

# Commune de Vallée de l'Ernz

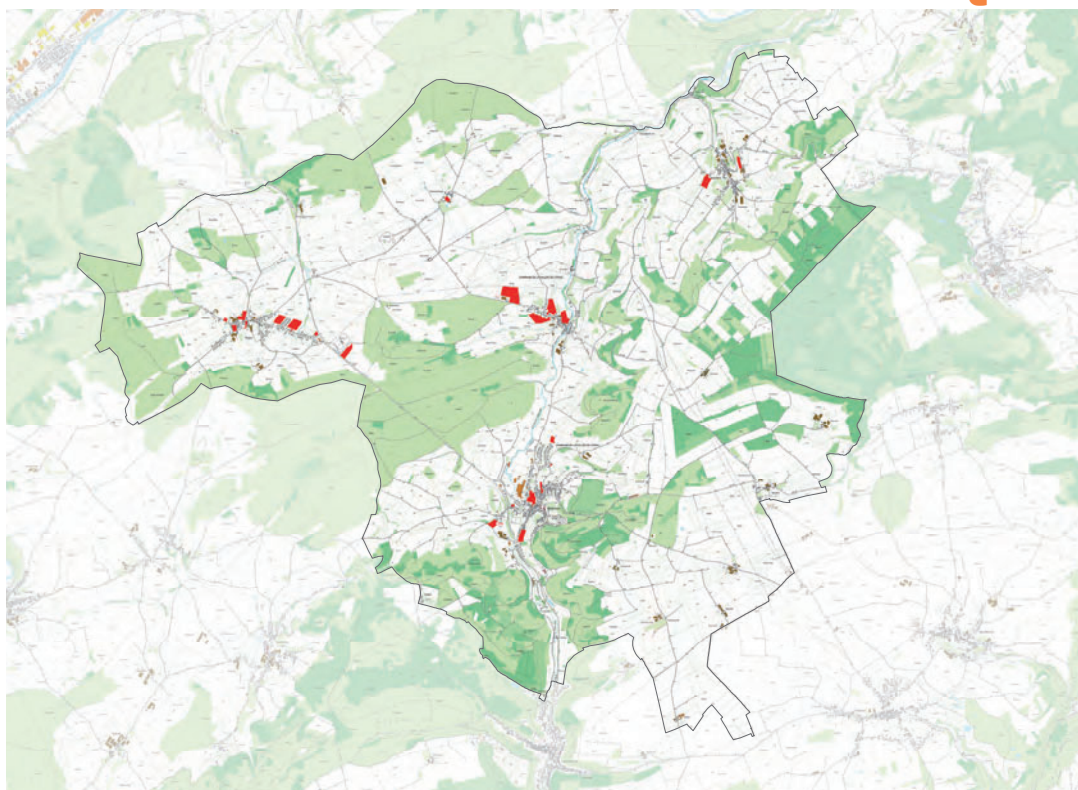
## DEMANDE DE MODIFICATIONS PONCTUELLES DE LA PARTIE ECRITE ET GRAPHIQUE DU PAG

Ermsdorf – Medernach – Stegen

ERMS-3 - MED-2 - MED-3 - MED-5 - MED-6 - MED-7 - STEG-2 - STEG-3 - STEG-5

PAP approuvé à Eppeldorf, Ermsdorf, Medernach et Stegen

### ERLÄUTERUNG ETUDE PREPARATOIRE FICHES DE PRESENTATION PARTIE ECRITE PARTIES GRAPHIQUES



Avril 2021 | Mai 2022

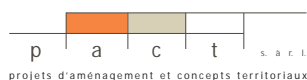
## Impressum

Auftraggeber:

AC de la Vallée de l'Ernz  
26, rue de Savelborn  
L-7660 Medernach  
Tel.: 83 73 02 - 20  
Fax: 87 96 65  
Email : secretariat@aerenzdall.lu  
Internet: www.aerenzdall.lu



Bearbeitung:



bureau d'études en aménagement du territoire et urbanisme  
58, rue de Machtum  
L-6753 Grevenmacher  
Tél: 26 45 80 90  
Fax: 26 25 84 86  
Email: mail@pact.lu  
Internet: www.pact.lu

Grevenmacher, den 14.04.2021 | 11.05.2022

Das vorliegende Dossier wurde konform zu folgenden gesetzlichen Bestimmungen erarbeitet:

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

## Inhaltverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Erläuterung der punktuellen Modifikationen</b>	<b>7</b>
A	Eppeldorf	8
	I.A.A PAP approuvé	8
B	Ermsdorf	10
	I.B.A ERMS-3	10
	I.B.B PAP approuvé	11
C	Medernach	14
	I.C.A MED-2	14
	I.C.B MED-3	16
	I.C.C MED-5	17
	I.C.D MED-6	19
	I.C.E MED-7	20
	I.C.F PAP approuvé	21
D	Stegen	23
	I.D.A STEG-2	23
	I.D.B STEG-3	24
	I.D.C STEG-5	27
	I.D.D PAP approuvé	29
<b>II.</b>	<b>ETUDE PREPARATOIRE</b>	<b>32</b>
A	Gesamtbewertung der bestehenden Situation	32
B	Entwicklungskonzepte	34
C	Schéma Directeur	37
<b>III.</b>	<b>FICHES DE PRESENTATION</b>	<b>38</b>
<b>IV.</b>	<b>PROTOCOLE DE CONFORMITE</b>	<b>39</b>
<b>V.</b>	<b>PARTIE ECRITE</b>	<b>40</b>
<b>VI.</b>	<b>PARTIES GRAPHIQUES</b>	<b>41</b>

Das vorliegende Dossier wurde entsprechend den Stellungnahmen der Commission d'Aménagement und des Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable, auf Basis einer Reklamation und der Liste des immeubles et objets classes comme patrimoine culturel national ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des Institut national pour le patrimoine architectural (INPA) (état au 3 mars 2022) angepasst.

