
PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG) COMMUNE DE LORENTZWEILER



MODIFICATION PONCTUELLE DU PAG

Lieu-dit « Rue de Helmdange » à Helmdange [Dossier 05]

- » *Justification des modifications et résumé*
- » *Étude préparatoire*
- » *Projet de modification du PAG – partie graphique*

Septembre 2024



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

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

VORWORT

Die Gemeinde Lorentzweiler beabsichtigt den grafischen Teil ihres *Plan d'Aménagement Général* (PAG) bezüglich einer Fläche an der *Rue de Helmdange* in Helmdange punktuell zu ändern. Diese Teiländerung ist Voraussetzung für eine Nachverdichtung im Ortskern von Helmdange durch die Schließung einer größeren Baulücke entlang der *Rue de Helmdange*.

Der gültige *Plan d'Aménagement Général* (PAG) der Gemeinde Lorentzweiler wurde am 08. Februar 2022 vom Gemeinderat gestimmt und am 21. Oktober 2022 durch das Innenministerium (réf: 37C/009/2020) und am 18. Mai 2022 durch das Umweltministerium genehmigt (réf.: 84025/PS).

Vorgesehen ist die Überlagerung eines großen Teils der Parzelle 317/3911, die aktuell als *Zone mixte villageoise* [MIX-v] klassiert ist, mit einer *Zone soumise à un plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“* (PAP NQ). Dabei wird ein Teil der bestehenden Grünstrukturen auf der Fläche als *Biotopes protégés* gekennzeichnet.

Analog dazu bringt die Änderung des PAG auch eine Änderung des grafischen Teils (plan de repérage) der PAP QE mit sich. Diese Änderung wird in einem separaten Dokument behandelt.

Parallel zu der Ausweisung eines neuen PAP NQ wird ein entsprechendes *Schéma Directeur* HE 03 verfasst.

Das vorliegende Dokument zur *Modification ponctuelle* des *Plan d'Aménagement Général* (PAG) beruht auf den folgenden rechtlichen Bestimmungen:

- » *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,*
- » *règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général,*
- » *règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de la fiche de présentation du plan d'aménagement général d'une commune.*

Die Zusammenfassung auf Seite 11 entspricht der im Gesetz *loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement* geforderten Zusammenfassung des Plans oder Programmes.

Das vorliegende Dokument zur Teiländerung des PAG setzt sich zusammen aus:

- » *der Begründung der Änderungen und der Zusammenfassung,*
 - » *der Étude préparatoire,*
 - » *dem Änderungsentwurf des PAG, partie graphique.*
-

Die Gemeinde Lorentzweiler ist der Ansicht, dass die hier behandelte punktuelle Teiländerung des PAG keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne der *loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement* mit

sich bringt. Das Umweltministerium teilt diese Auffassung, siehe Schreiben (Dispense) vom 09.02.24 (im Anhang). Allerdings weist das Umweltministerium darauf hin, dass die auf der Fläche vorhandenen Grünstrukturen vor Beginn der Baumaßnahmen im Rahmen eines Screenings auf ihren Schutzstatus hin untersucht werden müssen (siehe Anhang).

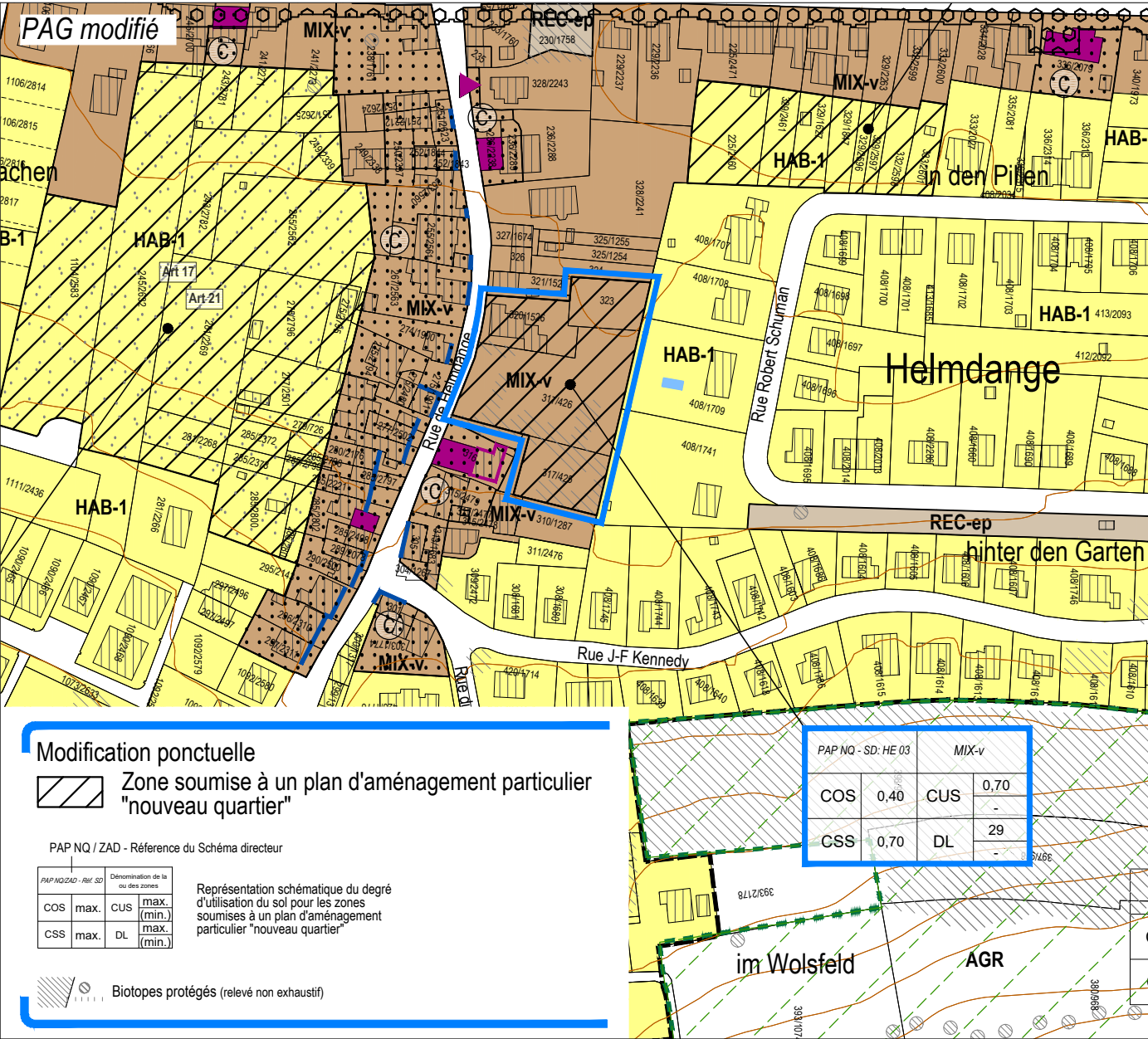
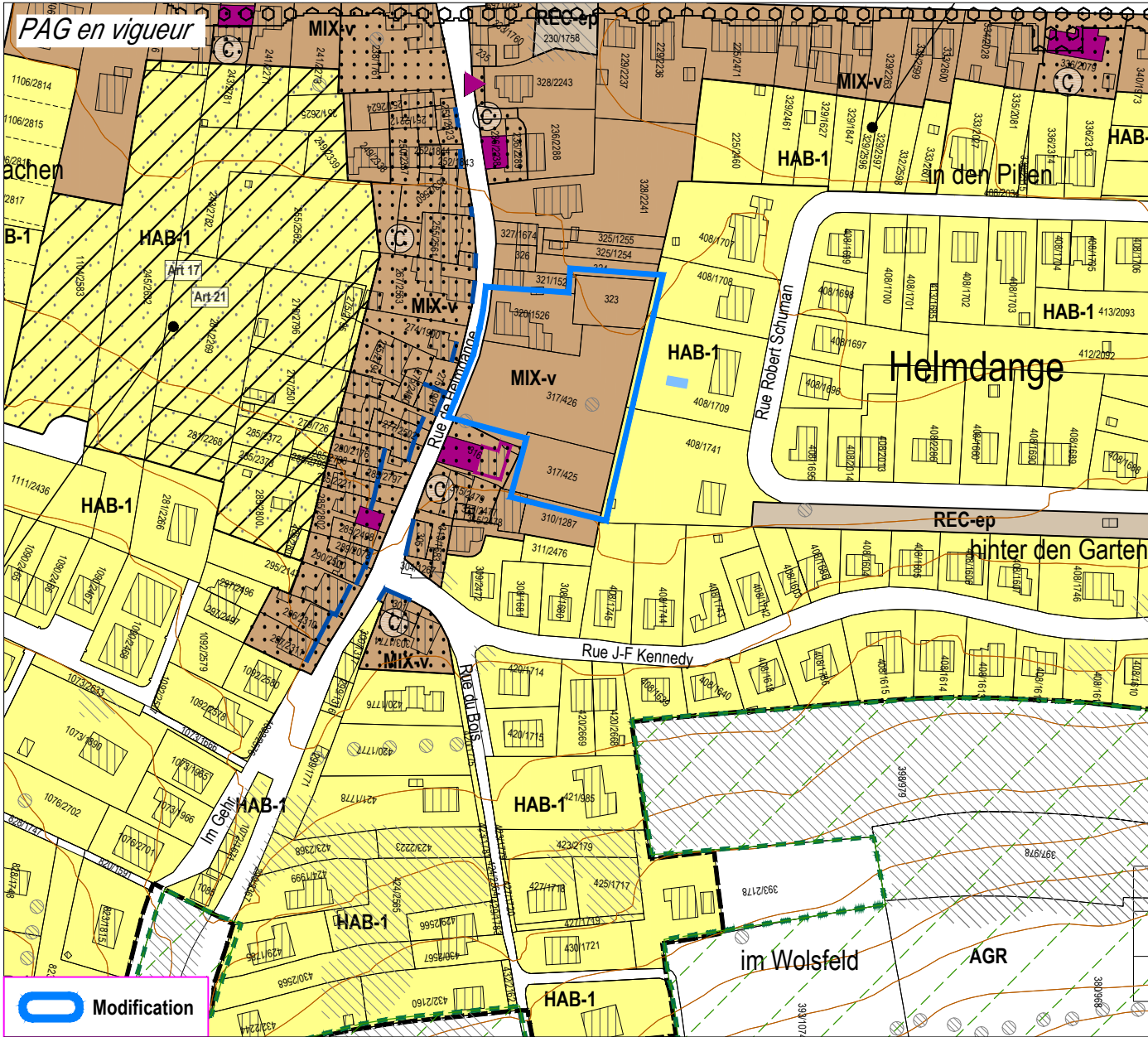
INHALTSVERZEICHNIS

