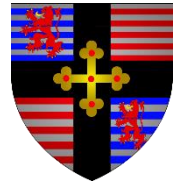

**PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG)
PLAN DE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL
COMMUNE DE WAHL**



ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG-PROJET]

**TEIL 3: Schémas Directeurs
Wahl« Zehrenheck » (SD-W01)**

Schéma Directeur

Juli 2023



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

Für die betroffene Fläche liegt ein genehmigter PAP vor. Das *Schéma Directeur* orientiert sich an dieser bestehenden Planung.

Rahmenbedingungen

- » **Lage:** östlich des Ortszentrums
- » **Größe:** 0,81 ha
- » **Topographie:** ca. 6% Gefälle von Nordwesten in südöstlicher Richtung, ca. 10% Gefälle von Nordosten in südwestlicher Richtung
- » **angrenzende Bautypologie:** Einfamilienhausbebauung; Hofstrukturen, größtenteils geschützt im angrenzenden und gegenüberliegenden secteur protégé de type „environnement construit“
- » **Anbindung an das Straßennetz:** Rue Kinnikshaff (Gemeindestraße)
- » **Öffentlicher Transport:** Bushaltestelle Wahl Gemeng in 450 m Entfernung
- » **Natur und Landschaft:** über Art. 17 geschützte Heckenstrukturen am südlichen Gebietsrand, Baum- und Heckenstrukturen säumen den westlichen und südwestlichen Gebietsrand

