
**PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG)
PLAN DE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL (PDC)
COMMUNE DE WEILER-LA-TOUR**



ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG-PROJET]

**TEIL 3: Schémas Directeurs
Syren 04 « Rue de Dalheim » (SD-S04)**

Schéma Directeur

Modifié suivant les réclamations

Mars 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

Vorbemerkung

Für die Fläche des vorliegenden Schéma Directeur ist derzeit ein PAP (ausgearbeitet durch Paul Majerus Architecte) in Prozedur. Es beruht auf dieser Planung.

Rahmenbedingungen

- » **Lage:** die Fläche liegt im Ortszentrum der Ortschaft Syren, entlang der *rue de Dalheim* (CR 154)
- » **Größe:** 0,19 ha
- » **Topographie:** flach, bereits vollständig bebaut und versiegelt
- » **angrenzende Bautypologie:** Straßenrand- und Hofbebauung entlang der *rue de Dalheim*
- » **Anbindung an das Straßennetz:** *rue de Dalheim* (CR 154), im hinteren Bereich der Fläche gibt es einen Durchgang zur Straße *Wieweschgaessel*
- » **Öffentlicher Transport:** die Bushaltestelle „Klappsbréck“ liegt in etwa 50m Entfernung und weist gute Verbindungen nach Luxemburg-Stadt auf
- » **Natur und Landschaft:** die Fläche ist bereits vollständig bebaut und versiegelt

Übergeordnete Zielstellung

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für die Nachverdichtung im Ortszentrum von Syren,
- » für den Erhalt der geschützten Gebäudevolumen.

Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

Abbildung 1 Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)