Begründung der Änderungen und Zusammenfassung	5
1 Verortung der Änderungen	9
2 Zusammenfassung und Begründung	11
Étude préparatoire	13
3 <i>Etude préparatoire</i> Teil 1 : Bestandsanalyse	15
4 <i>Etude préparatoire</i> Teil 2 : Entwicklungskonzept	16
5 <i>Etude préparatoire</i> Teil 3 : Schémas Directeurs	17
Änderungsentwurf des PAG	19
6 Änderungen des PAG	21
7 Versions coordonnées	29
Anhang	31
1 Fiche de présentation	33
2 Dispense des Umweltministeriums	35
3 Schéma Directeur	37

PLÄNE

Plan 1	Comparaison du PAG en vigueur et du PAG modifié	7
Plan 2	Extrait du PAG en vigueur	25
Plan 3	Extrait du PAG modifié	27

Begründung der Änderungen und Zusammenfassung



Légende du PAG en vigueur

	Délimitation de la zone verte		Délimitation du degré d'utilisation du sol
Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées			
	HAB-1 Zone d'habitation 1		REC-ca Zone de sport et de loisir - camping
	HAB-2 Zone d'habitation 2		SPEC-sc Zone spéciale d'activités économiques de service et de commerce
	MIX-v Zone mixte villageoise		GARE Zone de gares ferroviaires et routières
	BEP Zone de bâtiments et d'équipements publics		JAR Zone de jardins familiaux
	BEP-éq Zone de bâtiments et d'équipements publics - équipements		
	ECO-c1-A Zone d'activités économiques communale type 1- Artisanales		
	ECO-c1-A-St Zone d'activités économiques communale type 1- Artisanales - Station-service		
	REC-ep Zone de sport et de loisir - espace public		
	REC-hô Zone de sport et de loisir - hôtel		
Zone verte			
	AGR Zone agricole		VERD Zone de verdure
	FOR Zone forestière (3)		

Zones superposées

	PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur		Zone de servitude "couloir pour projets routiers ou ferroviaires"
	Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"		Zone de servitude "couloir pour projets de mobilité douce"
	Zone d'aménagement différé		Zone de servitude "couloir pour projets de canalisation pour eaux usées"
	Zone de servitude "urbanisation"		Zone de servitude "couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales"
	Servitude "urbanisation - intégration paysagère"		Secteur et éléments protégés d'intérêt de type "environnement construit - C"
	Servitude "urbanisation - aménagement anti-bruit"		Construction à conserver (4)
	Servitude "urbanisation - intégration jardin"		Gabarit d'une construction existante à préserver (4)
	Servitude "urbanisation - élément naturel"		Alignement d'une construction existante à préserver (4)
	Servitude "urbanisation - cours d'eau"		Mur à conserver (4)
	Servitude "urbanisation - entrée de localité"		Petit patrimoine à conserver (4)
			Secteur et élément protégés d'intérêt communal - "environnement naturel et paysage - N"
			Zone de bruit (5)

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:

	Plans directeurs sectoriels - PDS (15)		à la protection des sites et monuments nationaux
	PDS Logements (PSL) - Zone prioritaire d'habitation		Immeubles et objets classés monuments nationaux (13)
	PDS Paysages (PSP) - Zone de préservation des grands ensembles paysagers (GEP) - Couverture verte (CV)		Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire (13)
	à la protection de la nature et des ressources naturelles		
	Zone protégée d'intérêt national - en procédure réglementaire et/ou à déclarer (6)		
	Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 (7)		
Indications complémentaires (à titre indicatif)			
	Biotopes protégés (relevé non exhaustif) (10)		Terrains avec des sites archéologiques majeurs, classés monument national, inscrits à l'inventaire supplémentaire, ou en cours de classement (12)
	Habitats d'espèces protégées (Art. 17) (relevé non exhaustif) (11)		Terrains avec des vestiges archéologiques connus (12)
	Sites de reproduction et aires de repos d'espèces intégralement protégées (Art. 21) (relevé non exhaustif) (11)		
	Lignes ferroviaires (3)		Conduite électrique aérienne (3)
	Circulation et stationnement		Ligne de gaz
	Piste cyclable nationale		Collecteur existant (14)
	Cimetière		Cours d'eau / Eaux stagnante (3)
	Limite de la commune (3)		Courbes de niveaux (3)

(1) Administration du Cadastre et de la Topographie, Plan cadastral numérisé (PCN) - Exercice 2018
(2) Mise à jour, AC Lorentzweiler et Z+B, septembre 2019
(3) Base de Données Topo-Cartographique (BD-L-TC) - Administration du Cadastre et de la Topographie, 2015; les forêts ont été partiellement adaptées par Zeyen+Baumann
(4) Inventaire patrimoine bâti, Zeyen+Baumann, validé par le Service des sites et monuments nationaux, juin 2014 + CBE 04.02.2019
(5) MDDI - Environnement, Cartographie du Bruit, 2016 / Route principale et Rail (LDEIV)
(6) MDDI - Environnement, Administration de la Nature et des Forêts, Service de la conservation de la Nature 2017
(7) ZPIN à déclarer "Zones proposées par le 12ème Plan national pour la Protection de la nature (PNPN2) de 2017"
(8) MDDI - Environnement, Zones Natura 2000, 2015
(9) Mémorial A N° 188 du 21 avril 2022 Règlement grand-ducal du 30 mars 2022 déclarant obligatoires les cartes des zones inondables et les cartes des risques d'inondation pour les cours d'eau de l'Alzette et de la Wark

(9) Ministère du Développement durable et des Infrastructures - Administration de la Gestion de l'Eau - 18.07.2017
(10) Loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, article 17
(11) Cadastre des biotopes protégés, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, 2019
(12) Innenkartierung der geschützten Biotope im Innen- und Ortsrandbereich der Gemeinde Lorentzweiler, Zeyen+Baumann, 2010
(13) Structures et surfaces soumises aux dispositions de l'article 17 et/ou de l'article 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles
(14) Centre National de Recherche de l'Archéologie CNRA - 19.06.2014
(15) Service des sites et monuments nationaux (Mémorial B - no 35 du 19 mai 2009, update (05 décembre 2019) + CBE 04.02.2019
(16) Collecteur existant, Schroeder & Associés, 03.07.2019
(17) Règlement grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoire le plan directeur sectoriel « paysages »
(18) Règlement grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoire le plan directeur sectoriel « logement »

