sup>

Courbes de niveau, équidistance 5 m <sup>(8)</sup>

Autoroute <sup>(8)</sup>
- Conduites électriques aériennes <sup>(9)</sup>
- Réseau du SES <sup>(11)</sup>





--- 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  
P Pp parking public / privé  
B G 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

Commune de Mondercange



## Etude préparatoire du PAG

Schéma directeur SD B02 "Grand Rue"

**ZB ZEYEN  
BAUMANN**Zeyen+Baumann sàrl  
9, rue de Steinsel  
L-7254 BereldangeT+352 33 02 04  
F+352 33 28 86  
[www.zeyenbaumann.lu](http://www.zeyenbaumann.lu)

Bergem

échelle 1:1.000

octobre 2020



## 2 Städtebauliches Entwicklungskonzept

### 2. concept de développement urbain

#### Städtebauliche Zielstellung

---

*l'identité et la programmation urbaine par quartier et par îlot*

- » Die Umnutzung des bebauten Grundstücks soll die Innenentwicklung der Gemeinde stärken.

#### Erschließungsflächen

---

*l'ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public*

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die zwei umgebenden Straßen, über die die Fläche an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden ist.

Im Rahmen der Realisierung müssen keine Flächen abgetreten werden.

Im Rahmen der Konvention zum PAP wird ggf. eine Entschädigung nach Art. 34 (2) des Kommunalplanungsgesetzes geregelt.

#### Öffentlicher Raum

---

*la localisation, la programmation et les caractéristiques des espaces publics*

Nicht von Belang.

#### Bauliche Integration

---

*les interfaces entre îlots et quartiers, notamment l'intégration,  
les gabarits, l'agencement des volumes*

Die neue Bebauung auf der Fläche soll sich an die umgebenden Strukturen anpassen. Es handelt sich dabei sowohl um freistehende Häuser, die von der Straße zurückgesetzt sind, als auch um Straßenrandbebauung. Die überwiegende Zahl dieser Gebäude hat bis zu 2,5 Geschosse. Um eine Integration der neuen Gebäude in das Ortsbild zu gewährleisten, sollte diese Geschosshöhe nicht überschritten werden.

#### Zentralität

---

*les centralités, notamment les fonctions, les densités, les espaces publics*

Das Wohnen bildet die zentrale Nutzung des vorliegenden Schéma Directeur. Weitere zentrale Funktionen sind nicht vorgesehen.

## Städtebauliche Koeffizienten

### *la répartition sommaire des densités*

| B02 „Grand-Rue“ : MIX-v |      |      |     |      |      |
|-------------------------|------|------|-----|------|------|
| COS                     | max. | 0,45 | CUS | max. | 0,95 |
|                         | min. | -    |     | min. | -    |
| CSS                     | max. | 0,6  | DL  | max. | 25   |
|                         | 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

Bei einer Flächengröße von 0,45 ha und einer *Densité de logement* (DL) von 25 pro ha, ergibt sich auf der Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotential von 11 neuen Wohneinheiten.

## Typologien und Funktionsmischung

### *la typologie et la mixité des constructions*

Die vorwiegende Funktion des vorliegenden *Schéma Directeur* ist das Wohnen. Eventuell ergänzt um Einzelhandel oder freiberufliche Tätigkeiten.

## Ausgleichsmaßnahmen

### *les mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées*

Die derzeitige Bebauung wird ersetzt. Im Rahmen des Bauvorhabens sind keine Auswirkungen auf die Natur zu erwarten. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## Raumsequenzen und Sichtachsen

### *les axes visuels à conserver, les séquences visuelles et seuils d'entrée*

Das Plangebiet bildet ein Dreieck zwischen der *Grand-Rue* und der *rue de Noertzange*. Das nördliche Ende der Fläche bildet eine Spitze zwischen diesen beiden Straßen und ist dadurch ein markanter Punkt in der Bebauungsstruktur. Diesem Umstand sollte bei einer der Entwicklung der Fläche Rechnung getragen werden.

Zudem zieht sich die Fläche entlang der *Grand-Rue*. Hier sollte durch eine entsprechende Gestaltung ein monotoner Straßenraum vermieden werden.

## Schutz und Inwertsetzung des baulichen Erbes

### *les éléments identitaires bâtis à sauvegarder respectivement à mettre en évidence*

Für die Fläche sind keine archäologischen Funde bekannt.

Das schützenswerte Gebäude auf der Fläche soll erhalten und in das Konzept integriert werden.



### 3 Mobilität und technische Infrastrukturen

#### 3. concept de mobilité et d'infrastructures techniques

##### Erreichbarkeit und Verkehrsnetz

---

Die verkehrliche Erschließung des vorliegenden Schéma Directeur erfolgt direkt über die bestehende *Grand-Rue* sowie die *Rue de Noertzange*. Es ist keine neue Erschließungsstraße notwendig.

Die vorhandene Verkehrshierarchie bleibt bestehen.

##### Parkraumkonzept

---

###### *un concept de stationnement*

- » Pro Einfamilienhaus sollen jeweils 2 PKW-Stellplätze vorgesehen werden.
- » Die Stellplätze je Wohneinheit in einem Mehrfamilienhaus sind von der Flächengröße der Wohneinheit abhängig, die entsprechenden Vorgaben sind der Partie écrite des PAG zu entnehmen.
- » Die Anzahl der vorzusehenden Stellplätze für Büros, Handel und Gastronomie sind von der Verkaufsfläche bzw. der Bruttogeschoßfläche abhängig, die diese Nutzungen einnehmen. Die entsprechenden Vorgaben sind der Partie écrite des PAG zu entnehmen.

