

---

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



## ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG]

### **TEIL 3: Schémas Directeurs Bergem « Rädelsbësch » (SD-B03)**

*Schéma Directeur*

Élaboré suite à l'approbation du Ministère de l'Intérieur du 3 juin 2021 (réf. 38C/020/2019) et l'arrêté du Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable du 25 janvier 2021 et du 17 août 2021 (réf. : 89122/PP-mb)

August 2021



**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:** Am südöstlichen Ortsausgang der Ortschaft Bergem, entlang der Grand-Rue
- » **Größe:** 0,301 ha
- » **Topographie:** das Gelände steigt von Norden nach Süden leicht an (ca. 4 % Gefälle)
- » **angrenzende Bautypologie:** ausschließlich Straßenrandbebauung mit Einfamilienhäusern
- » **Anbindung an das Straßennetz:** Grand-Rue
- » **Öffentlicher Transport:** Die Bushaltestellen „Bergem, Raedelsboesch“ ist etwa 180 m entfernt.
- » **Natur und Landschaft:** Ackerfläche

### Übergeordnete Zielstellung

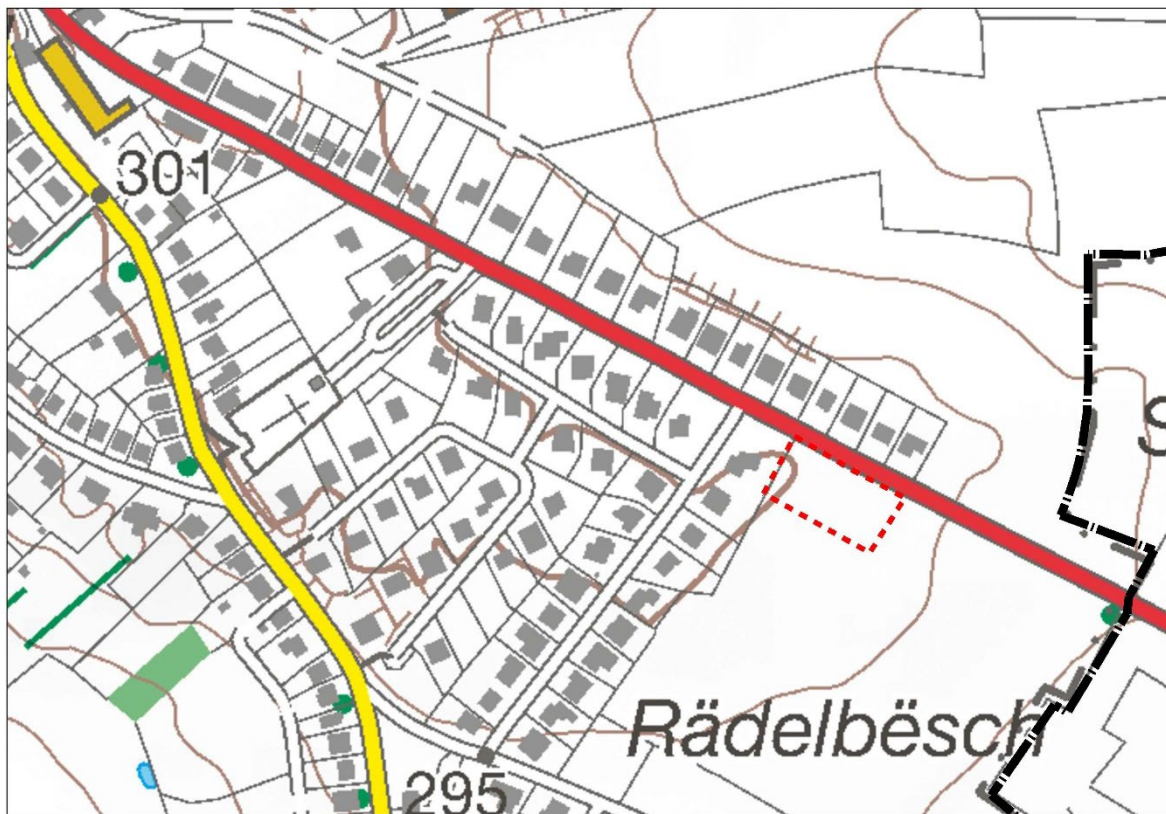
---

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für die Ergänzung der Straßenrandbebauung am Ortsrand und die Schaffung einer gefassten Ortseingangssituation,
- » für die Gestaltung eines Überganges in die Landschaft und eine angemessene Ortsrandgestaltung
- » für die potentielle spätere Erschließung des südlich angrenzenden Bereiches.