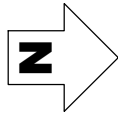
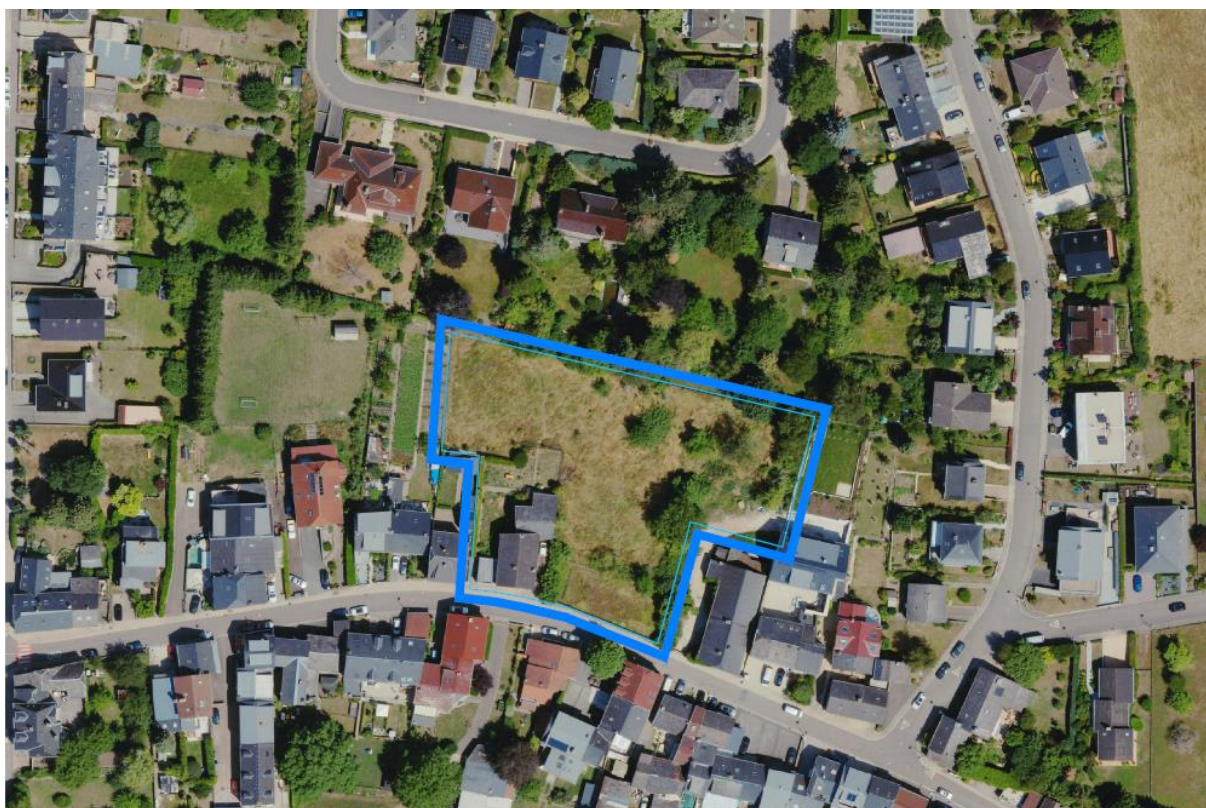


Abbildung 2 Orthophoto 2022: Städtebaulicher Kontext (ohne Maßstab)



Quelle: www.geoportail.lu, Orthophoto 2022
Bearbeitung: Zeyen+Baumann, 2024

2 Zusammenfassung und Begründung

Das Ziel der vorliegenden *Modification Ponctuelle* des *Plan d'Aménagement Général* (PAG) der Gemeinde Lorentzweiler ist die Ermöglichung einer Nachverdichtung im zentralen Innenbereich der Ortschaft Helmdange durch die Bebauung einer großen, größtenteils ungenutzten Gartenfläche eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebs. Die Fläche liegt teils an der *Rue de Helmdange* und kann hierüber an das Verkehrsnetz und die benötigten Infrastrukturen angeschlossen werden.

Um dies zu ermöglichen, soll die Fläche, die aktuell im PAG als *Zone mixte villageoise* [MIX-v] ausgewiesen ist, mit einer *Zone soumise à un plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“* (PAP NQ) überlagert werden.

Dabei werden die geschützten Grünstrukturen, die sich im östlichen Teil der Fläche befinden als *Bioptopes protégées* gekennzeichnet. Vor der Umsetzung eines Projektes muss im Rahmen einer Ökopunktebilanzierung eine genauere Untersuchung der vorhandenen Grünstrukturen und eventuell vorkommenden Tierarten gemacht werden.

Parallel zu der Ausweisung eines neuen PAP NQ mit Koeffizienten wird dementsprechend ein neues *Schéma Directeur* HE 03 verfasst (siehe Anhang).

Die von der Teiländerung betroffene Fläche soll über eine neue Straße erschlossen werden, die an die *Rue de Helmdange* angebunden ist. Über die geplante Stichstraße kann die Fläche flächensparend erschlossen werden und ein Erschließungsansatz für eine eventuell später mögliche Nachverdichtung von nördlicher Seite geschaffen werden.

Vorgesehen ist die Entwicklung eines neuen Wohngebiets mit verschiedenen Einfamilienhaustypologien.

Die Änderung des PAG bringt analog dazu auch eine Änderung des grafischen (plan de repérage) Teils der PAP QE mit sich. Diese Änderung wird in einem separaten Dokument behandelt.

Étude préparatoire

3 Etude préparatoire Teil 1 : Bestandsanalyse

3.1 Nationaler, regionaler und grenzüberschreitender Rahmen

Ohne Belang.

3.2 Bevölkerungsstruktur

Ohne Belang.

3.3 Ökonomische Situation

Ohne Belang.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Ohne Belang.

3.5 Städtebauliche Struktur

Ohne Belang.

3.6 Gemeinschaftseinrichtungen

Ohne Belang.

3.7 Mobilität

Ohne Belang.

3.8 Wasserkreislauf und Versorgungsnetze

Ohne Belang.

3.9 Natürliche und menschliche Umwelt und Landschaft

Ohne Belang.

3.10 Analyse der verbindlichen und nicht verbindlichen Pläne und Projekte

Ohne Belang.

3.11 Städtebauliches Entwicklungspotenzial

Ohne Belang.

3.12 Grunddienstbarkeiten

Ohne Belang.

4 *Etude préparatoire* Teil 2 : Entwicklungskonzept

4.1 Städtebauliches Konzept

Im Rahmen der *Modification* ist eine punktuelle Nachverdichtung im Innenbereich des alten Ortskerns von Helmdange auf einem privaten Grundstück vorgesehen. Die Entwicklung dieser Fläche stellt eine Ergänzung des Entwicklungspotenzials und der bestehenden Siedlungsstrukturen im südlichen Bereich der Ortschaft Helmdange dar. Ermöglicht wird der Bau von etwa 13 neuen Wohneinheiten, was einen Bevölkerungszuwachs von ca. 27 Einwohnern bedeutet.

Das städtebauliche Konzept bleibt unverändert.

4.2 Mobilitätskonzept

Die geplante behutsame Nachverdichtung durch die Entwicklung eines kleinen Wohngebietes mit verschiedenen Einfamilienhaustypologien, das nur geringfügige Auswirkungen auf den Verkehr haben wird. Die neu geplante Zufahrtsstraße zum Gebiet soll eine spätere Nachverdichtung der nördlich angrenzenden Flächen ermöglichen. Gleichzeitig sollen das neu geplante Gebiet und die nördlich gelegene Rue Robert Schuman über Fußwege verbunden werden. Die Fläche ist über eine nahegelegene Bushaltestelle und den Bahnhof in Lorentzweiler an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Das Mobilitätskonzept bleibt unverändert.

4.3 Landschaftskonzept

Die geplante *Modification* setzt entsprechend der in der Dispens des Ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité (siehe nachfolgend Anhang 3) beschriebenen Auflagen den Rahmen für eine Überprüfung der auf der Fläche vorhandenen geschützten Grünstrukturen durch die Kennzeichnung derselben als „*Biotopes protégées*“ sowie die Festlegung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen, die bei der Überbauung der Fläche und der Entfernung der Grünstrukturen zu erbringen sind.

4.4 Finanzierungskonzept

Das Finanzierungskonzept bleibt unverändert.

5 *Etude préparatoire* Teil 3 : Schémas Directeurs

Die vorliegende *modification ponctuelle* betrifft eine Fläche, die als *zone soumise à un plan d'aménagement particulier* « *nouveau quartier* » PAP NQ ausgewiesen werden soll. Dementsprechend wird parallel dazu ein neues *Schéma Directeur* HE03 erarbeitet.

Das entsprechende *Schéma Directeur* ist integraler Bestandteil der *Étude préparatoire* und befindet sich aus Gründen der besseren Lesbarkeit im Anhang dieses Dokuments.

