
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

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)

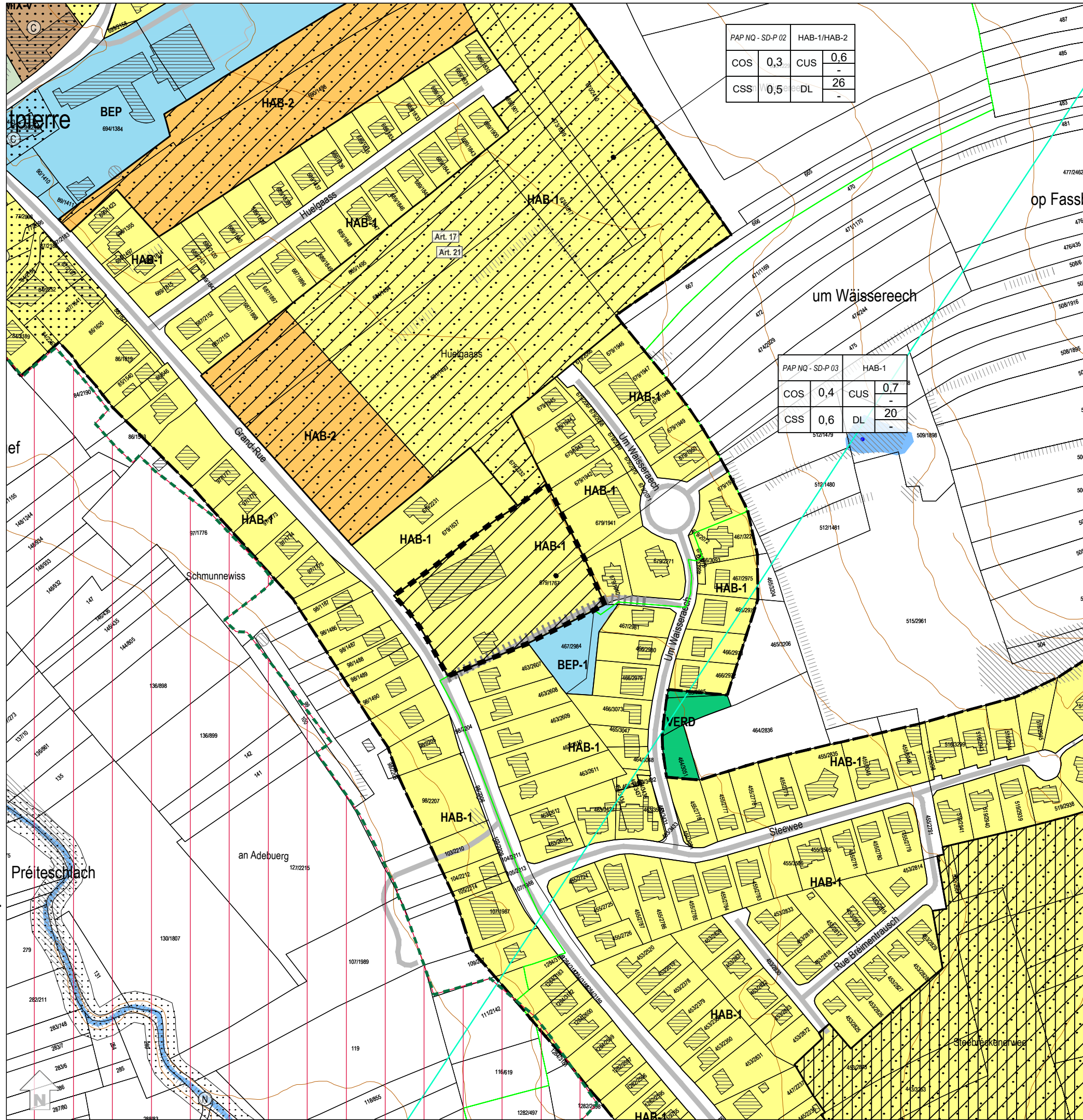


Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Carte topographique, 2015

Abbildung 2 Verortung des Plangebietes (Luftbild)



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



PAP NQ - SD-P 02	HAB-1/HAB-2	
COS	0,3	CUS 0,6
CSS	0,5	DL 26

PAP NQ - SD-P 03	HAB-1	
COS	0,4	CUS 0,7
CSS	0,6	DL 20

Légende: PAG

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 - Art. 50	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	PARC Zone de parc public
FOR Zone forestière (7)	VERD Zone de verdure