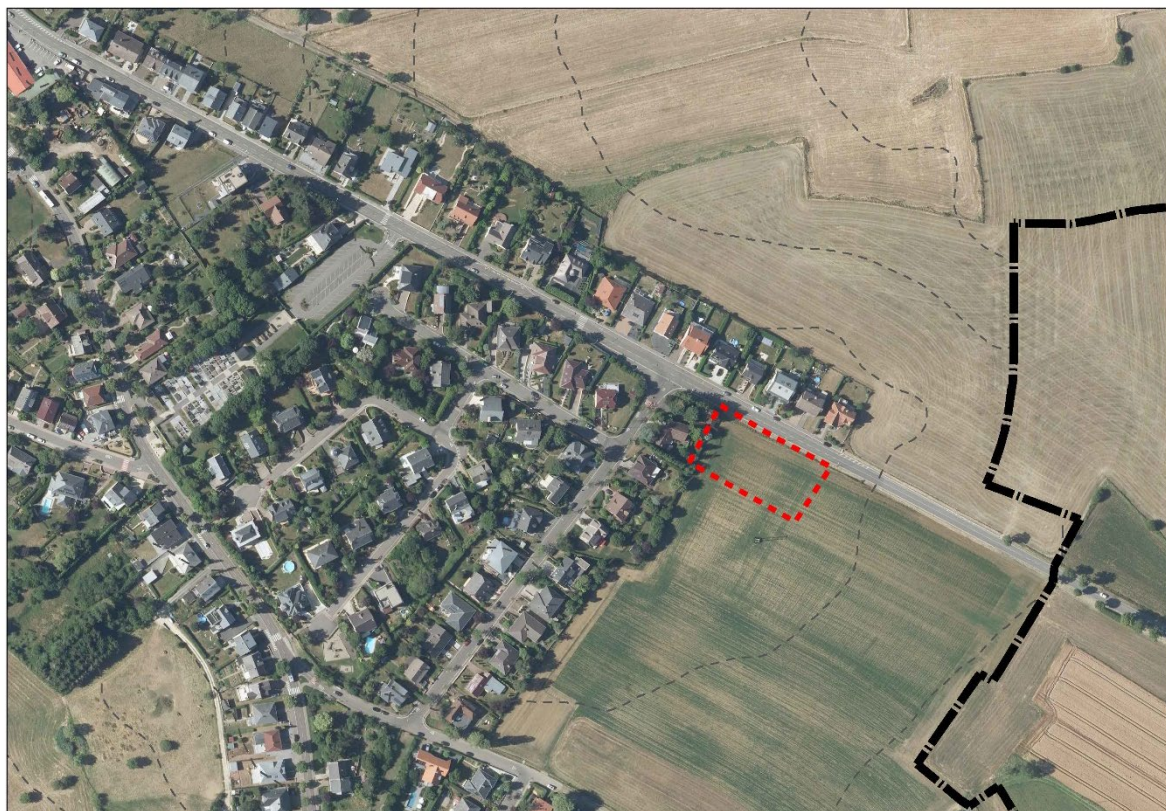
Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