Änderungsentwurf des PAG

6 Änderungen des PAG¹

6.1 Partie écrite

Nicht betroffen

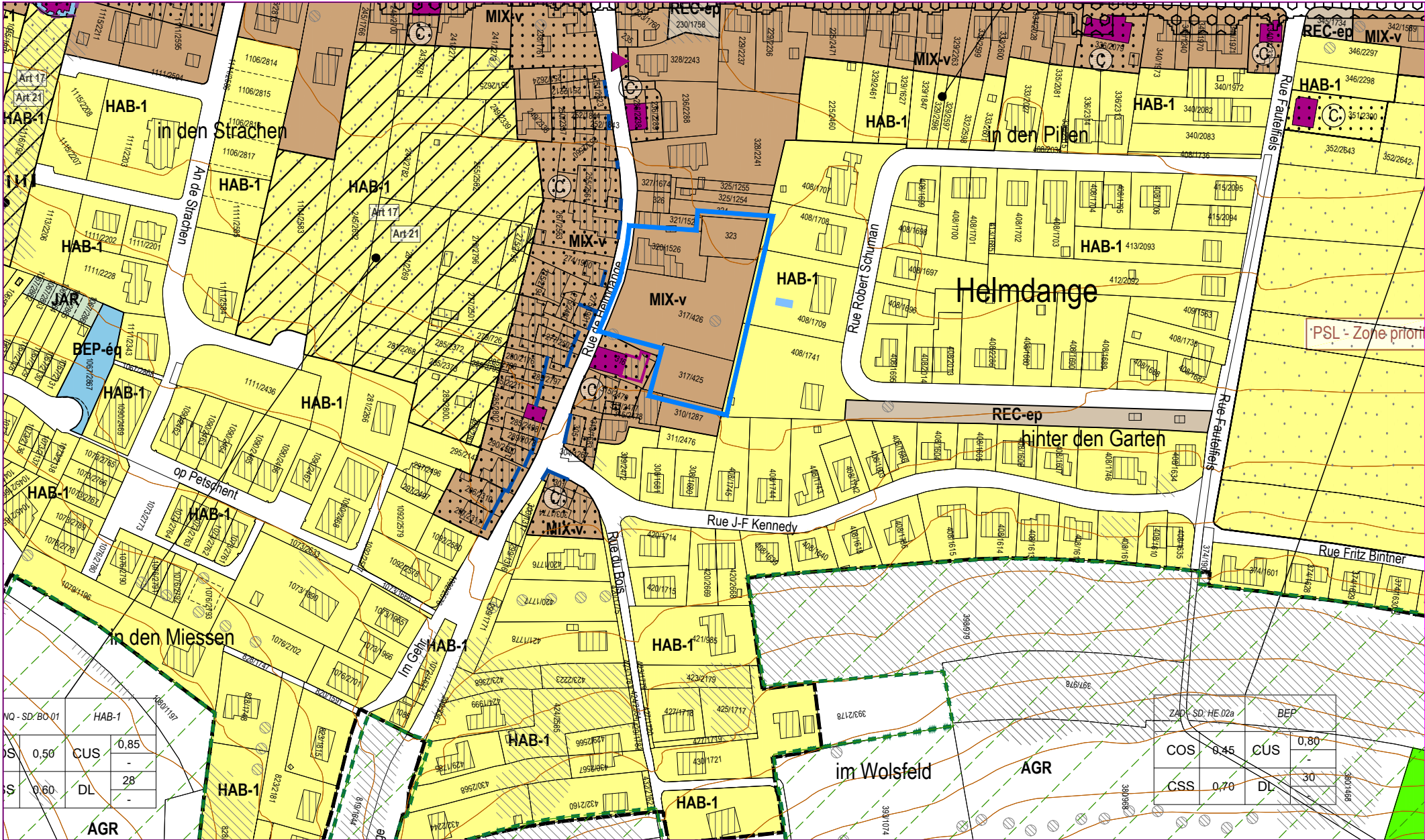
¹ Les versions coordonnées des parties écrite et graphique du PAG seront mise à jour après l'approbation de cette modification ponctuelle - le projet des versions coordonnées des parties écrite et graphique PAG se trouvent sur la clé USB.

6.2 **Partie graphique**

Die Änderung der *partie graphique* des PAG ist auf den folgenden Plänen dargestellt:

Plan : Extrait du PAG en vigueur

Plan : Extrait du PAG modifié

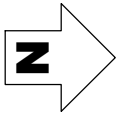


Modification

Plan 2

échelle 1:2.500

septembre 2024



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

Légende du PAG en vigueur

— — — Délimitation de la zone verte

□ Délimitation du degré d'utilisation du sol

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

HAB-1 Zone d'habitation 1

HAB-2 Zone d'habitation 2

MIX-v Zone mixte villageoise

BEP Zone de bâtiments et d'équipements publics

BEP-éq Zone de bâtiments et d'équipements publics - équipements

ECO-c1-A Zone d'activités économiques communale type 1- Artisanales

ECO-c1-A-St Zone d'activités économiques communale type 1- Artisanales - Station-service

REC-ep Zone de sport et de loisir - espace public

REC-hô Zone de sport et de loisir - hôtel

REC-ca Zone de sport et de loisir - camping

SPEC-sc Zone spéciale d'activités économiques de service et de commerce

GARE Zone de gares ferroviaires et routières

JAR Zone de jardins familiaux

PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur

PAP NQ2AD - Riv. SD

Dénomination de la ou des zones

COS max. CUS max.

CSS max. DL max.

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Zones superposées

[5] PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur

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

Zone d'aménagement différé

Zone de servitude "urbanisation"

IP Servitude "urbanisation - intégration paysagère"

IP-ab Servitude "urbanisation - aménagement anti-bruit"

IP-j Servitude "urbanisation - intégration jardin"

EN Servitude "urbanisation - élément naturel"

CE Servitude "urbanisation - cours d'eau"

EL Servitude "urbanisation - entrée de localité"

Zone de servitude "couloir pour projets routiers ou ferroviaires"

Zone de servitude "couloir pour projets de mobilité douce"

Zone de servitude "couloir pour projets de canalisation pour eaux usées"

Zone de servitude "couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales"

Secteur et éléments protégés d'intérêt de type "environnement construit - C"

Construction à conserver (4)

Gabarit d'une construction existante à préserver (4)

Alignement d'une construction existante à préserver (4)

Mur à conserver (4)

Petit patrimoine à conserver (4)

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

Zone de bruit (5)

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:

à l'aménagement du territoire

Plans directeurs sectoriels - PDS (15)

PDS Logements (PSL): Zone prioritaire d'habitation

PDS Paysages (PSP): Zone de préservation des grands ensembles paysagers (GEP)

à la protection de la nature et des ressources naturelles

Zone protégée d'intérêt national - en procédure réglementaire et/ou à déclarer (6)

Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 (7)

Indications complémentaires (à titre indicatif)

Biotopes protégés (relevé non exhaustif) (10)

Habitats d'espèces protégées (Art. 17) (relevé non exhaustif) (11)

Sites de reproduction et aires de repos d'espèces intégralement protégées (Art. 21) (relevé non exhaustif) (11)

Lignes ferroviaires (3)

Circulation et stationnement

Piste cyclable nationale

Cimetière

Limite de la commune (3)

à la protection des sites et monuments nationaux

Immeubles et objets classés monuments nationaux (13)

Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire (13)

Terrains avec des sites archéologiques majeurs, classés monument national, inscrits à l'inventaire supplémentaire, ou en cours de classement (12)

Terrains avec des vestiges archéologiques connus (12)

Conduite électrique aérienne (3)

Ligne de gaz

Collecteur existant (14)

Cours d'eau / Eaux stagnante (3)

Courbes de niveaux (3)

(1) Administration du Cadastre et de la Topographie, Plan cadastral numérisé (PCN) - Exercice 2018

(2) Mise à jour, AC Lorentzweiler et Z+B, septembre 2019

(3) Base de Données Topo-Cartographique (BD-L-TC) - Administration du Cadastre et de la Topographie, 2015; les forêts ont été partiellement adaptées par Zeyen+Baumann

(4) Inventaire patrimoine bâti, Zeyen+Baumann, validé par le Service des sites et monuments nationaux, juin 2014 + CBE 04.02.2019

(5) MDDI - Environnement; Cartographie du Bruit 2016 / Route principale et Rail (LDEIV)

(6) MDDI - Environnement, Administration de la Nature et des Forêts, Service de la conservation de la Nature 2017

(7) ZPIN à déclarer "Zones proposées par le 21ème Plan national pour la Protection de la nature (PNPN2) de 2017"

(8) MDDI - Environnement, Zones Natura 2000, 2015

(9) MDDI - Environnement, Zones Natura 2000, 2015

(10) MDDI - Environnement, Zones Natura 2000, 2015

(11) MDDI - Environnement, Zones Natura 2000, 2015

(12) MDDI - Environnement, Zones Natura 2000, 2015

(13) MDDI - Environnement, Zones Natura 2000, 2015

(14) MDDI - Environnement, Zones Natura 2000, 2015

(15) MDDI - Environnement, Zones Natura 2000, 2015

(9) Ministère du Développement durable et des Infrastructures - Administration de la Gestion de l'Eau - 18.07.2017

(10) Loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, article 17

(11) Cadastre des biotopes protégés, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, 2019

(12) Innenkartierung der geschützten Biotope im Innen- und Ortsrandbereich der Gemeinde Lorentzweiler, Zeyen+Baumann, 2010

(13) Structures et surfaces soumises aux dispositions de l'article 17 et/ou de l'article 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles

(14) Centre National de Recherche de l'Archéologie CNRA - 19.06.2014

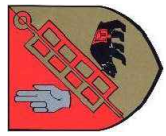
(15) Service des sites et monuments nationaux (Mémorial B - no 35 du 19 mai 2009, update (05 décembre 2019) + CBE 04.02.2019