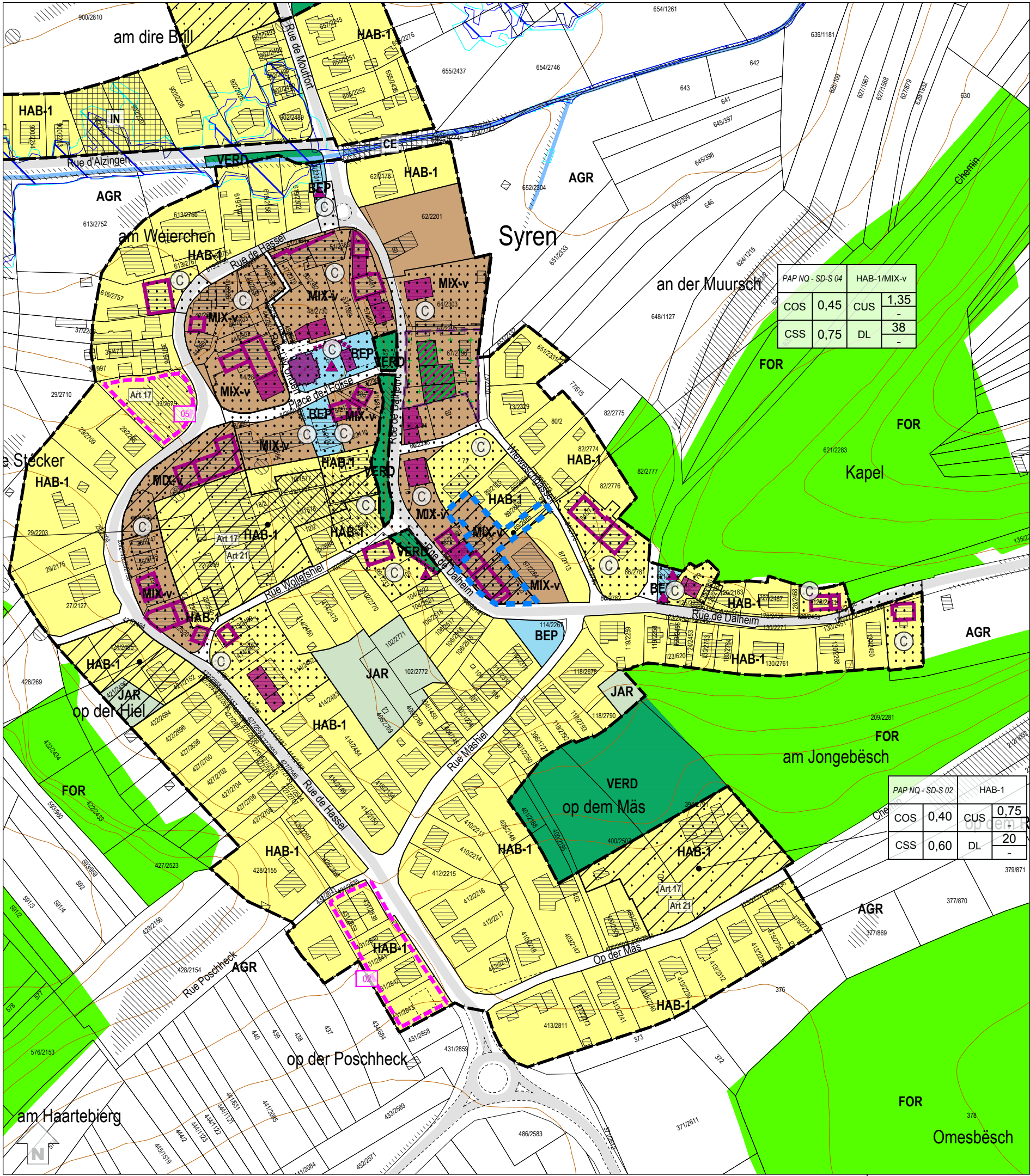


Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Carte topographique, 2013

Abbildung 2 Verortung des Plangebietes (Luftbild)



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



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
- MIX-v

 Zone mixte villageoise
- MIX-r

 Zone mixte rurale
- BEP

 Zone de bâtiments et équipements publics
- JAR

 Zone de jardins familiaux
- REC

 Zone de sport et de loisirs

PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur

PAP NQ/ZAD - Réf. SD		Dénomination de la ou des zones		Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"	
COS	max.	CUS	max.		
CSS	max.	DL	max.		
CSS	max.	DL	min.		
COS	0,45	CUS	1,35		
CSS	0,75	DL	-		

Zone verte

- AGR

 Zone agricole
- VERD

 Zone de verdure
- FOR

 Zone forestière (3)