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

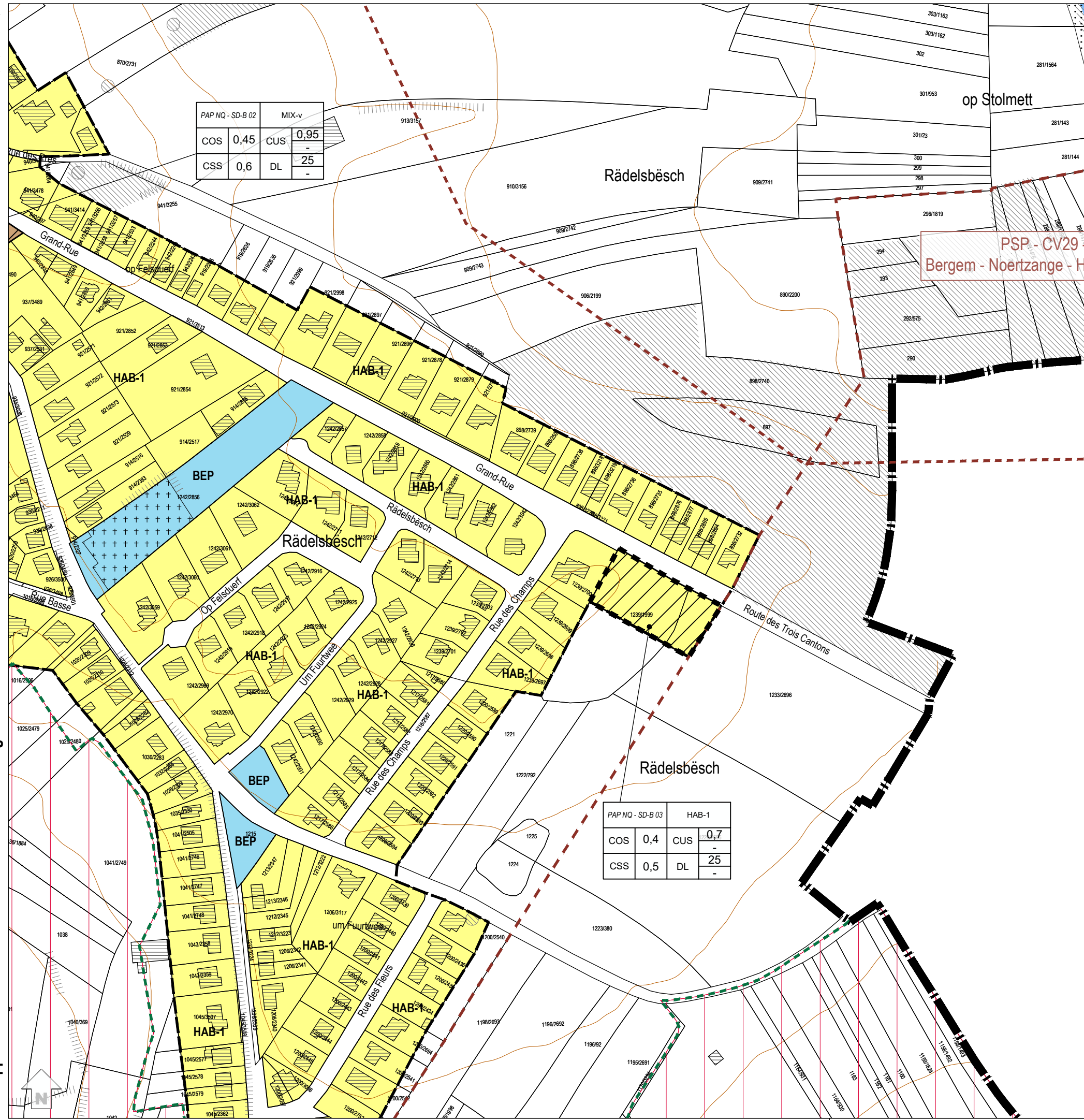


Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Carte topographique, 2015

**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 Foetz
- SPEC-Am Hau** Zone spéciale - Am Hau

**PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur**

PAP NQ/ZAD - Réf. SD	Dénomination de la ou des zones
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 (7)
- PARC** Zone de parc public
- VERD** Zone de verdure

