

---

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



## **ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG-PROJET]**

### **TEIL 3: Schémas Directeurs Mondercange « Hennebësch » (SD-M11)**

*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](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:** Im nördlichen Außenbereich der Ortschaft Mondercange
- » **Größe:** 0,34 ha
- » **Topographie:** flaches Gelände
- » **angrenzende Bautypologie:** keine unmittelbar angrenzende Bebauung, Fläche ist bereits bebaut.
- » **Anbindung an das Straßennetz:** C.R.106
- » **Öffentlicher Transport:** keine Haltestelle des ÖPNV in fußläufiger Nähe
- » **Natur und Landschaft:** Wiese, Wald, Ackerland

## Übergeordnete Zielstellung

---

Das Schéma Directeur setzt den Rahmen

- » für die Umnutzung der Fläche,
- » für eine Integration der Bebauung in die Landschaft.

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)



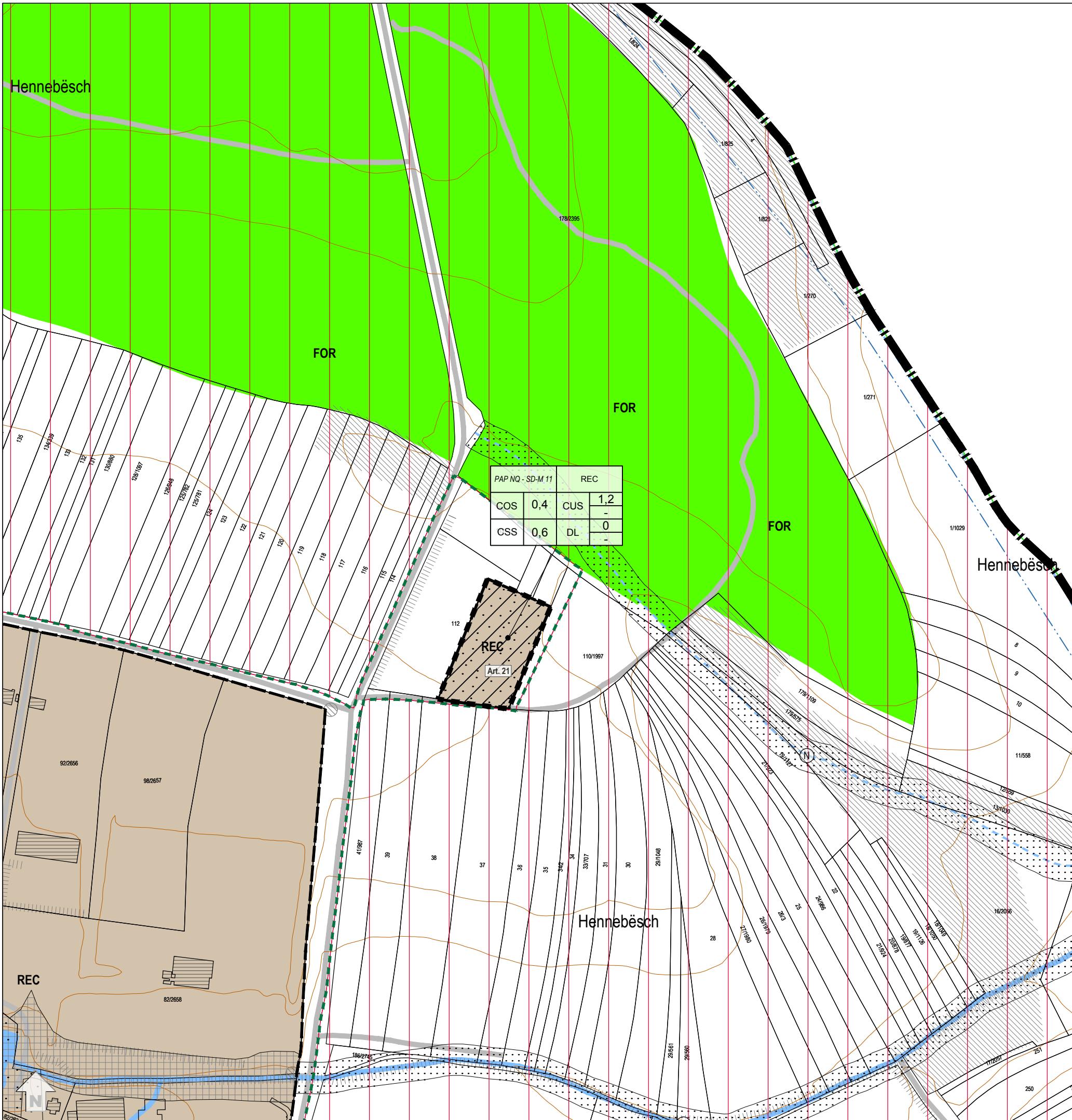
Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Orthophoto, 2018

# Commune de Mondorcange

ZB ZEYEN BAUMANN

PAG projet SD - M11 à Mondorcange

échelle 1:2.500



## Légende: PAG

Parcellaire

Bâtiments existants

Délimitation de la zone verte

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 - Réf. SD		Dénomination de la ou des zones	
COS	max.	CUS	max. min.
CSS	max.	DL	max. min.

