

PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG)



ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG PROJET]

TEIL 3: Schémas Directeurs BERG SD-BG 02 « Laangfelder, Hogewee »

Saisine du 15 juin 2018

Vote du conseil communal le 1 février 2019

Modifié sur la base de l'Approbation de la Ministre de l'Intérieur du 1^{er} août 2019



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

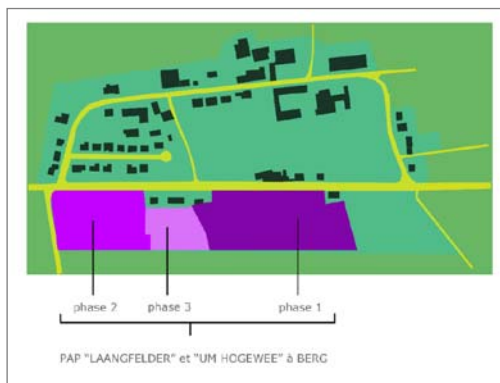
1. identification de l'enjeu urbanistique et les lignes directrices majeures

Vorbemerkung

Auf der betroffenen Fläche wurde am 23. September 2011 der Teilbebauungsplan PAP „Laangfelder, Hogewee“ (Ref. 16361/122C) vom Innenmister genehmigt. Jeder neue PAP bzw. jede Umänderung des PAPs orientiert sich an dem genehmigten PAP.

Der genehmigte PAP wurde auf der Basis des „règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune“ ausgearbeitet.

Im Rahmen der Erstellung des PAG Projet wurden die Dichtewerte COS und CMU des genehmigten PAP auf der Basis der Regelungen des „règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune“ neu berechnet. Die neu ermittelten COS und CUS des gesamten PAPs sowie die zusätzlich anzugebenden Werte für DL (densité de logement) und CCS (maximaler Versiegelungsgrad) sind der nachfolgenden Tabelle „Städtebauliche Koeffizienten“ zu entnehmen.



Die Phase 1 des PAP „Laangfelder, Hogewee“ ist derzeit in Umsetzung. Die Erschließungsstraße mit den dazugehörigen technischen Infrastrukturen wurde realisiert. Die ersten Wohnhäuser sind im Bau.

Source: extrait du rapport justificatif, PAP „Laangfelder, Hogewee“, E-urbain S.à.r.l., 27.01.2010