Zones superposées

- 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"
- CE

 Servitude "urbanisation - cours d'eau"
- EN

 Servitude "urbanisation - éléments naturels"
- IN

 Servitude "urbanisation - inondation"
- IP

 Servitude "urbanisation - intégration paysagère"
- Pe

 Servitude "urbanisation - stationnement écologique"
- CS

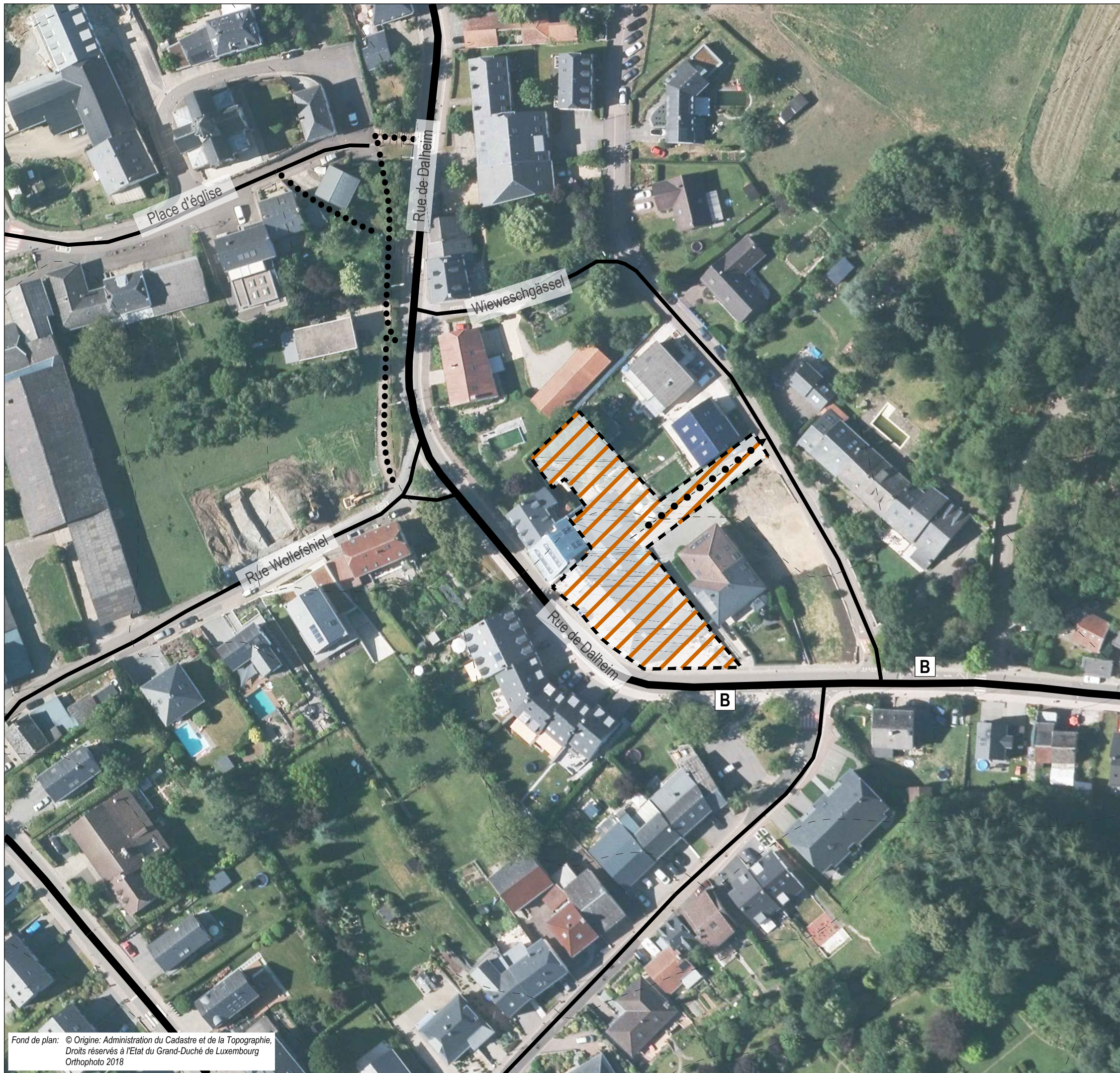
 Servitude "urbanisation - conduite souterraine"
- Secteur protégé de type "environnement construit" - C
- Construction à conserver (4)
- Gabarit d'une construction existante à préserver (4)
- Alignement d'une construction existante à préserver (4)
- Mur à conserver (4)
- Petit patrimoine à conserver (4)
- Couloir pour projets de mobilité douce

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives:

- à la protection de la nature et des ressources naturelles
- Zone protégée d'intérêt national - à déclarer (5)
- Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - Zones de protection spéciale (6)
- à la protection des sites et monuments nationaux
- Immeubles et objets classés monuments nationaux (7)
- Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire (7)
- à la gestion de l'eau
- Zone inondable - HQ10 (8)
- Zone inondable - HQ100 (8)
- Zone inondable - HQ extrême (8)
- Zone de protection d'eaux potables (11)

Indications complémentaires (à titre indicatif)

- Biotopes protégés (relevé non exhaustif) (9)
- Habitats d'espèces protégées Art. 17 + Art. 21 (relevé non exhaustif) (10)
- Lignes ferroviaires (3)
- Routes nationales (RN) (3)
- Cimetière
- Cours d'eau / Eaux stagnantes (3)



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

- 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 Weiler-la-Tour

Etude préparatoire du PAG

Schéma directeur: SD-S 04 "Rue de Dalheim" in Syren

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



Maßstab 1:1.000

April 2019

2 Städtebauliches Entwicklungskonzept

2. concept de développement urbain

Städtebauliche Zielstellung

l'identité et la programmation urbaine par quartier et par îlot

Die bestehende Bebauung auf der Fläche soll nachverdichtet werden und hauptsächlich der Wohnnutzung dienen. Hierfür soll ein Teil der bestehenden Gebäude auf der Fläche erhalten und ein anderer Teil durch neue Gebäude ersetzt werden. Bei dem Neubau soll eine ortstypische und ländlich geprägte Bauform gewählt werden, um dem bestehenden Ortsbild gerecht zu werden.

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 bzw. der PAP an die Gemeinde abgetreten werden müssen, liegt unter 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

- » Die Entwicklung des vorliegenden Schéma Directeur erfolgt entlang einer bestehenden Straße. Es ist kein weiterer Ausbau des öffentlichen Raumes vorgesehen.

Bauliche Integration

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

Die schützenswerten Strukturen der bestehenden Bebauung müssen erhalten bleiben bzw. im Rahmen des Neubaus wieder aufgegriffen werden.

