

---

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



## ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG-PROJET]

### **TEIL 3: Schémas Directeurs** **Pontpierre « Op Schockegaart » (SD-P07)**

*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

### Vorbemerkung

---

Das vorliegende Schéma Directeur umfasst eine zone d'aménagement différé und dementsprechend nur reduzierte Vorgaben. Soll diese über eine Überarbeitung des PAG aufgehoben werden, ist die Ausarbeitung eines vollständigen Schéma Directeur erforderlich.

### Rahmenbedingungen

---

- » **Lage:** Nordöstlich des Ortskerns von Pontpierre
- » **Größe:** 1,88 ha
- » **Topographie:** Gefälle von ca. 5,5% von Nordosten nach Südwesten
- » **angrenzende Bautypologie:** Schulkomplex, Bauernhöfe, freistehende Einfamilienhäuser
- » **Anbindung an das Straßennetz:** Am Bockelsfeld
- » **Öffentlicher Transport:** Die Bushaltestelle „Pontpierre, Paschtoueschhaus“ ist etwa 120 m entfernt
- » **Natur und Landschaft:** Grünland, Streuobstwiese

### Übergeordnete Zielstellung

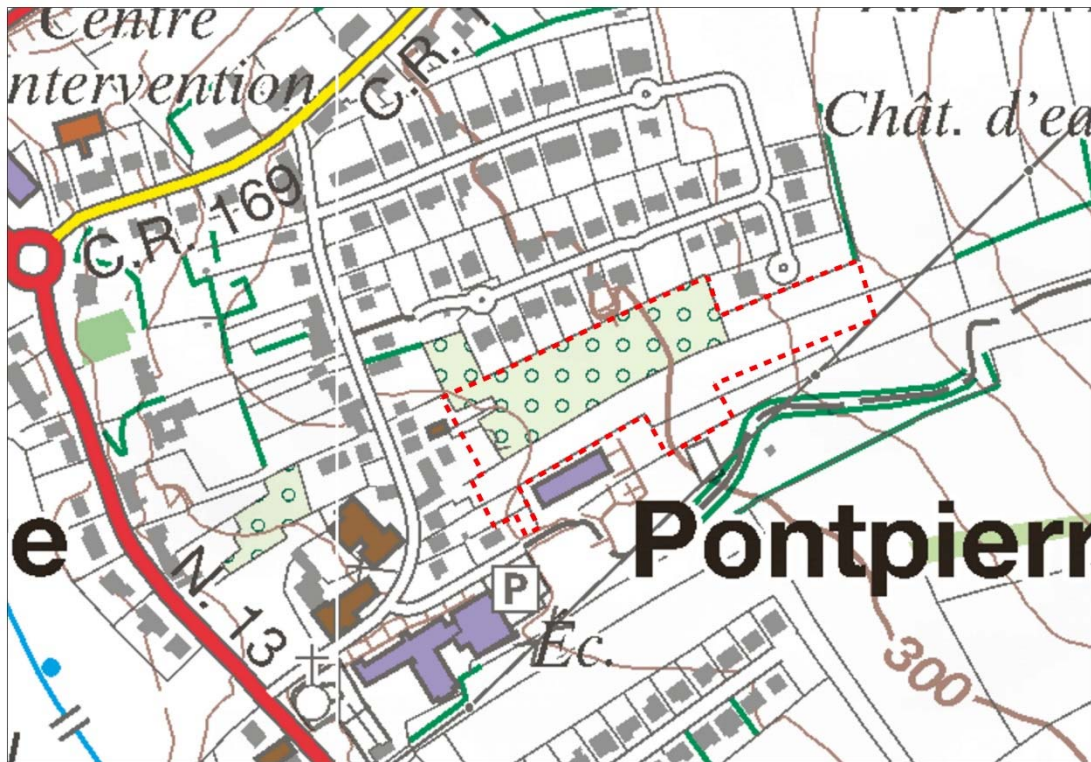
---

Das Schéma Directeur setzt den Rahmen

- » Für die langfristige Entwicklung dieser Fläche.

Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

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



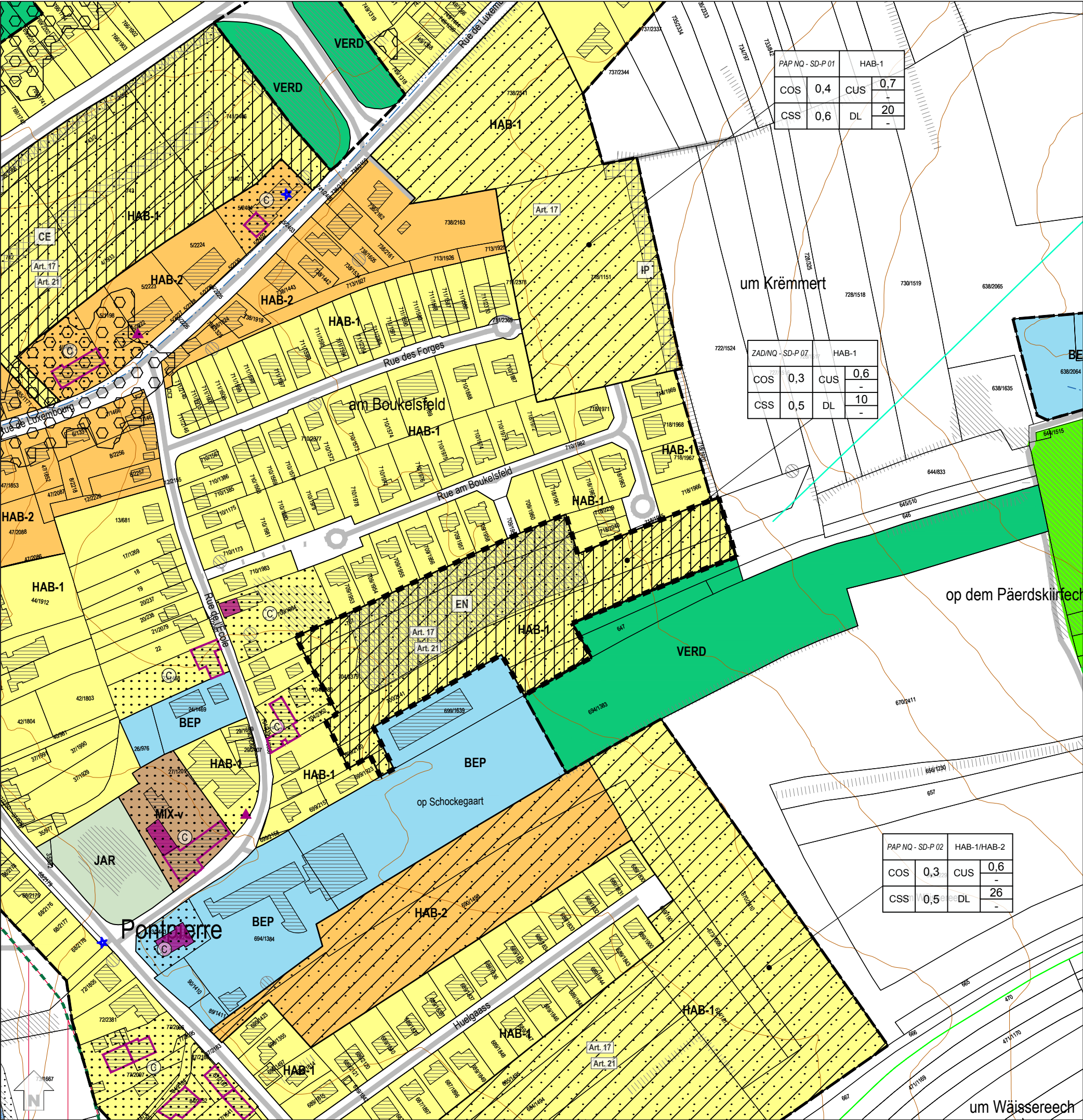
Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Carte topographique, 2015

**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

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

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-E

Zone spéciale - station à essence

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 | Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" |      |      |  |
|----------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|--|
| COS                  | max.                            | CUS                                                                                                                                     | max. | min. |  |
| CSS                  | max.                            | DL                                                                                                                                      | max. | min. |  |

Zone verte

- AGR

Zone agricole

FOR

Zone forestière (7)
- PARC

Zone de parc public

VERD

Zone de verdure

Zones superposées

- PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur, à titre indicatif

Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Zone d'aménagement différé

Zone de servitude "urbanisation"

AB

Servitude "urbanisation - anti-bruit"