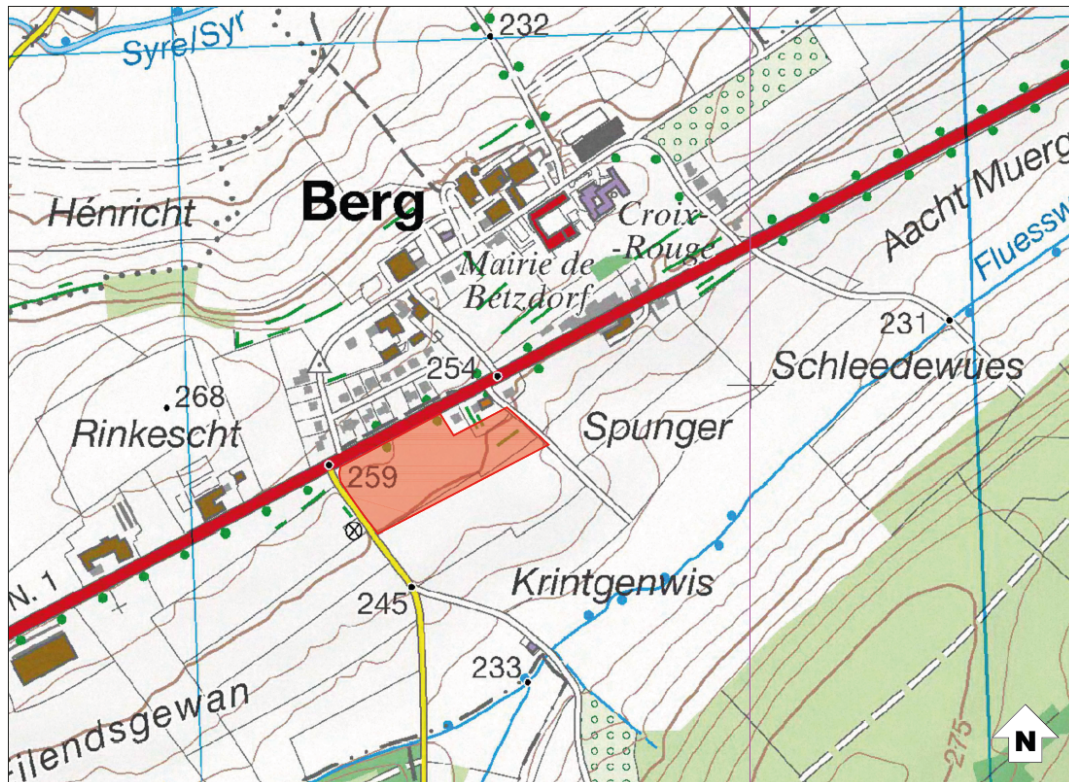
Genehmigter PAP



Source: partie graphique PAP „Laangfelder, Hogewee“, E-urbain S.à.r.l., genehmigter Plan vom 23.9.2011

Verortung des genehmigten PAP

Abbildung 1 Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)