##### ÖPNV

---

###### *les accès au transport collectif*

Die Bushaltestelle „Bergem, Centre“ ist etwa 160 m entfernt.

Über die Haltestelle sind folgende Verbindungen möglich: 205 (Luxembourg – Bergem – Mondercange) sowie 307 (Bettembourg – Mondercange – Esch/Alzette).

##### Technische Infrastrukturen

---

###### *les infrastructures techniques majeures, notamment l'évacuation des eaux pluviales*

Das neue Quartier kann an die bestehenden Infrastrukturen (Wasser, Abwasser, Strom, Kommunikation,...) entlang der *Grand-Rue* angeschlossen werden. Die bestehenden lokalen Netze sind im Rahmen der Ausarbeitung des PAP NQ zu analysieren. Eventuell müssen diese im Rahmen der Realisierung des PAP NQ ausgebaut oder angepasst werden.

## 4 Landschaftskonzept

### 4. concept paysager et écologique

Integration in die Landschaft

---

*l'intégration au paysage*

Nicht von Belang.

Grünzüge und Biotopvernetzung

---

*les coulées vertes et le maillage écologique*

Nicht von Belang.

Geschützte Biotope und Habitate

---

*les biotopes à préserver.*

Nicht von Belang.



## 5 Umsetzungskonzept und Phasierung

### 5. concept de mise en oeuvre

#### Umsetzungsprogramm

---

##### *le programme de réalisation du projet*

Zur Realisierung des Projektes sind die zuständigen Verwaltungen wie beispielsweise die Gemeindeverwaltung, die *Administration des Ponts et Chaussées* sowie die *Administration de la Gestion de l'Eau* zu beteiligen.

#### Machbarkeit

---

##### *la faisabilité*

Die Fläche des Schéma Directeur setzt sich insgesamt aus fünf Katasterparzellen zusammen. Im Vorfeld der Ausarbeitung eines PAPs ist eine Einigung und gemeinsame Vorgehensweise der Einzeleigentümer unbedingt erforderlich.

#### Phasierung der Entwicklung und Abgrenzung der PAP

---

##### *le phasage de développement et délimitation des plans d'aménagement particulier*

Für die Fläche ist ein PAP auszuarbeiten, welcher in einer Entwicklungsphase realisiert werden kann.

## 6 Anhang: Allgemeine Gestaltungsempfehlungen

### Planung von Neubaugebieten

---

**Energie und Ortsplanung**, Arbeitsblätter für die Bauleitplanung Nr.17, Oberste Baubehörde im Bayrischen Staatsministerium des Innern

<http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/03500078.htm>

**Energieeffiziente Kommunalplanung, Arbeitshilfe Energie & Urbanismus**, myenergy Luxembourg, 2015

<http://www.pacteclimat.lu/download/638/arbeitshilfe-energieeffiziente-kommunalplanung-.pdf>

**Landschaftsgerechte und ökologische Wohnbaugebiete**, Ministère de l'Environnement, Administration des Eaux et Forêts, Arrondissement Sud de la Conservation de la Nature, 2007

[https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv\\_nature/Landschaftsgerechte\\_und\\_Oekologische\\_Wohnbaugebiete.html](https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv_nature/Landschaftsgerechte_und_Oekologische_Wohnbaugebiete.html)

**Leitfaden für eine energetisch optimierte Stadtplanung**, Stadt Essen, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, 2009

[http://media.essen.de/media/wwwessende/aemter/61/dokumente\\_7/aktionen/klimaschutz/Leitfaden\\_fuer\\_energetisch\\_optimierte\\_Stadtplanung.pdf](http://media.essen.de/media/wwwessende/aemter/61/dokumente_7/aktionen/klimaschutz/Leitfaden_fuer_energetisch_optimierte_Stadtplanung.pdf)

**Planungsleitfaden. 50 Solarsiedlungen in Nordrhein-Westfalen**, EnergieAgentur.NRW, 2008

[http://www.energieregion.nrw.de/database/data/datainfopool/Planungsleitfaden2008\\_080211.pdf](http://www.energieregion.nrw.de/database/data/datainfopool/Planungsleitfaden2008_080211.pdf)

**Besser Planen weniger Baggern – Wege zur Vermeidung und Wiederverwertung von Erdaushub bei Bauarbeiten**, Ministère du Développement durable et des Infrastructures, Administration de l'environnement, 2015

[https://environnement.public.lu/fr/publications/dechets/besser\\_planer\\_weniger\\_baggern.html](https://environnement.public.lu/fr/publications/dechets/besser_planer_weniger_baggern.html)

### Öffentlicher Raum, Freiraum

---

**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, 2013

[https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv\\_nature/nature\\_et\\_construction.html](https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv_nature/nature_et_construction.html)

**Leitfaden : Naturnahe Anlage und Pflege von Parkplätzen**, Administration des Eaux & Forêts, Service de la Conservation de la Nature, 2008

[https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv\\_nature/naturnahe\\_anlage\\_parkplaetzen.html](https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv_nature/naturnahe_anlage_parkplaetzen.html)



## Regenwasser, Renaturierung

---

### **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, 2008

[https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv\\_nature/renaturation\\_habitats\\_humides.html](https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv_nature/renaturation_habitats_humides.html)