

---

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



## ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG-PROJET]

### **TEIL 3: Schémas Directeurs Pontpierre « Grand-Rue » (SD-P03)**

*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](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:** Entlang der *Grand-Rue*/N13 zwischen Pontpierre und Bergem
- » **Größe:** 0,89 ha
- » **Topographie:** Leichte Steigung von 2,3% von Südwesten nach Nordosten
- » **angrenzende Bautypologie:** Straßenrandbebauung mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern sowie vereinzelt Doppelhäusern
- » **Anbindung an das Straßennetz:** Grand-Rue/N13
- » **Öffentlicher Transport:** Die Bushaltestelle „Pontpierre, Steewee“ ist etwa 70 m entfernt
- » **Natur und Landschaft:** Baumbestand im hinteren Teil der Fläche.

### Übergeordnete Zielstellung

---

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für die Konsolidierung des südlichen Siedlungskörpers von Pontpierre durch Nachverdichtung,
- » für die Umnutzung einer zuvor gewerblich genutzten Fläche.

Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

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

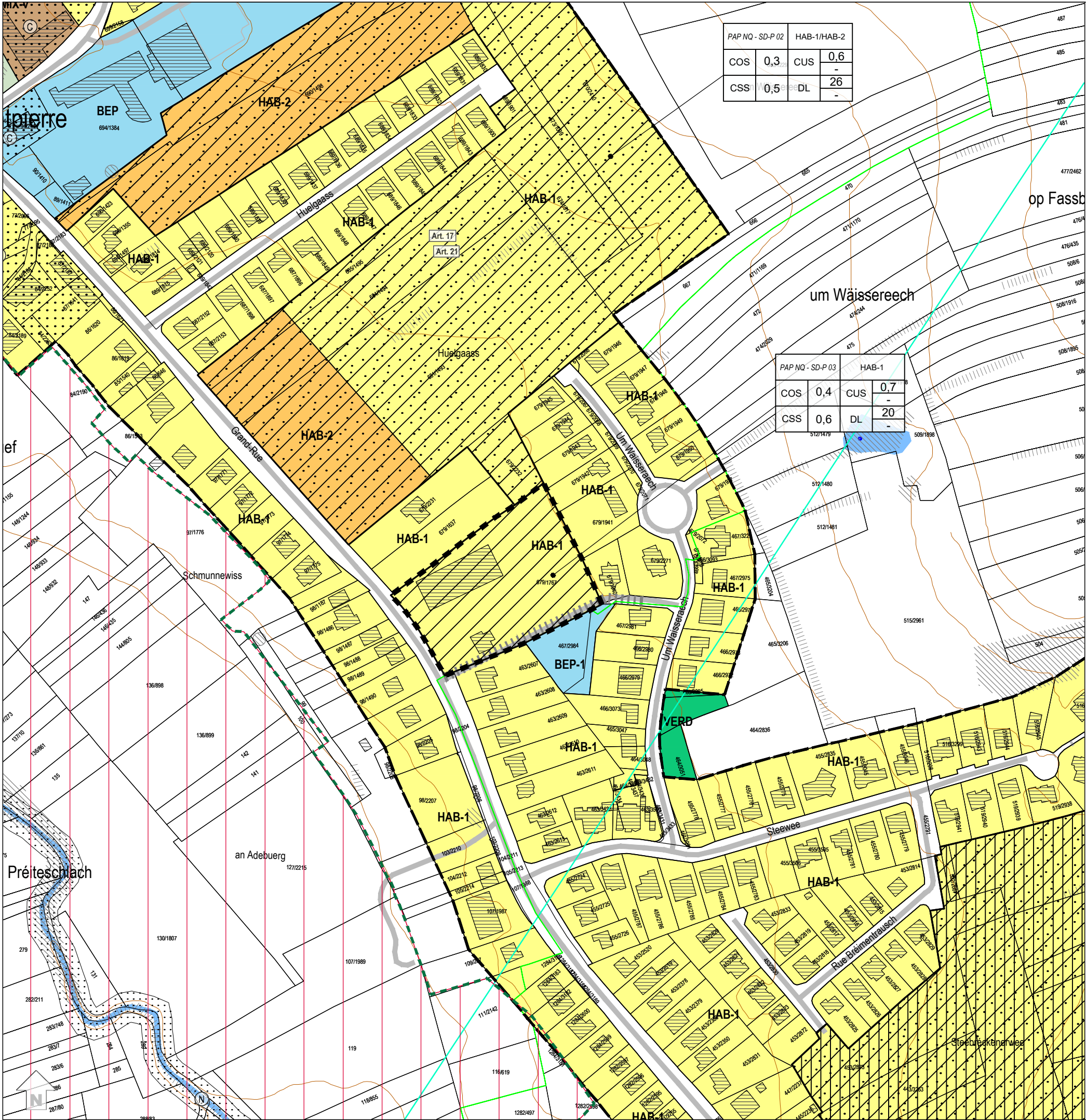


Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Carte topographique, 2015

**Abbildung 2** Verortung des Plangebietes (Luftbild)



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



Légende: PAG

- Parcellaire

Délimitation de la zone verte
- Bâtiments existants

Bâtiments projetés / en réalisation

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

- HAB-1

HAB-2

MIX-u

MIX-v

MIX-r

BEP

BEP-1

REC

ECO-c1

ECO-c2

ECO-r

ECO-n

JAR

SPEC-RE

SPEC-MK

SPEC-S

SPEC-F
- Zone d'habitation 1

Zone d'habitation 2

Zone mixte urbaine

Zone mixte villageoise

Zone mixte rurale

Zone de bâtiments et d'équipements publics

Zone de bâtiments et d'équipements publics - type 1

Zone de sport et de loisir

Zone d'activités économiques communale type 1

Zone d'activités économiques communale type 2

Zone d'activités économiques régionale

Zone d'activités économiques nationale

Zone de jardins familiaux

Zone spéciale - Rue d'Esch