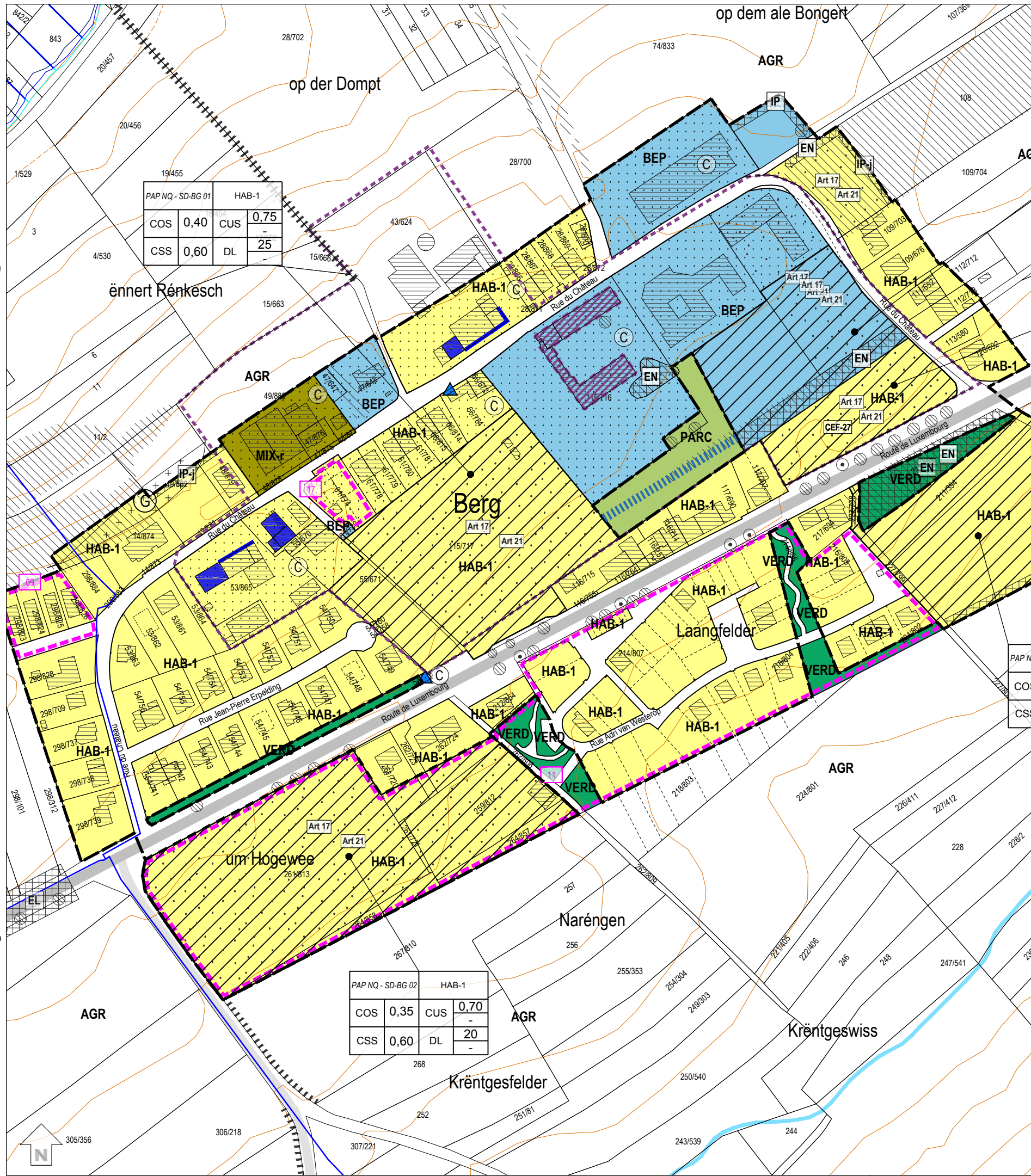


Fond de plan: Carte topographique, Administration du Cadastre et de la Topographie, 2015

Abbildung 2 Verortung des Plangebietes (Luftbild)



Fond de plan: Orthophotos, Administration du Cadastre et de la Topographie, 2018



Légende: PAG

Parcelle cadastrale / immeuble (1)

Parcelle / immeuble en réalisation (2)

Délimitation du degré d'utilisation du sol

Délimitation de la zone verte

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

JAR

Zone de jardins familiaux

BEP

Zone de bâtiments et d'équipements publics

BEP-éq

Zone de bâtiments et d'équipements publics - équipements

BEP-dp

Zone de bâtiments et d'équipements publics - dépôt

ECO-c1

Zone d'activités économiques communale type 1

SP-n

Zone d'activités spécifiques nationale

COM

Zone commerciale

REC-aj

Zone de sport et de loisirs - espace vert et aire de jeux

REC-eq

Zone de sport et de loisirs - réservé aux constructions et installations équestres

GARE

Zone de gares ferroviaires

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"

AGR

Zone agricole

FOR

Zone forestière (3)

PARC

Zone de parc public

VERD

Zone de verdure

01

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

Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP NQ)

Zone d'aménagement différé - PAP NQ

Zone de servitude "urbanisation"

EN

Servitude "urbanisation - éléments naturels / arbre"

IP

Servitude "urbanisation - intégration paysagère"

IP-j

Servitude "urbanisation - intégration jardin"

CE

Servitude "urbanisation - cours d'eau"

CV

Servitude "urbanisation - coupure verte"

AC

Servitude "urbanisation - accès"

Pe

Servitude "urbanisation - stationnement écologique à ciel ouvert"

R

Servitude "urbanisation - rétention"

AT

Servitude "urbanisation - aménagement anti bruit"

CS

Servitude "urbanisation - construction souterraine"

EL

Servitude "urbanisation - entrée de localité"

Secteur et élément protégés d'intérêt communal - "environnement construit - C"

Bâtiment protégé (4)

Gabarit et alignement protégés (4)

Petit patrimoine (4)

Secteur protégé d'intérêt communal - "environnement naturel et paysage - N"

Zone de bruit ≥ 70dBA (5)

Couloir pour projets routiers

Couloir pour projets de mobilité douce

Couloir pour projets d'écoulement des eaux pluviales (16)

Couloir pour projets de canalisation pour eaux usées (16)

à la protection de la nature et des ressources naturelles

Zone protégée d'intérêt national - déclarée (6)

Zone protégée d'intérêt national - à déclarer (7)

Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - Zone de protection spéciale (8)

à la protection des sites et monuments nationaux

Immeuble et objet classés monuments nationaux (9)