**Zones superposées**

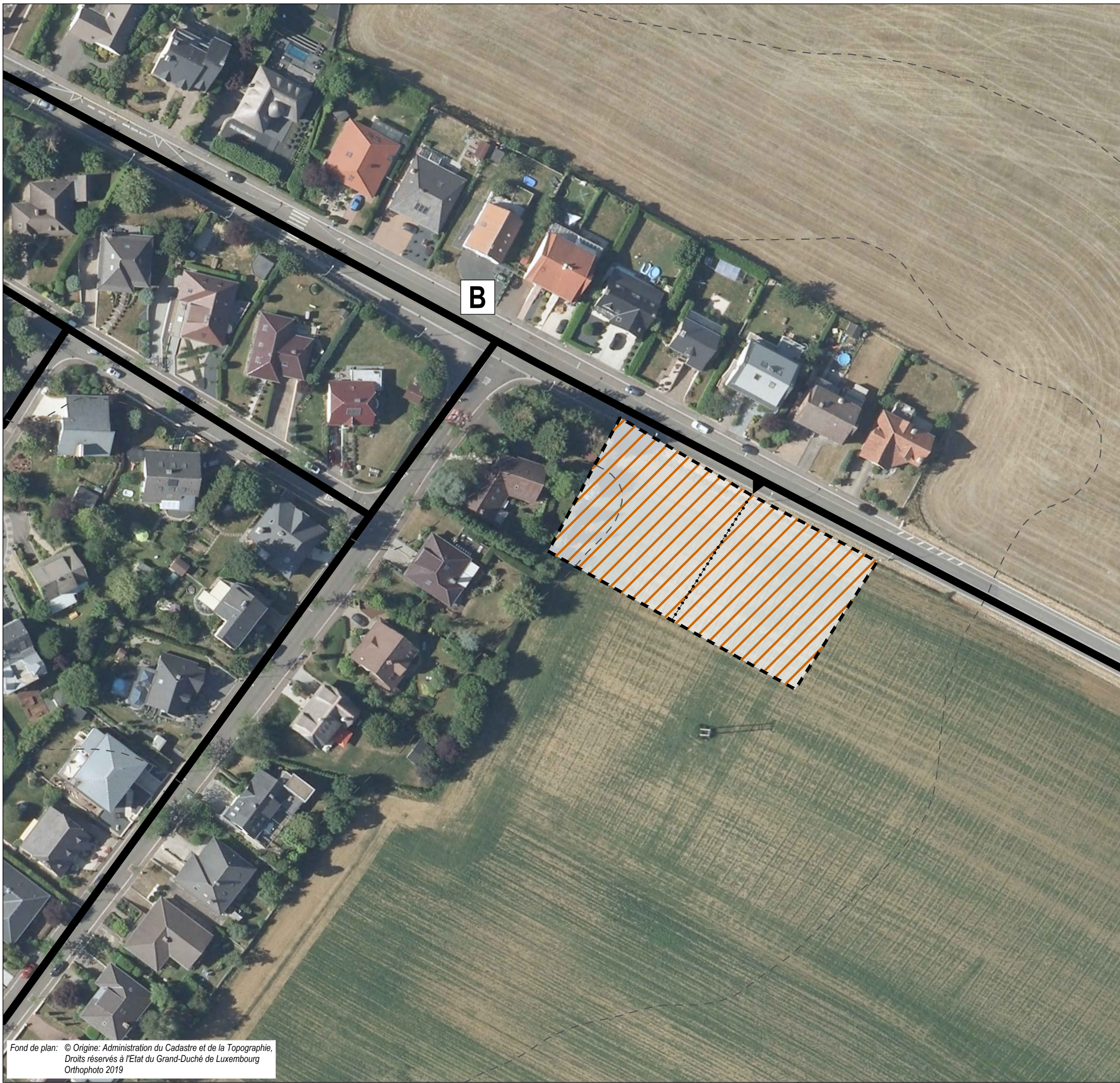
- PAP** PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur, à titre indicatif
- ZN** Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
- ZA** Zone d'aménagement différé
- ZS** Zone de servitude "urbanisation"
  - AB** Servitude "urbanisation - anti-bruit"
  - CE** Servitude "urbanisation - 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"
- CR** Couloir pour projets routiers
- CD** Couloir pour projets de mobilité douce
- CC** Couloir pour projets de canalisation pour eaux usées
- SC** Secteur protégé de type "environnement construit" - C
- SN** Secteur protégé de type "environnement naturel et paysage" - N
- ZN** Zone de bruit ≥ 70dBA (9)

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

- DT** à l'aménagement du territoire
  - DI** Décharge pour déchets inertes (10)
  - PDS** Plans directeurs sectoriels - PDS (12)
    - PDS Paysages (PSP)**
    - PDS Couverts verts (CV)** - Zones vertes interurbaines (ZVI)
    - PDS Transports (PST)**
    - PDS Zones d'activités économiques (PSZAE)** - Zones d'activités économiques existantes et projetées
- PM** à la protection des sites et monuments nationaux
  - PM** Immeubles et objets classés monuments nationaux (4)
  - PM** Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire (4)
- GE** à la gestion de l'eau
  - GE** Zone inondable - HQ10 (5)
  - GE** Zone inondable - HQ100 (5)
  - GE** Zone inondable - HQ extrême (5)
- PN** à la protection de la nature et des ressources naturelles
  - PN** Zone protégée d'intérêt national - déclarée (1)
  - PN** Zone protégée d'intérêt national - à déclarer (2)
  - PN** Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - "Zones habitats" (3)
  - PN** Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - "Zones de protection spéciale" (3)