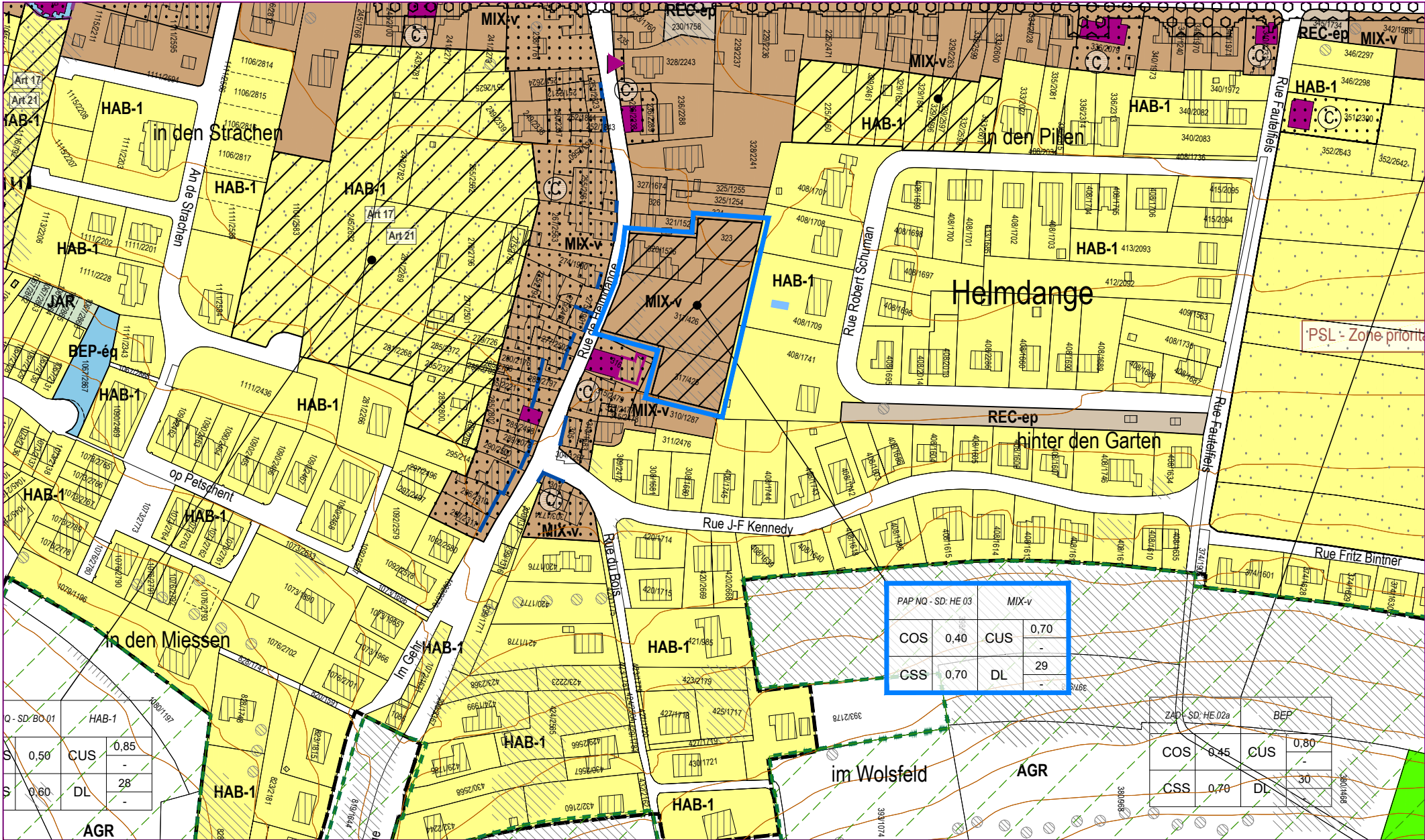
(16) Collecteur existant, Schroeder & Associés, 03.07.2019

(17) Règlement grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoire le plan directeur sectoriel « paysages »

(18) Règlement grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoire le plan directeur sectoriel « logement »

Modification ponctuelle du PAG
"Rue de Helmdange" à Helmdange
Extrait du PAG en vigueur





Modification ponctuelle

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

PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur

PAP NQ/ZAD - RM, 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"

Biotopes protégés (relevé non exhaustif)

Plan 3

échelle 1:2.500

septembre 2024



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

Légende du PAG en vigueur

Délimitation de la zone verte	Délimitation du degré d'utilisation du sol
Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées	
HAB-1 Zone d'habitation 1	REC-ca Zone de sport et de loisir - camping
HAB-2 Zone d'habitation 2	SPEC-sc Zone spéciale d'activités économiques de service et de commerce
MIX-v Zone mixte villageoise	GARE Zone de gares ferroviaires et routières
BEP Zone de bâtiments et d'équipements publics	JAR Zone de jardins familiaux
BEP-éq Zone de bâtiments et d'équipements publics - équipements	
ECO-c1-A Zone d'activités économiques communale type 1- Artisanales	
ECO-c1-A-St Zone d'activités économiques communale type 1- Artisanales - Station-service	
REC-ep Zone de sport et de loisir - espace public	
REC-hô Zone de sport et de loisir - hôtel	

Zone verte

AGR Zone agricole	VERD Zone de verdure
FOR Zone forestière (3)	

Zones superposées

PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur	Zone de servitude "couloir pour projets routiers ou ferroviaires"
Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"	Zone de servitude "couloir pour projets de mobilité douce"
Zone d'aménagement différé	Zone de servitude "couloir pour projets de canalisation pour eaux usées"
Zone de servitude "urbanisation"	Zone de servitude "couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales"
Servitude "urbanisation - intégration paysagère"	Secteur et éléments protégés d'intérêt de type "environnement construit - C"
Servitude "urbanisation - aménagement anti-bruit"	Construction à conserver (4)
Servitude "urbanisation - intégration jardin"	Gabarit d'une construction existante à préserver (4)
Servitude "urbanisation - élément naturel"	Alignement d'une construction existante à préserver (4)
Servitude "urbanisation - cours d'eau"	Mur à conserver (4)
Servitude "urbanisation - entrée de localité"	Petit patrimoine à conserver (4)
	Secteur et élément protégés d'intérêt communal - "environnement naturel et paysage - N"
	Zone de bruit (5)

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:

à l'aménagement du territoire	à la protection des sites et monuments nationaux
Plans directeurs sectoriels - PDS (15)	Immeubles et objets classés monuments nationaux (13)
PDS Logements (PSL): Zone prioritaire d'habitation	Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire (13)
PDS Paysages (PSP): - Zone de préservation des grands ensembles paysagers (GEP) - Couverture verte (CV)	
à la protection de la nature et des ressources naturelles	
Zone protégée d'intérêt national - en procédure réglementaire et/ou à déclarer (6)	
Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 (7)	
Indications complémentaires (à titre indicatif)	Terrains avec des sites archéologiques majeurs, classés monument national, inscrits à l'inventaire supplémentaire, ou en cours de classement (12)
Biotopes protégés (relevé non exhaustif) (10)	Terrains avec des vestiges archéologiques connus (12)
Habitats d'espèces protégées (Art. 17) (relevé non exhaustif) (11)	
Sites de reproduction et aires de repos d'espèces intégralement protégées (Art. 21) (relevé non exhaustif) (11)	
Lignes ferroviaires (3)	Conduite électrique aérienne (3)
Circulation et stationnement	Ligne de gaz
Piste cyclable nationale	Collecteur existant (14)
Cimetière	Cours d'eau / Eaux stagnante (3)
Limite de la commune (3)	Courbes de niveaux (3)

(1) Administration du Cadastre et de la Topographie, Plan cadastral numérisé (PCN) - Exercice 2018
(2) Mise à jour, AC Lorentzweiler et Z+B, septembre 2019
(3) Base de Données Topo-Cartographique (BD-L-TC) - Administration du Cadastre et de la Topographie, 2015; les forêts ont été partiellement adaptées par Zeyen+Baumann
(4) Inventaire patrimoine bâti, Zeyen+Baumann, validé par le Service des sites et monuments nationaux, juin 2014 + CBE 04.02.2019
(5) MDDI - Environnement; Cartographie du Bruit 2016 / Route principale et Rail (LDEIV)
(6) MDDI - Environnement, Administration de la Nature et des Forêts, Service de la conservation de la Nature 2017
(7) ZPIN à déclarer "Zones proposées par le 21ème Plan national pour la Protection de la nature (PNPN2) de 2017"
(8) MDDI - Environnement, Zones Natura 2000, 2015
(9) Mémorial A N° 188 du 21 avril 2022 Règlement grand-ducal du 30 mars 2022 déclarant obligatoires les cartes des zones inondables et les cartes des risques d'inondation pour les cours d'eau de l'Alzette et de la Wark

(9) Ministère du Développement durable et des Infrastructures - Administration de la Gestion de l'Eau - 18.07.2017
(10) Loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, article 17
(11) Cadastre des biotopes protégés, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, 2019
(12) Innenkartierung der geschützten Biotope im Innen- und Ortsrandbereich der Gemeinde Lorentzweiler, Zeyen+Baumann, 2010
(13) Structures et surfaces soumises aux dispositions de l'article 17 et/ou de l'article 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles
(14) Centre National de Recherche de l'Archéologie CNRA - 19.06.2014
(15) Service des sites et monuments nationaux (Mémorial B - no 35 du 19 mai 2009, update (05 décembre 2019) + CBE 04.02.2019
(16) Collecteur existant, Schroeder & Associés, 03.07.2019
(17) Règlement grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoire le plan directeur sectoriel « paysages »
(18) Règlement grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoire le plan directeur sectoriel « logement »

Modification ponctuelle du PAG
"Rue de Helmdange" à Helmdange

Extrait du PAG modifié



7 Versions coordonnées

Die *Version coordonnée* der *Partie graphique* des PAG wird im Anschluss an die Genehmigung dieser punktuellen Teiländerung aktualisiert. Der Entwurf der abgestimmten Version der *Partie graphique* des PAG befindet sich auf dem beiliegenden USB-Stick.

