
PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG) COMMUNE DE MONDERCANGE



ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG-PROJET]

TEIL 3: Schémas Directeurs Mondercange « Rue de Limpach » (SD-M12)

Schéma Directeur

nouveau Schéma Directeur élaboré sur base des réclamations

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:** westlich des Ortszentrums der Ortschaft Mondercange
- » **Größe:** 0,23 ha
- » **Topographie:** Ebenes Gelände
- » **angrenzende Bautypologie:** Straßenrand-, Hof- und Hallenbebauung entlang der Rue de Limpach
- » **Anbindung an das Straßennetz:** Rue de Limpach
- » **Öffentlicher Transport:** Die Bushaltestelle „Mondercange, A Bosselesch“ ist etwa 170m entfernt.
- » **Natur und Landschaft:** Rasen- bzw. Gartenfläche

Übergeordnete Zielstellung

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für die Ergänzung der Bebauung westlich des Ortskernes bzw. entlang der Rue de Limpach,
- » für die Errichtung einer Waffenproduktionsstätte inklusive entsprechenden Verkaufsräumen,
- » für den Erhalt des bestehenden Mehrfamilienhauses auf der Fläche.

Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

Abbildung 1 Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)

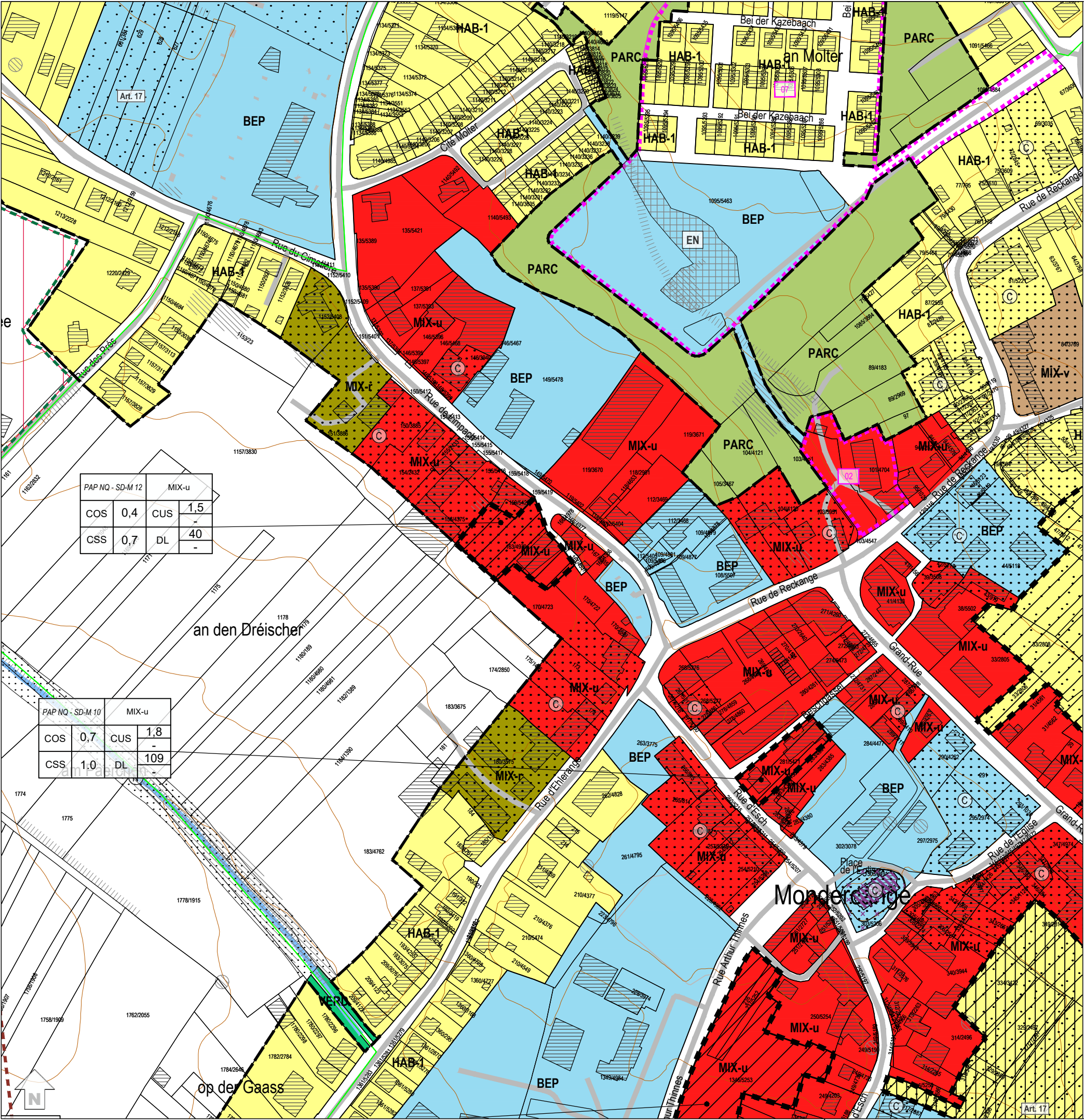


Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Carte topographique, 2015

Abbildung 2 Verortung des Plangebietes (Luftbild)



Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Orthophoto, 2019



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-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	
COS	max.	CUS	max.
CSS	max.	DL	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

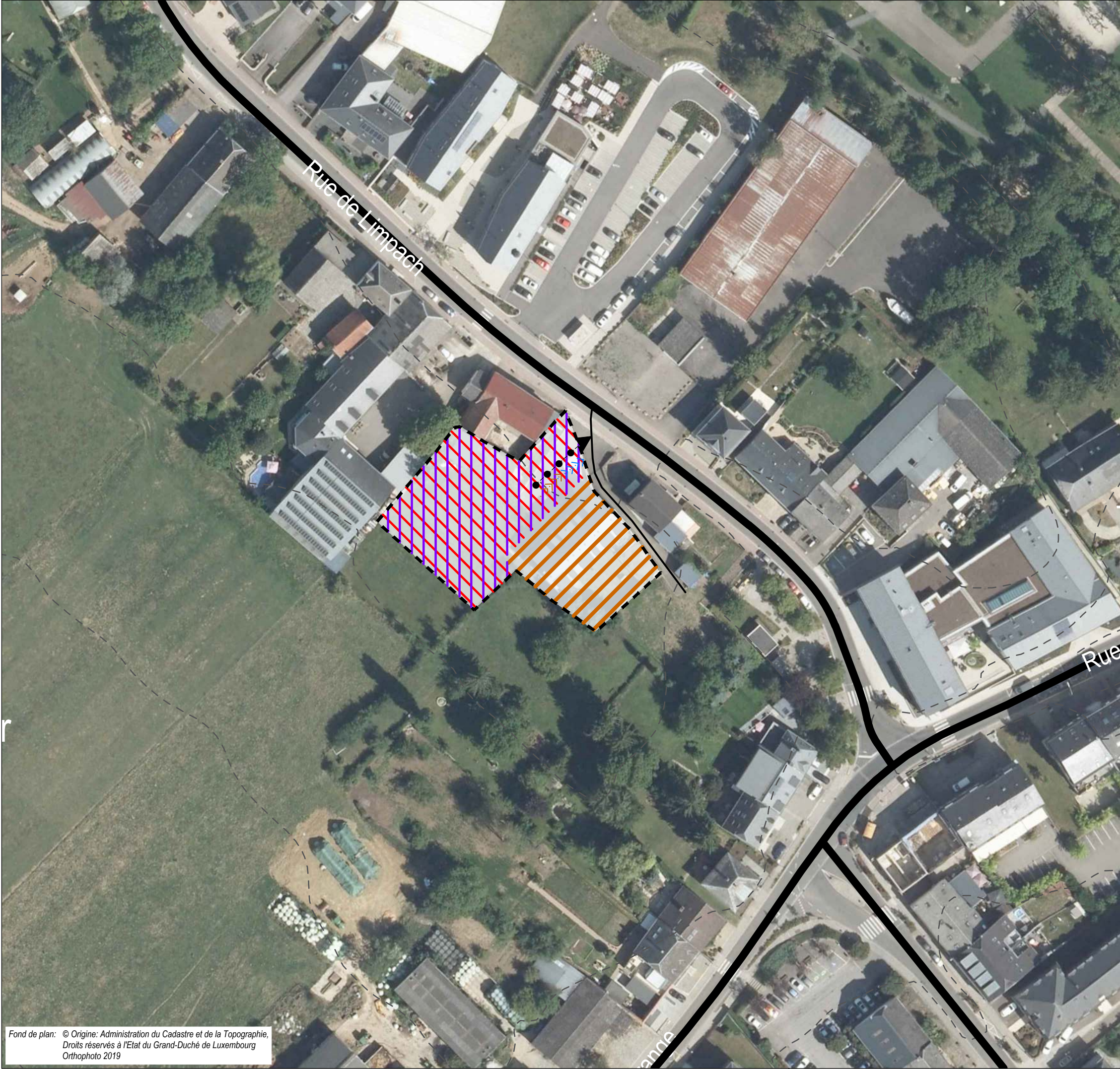
PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur, à titre indicatif	Coulouir pour projets routiers																		
Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"	Coulouir pour projets de mobilité douce																		
Zone d'aménagement différé	Coulouir pour projets de canalisation pour eaux usées																		
Zone de servitude "urbanisation"	Secteur protégé de type "environnement construit" - C																		
<table><tr><td>AB</td><td>Servitude "urbanisation - anti-bruit"</td></tr><tr><td>CE</td><td>Servitude "urbanisation - cours d'eau"</td></tr><tr><td>EN</td><td>Servitude "urbanisation - éléments naturels"</td></tr><tr><td>HT</td><td>Servitude "urbanisation - haute tension"</td></tr><tr><td>IP</td><td>Servitude "urbanisation - intégration paysagère"</td></tr><tr><td>IP-1</td><td>Servitude "urbanisation - intégration paysagère"</td></tr><tr><td>B</td><td>Servitude "urbanisation - bois"</td></tr><tr><td>ZT</td><td>Servitude "urbanisation - zone tampon"</td></tr><tr><td>ZH</td><td>Servitude "urbanisation - zone humide"</td></tr></table>	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"	Secteur protégé de type "environnement naturel et paysage" - N
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"																		
	Zone de bruit $\geq 70\text{dBa}$ ⁽⁹⁾																		