Immeuble et objet / allée inscrits à l'inventaire supplémentaire (9)

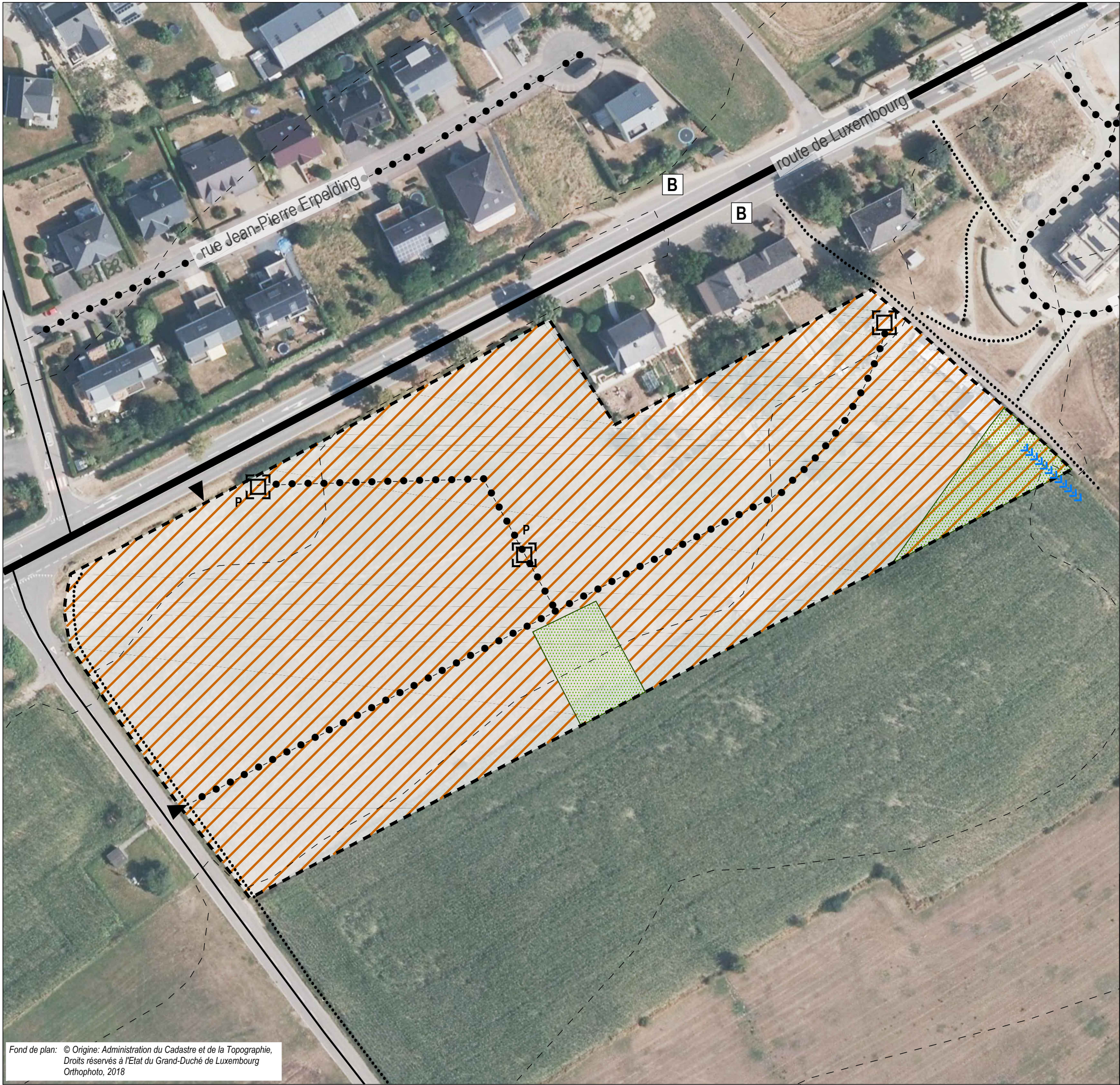
à la gestion de l'eau

Zone inondable - HQ10 (10)