## Abbildungsverzeichnis

Abb.1: Auszug TC5	8
Abb.2: Auszug Orthophoto 2019	8
Abb.3: Auszug Plan d'Aménagement Général en vigueur	8
Abb.4: Auszug Plan d'Aménagement Général modifié - „In der Geich“	8
Abb.5: Auszug TC5	9
Abb.6: Auszug Orthophoto 2019	9
Abb.7: Auszug Plan d'Aménagement Général en vigueur	9
Abb.8: Auszug Plan d'Aménagement Général modifié - „Op Baach“	9
Abb.9: Auszug TC5	10
Abb.10: Auszug Orthophoto 2021	10
Abb.11: Auszug Plan d'Aménagement Général en vigueur	10
Abb.12: Auszug Plan d'Aménagement Général modifié - ERMS-3	10
Abb.13: Auszug TC5	11
Abb.14: Auszug Orthophoto 2019	11
Abb.15: Auszug Plan d'Aménagement Général en vigueur	11
Abb.16: Auszug Plan d'Aménagement Général modifié - Hanfberg	11
Abb.17: Auszug TC5	12
Abb.18: Auszug Orthophoto 2019	12
Abb.19: Auszug Plan d'Aménagement Général en vigueur	12
Abb.20: Auszug Plan d'Aménagement Général modifié - in den langen Garten	12
Abb.21: Auszug TC5	13
Abb.22: Auszug Orthophoto 2019	13
Abb.23: Auszug Plan d'Aménagement Général en vigueur	13
Abb.24: Auszug Plan d'Aménagement Général modifié - Auf der Konn	13
Abb.25: Auszug TC5	14
Abb.26: Auszug Orthophoto 2019	14
Abb.27: Auszug Plan d'Aménagement Général en vigueur	14
Abb.28: Auszug Plan d'Aménagement Général modifié - MED-2	14
Abb.29: Visualisierung - MED-2	15
Abb.30: Auszug TC5	16
Abb.31: Auszug Orthophoto 2019	16
Abb.32: Auszug Plan d'Aménagement Général en vigueur	16
Abb.33: Auszug Plan d'Aménagement Général modifié - MED-3	16
Abb.34: Auszug TC5	17
Abb.35: Auszug Orthophoto 2019	17
Abb.36: Auszug Plan d'Aménagement Général en vigueur	17
Abb.37: Auszug Plan d'Aménagement Général modifié - MED-5	17
Abb.38: Visualisierung - MED-5	18
Abb.39: Auszug TC5	19
Abb.40: Auszug Orthophoto 2019	19
Abb.41: Auszug Plan d'Aménagement Général en vigueur	19
Abb.42: Auszug Plan d'Aménagement Général modifié - MED-6	19
Abb.43: Auszug TC5	20
Abb.45: Auszug Plan d'Aménagement Général en vigueur	20
Abb.44: Auszug Orthophoto 2019	20
Abb.46: Auszug Plan d'Aménagement Général modifié - MED-7	20
Abb.47: Auszug TC5	21
Abb.48: Auszug Orthophoto 2021	21
Abb.49: Auszug Plan d'Aménagement Général en vigueur	21
Abb.50: Auszug Plan d'Aménagement Général modifié - Phase 2	21
Abb.51: Auszug TC5	22
Abb.52: Auszug Orthophoto 2019	22
Abb.53: Auszug Plan d'Aménagement Général en vigueur	22
Abb.54: Auszug Plan d'Aménagement Général modifié - Rue de Larochette	22
Abb.55: Auszug TC5	23
Abb.56: Auszug Orthophoto 2019	23
Abb.57: Auszug Plan d'Aménagement Général en vigueur	23
Abb.58: Auszug Plan d'Aménagement Général modifié - STEG-2	23
Abb.59: Auszug TC5	24
Abb.60: Auszug Orthophoto 2019	24
Abb.61: Auszug Plan d'Aménagement Général en vigueur	24
Abb.62: Auszug Plan d'Aménagement Général modifié - STEG-3	24
Abb.63: Planung - STEG-3	25

Abb.64: Auszug TC5	27
Abb.65: Auszug Orthophoto 2019	27
Abb.66: Auszug Plan d'Aménagement Général en vigueur	27
Abb.67: Auszug Plan d'Aménagement Général modifié - STEG-5	27
Abb.68: Visualisierung - STEG-5	28
Abb.69: Draufsicht - STEG-5	28
Abb.70: Auszug TC5	29
Abb.71: Auszug Orthophoto 2019	29
Abb.72: Auszug Plan d'Aménagement Général en vigueur	29
Abb.73: Auszug Plan d'Aménagement Général modifié - Im Geck	29
Abb.74: Auszug TC5	30
Abb.75: Auszug Orthophoto 2019	30
Abb.76: Auszug Plan d'Aménagement Général en vigueur	30
Abb.77: Auszug Plan d'Aménagement Général modifié - Schierener-strooss	30
Abb.78: Auszug TC5	31
Abb.79: Auszug Orthophoto 2019	31
Abb.80: Auszug Plan d'Aménagement Général en vigueur	31
Abb.81: Auszug Plan d'Aménagement Général modifié - Thiergaard	31
Abb.82: Auszug Ortsentwicklungskonzept Stegen	34
Abb.83: Auszug Ortsentwicklungskonzept Medernach	34
Abb.84: Auszug Mobilitätsentwicklungskonzept Medernach	35
Abb.85: Auszug Mobilitätsentwicklungskonzept Stegen	35
Abb.86: Auszug Mobilitätsentwicklungskonzept Ermsdorf	35
Abb.87: Auszug Grünkonzept Ermsdorf	36
Abb.88: Auszug Grünkonzept Medernach	36
Abb.89: Auszug Grünkonzept Stegen	36

## Abkürzungsverzeichnis

ACT	Administration du Cadastre et de la Topographie	PAG	Plan d'Aménagement Général
DEP	Detail- und Ergänzungsprüfung (2. Phase der SUP)	PAP	Plan d'Aménagement Particulier
ERMS	Ermsdorf	STEG	Stegen
MED	Medernach	SUP	Strategische Umweltprüfung

## Datengrundlagen

Orthophotos	© Origine Administration du Cadastre et de la Topographie - Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (2019/2021)
PAG en vigueur	AC de la Vallée de l'Ernz / pact s.à r.l. (2020)
Modification PAG	AC de la Vallée de l'Ernz / pact s.à r.l. (avril 2021/ mai 2022)
PCN	© Origine cadastre droits réservés a l'état du Grand Duché de Luxembourg (2014)
Topograph. Karte	© Origine Administration du Cadastre et de la Topographie (2019)



## I. Erläuterung der punktuellen Modifikationen

Das vorliegende Dokument dient der Zusammenstellung von Gegenstand und Begründung der anvisierten punktuellen Modifikationen des PAG *en vigueur*. Die Erforderlichkeit der PAG-Modifikationen hat sich im Laufe der Zeit seit Genehmigung des PAG der Aerezndallgemeng ergeben. Der Anlass der punktuellen Modifikationen betreffend die Ortschaften Ermsdorf, Medernach und Stegen ist begründet in bestehender Nachfrage nach Wohnraum und Aktivitätszonen sowie in Anpassungen an die bestehende Situation.

Der PAG der Aerezndallgemeinde ist im Jahre 2016 respektive 2017 nach dem modifizierten 2004er Gesetz vom für Umwelt zuständigen Ministerium und vom Innenministerium genehmigt worden. Zudem wurden einige punktuellen Modifikationen im Jahr 2020 durchgeführt und genehmigt.

Datum	Angelegenheit	Dokument(e)
08.08.2016	Approbation du Ministre du Développement durable et des Infrastructures – Département de l'environnement	N/Réf: 78295/CL-mb
10.01.2017	Approbation du Ministre de l'Intérieur	N/Réf: 103C-002-2015
27.08.2020	Approbation du Ministre de l'Intérieur	N/Réf: 103c/003/2019

Das Büro Luxplan S.A. erarbeitet zu den PAG-Modifikationen die Detail- und Ergänzungsprüfung (DEP), die 2. Phase der Strategischen Umweltprüfung (SUP) gemäß *Loi modifié du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement*.