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 inondable - HQ extrême ⁽⁵⁾
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⁾	



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

- 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 M12 "Rue de Limpach"



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

octobre 2020

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 westlich des Ortskernes von Mondercange dar.
- » Auf der Fläche soll neben dem bestehenden Mehrfamilienhaus, welches erhalten wird, eine Produktionshalle für Waffen sowie entsprechende Verkaufsräume entstehen.
- » Die neuen Gebäude, insbesondere die Produktionshalle sollen sich dabei in die bestehende Topographie auf der Fläche integrieren.

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 voraussichtlich bei 5%.

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 relevant.

Funktionale Verknüpfung

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

Die Verknüpfung mit dem Ortskern erfolgt über die *Rue de Limpach*. 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 Rue de Limpach, westlich des Ortskernes von Mondercange. Die neue Bebauung soll sich städtebaulich in die angrenzenden Strukturen einfügen, welche unter anderem auch durch landwirtschaftliche Hallen geprägt ist.

Die Gestaltung der Bebauung soll außerdem ihrer Lage innerhalb des *Secteur protégé de type "environnement construit"* Rechnung tragen.

Zentralität

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

Wohnen sowie die Produktion von und der Handel mit Waffen bildet die zentrale Nutzung des vorliegenden Schéma Directeur. Es werden keine weiteren zentralen Funktionen erfüllt.

Städtebauliche Koeffizienten

la répartition sommaire des densités

M12 „Rue de Limpach“: MIX-u					
COS	max.	0,4	CUS	max.	1,5
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,70	DL	max.	40
	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 0,23 ha und einer *Densité de logement* (DL) von 40 Wohneinheiten pro ha, ergibt sich auf der Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotential von 9 Wohneinheiten. Diese sind im bestehenden Mehrfamilienhaus auf der Fläche bereits vorhanden. Im Rahmen des Schéma Directeur dürfen keine neuen Wohneinheiten auf der Fläche realisiert werden.

Typologien und Funktionsmischung

la typologie et la mixité des constructions

Die vorwiegende Funktion des vorliegenden Schéma Directeur ist das Wohnen in einem Mehrfamilienhaus sowie die Produktion von und der Handel mit Waffen.

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 relevant.

Schutz und Inwertsetzung des baulichen Erbes

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

Für die 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

Verbindungen

Die verkehrliche Erschließung des vorliegenden Schéma Directeur erfolgt über die *Rue de Limpach*.

Parkraumkonzept

un concept de stationnement

- » Die Anzahl der vorzusehenden Stellplätze richtet sich nach der Bruttogeschoßfläche bzw. der Verkaufsfläche der vorgesehenen Aktivitäten und Nutzungen. Die entsprechenden Vorgaben sind der Partie écrite des PAG zu entnehmen.
- » Die nötigen Stellplätze für die Wohnnutzung sollen auf dem Privatgrundstück in Form einer Tiefgarage errichtet werden.
- » Die Besucherparkplätze der Betriebe sollen auf den Privatgrundstücken untergebracht werden.

ÖPNV

les accès au transport collectif

Die Bushaltestelle „Mondercange, A Bosselesch“ befindet sich in ca. 170 m Entfernung. Über diese Bushaltestellen sind folgende Buslinienverbindungen möglich: 17 (Esch – Ehlerange – Mondercange – Pontpierre), 332 (Steinfort – Belvaux – Mondercange) sowie 314 (Esch/Alzette – Foetz – Mondercange).

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 Limpach* 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.

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

Die Dachflächen der Produktions- und Verkaufshallen sollen möglichst begrünt werden.

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.

Bei der Zerstörung von Biotopen oder Habitaten ist 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 einer Katasterparzellen zusammen.

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.

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