Zone spéciale - Minett-Kompost

Zone spéciale - station-service

Zone spéciale Foetz

PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur

| PAP NQ/ZAD - Réf. SD |      | Dénomination de la zone 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

FOR

Zone agricole

Zone forestière <sup>(7)</sup>
- PARC

VERD

Zone de parc public

Zone de verdure

Zones superposées

- AB

CE

EN

HT

IP

IP-1

B

ZT

ZH

Servitude "urbanisation - anti-bruit"

Servitude "urbanisation - cours d'eau"

Servitude "urbanisation - éléments naturels"

Servitude "urbanisation - haute tension"

Servitude "urbanisation - intégration paysagère"

Servitude "urbanisation - intégration paysagère"

Servitude "urbanisation - bois"

Servitude "urbanisation - zone tampon"

Servitude "urbanisation - zone humide"

Couloir pour projets routiers

Couloir pour projets de mobilité douce

Couloir pour projets de canalisation pour eaux usées

Secteur protégé de type "environnement construit" - C

Secteur protégé de type "environnement naturel et paysage" - N

Zone de bruit ≥ 70dBa <sup>(9)</sup>
- Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives:
- à l'aménagement du territoire

Décharge pour déchets inertes <sup>(10)</sup>

Plans directeurs sectoriels (projet 2019) <sup>(12)</sup>

à la protection de la nature et des ressources naturelles

Zone protégée d'intérêt national - déclarée <sup>(1)</sup>

Zone protégée d'intérêt national - à déclarer <sup>(2)</sup>

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

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

à la protection des sites et monuments nationaux

Immeubles et objets classés monuments nationaux <sup>(4)</sup>

Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire <sup>(4)</sup>

à la gestion de l'eau

Zone inondable - HQ10 <sup>(5)</sup>

Zone inondable - HQ100 <sup>(5)</sup>

Zone inondable - HQ extrême <sup>(5)</sup>
- Indications complémentaires (à titre indicatif)
- Biotopes protégés (relevé non exhaustif) <sup>(6)</sup>

Habitats d'espèces protégées (Art. 17) (relevé non exhaustif) <sup>(7)</sup>

Sites de reproduction et aires de repos d'espèces intégralement protégées (Art. 21) relevé non exhaustif <sup>(7)</sup>