Ortschaft	Code	Gegenstand	PAG en vigueur	PAG modifié
Eppeldorf	-	PAP approuvé „In der Geich“ und „Op Baach“	HAB-1, PAP NQ	HAB-1, PAP NQ, PAP appr.
Ermsdorf	ERMS-3	Erweiterung bzw. Klassierung Reitstall	AGR	REC-éq
	-	Aufheben PAP appr. „Hanfberg“ und „in den langen Garten“	HAB-1, PAP appr.	HAB-1
	-	PAP approuvé „Auf der Konn“	HAB-1, PAP NQ	HAB-1, PAP NQ, PAP appr.
Medernach	MED-2	Umklassierung öffentliche Fläche in Wohnzone	BEP	HAB-1, PAP-NQ
	MED-3	bestehende Außenanlage der Schreinerei klassieren	AGR	ECO-c1
	MED-5	Aufheben ZAD	ECO-c1, ZAD	ECO-c1, PAP-NQ
	MED-6	Änderung <i>construction à conserver</i> in <i>volume et alignement à respecter</i>	MIX-v, HAB-1	MIX-v, HAB-1
	MED-7	Änderung <i>construction à conserver</i> in <i>volume et alignement à respecter</i>	HAB-1	HAB-1
	-	PAP approuvé „Phase 2“ und „Rue de Larochette“	HAB-1, PAP NQ MIX-v, PAP NQ	HAB-1, PAP appr. MIX-v, PAP appr.
Stegen	STEG-2	Aufheben ZAD	HAB-1, ZAD	HAB-1, PAP-NQ
	STEG-3	Umklassierung BEP in MIX-v Änderung <i>construction à conserver</i> in <i>volume et alignement à respecter</i>	BEP	MIX-v, PAP-NQ
	STEG-5	Erweiterung einer öffentlichen Fläche	AGR	BEP
	-	Aufheben PAP appr. „Im Geck“ und „Schierenerstrooss“	HAB-1, PAP NQ, PAP appr.	HAB-1
	-	PAP approuvé „Thiergaart“	HAB-1, PAP NQ	HAB-1, PAP NQ, PAP appr.

Nachfolgend sind die einzelnen punktuellen Modifikationen aufgeführt.

# A Eppeldorf

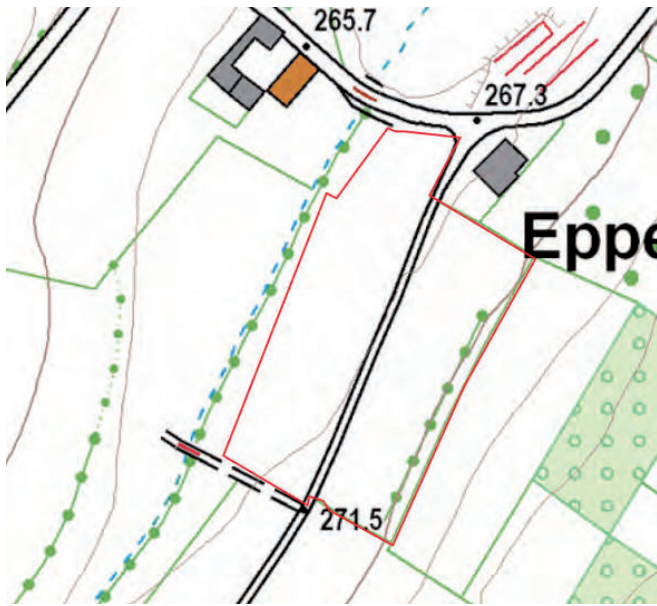
## I.A.A PAP approuvé

In Eppeldorf sind die Plans d'Aménagement Particulier (PAP) „In der Geich“ (18850/103c; 06.10.2020) und „Op Baach“ (18696/103c; 16.04.2020) durch das Innenministerium genehmigt.

Dementsprechend werden die beiden Flächen im PAG mit der zone superposée „Plan d'Aménagement Particulier - approuvé“ belegt.

Die Fläche des PAP approuvé „In der Geich“ ist in den nachfolgenden Planübersichten dargestellt.

Abb.1: Auszug TCS



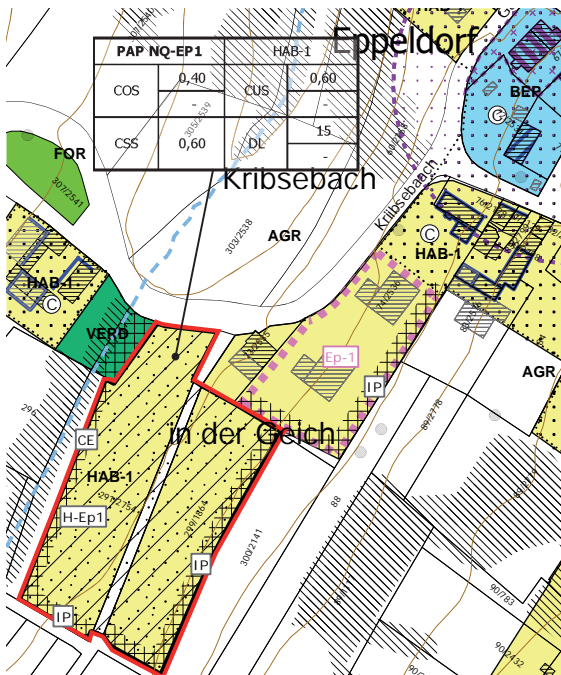
Darstellung: pact s.à r.l.; Kartengrundlage: ACT, 2019

Abb.2: Auszug Orthophoto 2019



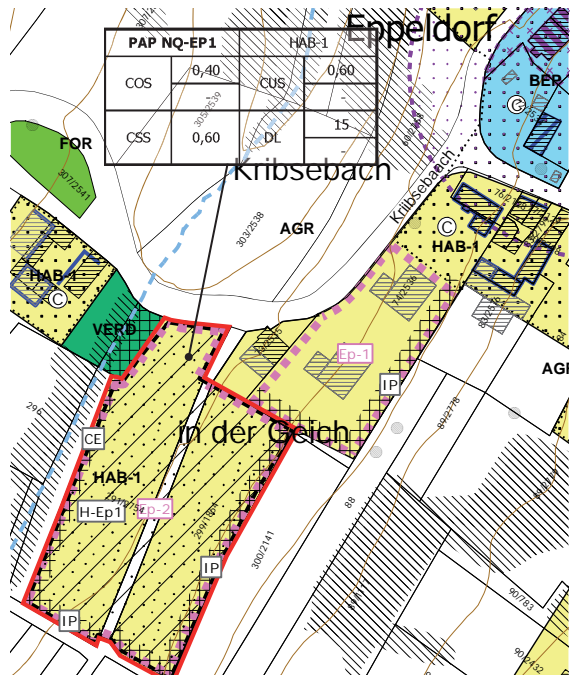
Darstellung: pact s.à r.l.; Kartengrundlage: ACT, 2019

Abb.3: Auszug Plan d'Aménagement Général en vigueur



Quelle: AC de Vallée de l'Ernz; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l.