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 différencié		Secteur protégé de type "environnement construit" - C
	Zone de servitude "urbanisation"		Secteur protégé de type "environnement naturel et paysage" - N
	Servitude "urbanisation - anti-bruit"		Zone de bruit ≥ 70dBa (9)
	Servitude "urbanisation - cours d'eau"		
	Servitude "urbanisation - coulée verte écologique"		
	Servitude "urbanisation - éléments naturels"		
	Servitude "urbanisation - haute tension"		
	Servitude "urbanisation - intégration paysagère"		
	Servitude "urbanisation - bois"		
	Servitude "urbanisation - zone tampon"		
	Servitude "urbanisation - zone humide"		

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

à l'aménagement du territoire

Décharge pour déchets inertes (10)

à la protection de la nature et des ressources naturelles

Zone protégée d'intérêt national - déclarée (1)

Zone protégée d'intérêt national - à déclarer (2)

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

Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - "Zones de protection spéciale" (3)

## 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)

Limité de la commune



--- 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 M11 "Hennebësch"**
**ZB ZEYEN BAUMANN**  
 Zeyen+Baumann sàrl  
 9, rue de Steinzel  
 L-7254 Bereldange

Mondercange

échelle 1:1.000

septembre 2019

## 2 Städtebauliches Entwicklungskonzept

### 2. concept de développement urbain

#### Städtebauliche Zielstellung

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

- » Ziel der Entwicklung dieser Fläche ist ihre Erschließung und Umnutzung.
- » Die verträgliche Umnutzung der Fläche erfolgt unter Berücksichtigung der Lage im Außenbereich der Gemeinde.

#### 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 vermutlich bei weniger als 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*

Nicht von Belang.

#### Bauliche Integration

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

Das Gelände ist bebaut. Die derzeitige Bebauung ist baufällig und soll im Zuge der Umnutzung ersetzt werden. Dabei sollen die neuen Gebäude Maße und Volumen der bestehenden Bebauung nicht überschreiten.

#### Zentralität

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

Nicht von Belang.

## Städtebauliche Koeffizienten

*la répartition sommaire des densités*

M11 „Hennebësch“: REC					
COS	max.	0,4	CUS	max.	1,2
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,6	DL	max.	0
				min.	-

**COS:** Coefficient d'occupation du sol – le rapport entre la surface d'emprise au sol des constructions et la surface du terrain à bâti 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 bâti brut

**CSS:** Coefficient de scellement du sol – le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâti net

**DL:** Densité de logement – le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâti brut

## Typologien und Funktionsmischung

*la typologie et la mixité des constructions*

Die Fläche soll Freizeit- und Erholungszwecken dienen. Weitere Funktionen sind nicht erlaubt.

## 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*

Nicht von Belang.

## 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.

### 3 Mobilität und technische Infrastrukturen

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

##### Erreichbarkeit und Verkehrsnetz

---

Die Zufahrt zur Fläche erfolgt über einen Feldweg, der vom C.R. 106 — Mondercange nach Limpach — abgeht.

##### Parkraumkonzept

---

*un concept de stationnement*

Auf der Fläche sind der Nutzung entsprechend ausreichend Stellplätze zu schaffen. Genauere Vorgaben sind der Partie écrite des PAG zu entnehmen.

##### ÖPNV

---

*les accès au transport collectif*

In fußläufiger Entfernung (300 m) befindet sich keine Haltestelle des ÖPNV. Die nächsten Bushaltstellen sind in einem Kilometer Entfernung in Mondercange bzw. Limpach.

##### Technische Infrastrukturen

---

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

Die Fläche ist nicht erschlossen, die nötigen Infrastrukturen müssen im Zuge der Flächenentwicklung geschaffen werden.

Im Rahmen der Ausarbeitung des PAP NQ für diese Fläche ist die Notwendigkeit einer RegenwasserRetention zu prüfen.

## 4 Landschaftskonzept

### 4. concept paysager et écologique

#### Integration in die Landschaft

*l'intégration au paysage*

Nach Norden wird die Fläche von einem Waldgebiet begrenzt. An den drei anderen Seiten geht die Fläche in die offene Landschaft über. Zur Abschirmung der Bebauung wird die Pflanzung eines etwa 3m breiten Grünstreifens mit heimischen Gehölzen entlang der Außengrenzen der PAP-Fläche empfohlen.

#### Grünzüge und Biotopvernetzung

*les coulées vertes et le maillage écologique*

Nicht von Belang.

#### Geschützte Biotope und Habitate

*les biotopes à préserver.*

Die Fläche bzw. die auf der Fläche bestehenden Gebäuderuinen sind ein potenzieller Lebensraum für Fledermäuse. Sie ist im PAG entsprechend als geschützter Lebensraum nach Art. 21 gekennzeichnet. Im Vorfeld der Flächenentwicklung sind eine artenschutzrechtliche Überprüfung und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen zu realisieren.

Für weitere Details zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ist der Umweltbericht für die betroffene Fläche heranzuziehen. (siehe Oeko-Bureau 2019: Strategische Umweltprüfung für den PAG der Gemeinde Mondercange – Umweltbericht)

## 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 sowie die *Administration de la Gestion de l'Eau* zu beteiligen.

Bei der Zerstörung von Biotopen oder Habitaten ist eine Genehmigung des Umweltministeriums erforderlich. Grundlage bildet eine Biotopevertermittlung mit entsprechenden Vorschlägen für Ausgleichsmaßnahmen.

### Machbarkeit

*la faisabilité*

Im Vorfeld der PAP-Ausarbeitung ist die Machbarkeit der Erschließung zu klären.

### Phasierung der Entwicklung und Abgrenzung der PAP

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

Für das Gebiet des vorliegenden Schéma Directeur ist ein PAP auszuarbeiten, welcher in einer Phase 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\\_Oekologisch\\_e\\_Wohnbaugebiete.html](https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv_nature/Landschaftsgerechte_und_Oekologisch_e_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)