Cimetière

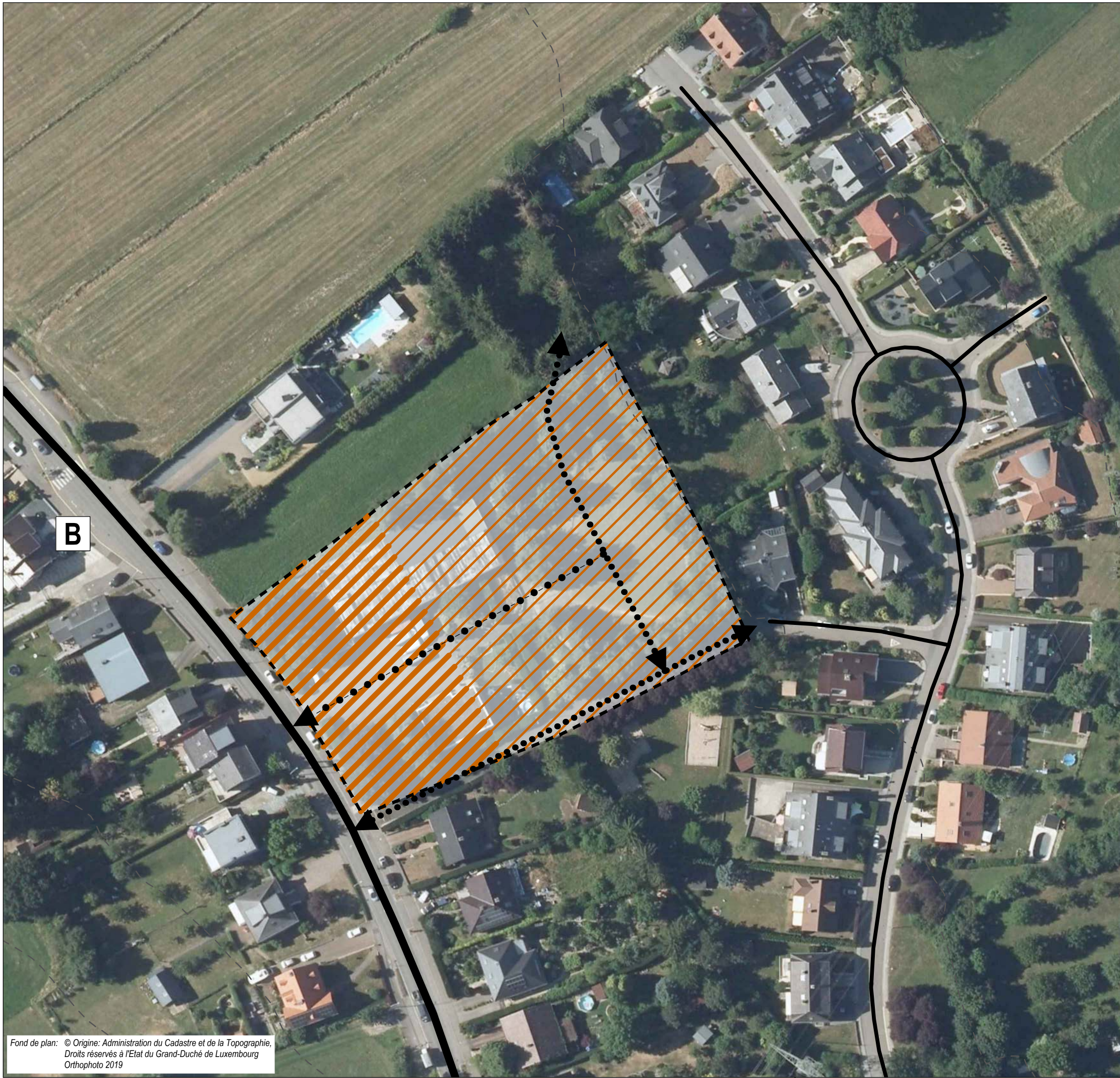
Cours d'eau / Eaux stagnantes <sup>(8)</sup>

Courbes de niveau, équidistance 5 m <sup>(8)</sup>

Autoroute <sup>(5)</sup>

Conduites électriques aériennes <sup>(9)</sup>

Réseau du SES <sup>(11)</sup>



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 P03 "Grand-Rue"

ZB ZEYEN  
BAUMANN

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

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

Pontpierre

échelle 1:1.000

octobre 2020

N

## 2 Städtebauliches Entwicklungskonzept

### 2. concept de développement urbain

#### Städtebauliche Zielstellung

---

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

- » Die Konversion dieser Fläche im Innenbereich stärkt die Innenentwicklung der Gemeinde und insbesondere des Ortsteils Pontpierre.
- » Die neuen Gebäude sollen eine Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern sein.
- » Dabei sollen sich die neuen Gebäude in Volumetrie und Geschossigkeit an der umliegenden Bebauung orientieren.
- » Wege für die aktive Mobilität sollen das Gebiet an die umliegenden Gebiete anbinden sowie das Wegenetz für die aktive Mobilität in der Gemeinde erweitern.