Abb.4: Auszug Plan d'Aménagement Général modifié - „In der Geich“



Quelle: AC de Vallée de l'Ernz; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l.



Die Fläche des PAP approuvé „Op Baach“ ist in den nachfolgenden Planübersichten dargestellt.

Abb.5: Auszug TC5



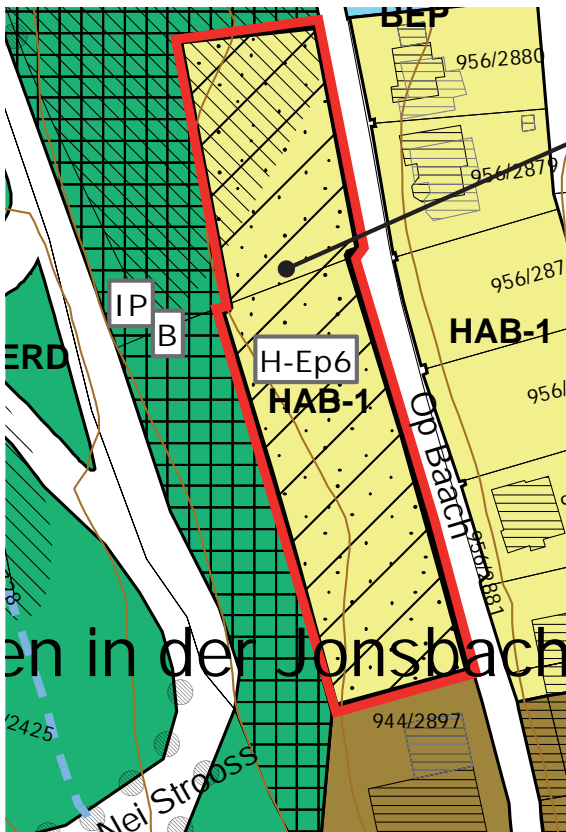
Darstellung: pact s.à r.l.; Kartengrundlage: ACT, 2019

Abb.6: Auszug Orthophoto 2019



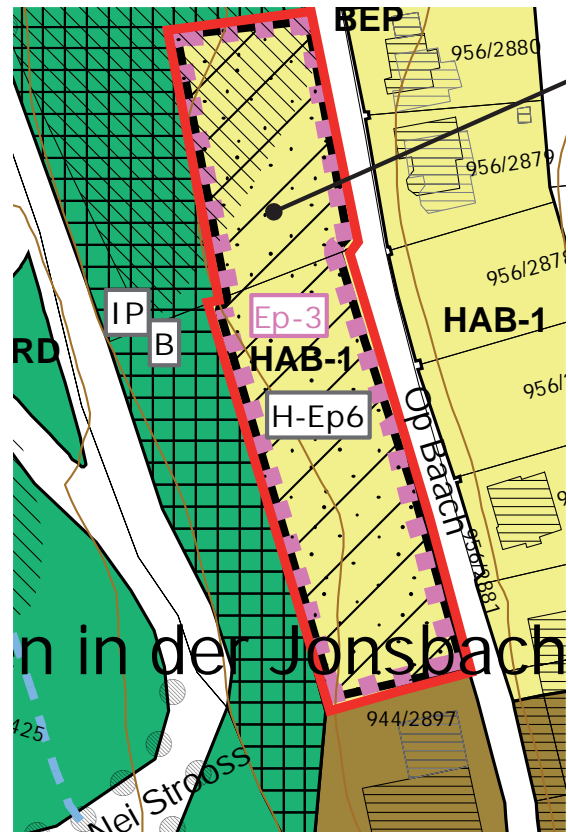
Darstellung: pact s.à r.l.; Kartengrundlage: ACT, 2019

Abb.7: Auszug Plan d'Aménagement Général en vigueur



Quelle: AC de Vallée de l'Ernz; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l.

Abb.8: Auszug Plan d'Aménagement Général modifié - „Op Baach“



Quelle: AC de Vallée de l'Ernz; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l.

## B Ermsdorf

### I.B.A ERMS-3

Ermsdorf ist über die CR356 und CR358 (Übergang zur N14 in Medernach) gut an das Verkehrsnetz angebunden. Die von der punktuellen Modifikation des PAG betroffene Parzelle 352/2173 liegt westlich der Ortschaft direkt am CR356 Richtung Brücherhaff.

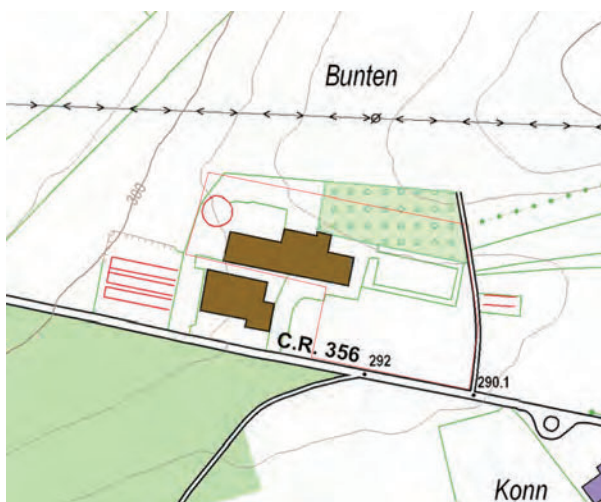
Ein direkter Anschluss zur Ortschaft besteht nicht. Südöstlich des Reiterhofs liegt am Ortsrand von Ermsdorf die Spillschoul, welche auf einer *Zone de bâtiments et d'équipements publics* (BEP) erbaut wurde. Daran schließen Wohnzonen (*Zone d'habitation 1*) mit Einfamilienhausbebauung an.

Die Modifikation umfasst einen Teil der Gebäude des bestehenden Reiterhofs sowie **die nördlich angrenzenden Paddocks einen nördlich angrenzenden Grünlandbereich**. Die Ausweisung der Fläche als *Zone de sports et de loisirs - centre équestre* (REC-éq) soll dem bestehenden Reiterhof die Möglichkeit geben, den Betrieb weiterzuentwickeln und bestimmte Abläufe zu optimieren (Heutrocknung). **Zudem sollen Veranstaltungen auf dem klassierten Gelände stattfinden, deren versicherungstechnische Absicherung durch die Klassierung vereinfacht wird.**

Bestehende Erschließungen und vorhandene Infrastrukturen können weiterhin genutzt werden. Des Weiteren ist weder mit negativen Einflüssen auf angrenzende Nutzungen noch mit einem negativen Einfluss auf die Landwirtschaft bzw. Landschaft zu rechnen. Zudem wird durch die Formulierung der REC-éq in der *partie écrite* zum PAG klar definiert, dass im Bereich der Modifikation lediglich Nutzungen im Zusammenhang mit dem Betrieb des Reiterhofs möglich sind. **Nach den ministeriellen Stellungnahmen wurde die Fläche zudem verkleinert.**

Die geplante Modifikation ist in den nachfolgenden Planübersichten dargestellt.