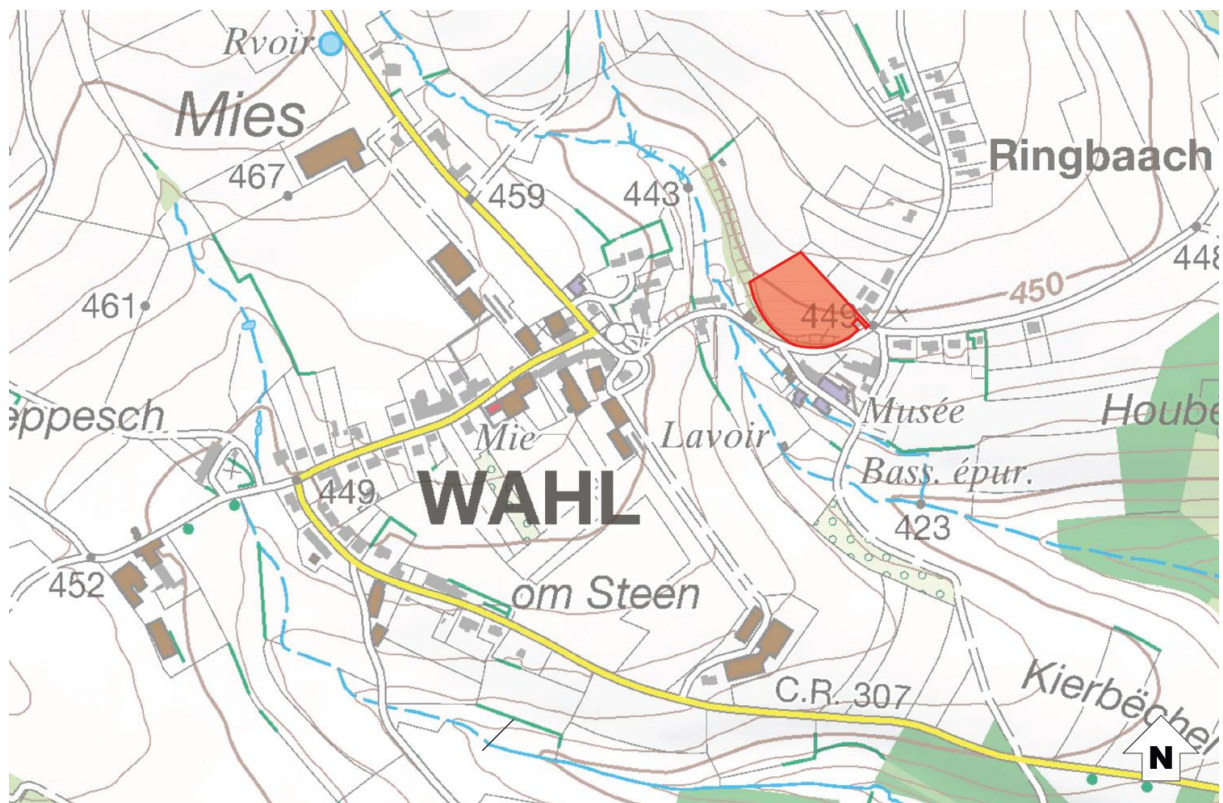
Übergeordnete Zielstellung

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für die Abrundung des Siedlungskörpers östlich des Ortszentrums der Ortschaft Wahl,
- » für die Gestaltung eines grünen Ortsrandes,
- » für die Schaffung von unterschiedlichen Wohnungstypologien mit einem vorgeschriebenen Mindestanteil an bezahlbaren Wohnungen gemäß Art. 29bis. *Logement abordable* des Kommunalplanungsgesetzes,
- » für die Gestaltung von attraktiven öffentlichen Räumen.

Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

Abbildung 1 Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)