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"

ZI

Servitude "urbanisation - zone tampon"

ZH

Servitude "urbanisation - zone humide"
- Secteur protégé de type "environnement construit" - C
- Secteur protégé de type "environnement naturel et paysage" - N
- Zone de bruit ≥ 70dBA (9)

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)
- à la protection des sites et monuments nationaux

Immeubles et objets classés monuments nationaux (4)

Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire (4)
- à la gestion de l'eau

Zone inondable - HQ10 (5)

Zone inondable - HQ100 (5)

Zone inondable - HQ extrême (5)

Indications complémentaires (à titre indicatif)

- Biotopes protégés (relevé non exhaustif) (6)

Habitats d'espèces protégées (Art. 17) (relevé non exhaustif) (7)

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

Cimetière

Cours d'eau / Eaux stagnantes (8)

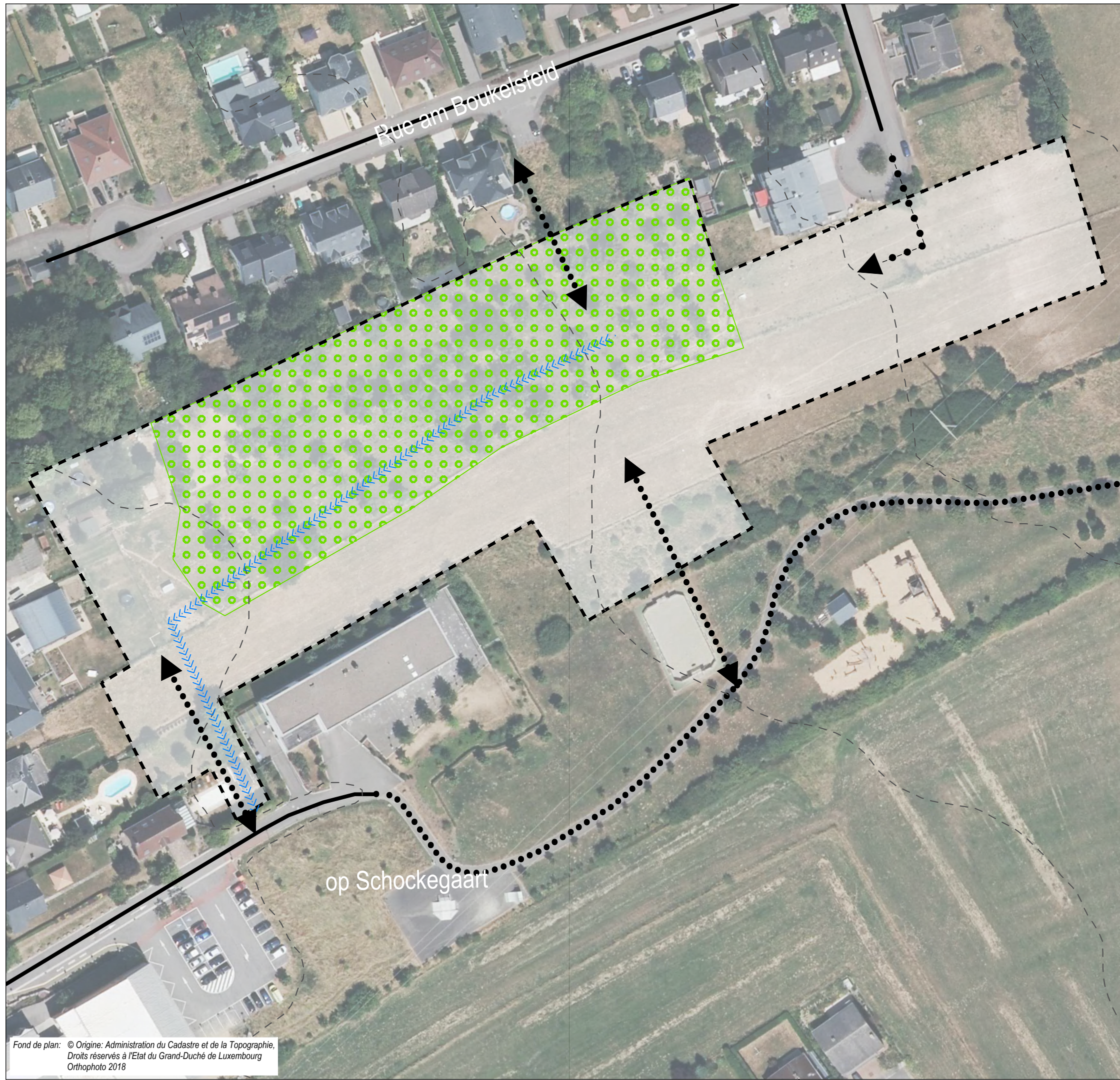
Courbes de niveau, équidistance 5 m (8)