Abb.9: Auszug TC5



Darstellung: pact s.à r.l.; Kartengrundlage: ACT, 2019

Abb.10: Auszug Orthophoto 2021



Darstellung: pact s.à r.l.; Kartengrundlage: ACT, 2021

Abb.11: Auszug Plan d'Aménagement Général en vigueur



Quelle: AC de Vallée de l'Ernz; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l.

Abb.12: Auszug Plan d'Aménagement Général modifié - ERMS-3



Quelle: AC de Vallée de l'Ernz; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l.

## I.B.B PAP approuvé

In Ermsdorf sind die Plans d'Aménagement Particulier (PAP) „Hanfberg“ (14130/94c; 16.08.2004) und „in den langen Garten“ (15230/94c; 14.12.2007) vollständig ausgeführt, sodass die zone superposée „Plan d'Aménagement particulier - approuvé“ von der Fläche entfernt werden kann.

Der PAP „Auf der Konn“ (18593/103c; 12.11.2019) ist durch das Innenministerium genehmigt. Dementsprechend wird die Fläche im PAG mit der zone superposée „Plan d'Aménagement Particulier - approuvé“ belegt.

Die Fläche „Hanfberg“ ist in den nachfolgenden Planübersichten dargestellt.

Abb.13: Auszug TC5



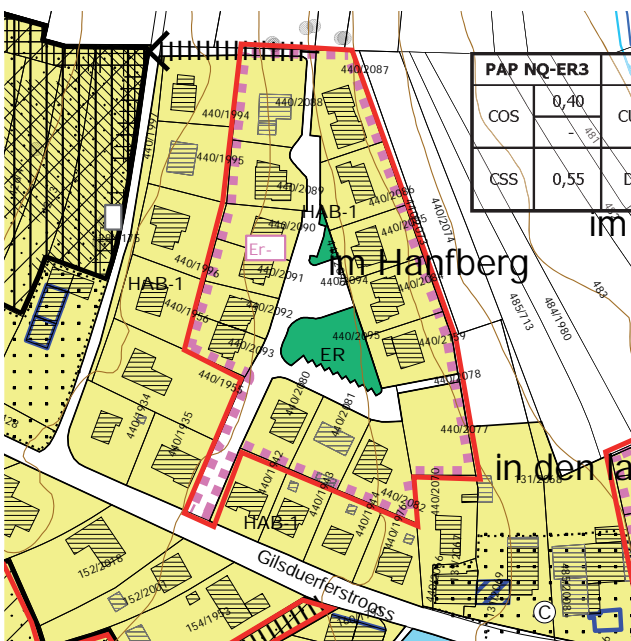
Darstellung: pact s.à r.l.; Kartengrundlage: ACT, 2019

Abb.14: Auszug Orthophoto 2019



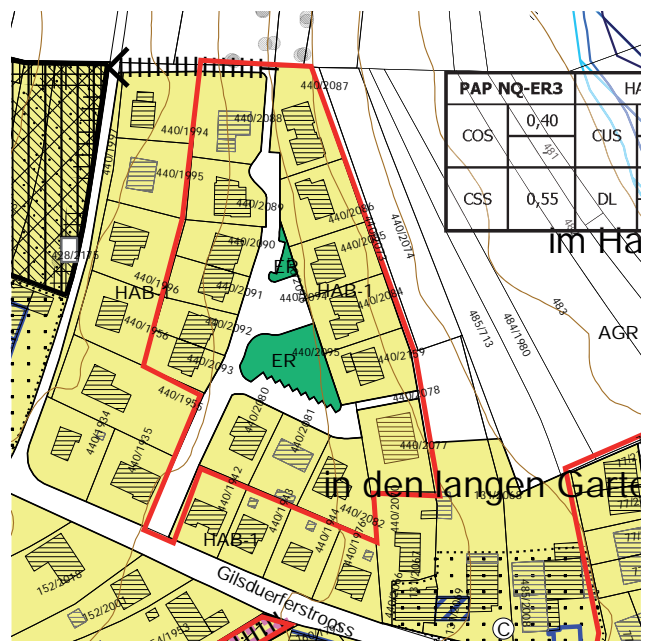
Darstellung: pact s.à r.l.; Kartengrundlage: ACT, 2019

Abb.15: Auszug Plan d'Aménagement Général en vigueur



Quelle: AC de Vallée de l'Ernz; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l.

Abb.16: Auszug Plan d'Aménagement Général modifié - Hanfberg



Quelle: AC de Vallée de l'Ernz; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l.

Die Fläche „in den langen Garten“ ist in den nachfolgenden Planübersichten dargestellt.

Abb.17: Auszug TC5



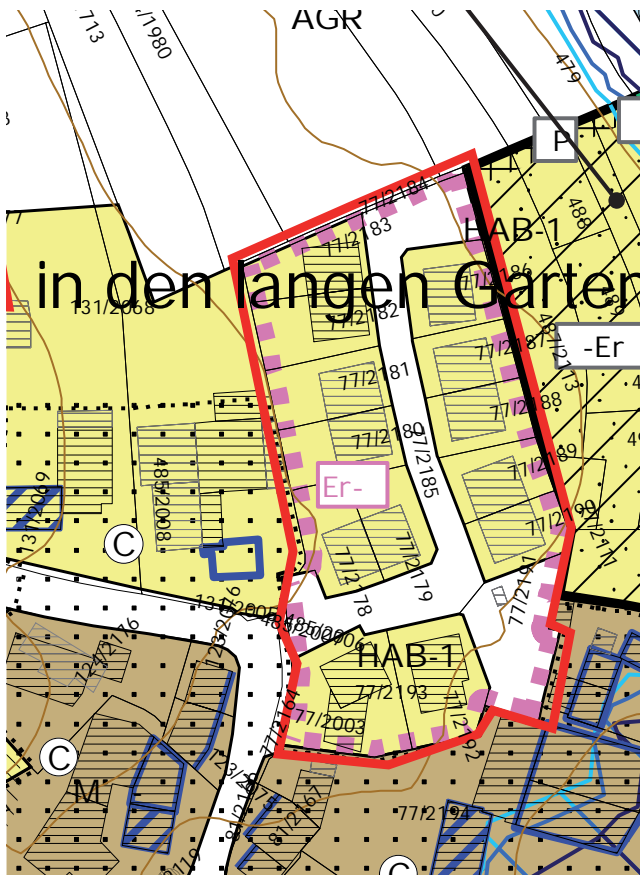
Darstellung: pact s.à r.l.; Kartengrundlage: ACT, 2019

