
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

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

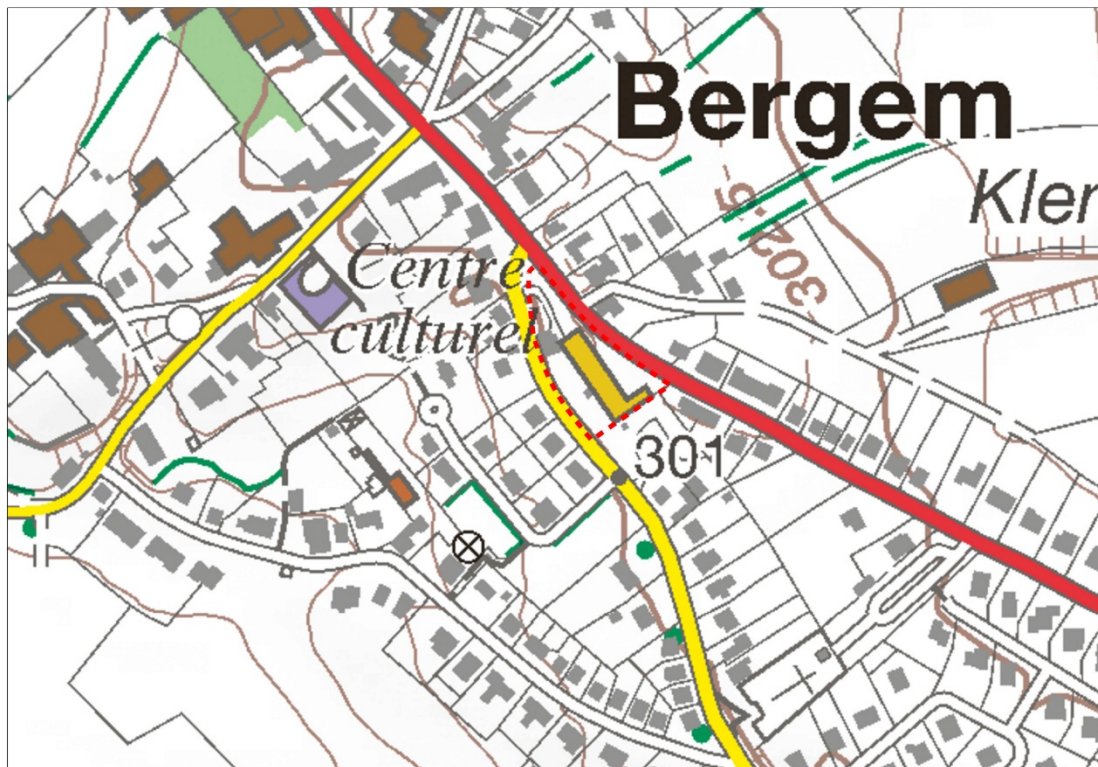
Übergeordnete Zielstellung

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

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

Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

Abbildung 1 Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)