#### 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.

#### Öffentlicher Raum

---

*la localisation, la programmation et les caractéristiques des espaces publics*

- » Der innere Bereich des Gebiets soll durch eine entsprechende Gestaltung eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen.
- » Eine zentrale Achse soll das Gebiet für Nutzer der Mobilité douce erschließen. Weitere Wegeverbindungen sollen Verbindungen zu benachbarten Quartieren und zentralen Einrichtungen in den Ortskernen von Bergem und Pontpierre herstellen.
- » Der Straßenraum soll verkehrsberuhigt als *zone résidentielle* bzw. *zone de rencontre* gestaltet 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.

Über die *Grand-Rue* ist der Schulkomplex von Pontpierre erreichbar. Ebenso ist hierüber der Hauptort Mondercange zu erreichen.

## Bauliche Integration

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

Die neue Bebauung soll sich in der Volumetrie und Geschossigkeit an der umgebenden Bebauung orientieren.

## 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*

| P03 „Grand-Rue“ : HAB-1 |      |      |     |      |     |
|-------------------------|------|------|-----|------|-----|
| COS                     | max. | 0,4  | CUS | max. | 0,7 |
|                         | min. | -    |     | min. | -   |
| CSS                     | max. | 0,60 | DL  | max. | 20  |
|                         | 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 0,89 ha und einer *Densité de logement* (DL) von 20 Wohneinheiten pro ha, ergibt sich auf der Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotential von 17 neuen Wohneinheiten.

## Typologien und Funktionsmischung

*la typologie et la mixité des constructions*

- » Die vorwiegende Funktion des vorliegenden Schéma Directeur ist das Wohnen.
- » Es sollen unterschiedliche Gebäudetypen mit unterschiedlichen Wohntypologien entstehen.

## Ausgleichsmaßnahmen

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

Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Arten- und 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 zentrale Achse für die Mobilité douce soll das Gebiet unterteilen.

## Schutz und Inwertsetzung des baulichen Erbes

---

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

Laut dem *Plan de zones archéologiques* ist das Gebiet als *Terrain avec potentialité archéologique* eingestuft. Aufgrund der Größe des Gebiets (>0,3 ha) ist das CNRA im Vorfeld weiterer Planungen für das Gebiet 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 *Grand-Rue*. Entlang der südlichen Außengrenze soll eine Fußwegverbindung zwischen der *Grand-Rue* und der Straße *Um Waisseraech* entstehen.

##### Parkraumkonzept

---

###### *un concept de stationnement*

- » Pro Einfamilienhaus sollen jeweils 2 PKW-Stellplätze vorgesehen werden. Diese sollen auf den Privatgrundstücken in Form von Garagen oder Carports errichtet 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 Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser können unter den jeweiligen Gebäuden als Tiefgarage angelegt werden.

##### ÖPNV

---

###### *les accès au transport collectif*

Die Bushaltestelle „Pontpierre - Steewee“ befindet sich in ca. 70 m Entfernung. Über diese Bushaltestelle ist folgende Buslinienverbindung möglich: 205 (Luxembourg – Pontpierre - Mondercange), 307 (Bettembourg – Mondercange – Esch/Alzette) sowie 314 (Esch/Alzette – Foetz – Mondercange).

##### 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.

Das Regenwasser soll innerhalb des Quartiers möglichst über offene Wassergräben zur naturnahen und offen gestalteten Retentionsfläche gelangen.

## 4 Landschaftskonzept

### 4. concept paysager et écologique

#### Integration in die Landschaft

---

*l'intégration au paysage*

Maßnahmen der optischen Integration und Durchgrünung sollen im Rahmen der Gestaltung der privaten Gärten realisiert werden.

#### Grünzüge und Biotopvernetzung

---

*les coulées vertes et le maillage écologique*

Nicht von Belang.

#### Geschützte Biotope und Habitate

---

*les biotopes à préserver.*

Auf der Fläche sind keine geschützten Biotope oder 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.

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*

Das Gebiet gehört einem Eigentümer.

#### 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 soll ein PAP ausgearbeitet werden. Die Umsetzung kann in einer oder mehreren Phasen 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\\_planer\\_weniger\\_baggern.html](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](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)