Abb.18: Auszug Orthophoto 2019



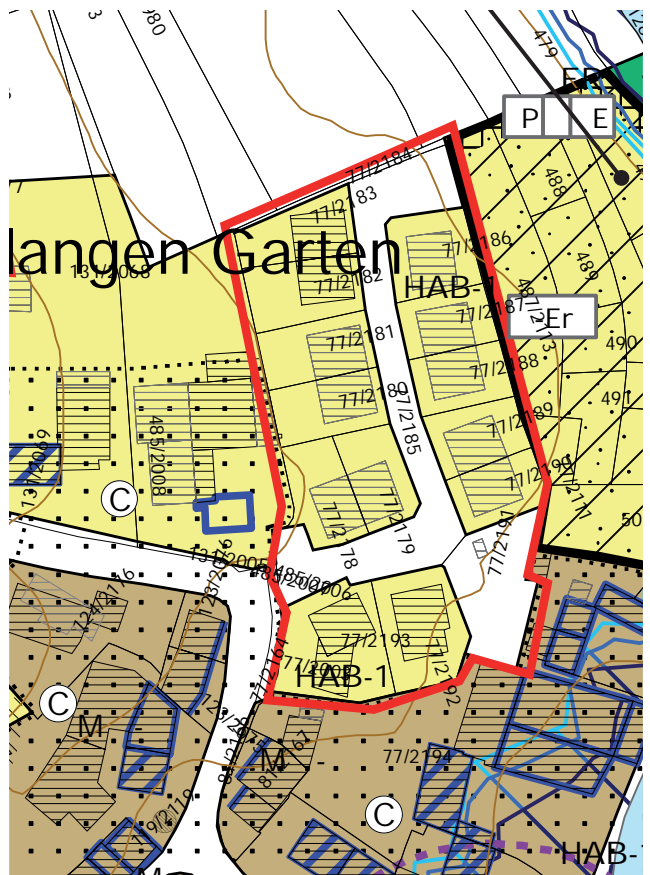
Darstellung: pact s.à r.l.; Kartengrundlage: ACT, 2019

Abb.19: Auszug Plan d'Aménagement Général en vigueur



Quelle: AC de Vallée de l'Ernz; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l.

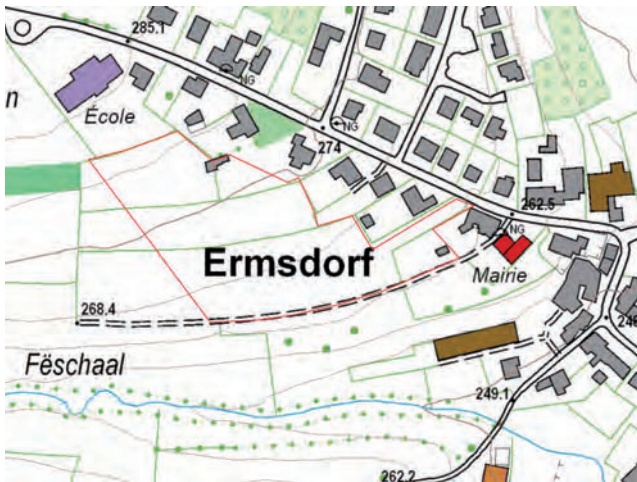
Abb.20: Auszug Plan d'Aménagement Général modifié - in den langen Garten



Quelle: AC de Vallée de l'Ernz; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l.

Die Fläche des PAP approved „Auf der Konn“ ist in den nachfolgenden Planübersichten dargestellt.

Abb.21: Auszug TC5



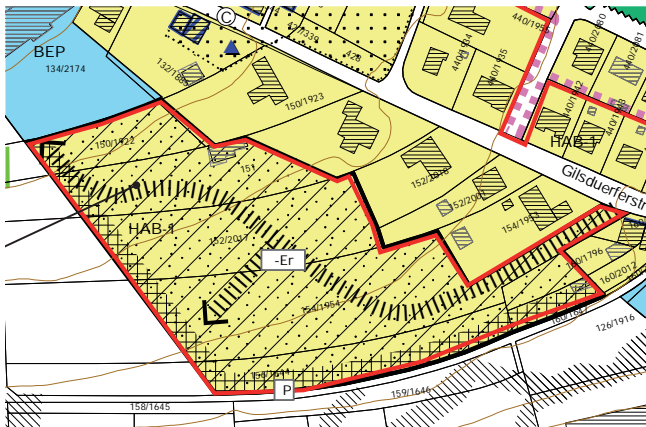
Darstellung: pact s.à r.l.; Kartengrundlage: ACT, 2019

Abb.22: Auszug Orthophoto 2019



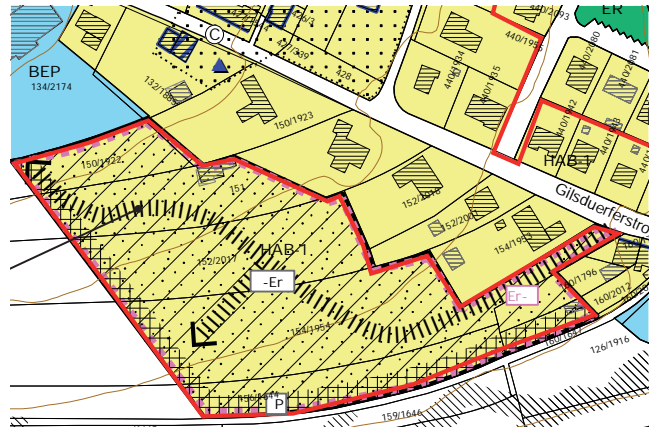
Darstellung: pact s.à r.l.; Kartengrundlage: ACT, 2019

Abb.23: Auszug Plan d'Aménagement Général en vigueur



Quelle: AC de Vallée de l'Ernz; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l.

Abb.24: Auszug Plan d'Aménagement Général modifié - Auf der Konn



Quelle: AC de Vallée de l'Ernz; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l.

## C Medernach

### I.C.A MED-2

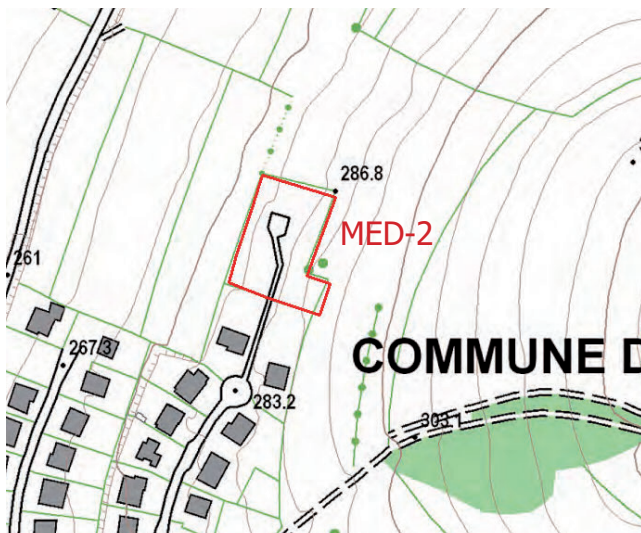
Die Lage des Hauptortes Medernach ist durch den guten Anschluss über die Nationalstraße N14 als sehr günstig zu bewerten. Die von der punktuellen Modifikation des PAG betroffene Parzelle 734/3936 liegt im Norden der Ortschaft am Ende der Straße *Halsbach*. Ein direkter Anschluss zur Ortschaft besteht über das südlich angrenzende Wohngebiet mit lockerer Einfamilienhausbebauung (*zone d'habitation 1*). Östlich in ca. 130 m Entfernung verläuft der CR358 Richtung Ermsdorf. Derzeit ist die Parzelle als *Zone de bâtiments et d'équipements publics* (BEP) ausgewiesen und nicht bebaut.