Des Weiteren befindet sich die gesamte Hofanlage innerhalb des *Secteur protégé d'intérêt communal de type „environnement construit“*, für den bestimmte Festsetzungen zur Farbgebung und Materialien der Gebäude und Bodenbeläge gelten. Diese sind im Rahmen der Erarbeitung des PAP umzusetzen, z.B. in Form von Vorgaben zur Fassadengestaltung, Farb- und Materialwahl.

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

[MIX-v/HAB-1] / Rue de Dalheim (S04)					
COS	max.	0,45	CUS	max.	1,35
				min.	-
CSS	max.	0,75	DL	max.	38
				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 0,19 ha und einer *Densité de logement* (DL) von 38 Wohneinheiten pro ha, ergibt sich auf der Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotential von 7 neuen Wohneinheiten.

Typologien und Funktionsmischung

la typologie et la mixité des constructions

- » Durch die Umnutzung der bestehenden Gebäude auf der Fläche soll eine Nachverdichtung mit Wohnnutzung stattfinden.
- » Auf der Fläche sollen zwei platzsparende Einfamilienhäuser sowie ein Mehrfamilienhaus mit maximal 4 Wohneinheiten entstehen.
- » Nicht störende Nutzungen können im Erdgeschoß untergebracht werden.

Ausgleichsmaßnahmen

les mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées

Nicht von Belang.

Raumsequenzen und Sichtachsen

les axes visuels à conserver, les séquences visuelles et seuils d'entrée

Das bestehende Ortsbild soll erhalten bleiben. Aus diesem Grund sind die schützenswerten Strukturen bei der Flächenentwicklung erhalten bleiben bzw. im Rahmen des Neubaus wieder aufgegriffen werden.

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 des vestiges archéologiques connus* eingestuft. Es ist empfohlen, das CNRA im Vorfeld weiterer Planungen für das Gebiet zu kontaktieren. Eventuell sind Probegrabungen durchzuführen.

Die Gebäudevolumen der bestehenden Hofanlage sind schützenswert und müssen erhalten bleiben bzw. sich im Konzept für die neue Bebauung wiederfinden.

3 Mobilität und technische Infrastrukturen

3. concept de mobilité et d'infrastructures techniques

Erreichbarkeit und Verkehrsnetz

Accessibilité et réseau de voiries

Die Erschließung des vorliegenden Schéma Directeur erfolgt direkt über die bestehenden Straßen *Rue de Dalheim* bzw. über die östlich der Fläche verlaufende Straße *Wieweschgaessel*. Der rückwärtige Teil der Fläche soll über eine private Erschließungsstraße an *Wieweschgaessel* angebunden werden.

Parkraumkonzept

un concept de stationnement

- » Die erforderlichen privaten Stellplätze sollen auf dem Privatgrundstück untergebracht werden (z.B. in Form von Stellplätzen, Carports oder Garagen).

ÖPNV

les accès au transport collectif

Die Anbindung an das öffentliche Busliniennetz ist durch die Bushaltestelle „Klappsbréck“, die ca. 50 m vom Planungsgebiet entfernt liegt, gegeben. Diese weist eine gute Verbindung nach Luxemburg-Stadt auf (werktags mindestens 1 Bus pro Stunde und Richtung).

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 Straßen *Rue de Dalheim* bzw. *Wieweschgaessel* 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.

4 Landschaftskonzept

4. concept paysager et écologique

Integration in die Landschaft

l'intégration au paysage

Die Fläche des Schéma Directeurs befindet sich innerhalb des bebauten Ortskerns von Syren und ist bereits bebaut. Die bestehenden baulichen Strukturen sollen erhalten und nachverdichtet werden. Aus diesem Grund sind keine spezifischen Maßnahmen zur Integration in die Landschaft notwendig.

Grünzüge und Biotopvernetzung

les coulées vertes et le maillage écologique

Nicht von Belang.

Geschützte Biotope und Habitate

les biotopes à préserver.

Nicht von Belang.

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 des Ponts et Chaussées* zu beteiligen.

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

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 die Fläche ist ein PAP auszuarbeiten, der in einer Entwicklungsphase realisiert werden kann.

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_planer_weniger_baggern.html

Öffentlicher Raum, Freiraum

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

http://www.miat.public.lu/publications/amenagement_communal/espaces_publics_collectifs/espaces_publics.pdf

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