
PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG) COMMUNE DE MONDERCANGE



ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG-PROJET]

TEIL 3: Schémas Directeurs Mondercange « vor Mauseréck » (SD-M08)

Schéma Directeur

September 2019



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

Vorbemerkung

Das vorliegende Schéma Directeur umfasst eine Fläche, welche im PAG als *Zone d'aménagement différé* ausgewiesen wird, und enthält dementsprechend nur reduzierte Vorgaben. Im Falle einer Überarbeitung des PAG und einer Umklassierung dieser Fläche zu einem späteren Zeitpunkt, ist die Ausarbeitung eines vollständigen Schéma Directeur erforderlich.

Rahmenbedingungen

- » **Lage:** Im nordwestlichen Teil der Ortschaft Mondercange im rückwärtigen Bereich der Bebauung entlang der *rue de Reckange*
- » **Größe:** 0,3 ha
- » **Topographie:** Leichtes Gefälle von ca. 3,0% in Nord-Süd-Richtung
- » **angrenzende Bautypologie:** freistehende Einfamilienhäuser sowie Hallen
- » **Anbindung an das Straßennetz:** Rue de Reckange
- » **Öffentlicher Transport:** Die Bushaltestellen „Mondercange, Kazebach“ sowie „Mondercange, Mausereck“ sind jeweils etwa 400 m entfernt
- » **Natur und Landschaft:** versiegelte Fläche

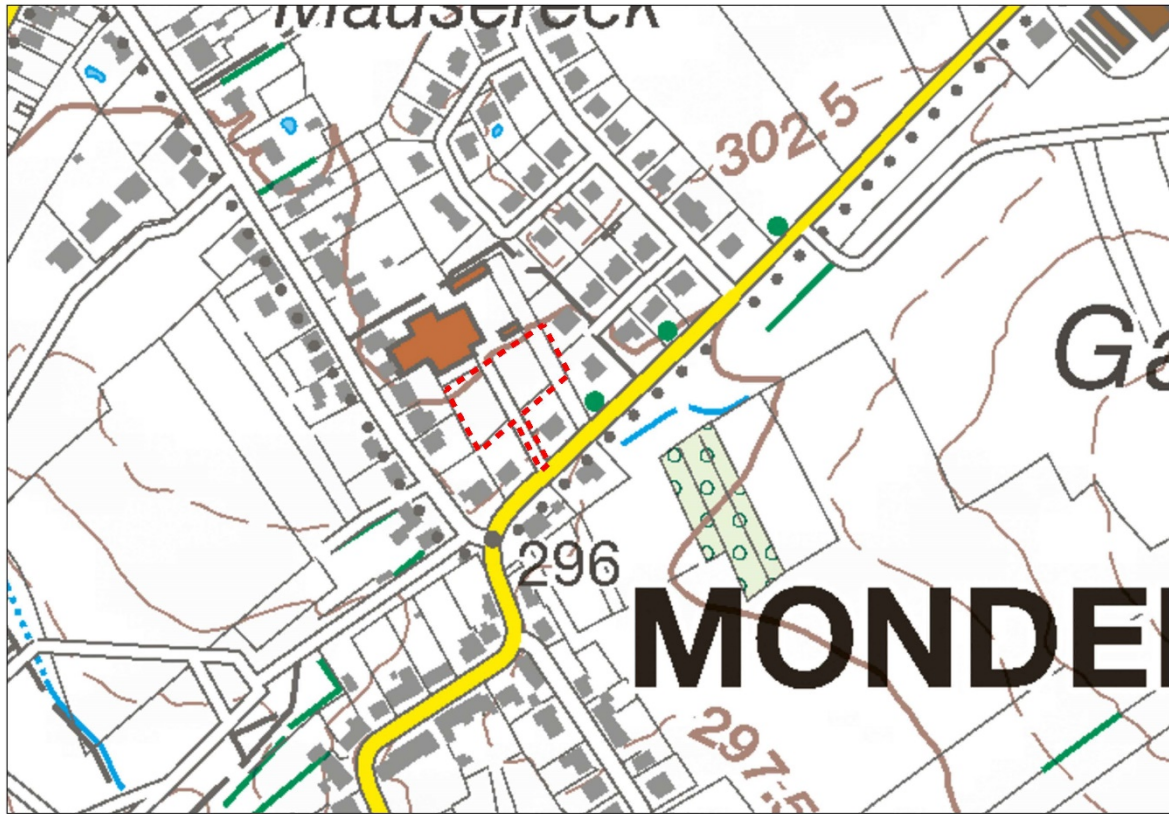
Übergeordnete Zielstellung

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für die langfristige Nachverdichtung des Siedlungskörpers von Mondercange, im Sinne der Innenentwicklung,
- » für die Konversion einer Fläche im Innenbereich der Gemeinde.

Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

Abbildung 1 Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)

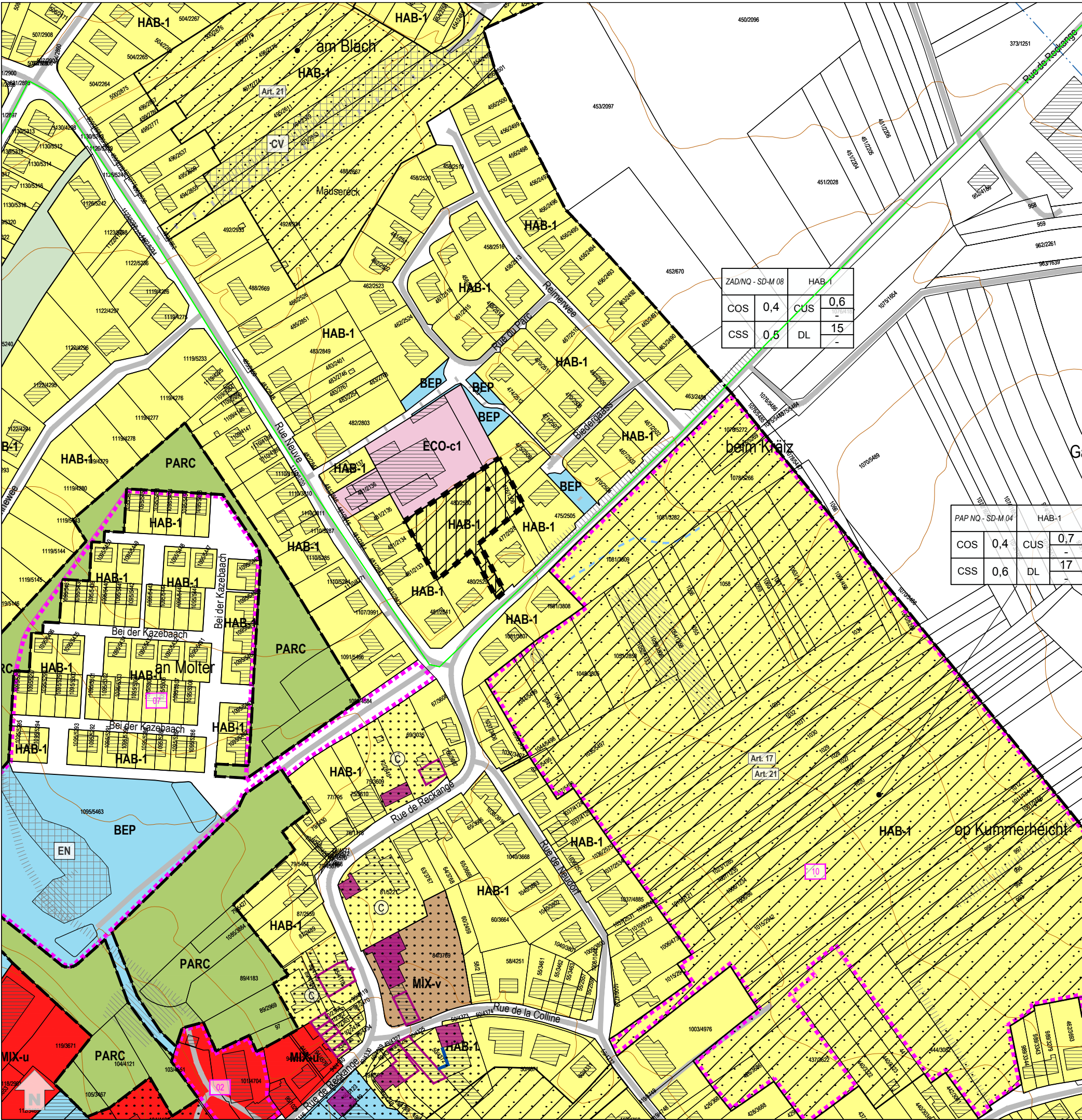


Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Carte topographique, 2015

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	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-E	Zone spéciale - station à essence
REC	Zone de sport et de loisir	SPEC-F	Zone spéciale Foetz
		SPEC-HA	Zone spéciale - am Hau

PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur

PAP NQ / ZAD - RM, 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	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 de mobilité douce
	Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"		Couloir pour projets de canalisation pour eaux usées
	Zone d'aménagement différé		Secteur protégé de type "environnement construit" - C
	Zone de servitude "urbanisation"		Secteur protégé de type "environnement naturel et paysage" - N
AB	Servitude "urbanisation - anti-bruit"		Zone de bruit ≥ 70dBA (9)
CE	Servitude "urbanisation - cours d'eau"		
CV	Servitude "urbanisation - coulée verte écologique"		
EN	Servitude "urbanisation - éléments naturels"		
HT	Servitude "urbanisation - haute tension"		
IP	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)
	à la protection de la nature et des ressources naturelles		Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire (4)
	Zone protégée d'intérêt national - déclarée (1)		à la gestion de l'eau
	Zone protégée d'intérêt national - à déclarer (2)		Zone inondable - HQ10 (5)
	Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - "Zones habitats" (3)		Zone inondable - HQ100 (5)
	Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - "Zones de protection spéciale" (3)		Zone inondable - HQ extrême (5)