Eine Ausweisung der Fläche als Wohnzone an dieser Stelle ermöglicht die Weiterentwicklung der funktionierenden Ortschaft, da neuer Wohnraum geschaffen wird. Um der künftigen Entwicklung einen Orientierungsrahmen zu geben, wird die Fläche als PAP Nouveau Quartier (PAP-NQ) ausgewiesen.

Bestehende Erschließungen und vorhandene Infrastrukturen können mitgenutzt werden. Des Weiteren ist weder mit negativen Einflüssen auf angrenzende Wohnnutzungen noch mit einem negativen Einfluss auf die Landwirtschaft bzw. Landschaft zu rechnen, da der PAG eine servitude „urbanisation „intégration paysagère“ Richtung Westen, Norden und Osten vorsieht. Zudem ist die Fläche als potentielles Habitat geschützter Arten im Sinne der Art. 17/21 *Loi modifiée concernant la protection de la nature et des ressources naturelles* gekennzeichnet.

Die geplante Modifikation ist in den nachfolgenden Planübersichten dargestellt.

Abb.25: Auszug TC5



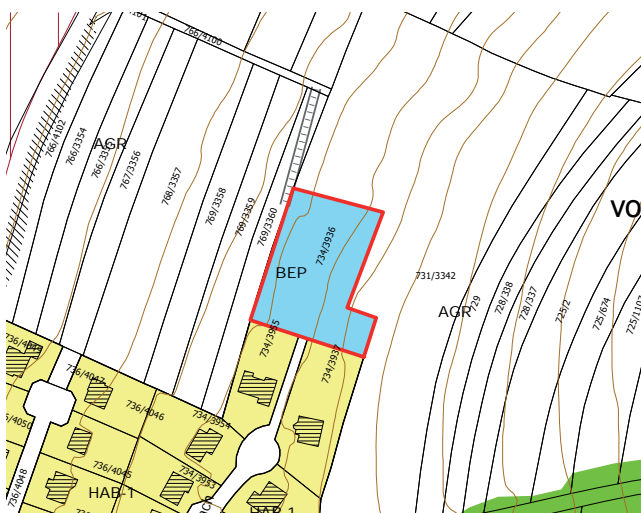
Darstellung: pact s.à r.l.; Kartengrundlage: ACT, 2015

Abb.26: Auszug Orthophoto 2019



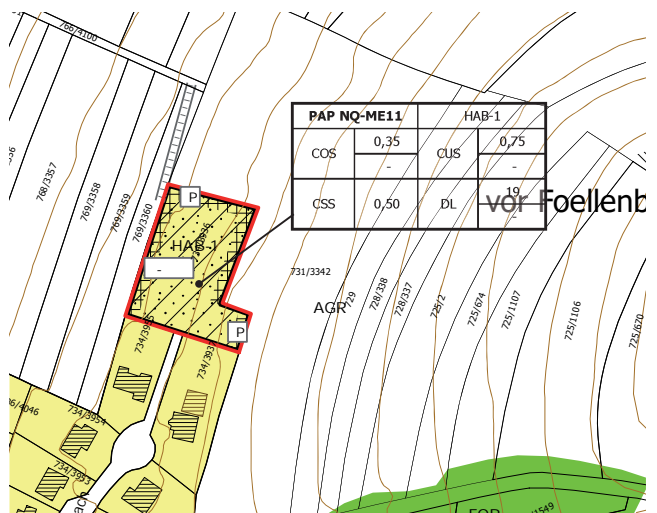
Darstellung: pact s.à r.l.; Kartengrundlage: ACT, 2019

Abb.27: Auszug Plan d'Aménagement Général en vigueur



Quelle: AC de Vallée de l'Ernz; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l.

Abb.28: Auszug Plan d'Aménagement Général modifié - MED-2



Quelle: AC de Vallée de l'Ernz; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l.

Abb.29: Visualisierung - MED-2



Darstellung: pact s.à r.l.

## I.C.B MED-3

Medernach als Hauptort der Gemeinde ist über die Nationalstraße N14 gut an das Verkehrsnetz angebunden.

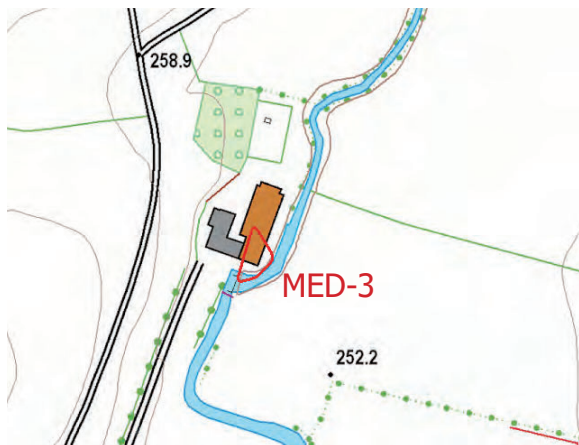
Westlich der Ortschaft Medernach ist unter anderem auf der Parzelle 341 ein Schreinereibetrieb angesiedelt. Laut genehmigtem PAG aus dem Jahr 2016/2017 liegt der betroffene Bereich in einem Natura 2000-Gebiet, weshalb ein Teil des bestehenden Gebäudes und des Außengeländes der Schreinerei damals nicht in eine bebaubare Zone klassiert wurde. Dabei handelt es sich jedoch um einen materiellen Fehler, der durch die vorliegende PAG-Modifikation behoben werden soll, wodurch der Betrieb und die Weiterentwicklung der Schreinerei vereinfacht wird.

Die Schreinerei liegt losgelöst von der Ortschaft in einer Sackgasse. Südöstlich liegt in etwa 90m Entfernung das Gelände des Unternehmens Beton Feidt. Direkt an der Modifikationsfläche vorbei fließt die Weiße Ernz. Um einer künftigen Renaturierung den nötigen Raum zu verschaffen, verläuft beideseits des Flusslaufs eine Servitude d'urbanisation „cours d'eau - Ernz blanche“ (zum bebauten Bereich 5m, zum unbebauten Bereich 10m). In diesem Bereich ist jegliche Bebauung, Veränderung des natürlichen Geländes sowie Änderung des natürlichen Zustands verboten. Allerdings können Ausnahmen für spezifische technische Infrastrukturen oder Einrichtungen und Arbeiten von öffentlichem Interesse, aber auch Renaturierungsmaßnahmen genehmigt werden, wenn keine negativen Auswirkungen auf das Gewässer und sein Ufer entstehen. An bestehenden Gebäuden dürfen Umbauten oder Nutzungsänderungen nur vorgenommen werden, wenn diese Arbeiten den Zweck und die Bestimmung der Servitude nicht gefährden.