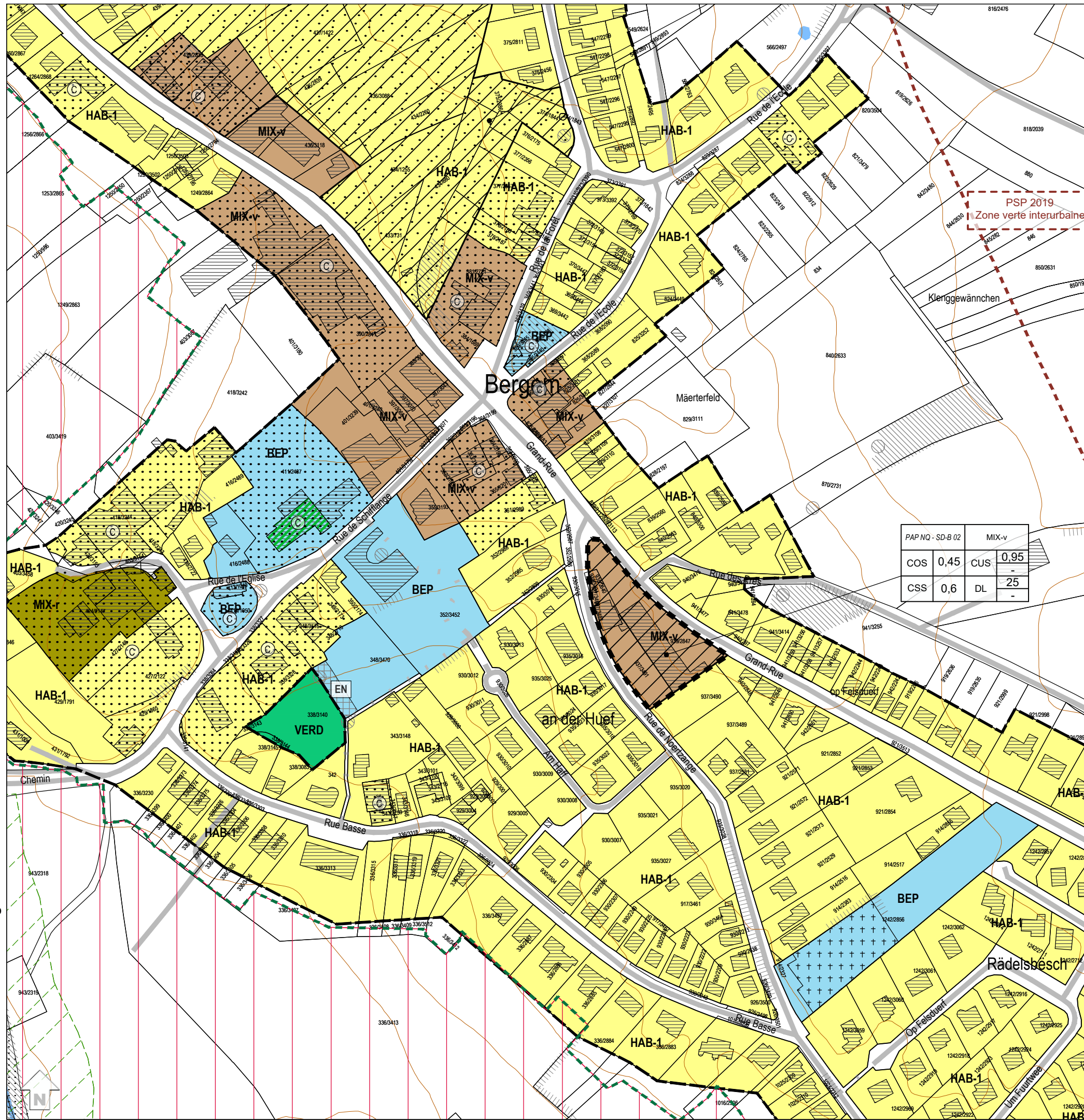


Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Carte topographique, 2015

Abbildung 2 Verortung des Plangebietes (Luftbild)



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



PAP NQ - SD-B 02		MIX-v	
COS	0,45	CUS	0,95
CSS	0,6	DL	25

Légende: PAG

Parcelleaire
Délimitation de la zone verte

Bâtiments existants
Bâtiments projetés / en réalisation

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

HAB-1 Zone d'habitation 1	ECO-c1 Zone d'activités économiques communale type 1
HAB-2 Zone d'habitation 2	ECO-c2 Zone d'activités économiques communale type 2
MIX-u Zone mixte urbaine	ECO-r Zone d'activités économiques régionale
MIX-v Zone mixte villageoise	ECO-n Zone d'activités économiques nationale
MIX-r Zone mixte rurale	JAR Zone de jardins familiaux
BEP Zone de bâtiments et d'équipements publics	SPEC-RE Zone spéciale - Rue d'Esch
BEP-1 Zone de bâtiments et d'équipements publics - type 1	SPEC-MK Zone spéciale - Minett-Kompost
REC Zone de sport et de loisir	SPEC-S Zone spéciale - station-service
	SPEC-F Zone spéciale Foetz

PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur

PAP NQ/ZAD - Réf. SD	Dénomination de la ou des zones	Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
COS max.	CUS max.	
CSS max.	DL max.	

Zone verte

AGR Zone agricole	PARC Zone de parc public
FOR Zone forestière (7)	VERD Zone de verdure

Zones superposées

PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur, à titre indicatif	Couloir pour projets routiers
Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"	Couloir pour projets de mobilité douce
Zone d'aménagement différé	Couloir pour projets de canalisation pour eaux usées
Zone de servitude "urbanisation"	Secteur protégé de type "environnement construit" - C
AB Servitude "urbanisation - anti-bruit"	Secteur protégé de type "environnement naturel et paysage" - N
CE Servitude "urbanisation - cours d'eau"	Zone de bruit ≥ 70dBA (5)
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"	