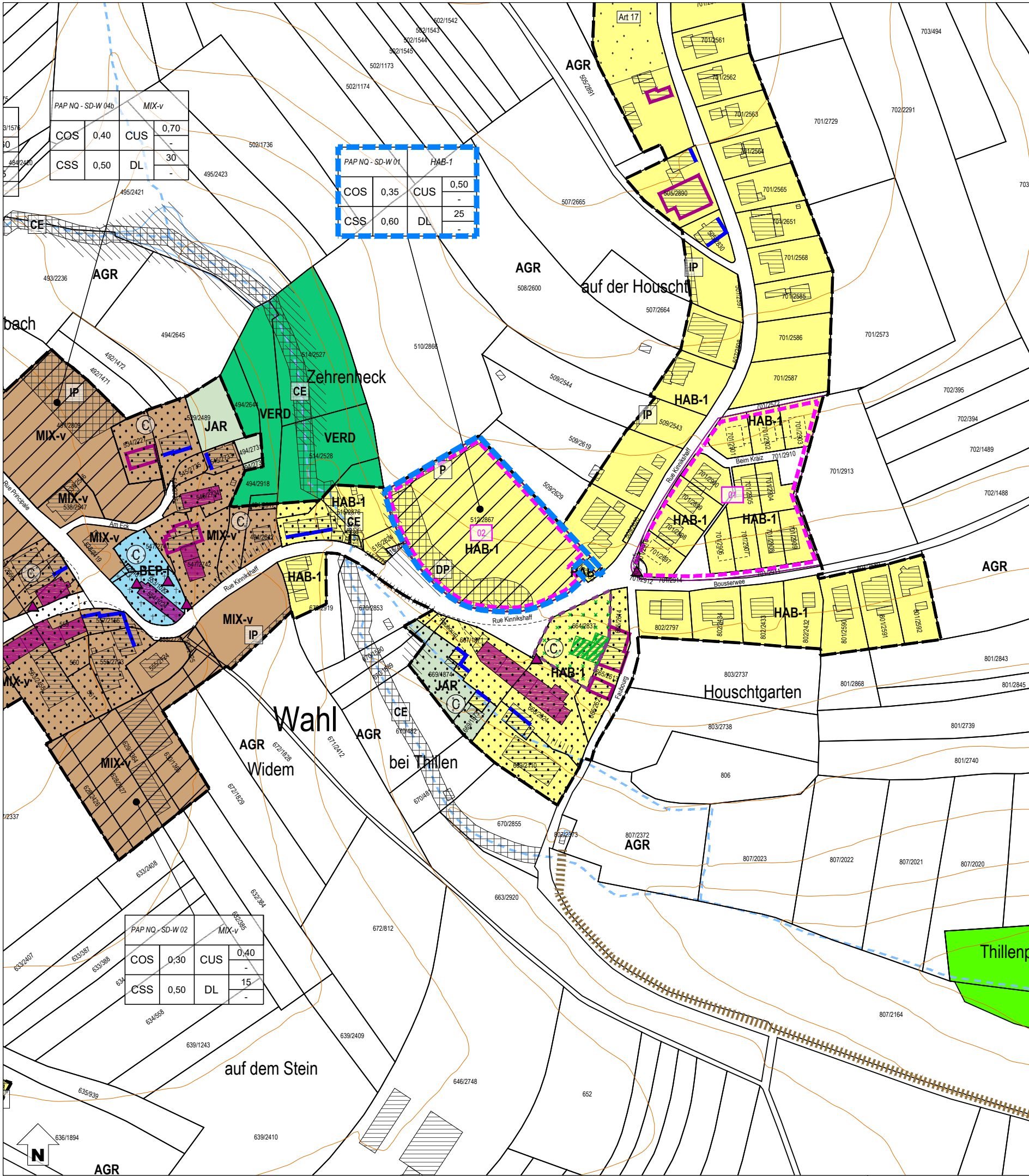


Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Carte topographique, 2015

Abbildung 2 Verortung des Plangebietes (Luftbild)



Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Orthophoto, 2022



Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

- HAB-1 Zone d'habitation 1
- MIX-v Zone mixte villageoise
- MIX-r Zone mixte rurale
- BEP-I Zone de bâtiments et d'équipements publics - type I
- BEP-II Zone de bâtiments et d'équipements publics - type II

- JAR Zone de jardins familiaux
- REC Zone de sport et de loisir
- REC-fb Zone de sport et de loisir - football

PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur

PAP NQ/ZAD - Réf. SD		Dénomination du nouveau quartier	
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"

Zone verte

- AGR Zone agricole
- FOR Zone forestière
- 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" (PAP NQ)
- Zone d'aménagement différé
- Zone de servitude "urbanisation"
- CE Servitude "urbanisation - cours d'eau"
- CE-spec Servitude "urbanisation - cours d'eau spécifique"
- CV Servitude "urbanisation - préservation du champs de visibilité"
- DP Servitude "urbanisation - distance de protection"
- EN Servitude "urbanisation - élément naturel"
- P Servitude "urbanisation - intégration paysagère Zehrenneck"
- IP Servitude "urbanisation - intégration paysagère"
- ISO Servitude "urbanisation - isolement et transition"
- IT Servitude "urbanisation - infrastructure technique"
- AC Servitude "urbanisation - préservations d'accès"
- RS Servitude "urbanisation - Randschelt"
- TO Servitude "urbanisation - intégration topographique"
- A-GREV-1 Servitude "urbanisation - architecturale - Grevels 1"
- A-GREV-2 Servitude "urbanisation - architecturale - Grevels 2"
- A-GREV-3 Servitude "urbanisation - architecturale - Grevels 3"
- P-GREV Servitude "urbanisation - paysagère - Grevels"
- Couloir pour projets de mobilité douce
- Couloir pour projets de canalisation pour eaux usées
- Secteur protégé de type "environnement construit" - C
- Construction à conserver
- Gabarit d'une construction existante à préserver
- Alignement d'une construction existante à préserver
- Mur à conserver
- Petit patrimoine à conserver

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:

- à l'aménagement du territoire
- Plans directeurs sectoriels - PDS
- PDS Paysages (PSP):
- Zone de préservation des grands ensembles paysagers (GEP) (6)
- à la protection du patrimoine culturel national
- Immeubles et objets bénéficiant des effets de classement comme patrimoine culturel national (5)
- Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire (5)
- à la protection de la nature et des ressources naturelles
- Zone protégée d'intérêt communautaire - Habitats Natura 2000 (4)
- Zone protégée d'intérêt communautaire - Zones de protection oiseaux Natura 2000 (4)
- à la gestion de l'eau
- Zone de protection d'eau potable (7)
- Zones de protection autour du lac de la Haute-Sûre (8)