Zones superposées

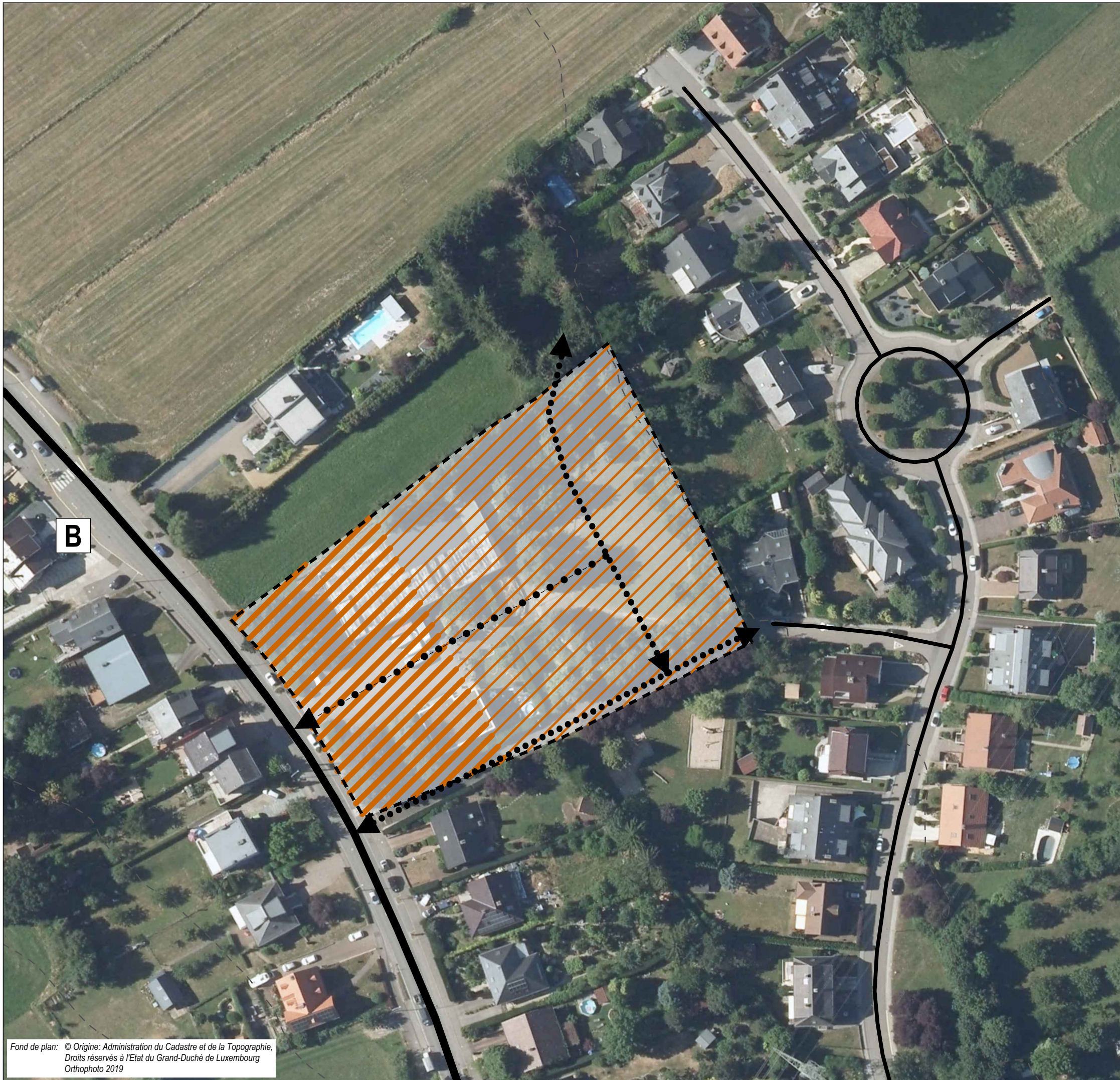
PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur, à titre indicatif	Couloir pour projets routiers
Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"	Couloir pour projets de mobilité douce
Zone d'aménagement différé	Couloir pour projets de canalisation pour eaux usées
Zone de servitude "urbanisation"	Secteur protégé de type "environnement construit" - C
AB Servitude "urbanisation - anti-bruit"	Secteur protégé de type "environnement naturel et paysage" - N
CE Servitude "urbanisation - cours d'eau"	Zone de bruit >= 70dBa (9)
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"	

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 (5)
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 (5)	



--- 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

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

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.	-

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 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_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

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