Zone inondable - HQ100 (10)

Zone inondable - HQ extrême (10)

Zone de protection d'eaux potables (11)



délimitation du schéma directeur

courbes de niveaux du terrain existant

Concept de développement urbain

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

Fond de plan: © Origine: Administration du Cadastre et de la Topographie, Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg Orthophoto, 2018

Städtebauliche Koeffizienten

g) la répartition sommaire des densités

HAB-1					
COS	max.	0,35	CUS	max.	0,70
	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

Alle obenstehenden städtebaulichen Koeffizienten sind auf Basis eines genauen Aufmaßes (mesurage cadastral) zu ermitteln.

Mindestens 80% der Wohneinheiten sollten als Einfamilienhäusern realisiert werden.

2 Landschaft und Grünkonzept

4. concept paysager et écologique

Grüngestaltungskonzept

Bei der Gestaltung und Pflege der öffentlichen und privaten Freiräume sind folgende Kriterien zu beachten:

- Durchgrünung der Straßenräume, öffentlichen Plätze, Stellplätze und Fußwege mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern
- Minimierung von Bodenbewegungen und weitgehender Ausgleich von Bodenaushub vor Ort
- Vermeidung bzw. Reduzierung der Versiegelung durch Gestaltung von Wegen, Plätzen, Terrassen und Stellplätzen mit durchlässigen Belägen aus regionstypischen Materialien
- naturnahe Gestaltung und extensive Pflege der Grün- und Freiflächen - der ökologische Wert (Grünvernetzung) soll gefördert und der Unterhalt soll minimiert werden
- Gestaltung ggf. erforderlicher Mauern mit regionstypischen Materialien, z.B. in Form von Trockenmauern oder Gabionen
- möglichst weitgehender Erhalt prägender und/oder geschützter Bäume durch Integration in öffentliche und private Freiflächen
- bevorzugte Verwendung heimischer und standortgerechter Laubbäume und -sträucher (auch Obstbäume) bei Neuanpflanzungen bzw. Ersatzpflanzungen
- naturnahe Gestaltung der Retentionsflächen als öffentliche Spiel- und Erholungsfläche
- offene Gräben zur Rückhaltung des Regenwassers nach Möglichkeit als Gestaltungselement in die Planung integrieren
- Bevorzugung der Dachbegrünung bei Flachdachkonstruktionen oder leicht geneigten Dächern z.B. Gartenhaus, Carport, Garagen

Grünzüge und Biotopvernetzung

b) les coulées vertes et le maillage écologique

Das PAP sieht mehrere Grünzüge und Biotopvernetzungen bis in die offene Landschaft vor.