Autoroute (8)

Limite de la commune
- Conduites électriques aériennes (8)
- Réseau du SES (11)

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





- 
- biotopes à préserver



## septembre 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 ergänzt den Siedlungskörper von Pontpierre.

#### 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*

Um Bodenaushub bzw. Aufschüttungen gering zu halten, sollen sich die Gebäude den topographischen Gegebenheiten anpassen.

#### Städtebauliche Koeffizienten

*la répartition sommaire des densités*

| P07 „Op Schockegaart“: HAB-1 / ZAD |      |     |     |      |     |
|------------------------------------|------|-----|-----|------|-----|
| COS                                | max. | 0,3 | CUS | max. | 0,6 |
|                                    | min. | -   |     | min. | -   |
| CSS                                | max. | 0,5 | DL  | max. | 10  |
|                                    | 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 1,88 ha und einer *Densité de logement* (DL) von 10 Wohneinheiten pro ha, ergibt sich auf der Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotential von 18 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.

## 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.

## 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

##### Erreichbarkeit und Verkehrsnetz

---

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets soll über die Straße *Am Bockelsfeld* erfolgen. Die Machbarkeit ist im Vorfeld zu prüfen.

Für Nutzer der Mobilité douce sollen weitere Zugänge entstehen, unter anderem auch von der *rue de l'Ecole* aus.

##### ÖPNV

---

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

Die Bushaltestelle „Pontpierre, Paschtoueschhaus“ ist etwa 120 m entfernt. Der Standardeinzugsradius von 300 m erfasst einen Großteil der Fläche.

Über diese Haltestelle ist folgende Verbindung möglich: 17 (Esch/Alzette – Mondercange – Pontpierre)

##### 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 Straße *Am Bockelsfeld* 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*

Zur bestmöglichen optischen Integration des *Schéma Directeur* in das Orts- und Landschaftsbild sollen Maßnahmen der optischen Integration und Durchgrünung im Rahmen der Gestaltung der privaten Gärten realisiert werden.

#### Grünzüge und Biotopvernetzung

---

##### *les coulées vertes et le maillage écologique*

Die im Norden der Fläche gelegene Streuobstwiese ist als Biotop geschützt und muss erhalten werden. Sie soll entsprechend in das Baugebiet integriert werden. Diese Maßnahme wird im PAG als *Zone de servitude „urbanisation“* festgesetzt.

#### Geschützte Biotope und Habitate

---

##### *les biotopes à préserver.*

Die Fläche ist derzeit teilweise Grünland und der nördliche Teil ist von Obstbäumen bestanden, welche nach Artikel 17 des Naturschutzgesetzes als Biotope geschützt sind und als Lebensraum für Fledermäuse dienen. Ihr Erhalt wird im PAG mittels einer *Zone de servitude „urbanisation“* sichergestellt.

Die Fläche ist unter anderem Lebensraum für Vögel und Fledermäuse und im PAG entsprechend als geschützter Lebensraum nach Art. 17 und 21 Naturschutzgesetz gekennzeichnet. Der Wegfall dieser Funktion ist durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

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.

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

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

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 insgesamt aus sieben verschiedenen Katasterparzellen zusammen. Im Vorfeld der Ausarbeitung eines PAPs ist eine Einigung und gemeinsame Vorgehensweise der Einzeleigentümer – insbesondere auch zur Sicherstellung der dauerhaften Umsetzung von Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen – unbedingt erforderlich.

Die Machbarkeit der Erschließung über die Straße *Am Bockelsfeld* ist im Vorfeld zu prüfen.

#### Phasierung der Entwicklung und Abgrenzung der PAP

---

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

Das Gebiet ist zur mittel- bis langfristigen Entwicklung vorgesehen und ist dementsprechend im PAG mit einer *zone d'aménagement différé* überlagert.

## 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](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)