**Indications complémentaires (à titre indicatif)**

- BI** Biotopes protégés (relevé non exhaustif) (6)
- H17** Habitats d'espèces protégées (Art. 17) (relevé non exhaustif) (7)
- R21** Sites de reproduction et aires de repos d'espèces intégralement protégées (Art. 21) relevé non exhaustif (7)
- CI** Cimetière
- CE** Cours d'eau / Eaux stagnantes (8)
- EA** Conduites électriques aériennes (8)
- RS** Réseau du SES (11)



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 B03 "Rädelsbësch"

**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  
 août 2021

Fond de plan: © Origine: Administration du Cadastre et de la Topographie, Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg Orthophoto 2019

## 2 Städtebauliches Entwicklungskonzept

### 2. concept de développement urbain

#### Städtebauliche Zielstellung

---

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

- » Die Entwicklung dieser Fläche stellt eine Ergänzung der bestehenden Bebauung entlang der *Grand-Rue* dar und soll zur Fassung der östlichen Ortseinfahrt beitragen, die direkt an eine *Coupure Verte* des *Plan Directeur Sectoriel „Paysage“* angrenzt.
- » Die neuen Gebäude sollen sich dabei in Volumetrie und Geschossigkeit an der umliegenden Bebauung orientieren.
- » Der südliche Rand der Fläche geht in die offene Landschaft über und soll entsprechend in die Landschaft eingebunden werden.
- » Auf der Fläche soll eine Zufahrt freigehalten und städtebaulich gefasst werden, die für eine eventuelle Erschließung der südlich angrenzenden Bereiche zu einem späteren Zeitpunkt, dienen soll.

#### Erschließungsflächen

---

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

Im Rahmen des PAP ist der Bürgersteig entlang der Straße zu verlängern. Der Umfang der öffentlichen Flächen (Erschließung, Aufenthaltsbereiche, Retention,...), die im Rahmen des PAP an die Gemeinde abgetreten werden müssen, liegt bei ca. 25%.

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*

Die Fläche befindet sich am östlichen Ortsausgang von Bergem. Die städtebauliche Gestaltung und Ausrichtung der Gebäude soll die Ortsausgangssituation markieren und zu einer Entschleunigung des einfahrenden Verkehrs beitragen. Weiterhin soll die zukünftige Zufahrt in Richtung des südlich angrenzenden Bereiches städtebauliche gefasst werden.

#### Funktionale Verknüpfung

---

*d) les jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers*

Die Verknüpfung mit dem Ortskern erfolgt über die *Grand-Rue*. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist über diese Straße erreichbar.

## Bauliche Integration

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

Die Fläche liegt entlang der *Grand-Rue* am südöstlichen Ortsausgang von Bergem. Die neue Bebauung soll sich städtebaulich in die angrenzenden Strukturen einfügen und 2,5 Geschosse mit Satteldach umfassen.

## Zentralität

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

Wohnen bildet die zentrale Nutzung des vorliegenden Schéma Directeur. Es werden keine weiteren zentralen Funktionen erfüllt.

## Städtebauliche Koeffizienten

*la répartition sommaire des densités*

B03 „ Rädelsbësch “: HAB-1					
COS	max.	0,4	CUS	max.	0,7
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,50	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 0,301 ha und einer *Densité de logement* (DL) von 25 Wohneinheiten pro ha, ergibt sich auf der Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotential von 7 neuen Wohneinheiten.

## Typologien und Funktionsmischung

*la typologie et la mixité des constructions*

Die vorwiegende Funktion des vorliegenden *Schéma Directeur* ist das Wohnen in Einfamilienhäusern.

## Ausgleichsmaßnahmen

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

Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Biotopschutz sowie mit der Integration in das Landschaftsbild werden in Kapitel 4 definiert.