Indications complémentaires (à titre indicatif)

	Biotores 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)		
	Limite de la commune		

Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie
Plan cadastral numérisé (PCN) - Exercice 2016



Fond de plan: © Origine: Administration du Cadastre et de la Topographie,
Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg
Orthophoto 2018

- 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 M08 "vor Mauseréck"



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

T+352 33 02 04
F+352 33 28 86
www.zeyenbaumann.lu



Mondercange

échelle 1:1.000

septembre 2019

2 Städtebauliches Entwicklungskonzept

2. concept de développement urbain

Erschließungsflächen

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

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.

Bauliche Integration

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

Die Bebauung der Fläche erschließt eine versiegelte Fläche im rückwärtigen Bereich der bestehenden Bebauung. Gegenüber der angrenzenden Aktivitätszone sollte eine Abschirmung erfolgen. Um eine Überprägung des Ortsbids zu vermeiden, soll sich die neue Bebauung der vorhandenen Bebauung anpassen.

Städtebauliche Koeffizienten

la répartition sommaire des densités

M08 „Vor Mauseréck“: HAB-1/ZAD					
COS	max.	0,4	CUS	max.	0,6
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,5	DL	max.	15
	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 0,3 ha und einer *Densité de logement* (DL) von 15 Wohneinheiten pro ha, ergibt sich auf der Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotential von 4 neuen Wohneinheiten. Hier ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dieser Fläche um eine ZAD handelt, für die vor der Entwicklung eine Anpassung der Koeffizienten stattfinden kann.

Typologien und Funktionsmischung

la typologie et la mixité des constructions

- » Über Wohntypologien und Funktionsmischung kann noch keine Aussage getroffen werden.

Ausgleichsmaßnahmen

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

Die Fläche ist größtenteils versiegelt und wird als Abstellfläche für Fahrzeuge genutzt. Negative Auswirkungen auf Fauna und Flora sind bei einer Bebauung nicht zu erwarten.

Schutz und Inwertsetzung des baulichen Erbes

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

Für die gesamte Fläche sind archäologische Funde bekannt. Laut dem *Plan de zones archéologiques* ist das Gebiet als *Terrain avec des vestiges archéologiques connus* eingestuft. Im Vorfeld weiterer Planungen ist das CNRA zu kontaktieren. Eventuell sind Probegrabungen durchzuführen.

3 Mobilität und technische Infrastrukturen

3. concept de mobilité et d'infrastructures techniques

Erreichbarkeit und Verkehrsnetz

Die verkehrliche Erschließung des vorliegenden Schéma Directeur erfolgt über die *rue de Reckange*.

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 *rue de Reckange* 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.

Es sind Flächen und Gräben für die Ableitung und die Retention des anfallenden Niederschlagswassers vorzusehen, diese sollen möglichst offen und naturnah gestaltet werden.

4 Landschaftskonzept

4. concept paysager et écologique

Integration in die Landschaft

l'intégration au paysage

Die derzeit überwiegend vegetationsfreie Fläche soll im Rahmen der Umnutzung durchgrünt werden. Dazu sollten sowohl der öffentliche Raum als auch die privaten Gärten bepflanzt werden.

Grünzüge und Biotopvernetzung

les coulées vertes et le maillage écologique

Nicht relevant.

Geschützte Biotope und Habitate

les biotopes à préserver.

Es sind keine geschützten Biotope und Habitate vorhanden.

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.

Das *Centre National de recherche archéologiques* ist im Vorfeld weiterer Planungsschritte zu kontaktieren. Eventuell sind Probeuntersuchungen durchzuführen, um das Vorhandensein von archäologischen Überresten auf der Fläche festzustellen bzw. auszuschließen.

Im Vorfeld jeglicher Planung muss die ZAD-Fläche im Rahmen einer *Modification ponctuelle* des PAG umklassiert werden und ein ausführliches *Schéma Directeur* erarbeitet werden.

Machbarkeit

la faisabilité

Die Fläche des *Schéma Directeur* setzt sich aus zwei Katasterparzellen zusammen.

Innerhalb des Gebiets müssen sämtliche Anschlüsse neu geschaffen werden, Anschlussmöglichkeiten an die vorhandenen Infrastrukturen bestehen zu den umliegenden Straßen.

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. Das Gebiet kann in mehreren Entwicklungsphasen realisiert werden. Es ist zur langfristigen Entwicklung der Ortschaft Mondercange vorgesehen und dementsprechend im PAG als *Zone d'aménagement différé* ausgewiesen.

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_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

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