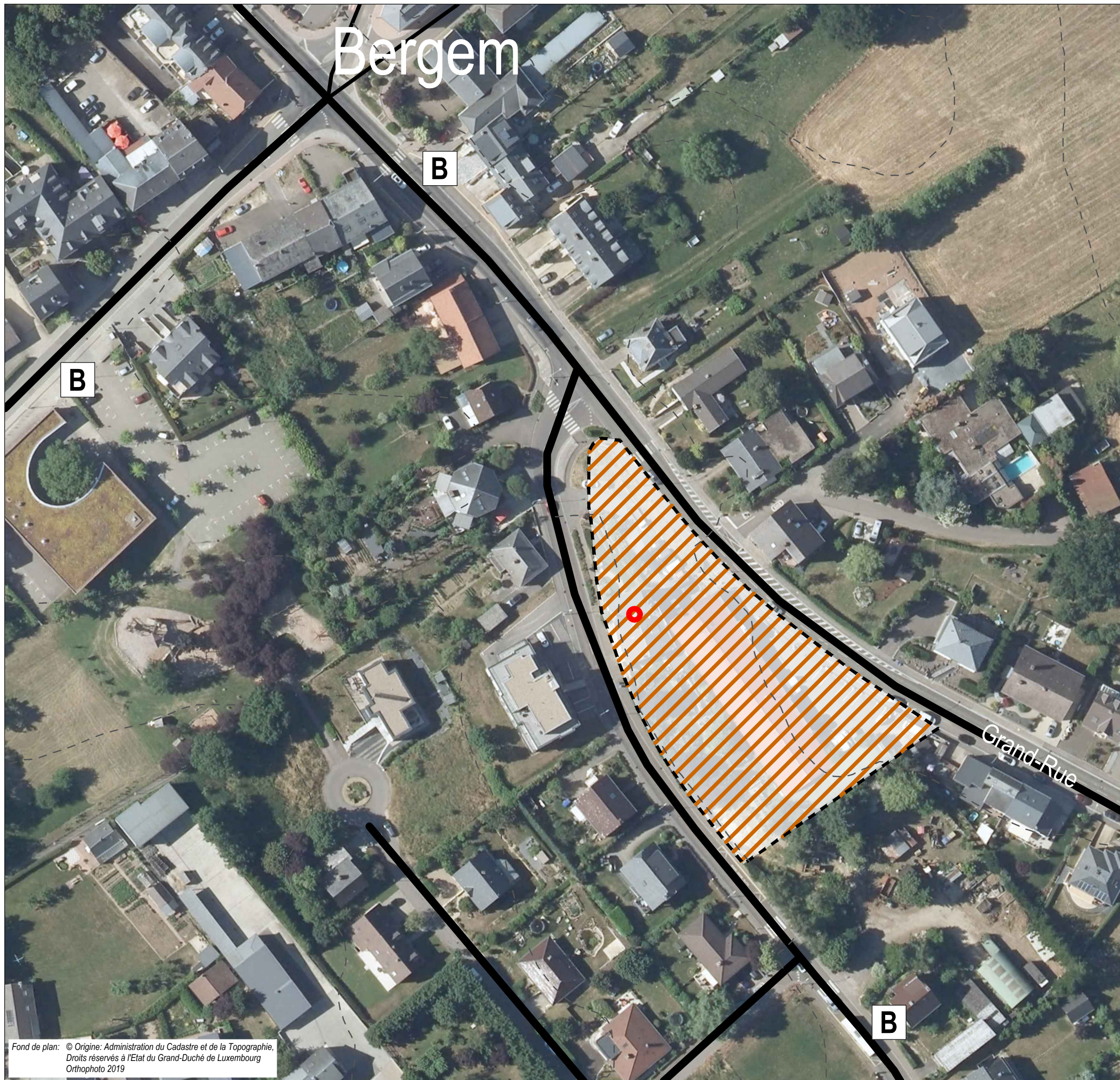
Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives:

à l'aménagement du territoire	à la protection des sites et monuments nationaux
Décharge pour déchets inertes (10)	Immeubles et objets classés monuments nationaux (4)
Plans directeurs sectoriels (projet 2019) (12)	Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire (4)
à la protection de la nature et des ressources naturelles	à la gestion de l'eau
Zone protégée d'intérêt national - déclarée (1)	Zone inondable - HQ10 (5)
Zone protégée d'intérêt national - à déclarer (2)	Zone inondable - HQ100 (5)
Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - "Zones habitats" (3)	Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - "Zones de protection spéciale" (3)
	Zone inondable - HQ extrême (5)

Indications complémentaires (à titre indicatif)

Biotopes protégés (relevé non exhaustif) (6)	Conduites électriques aériennes (8)
Habitats d'espèces protégées (Art. 17) (relevé non exhaustif) (7)	Réseau du SES (11)
Sites de reproduction et aires de repos d'espèces intégralement protégées (Art. 21) relevé non exhaustif (7)	
Cimetière	
Cours d'eau / Eaux stagnantes (8)	
Courbes de niveau, équidistance 5 m (8)	
Autoroute (8)	

Bergem



--- 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

Commune de Mondercange

Etude préparatoire du PAG

Schéma directeur SD B02 "Grand Rue"

ZB ZEYEN BAUMANN Bergem

Zeyen+Baumann sàrl T+352 33 02 04
 9, rue de Steinsel F+352 33 28 86
 L-7254 Bereldange www.zeyenbaumann.lu

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.	-

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

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

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

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_planen_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

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

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

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/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