Anhang

1 Fiche de présentation

Refonte complète du PAG	☐	Commune de	Lorentzweiler	N° de référence (réservé au ministère)	
Mise à jour du PAG	☐	Localité de	Helmdange	Avis de la commission d'aménagement	
Modification du PAG	☒	Lieu-dit	Rue de Helmdange	Vote du conseil communal	
		Surface brute	0,4526 ha	Approbation ministérielle	

Organisation territoriale de la commune		La présente fiche concerne :	
Région	CENTRE SUD	Commune de	Lorentzweiler
CDA	☐	Localité de	Helmdange
		Quartier de	
Membre du parc naturel		Surface du territoire	1745 ha
		Nombre d'habitants	4.654 hab. (01012024)
		Nombre d'emplois	empl.
Remarques éventuelles	Espace prioritaire d'urbanisation ☐		

Potentiels de développement urbain (estimation)		S'applique uniquement à la modification ponctuelle du PAG					
Hypothèses de calcul							
Surface brute moyenne par logement		m²					
Nombre moyen de personnes par logement		hab.					
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activités		m²					
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation		m²					
	surface brute [ha]	nombre d'habitants			nombre approximatif d'emplois		
		situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle [%]
dans les "quartiers existants" [QE]							
dans les "nouveaux quartiers" [NQ]							
zones d'habitation	0,4526		27				
zones mixtes							
zones d'activités							
zones de bâtiments et d'équipements publics							
autres							
TOTAL [NQ]							
TOTAL [NQ] + [QE]							

Phasage		Ne s'applique pas à la modification ponctuelle du PAG			
surface brute [ha]		nombre d'habitants (selon DL max.)		nombre d'emplois (selon CUS max.)	
Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire

Zones protégées		Ne s'applique pas à la modification ponctuelle du PAG	
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC		ha	Nombre d'immeubles à protéger
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN		ha	
Surfaces totales des secteurs protégés « vestiges archéologiques »		ha	

2 Dispense des Umweltministeriums



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Environnement, du Climat
et de la Biodiversité



Références : 107864
Dossier suivi par : Cynthia Schneider
Tél. : (+352) 247-8686 5
E-mail : cynthia.schneider@mev.etat.lu

Administration communale de Lorentzweiler
87, route de Luxembourg
L-7373 Lorentzweiler

Luxembourg, le 09 FEV. 2024

Objet : Loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement (avis article 2.3)

Modification ponctuelle du plan d'aménagement général de la commune de Lorentzweiler concernant un reclassement en zone mixte villageoise (MIX-v) superposée par une zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ) située à Helmdange le long de la rue de Helmdange

Madame la Bourgmestre,

Je me réfère à votre courrier du 10 janvier 2024 dans le contexte du dossier élargi et vous informe que je partage l'appréciation du collège échevinal comme quoi des incidences notables sur l'environnement dans le sens de la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement (loi EES) ne sont pas prévisibles à travers la mise en œuvre du projet. Une analyse plus approfondie dans le cadre d'un rapport sur les incidences environnementales n'est donc pas nécessaire.

Par ailleurs, votre projet comprend plusieurs biotopes potentiellement protégés selon la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles (loi PN). Dans la mesure où votre projet impliquera la destruction, voire la réduction de ces structures vertes mentionnées, il sera nécessaire de vérifier leur statut de protection par rapport aux articles 17 et/ou 21 de la loi PN avant leur destruction ou réduction.

Finalement, je me permets de vous rappeler que conformément aux dispositions de l'article 2.7 de la loi EES, la décision de ne pas réaliser une évaluation environnementale ainsi que les raisons qui auront abouti à cette conclusion devront faire l'objet d'une publicité adéquate.



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Environnement, du Climat
et de la Biodiversité

Je vous prie d'agréer, Madame la Bourgmestre, l'expression de mes sentiments les plus distingués.

Serge Wilmes
Ministre de l'Environnement, du Climat
et de la Biodiversité

Copie : Ministère des Affaires intérieures
Administration de la nature et des forêts

3 Schéma Directeur

PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG) COMMUNE DE LORENTZWEILER



ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG]

TEIL 3: Schémas Directeurs

Ortschaft Helmdange « Rue de Helmdange » (SD-HE 03)

Schéma Directeur

Schéma directeur introduit dans le cadre de la modification ponctuelle du PAG n° 05

September 2024



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:** im Ortskern von Helmdange, an der *Rue de Helmdange*
- » **Größe:** 0,4526 ha
- » **Topographie:** ca. 5% Gefälle von Ost nach West, in Nord-Süd-Richtung nahezu flach mit kleineren Geländeunebenheiten. Tiefster Punkt der Fläche am nordwestlichsten, höchster Punkt am nordöstlichsten Grenzpunkt der Fläche.
- » **angrenzende Bautypologie:** entlang der *Rue de Helmdange* größtenteils von Hofstrukturen umgeben. In nördlicher Richtung grenzt die Fläche an die Gärten der freistehenden Einfamilienhäuser entlang der *Rue Robert Schuman*.
- » **Anbindung an das Straßennetz:** die Fläche grenzt im Süden an die *Rue de Helmdange*.
- » **Öffentlicher Transport:** die Bushaltestelle „Helmdange, Fautelfiels“ liegt in ca. 450 m fußläufiger Entfernung. Der Bahnhof in Lorentzweiler ist ca. 900 m entfernt.
- » **Natur und Landschaft:** auf der Fläche sind nach Art. 17 geschützte Biotopie vorhanden.

Übergeordnete Zielstellung

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für eine Nachverdichtung und Innenentwicklung im Ortskern von Helmdange,
- » für die Ergänzung der bestehenden Straßenrandbebauung entlang der *Rue de Helmdange*,
- » für die Schaffung von unterschiedlichen Wohnungstypologien mit einem vorgeschriebenen Mindestanteil an bezahlbaren Wohnungen gemäß *Art. 29bis. Logement abordable* des Kommunalplanungsgesetzes,

Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

Abbildung 1 Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)