## Raumsequenzen und Sichtachsen

---

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

Die Fläche befindet sich am östlichen Ortsausgang von Bergem. Die städtebauliche Gestaltung und Fassung des öffentlichen Raumes soll der Lage der Fläche, direkt angrenzend an die offene Landschaft und eine *Coupure Verte* des *Plan Directeur Sectoriel* „Paysage“ gerecht werden.

## Schutz und Inwertsetzung des baulichen Erbes

---

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

Für die Fläche liegen keine Informationen zur archäologischen Situation vor.

## 3 Mobilität und technische Infrastrukturen

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

#### Verbindungen

---

Die verkehrliche Erschließung des vorliegenden *Schéma Directeur* erfolgt über die *Grand-Rue*.

Der Bürgersteig entlang der *Grand-Rue*, welcher sich nördlich anschließt, ist im Rahmen des PAP zu verlängern.

Im zentralen Bereich der Fläche ist außerdem eine Einfahrt freizuhalten, die die für eine eventuelle Erschließung der südlich angrenzenden Bereiche zu einem späteren Zeitpunkt, dienen soll

#### Parkraumkonzept

---

*un concept de stationnement*

- » Pro Einfamilienhaus sollen jeweils 2 PKW-Stellplätze vorgesehen werden.
- » Die nötigen Stellplätze sollen auf den Privatgrundstücken in Form von Garagen oder Carports errichtet werden.

#### ÖPNV

---

*les accès au transport collectif*

Die Bushaltestelle „Bergem, Raedelsboesch“ befindet sich in ca. 180 m Entfernung. Über diese Bushaltestellen ist folgende Buslinienverbindung möglich: 205 (Luxembourg – Pontpierre – Mondercange – Esch/Alzette).

#### Technische Infrastrukturen

---

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

Ein Anschluss an die technischen Infrastrukturen (Wasser, Abwasser, Strom, Kommunikation, ...) ist über die bestehenden Netze entlang der *Grand-Rue* möglich. 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.

Südlich der Fläche steht ein Hochspannungsmast. Zu der dort verlaufenden Stromleitung ist ein ausreichender Bebauungsabstand einzuhalten.

## 4 Landschaftskonzept

### 4. concept paysager et écologique

#### Integration in die Landschaft

---

*l'intégration au paysage*

Östlich grenzt die offene Landschaft bzw. unmittelbar eine *Coupure Verte* des *Plan Directeur Sectoriel „Paysage“* an die Fläche an. Zu Ihrer Sicherung sowie zur Integration der Bebauung in das Landschaftsbild sollen die Außengrenzen im Rahmen der Gestaltung der privaten Gärten eingegrünt werden.

#### Grünzüge und Biotopvernetzung

---

*les coulées vertes et le maillage écologique*

Nicht von Belang.

#### Geschützte Biotope und Habitate

---

*les biotopes à préserver.*

Es liegen keine Informationen vor.

## 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 und die *Administration des Ponts et Chaussées* zu beteiligen.

Zum Vorhandensein von Biotopen oder Habitaten auf der Fläche liegen keine Informationen vor. Dies ist im Rahmen der PAP-Erarbeitung zu analysieren. Das entsprechende weitere Vorgehen im Falle von Biotopen und Habitaten ist dann zu klären. Generell ist bei der Zerstörung von Biotopen oder Habitaten eine Genehmigung des Umweltministeriums erforderlich. Grundlage bildet eine Biotopwertermittlung mit entsprechenden Vorschlägen für Ausgleichsmaßnahmen.

#### Machbarkeit

---

##### *la faisabilité*

Die Fläche des Schéma Directeur setzt sich aus zwei Katasterparzellen zusammen. Im Vorfeld der Ausarbeitung eines PAPs ist eine Einigung und gemeinsame Vorgehensweise der Einzeleigentümer 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 ist zu erarbeiten. Das Gebiet des Schéma Directeur kann in einer Entwicklungsphase realisiert werden. Die Fläche für die Zufahrt zum südlich angrenzenden Bereich muss freigehalten und an die Gemeinde abgetreten werden. Die Realisierung der Zufahrt kann zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

## 6 Anhang: Allgemeine Gestaltungsempfehlungen

### Planung von Neubaugebieten

---

**Energie und Ortsplanung**, Arbeitsblätter für die Bauleitplanung Nr.17, Oberste Baubehörde im Bayerischen 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\\_planen\\_weniger\\_baggern.html](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](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)