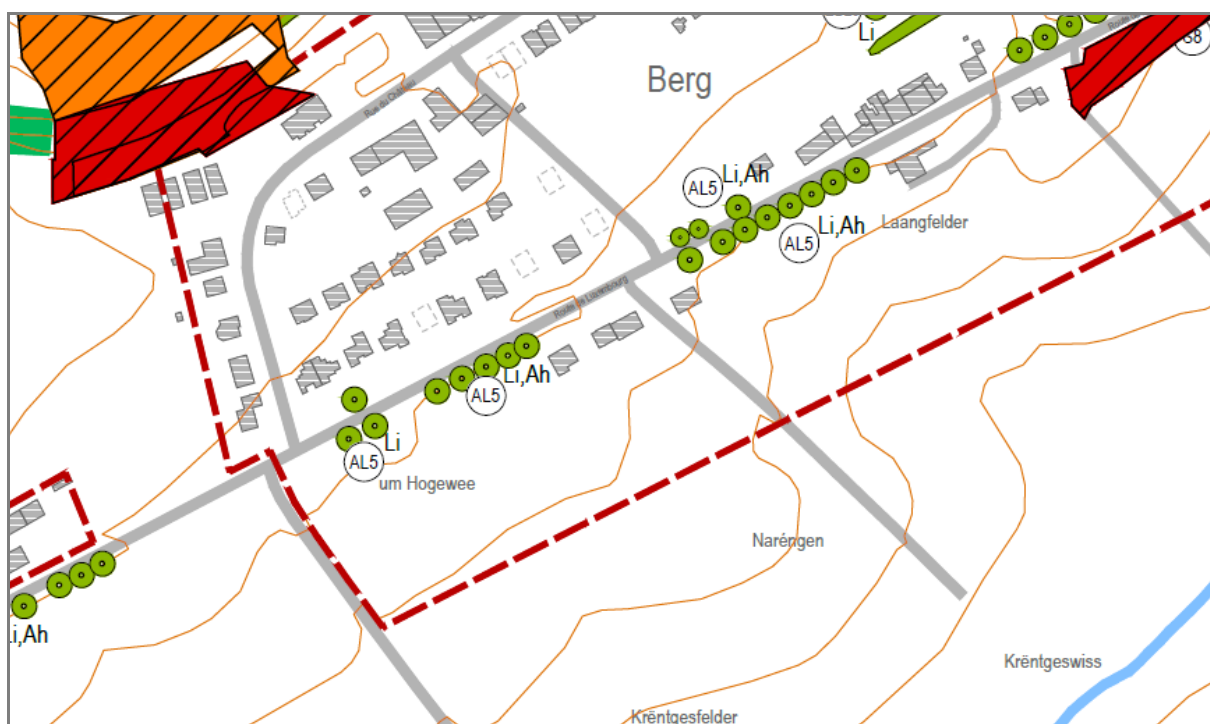
Geschützte Biotope und Lebensräume

c) les biotopes et habitats à préserver.

Art. 17: Die geschützte Baumallee entlang der Nationalstraße ist zu erhalten und in das Konzept zu integrieren.

Bei den Flächen der Phasen 2 und 3 des genehmigten PAPs handelt es sich um einen potentiellen nach Art. 17 geschützten Lebensraum des „Großen Mausohr“ und des „Rotmilan“. Bei Eingriffen in den geschützten Lebensraum ist eine Genehmigung „destruction de biotopes Art.17“ vom Umweltministerium erforderlich.

Art. 21: Die auf den Flächen vorhandenen vereinzelt stehenden Bäume sollen wenn möglich erhalten bleiben. Vor einer etwaigen Entfernung der Bäume muss eine Überprüfung auf Fledermäuse erfolgen. Ggf. sind zum Ausgleich von Quartiersverlusten Ersatzquartiere zu schaffen.

Abbildung 3 Auszug BiotopkatasterGeschützte Biotope nach Artikel 17 des NaturschutzgesetzesInnenkartierung ¹⁾

- EB Einzelbaum
- BG Baumgruppe
- BR Baumreihe
- AL Allee
- FH Feldhecke
- BH Baumhecke
- S Streuobst
- GM Gebüsch mittlerer Standorte
- GF Gebüsch feuchter Standorte
- NB Nassbrache
- Ro Röhricht
- TM Trockenmauer
- NM Natursteinmauer

Außenkartierung ²⁾

- Quelle

- Streuobst
- Magere Flachlandmähwiese
- Sumpfdotterblumenwiese
- Kalk- Halbtrockenrasen
- Großseggenried
- Röhricht
- Feuchte Hochstaudensäume
- Feuchtbrache
- Stillgewässer
- Sonstige geschützte Flächen nach Art. 13 Naturschutzgesetz ³⁾**
 - Laubwald / Mischwald
 - Auwald
 - Nadelwald

Hochwertige, nicht geschützte Biotope ¹⁾

- Artenreiche Flächen der Wiesen-Übersichtskartierung

Schutzgebiete

- Vogelschutzgebiet - Natura 2000 Gebiet ⁴⁾
- IBA ⁵⁾
- ausgewiesenes Naturschutzgebiet ⁶⁾
- geltender Bauperimeter

Quelle: Biotopkataster, Zeyen+Baumann August 2008, angepasst Juli 2013