Indications complémentaires (à titre indicatif)

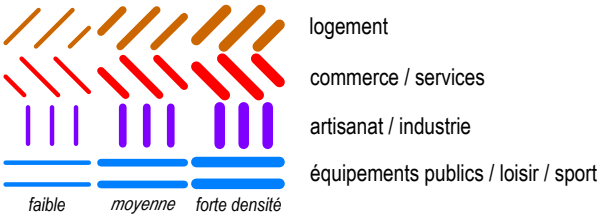
- Biotopes protégés (art.17 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et de ressources naturelles, à titre indicatif et non exhaustif)
- Habitats protégés (art.17 et/ou 21 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, à titre indicatif et non exhaustif)



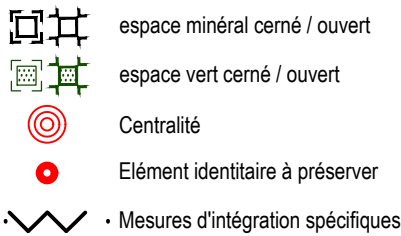
- délimitation du schéma directeur
- - - courbes de niveaux du terrain existant

Concept de développement urbain

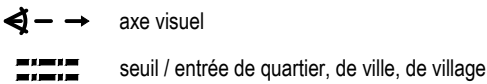
Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités



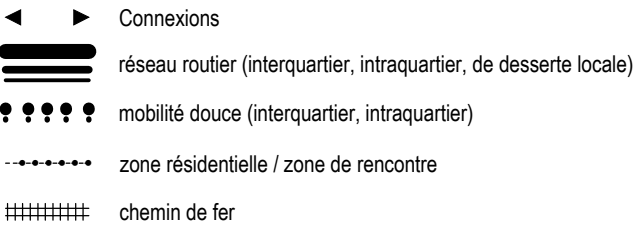
Espace public



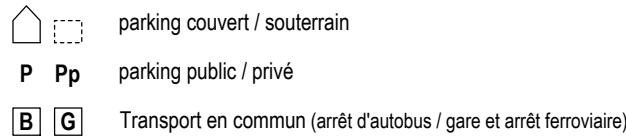
Séquences visuelles



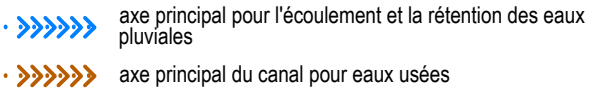
Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques



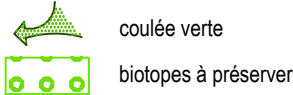
Aire de stationnement



Infrastructures techniques



Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains



Fond de plan: © Origine: Administration du Cadastre et de la Topographie, Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg Orthophoto 2022

2 PAP approuvé

Für die Fläche des Schéma Directeur liegt der genehmigte PAP „Zehrenheck“ vor. Dieser wurde am 7.5.2019 durch die Innenministerin (Réf.: 18447/952) genehmigt.

Ist eine Änderung oder Anpassung des bereits genehmigten PAP notwendig, z.B. um die städtebauliche Qualität oder die Qualität der Landschaftsintegration zu verbessern, oder die allgemeine Struktur oder Ausrichtung der ursprünglichen Planung abzuändern, muss das vorliegende Schéma Directeur angepasst werden und durch den neuen PAP „nouveau quartier“ ergänzt werden.

Die auf dem PAG (*partie graphique*) festgeschriebenen Koeffizienten sind dem genannten PAP entnommen.

Plan d'illustration du PAP



Quelle : a+a, 2019

Städtebauliche Koeffizienten*g) la répartition sommaire des densités*

[SD-W01] „Zehrenheck“: [HAB-1]					
COS	max.	0,35	CUS	max.	0,50
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,6	DL	max.	25
	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