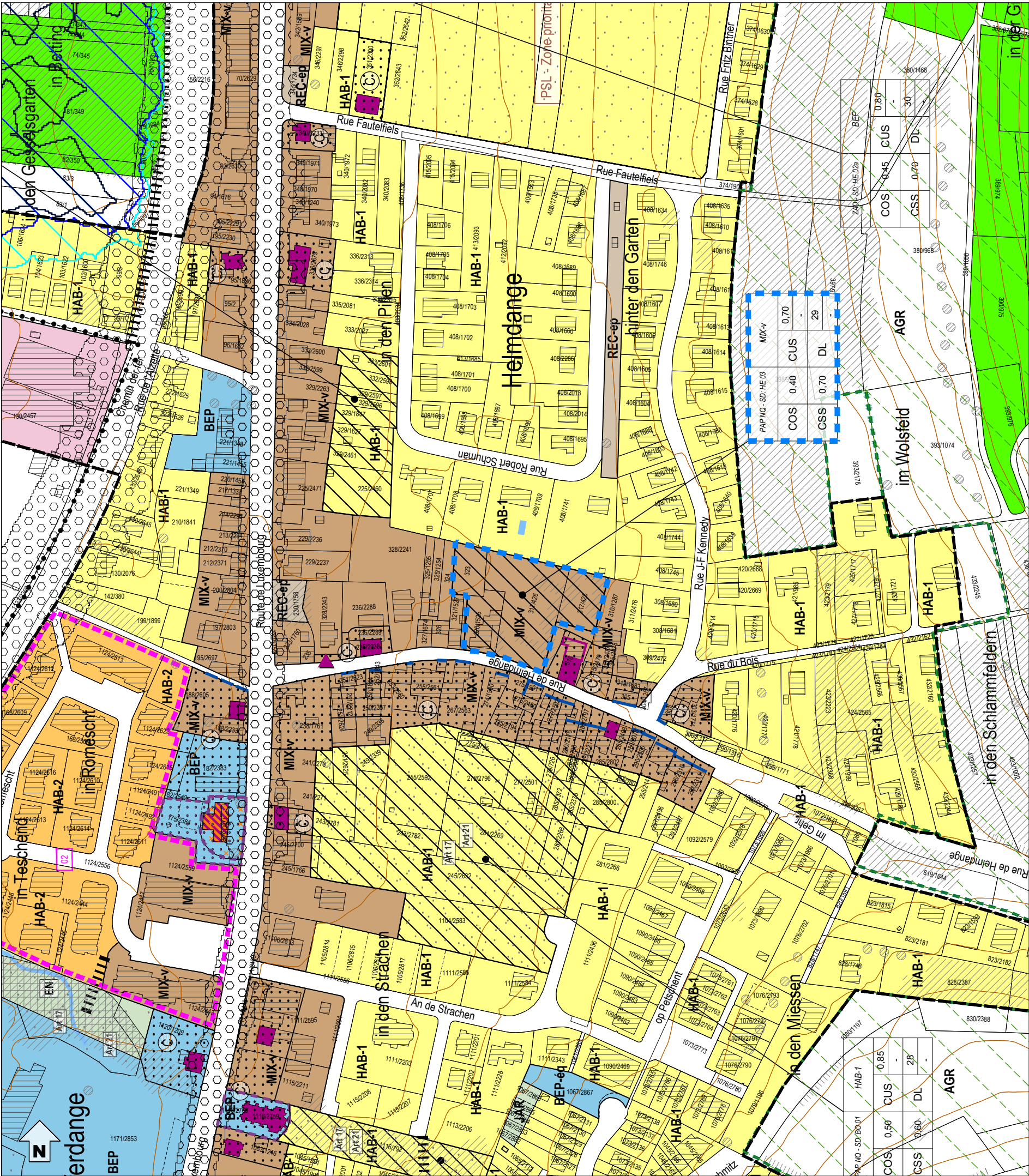


Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Carte topographique, 2024

Abbildung 2 Verortung des Plangebietes (Luftbild)



Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Orthophoto, 2024



Légende: PAG

- Parcelle cadastrale / immeuble (1)
- Parcelle / immeuble en réalisation (2)

- Délimitation du degré d'utilisation du sol
- Délimitation de la zone verte



Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

- HAB-1** Zone d'habitation 1
- HAB-2** Zone d'habitation 2
- MIX-v** Zone mixte villageoise
- BEP** Zone de bâtiments et d'équipements publics
- BEP-éq** Zone de bâtiments et d'équipements publics - équipements
- ECO-c1-A** Zone d'activités économiques communale type 1 - Artisanales
- ECO-c1-A-St** Zone d'activités économiques communale type 1 - Artisanales - Station-service
- REC-ep** Zone de sport et de loisir - espace public

- REC-hô** Zone de sport et de loisir - hôtel
- REC-ca** Zone de sport et de loisir - camping
- SPEC-sc** Zone spéciale d'activités économiques de service et de commerce
- GARE** Zone de gares ferroviaires et routières
- JAR** Zone de jardins familiaux

PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur

PAP NQ/ZAD - R.N. SD		Dénomination du nouveau quartier	
COS	max.	CUS	max.
CSS	max.	DL	max.

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
- FOR** Zone forestière (3)

- PARC** Zone de parc public
- VERD** Zone de verdure

Zones superposées

- 01** PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur
- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
- Zone d'aménagement différé
- Zone de servitude "urbanisation"
 - IP** Servitude "urbanisation - intégration paysagère"
 - IP-ab** Servitude "urbanisation - anti bruit"
 - IP-j** Servitude "urbanisation - intégration jardin"
 - EN** Servitude "urbanisation - élément naturel"
 - CE** Servitude "urbanisation - cours d'eau"
 - EL** Servitude "urbanisation - entrée de localité"

- Couloir pour projets routiers
- Couloir pour projets de mobilité douce
- Couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales
- Secteur et élément protégés d'intérêt communal - "environnement construit - C"
 - Construction à conserver (4)
 - Gabarit d'une construction existante à préserver (4)
 - Alignement d'une construction existante à préserver (4)
 - Mur à conserver (4)
 - Petit patrimoine à conserver (4)

- Secteur et élément protégés d'intérêt communal - "environnement naturel et paysage - N"
- Zone de bruit ≥ 70dBa (5)

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:

- à l'aménagement du territoire
 - Plans directeurs sectoriels - PDS (15)
 - PDS Paysages (PSL):
 - Zone prioritaire d'habitation
 - PDS Paysages (PSP):
 - Zone de préservation des grands ensembles paysagers (GEP)
 - Couverture verte (CV)
- à la protection de la nature et des ressources naturelles
 - Zone protégée d'intérêt national - en procédure réglementaire et/ou à déclarer (6)
 - Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 (7)

- à la gestion de l'eau
 - Zone inondable - HQ10 (8)
 - Zone inondable - HQ100 (8)
 - Zone inondable - HQ extrême (8)
 - Zone de protection d'eau potable (procédure publique en cours) (9)
- à la protection des sites et monuments nationaux
 - Immeubles et objets classés monuments nationaux (13)
 - Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire (13)

Indications complémentaires (à titre indicatif)

- Biotope protégé (relevé non exhaustif) (10)
- Habitats d'espèces protégées (Art. 17) (relevé non exhaustif) (11)
- Sites de reproduction et aires de repos d'espèces intégralement protégées (Art. 21) (relevé non exhaustif) (11)

- Terrains avec des vestiges archéologiques inscrits à l'inventaire supplémentaire, classés monument national ou en cours de classement (12)
- Terrains avec des vestiges archéologiques connus (12)



- 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
- parking public / privé
- 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 2023

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 Siedlungsstrukturen im Ortskern von Helmdange sowie der Straßenrandbebauung in der *Rue de Helmdange* dar.
- » Die Bebauung soll sich hinsichtlich der Gebäude-Volumetrie und Geschossigkeit an die umliegenden dörflichen Strukturen anpassen.
- » Die zur *Rue de Helmdange* gerichteten neuen Gebäude sollen möglichst nah an der bestehenden Straße stehen, um eine Ergänzung der Bebauungsstruktur entlang der *Rue de Helmdange* zu schaffen und eine gute städtebauliche Integration des Projektes zu unterstützen.
- » Die neuen Gebäude sollen entlang der neu zu schaffenden Erschließungsstraße ebenfalls möglichst nah an der Straße stehen.
- » Die westliche und östliche Außengrenze des Gebiets sollen im Rahmen der Bepflanzungen der privaten Gärten eingegrünt werden, sodass sich die Fläche in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

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. 31,5 %.

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

- » Die Entwicklung des vorliegenden *Schéma Directeur* erfolgt hauptsächlich über eine neu zu schaffende Erschließungsstraße, aber auch entlang einer bestehenden Straße.
- » Die öffentlichen Parkplätze sollen innerhalb des Gebiets gesammelt organisiert werden.
- » Die Straßenführung und die Gestaltung des öffentlichen Raumes sollen verkehrsberuhigend wirken und eine größtmögliche Aufenthaltsqualität garantieren.
- » Eine aufgelockerte Bebauung entlang der Straße sowie punktuelle öffentliche Plätze sollen monotone Straßenzüge vermeiden und zur Verkehrsberuhigung beitragen.

Bauliche Integration

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

Durch die Entwicklung dieser Fläche wird die bestehende Straßenrandbebauung entlang der *Rue de Helmdange* im Sinne der Innenentwicklung konsolidiert. Die Bebauung soll sich an die umgebende dörfliche Bebauung anpassen und 2 Vollgeschosse mit Dachgeschoß nicht überschreiten.

Zur Vermeidung von übermäßigem Bodenaushub bzw. von Aufschüttungen, sollen die Gebäude sich an die jeweiligen topographischen Gegebenheiten anpassen und in sie einfügen. Im PAP der Fläche sollen zudem genaue Festsetzungen zu dem Bodenaushub und zu Aufschüttungen definiert werden.

Auf der von dem vorliegenden *Schéma Directeur* betroffenen Parzelle befindet sich (außerhalb des PAP NQ) ein Gebäude, das als *construction à conserver* kommunal geschützt ist und sich innerhalb des *Secteur protégé d'intérêt communal de type „environnement construit“* befindet. Außerdem befindet sich die Fläche in direkter Nachbarschaft des gegenüberliegenden *Secteur protégé d'intérêt communal de type „environnement construit“*, für den bestimmte Festsetzungen zur Farbgebung und Materialien der Gebäude und Bodenbeläge gelten. Diese sind aufgrund der räumlichen Nähe auch im Rahmen der Erarbeitung des PAP für diese Fläche umzusetzen, z.B. in Form von Vorgaben zur Fassadengestaltung, Farb- und Materialwahl, ortstypische Dachform.

Zentralität

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

Das Wohnen bildet die zentrale Nutzung des vorliegenden *Schéma Directeur*. Es werden keine weiteren zentralen Funktionen erfüllt.

Städtebauliche Koeffizienten

la répartition sommaire des densités

SD-HE03 – PAP NQ MIX-v					
COS	max.	0,4	CUS	max.	0,7
				min.	-
CSS	max.	0,7	DL	max.	29
				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 0,4526 ha und einer *Densité de logement* (DL) von 29 Wohneinheiten pro ha, ergibt sich auf der Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotential von 13 neuen Wohneinheiten.

Die Koeffizienten können entsprechend der Anwendung des Art. 29bis des Kommunalplanungsgesetzes erhöht werden. Weiter Informationen hierzu werden im nächsten Unterpunkt behandelt.

Typologien und Funktionsmischung

la typologie et la mixité des constructions

- » Die vorwiegende Funktion des vorliegenden *Schéma Directeur* ist das Wohnen in Einfamilienhäusern.
- » Es ist eine Bebauung mit verschiedenen, vorzugsweise gruppierten Einfamilienhaustypologien vorgesehen.
- » Auf der Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* sollen flächensparende Einfamilienhäuser entstehen. Dabei ist eine Mischung von unterschiedlichen Grundstücksgrößen sowie Einfamilienhaustypen vorzusehen.
- » Gemäß Artikel 29bis. des Kommunalplanungsgesetzes¹ sind in einem PAP NQ ab 10 Wohneinheiten mindestens 10% oder 15% der Bruttogeschossfläche, welche für Wohnnutzungen vorgesehen ist, als bezahlbarer Wohnraum auszuführen. Diese Vorgabe ist im PAP NQ umzusetzen.

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

Der Eingangsbereich in das neue Quartier soll entsprechend gestaltet werden und einen optischen Auftakt markieren.

Schutz und Inwertsetzung des baulichen Erbes

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

Das Planungsgebiet befindet sich in der archäologischen Beobachtungszone (ZOA).

Das INRA ist im Vorfeld weiterer Planungen für das Gebiet zu kontaktieren. Eventuell sind Probegrabungen durchzuführen.

Laut PAG befindet sich auf derselben Parzelle (außerhalb des PAP NQ) ein kommunal geschütztes Gebäude (siehe auch Punkt *Bauliche Integration*).

Maßnahmen zum Schutz der vorhandenen natürlichen Elemente werden in Kapitel 4 beschrieben.

¹ loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, article 29bis.

3 Mobilität und technische Infrastrukturen

3. concept de mobilité et d'infrastructures techniques

Erreichbarkeit und Verkehrsnetz

Accessibilité et réseau de voiries

Im Rahmen des PAP NQ ist eine neue zentrale Erschließungsstraße zu realisieren. Diese soll als Stichstraße gebaut werden, die eine spätere Entwicklung der nördlich angrenzenden Flächen durch eine Nachverdichtung der bestehenden Bebauung ermöglichen. Die neue zu planende Erschließung soll in die *Rue de Helmdange* münden.

Ansätze neuer Wegeverbindungen der *Mobilité Douce* zur nördlich gelegenen Rue Robert Schuman sollen angedacht und durch entsprechende Planung ermöglicht werden.

Parkraumkonzept

un concept de stationnement

- » Die erforderlichen privaten Stellplätze je Wohneinheit sind in Form von Stellplätzen, Carports oder Garagen auf dem Privatgrundstück vorzusehen. Dabei sollen gruppierte Lösungen bevorzugt werden.
- » Die erforderlichen Stellplätze pro Wohneinheit können teilweise auch in Form von gruppierten Carports oder Garagen im öffentlichen Raum vorgesehen werden.
- » Für die öffentlichen Stellplätze sind flächensparende und gruppierte Lösungen im Straßenraum vorzusehen.

ÖPNV

les accès au transport collectif

Die Bushaltestelle „Helmdange, Fautelfiels“ an der Route de Luxembourg befindet sich in ca. 450 m Entfernung. Über diese Bushaltestelle sind folgende Buslinienverbindungen möglich: 111 (LUX, Kirchbierg – Lorentzweiler – Mersch, Gare).

Der Bahnhof in Lorentzweiler ist ca. 900 m entfernt. Von dort aus verkehrt die Linie 10 (Luxembourg – Troisvierges– Gouvy).

Technische Infrastrukturen

les infrastructures techniques majeures, notamment l'évacuation des eaux pluviales

Innerhalb der Fläche sind keine Infrastrukturen (Wasser, Abwasser, Strom, Kommunikation,...) vorhanden, diese sind im Rahmen der Realisierung des PAP NQ zu errichten. Das neue Quartier kann dann an die bestehenden Infrastrukturen (Wasser, Abwasser, Strom, Kommunikation,...) entlang der *Rue de Helmdange* 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 und von da aus über den Regenwasserkanal, der im Rahmen des PAP verlegt wird in den Kanal in der Rue de Helmdange abgeleitet werden.

4 Landschaftskonzept

4. concept paysager et écologique

Integration in die Landschaft

l'intégration au paysage

Die Fläche des *Schéma Directeur* befindet sich innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers. Aus diesem Grund sind keine besonderen Eingrünungsmaßnahmen zur Integration in das Landschaftsbild umzusetzen. Eine Begrünung der Gartenflächen entlang der westlichen und östlichen Außengrenze des Gebietes fördert eine gute Integration der Bebauung in das bestehende Siedlungsgefüge. Die Begrünung des öffentlichen Raumes sorgt für eine Auflockerung der Bebauung und eine Integration in das vorhandene Ortsbild.

Bodenabtragungen und -aufschüttungen sollen möglichst vermieden werden, in dem die Gebäude soweit wie möglich in die vorhandene Topographie integriert werden.

Grünzüge und Biotopvernetzung

les coulées vertes et le maillage écologique

Im Rahmen der Erarbeitung des PAP für diese Fläche soll ein Grünkonzept aufgestellt werden, in dem neben den zuvor genannten gestalterischen Elementen auch Aussagen zu einer möglichst offenen und naturnahen Gestaltung der Infrastrukturen zur Sammlung und Retention der Regen- und Oberflächenwässer gemacht werden.

Geschützte Biotope und Habitate

les biotopes à préserver.

Auf der Fläche stehen insbesondere im westlichen Bereich nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützte Grünstrukturen. Vor der Umsetzung eines Projektes muss im Rahmen einer Ökopunktebilanzierung eine genauere Untersuchung der vorhandenen Grünstrukturen und eventuell vorkommenden Tierarten gemacht werden.

Bei Wegfall der Strukturen müssen diese durch entsprechende Maßnahmen kompensiert werden. Eventuelle Rodungs- und Abrissarbeiten sollen – nach einer Überprüfung auf Brutstätten – im Winter realisiert werden.

Abbildung 3 Darstellung der nach Art. 17 geschützten Biotope



Quelle: Zeyen+Baumann 2024

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 *Institut National de recherche archéologiques* (INRA) 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 Kompensationsmaßnahmen.

Machbarkeit

la faisabilité

Das Gebiet gehört einem Eigentümer.

Die Entwickler der Fläche müssen einen PAP NQ vorlegen, der mit diesem *Schéma Directeur* kohärent ist.

Phasierung der Entwicklung und Abgrenzung der PAP

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

Das Gebiet des *Schéma Directeur* ist über einen einzigen PAP NQ umzusetzen.

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

https://www.pactec climat.lu/sites/default/files/media-docs/2021-06/Annexe_Energieeffiziente-Kommunalplanung.pdf

Guide Éco-urbanisme, Département de l'aménagement du territoire – DATer, Ministère de l'Energie et de l'Aménagement du territoire Développement, +ImpaKT Luxembourg sàrl.

https://amenagement-territoire.public.lu/content/dam/amenagement_territoire/GUIDE-ECO-URBANISME-JUILLET-2021.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

https://media.essen.de/media/wwwessende/aemter/61/dokumente_7/aktionen/klimaschutz/Leitfaden_fuer_energetisch_optimierte_Stadtplanung.pdf

Planungsleitfaden. 100 Solarsiedlungen in Nordrhein-Westfalen, EnergieAgentur.NRW, 2011

<https://www.energieagentur.nrw/klimaschutz/klimaschutzsiedlungen/planungsleitfaden>

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

Planungshandbuch – Guide pour un qualité urbaine, Département de l'aménagement du territoire – DATer, Ministère de l'Energie et de l'Aménagement du territoire Développement, Nordstad, 2021

https://amenagement-territoire.public.lu/content/dam/amenagement_territoire/fr/publications/documents/Planungshandbuch-%E2%80%93-Guide-pour-une-meilleure-qualite-urbaine-edition-avril-2021-.pdf

Öffentlicher Raum, Freiraum

Les espaces publics et collectifs, Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire, 2005

<https://mint.gouvernement.lu/fr/publications/brochure-livre/espaces-publics-collectifs.html>

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

Leitfaden « Gutes Licht » im Außenraum für das Großherzogtum Luxemburg, Ministère du Développement durable et des Infrastructures Département de l'environnement, 2018

<https://environnement.public.lu/dam-assets/actualites/2018/06/Leitfaden-fur-gutes-Licht-im-Aussenraum.pdf>

Regenwasser, Renaturierung

Leitfaden zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten Luxemburgs, Administration de la Gestion de l'Eau

<https://gouvernement.lu/dam-assets/fr/actualites/articles/2013/12-decembre/10-annexes/Annexe-10c.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