Die Fläche soll - wie der westlich angrenzende Bereich der Schreinerei - als kommunale *Zone d'activités économiques communale type 1* (ECO-c1) ausgewiesen werden und den Vorgaben des PAP quartier existant unterliegen.

Die geplante Modifikation ist in den nachfolgenden Planübersichten dargestellt.

Abb.30: Auszug TC5



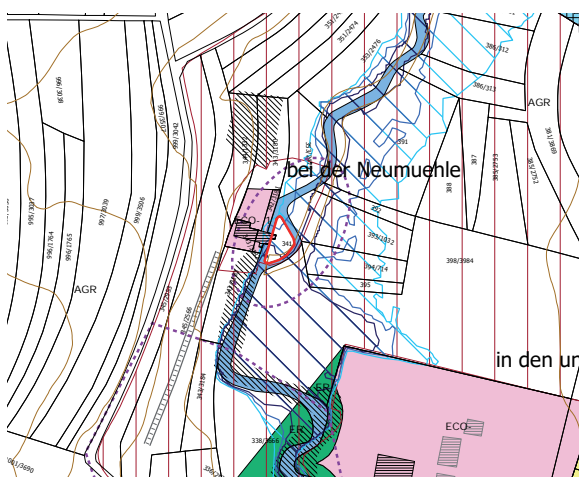
Darstellung: pact s.à r.l.; Kartengrundlage: ACT, 2019

Abb.31: Auszug Orthophoto 2019



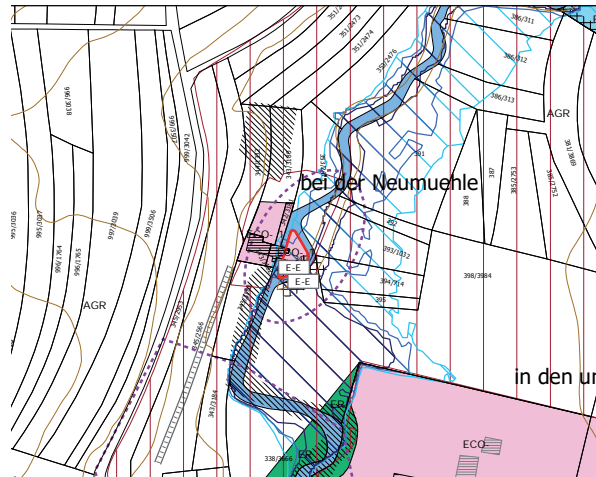
Darstellung: pact s.à r.l.; Kartengrundlage: ACT, 2019

Abb.32: Auszug Plan d'Aménagement Général en vigueur



Quelle: AC de Vallée de l'Ernz; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l.

Abb.33: Auszug Plan d'Aménagement Général modifié - MED-3



Quelle: AC de Vallée de l'Ernz; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l.



## I.C.C MED-5

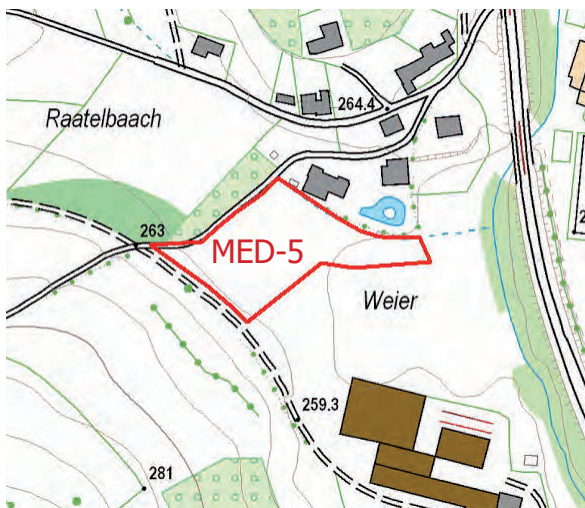
Medernach als Hauptort der Aerenzdallgemeng ist über die Nationalstraße N14 gut an das Verkehrsnetz angebunden und damit ein günstiger Standort für Betriebe und Unternehmen. Die von der punktuellen Modifikation des PAG betroffene Fläche 1362/3454 liegt im Westen der Ortschaft und grenzt an bestehende Wohnbebauung im Norden sowie Kleinindustrie im Südosten. Entlang der nördöstlichen Parzellengrenze verläuft ein Zulauf zur Weißen Ernz. Die Fläche liegt innerhalb eines FFH-Gebietes.

Direkt an der Modifikationsfläche sind keine Infrastrukturen vorhanden, jedoch besteht die Anschlussmöglichkeit in der unmittelbaren Umgebung. So kann eine Erschließung über den Ausbau der bestehenden Feldwege von Norden und Südosten und der Anschluss an das örtliche Kanalnetz über die Straße *Renkebiertg* erfolgen. Die bestehende kommunale *Zone d'activités économiques communale type 1 (ECO-c1)*, die im PAG *en vigueur* als Bauerwartungsland (ZAD) gekennzeichnet ist, soll durch die vorliegende Modifikation in eine *Zone d'aménagement particulier „nouveau quartier“ (PAP-NQ)* umklassiert werden.

Durch die *Servitude d'urbanisation „Cours d'eau“* wird ein ausreichender Abstand zwischen Gewässer und künftiger Bebauung gewährleistet (**10 m ab Böschungskamm**). Zudem verläuft am südlichen Flächenrand eine *Servitude d'urbanisation „Spéciale - 4b“*, die eine Bebauung sowie jeglich Terrainveränderung in diesem Bereich untersagt.

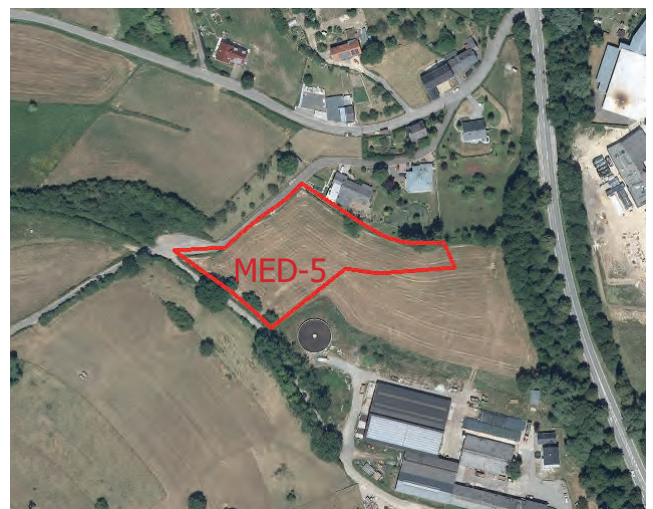
Die geplante Modifikation ist in den nachfolgenden Planübersichten dargestellt.

Abb.34: Auszug TC5



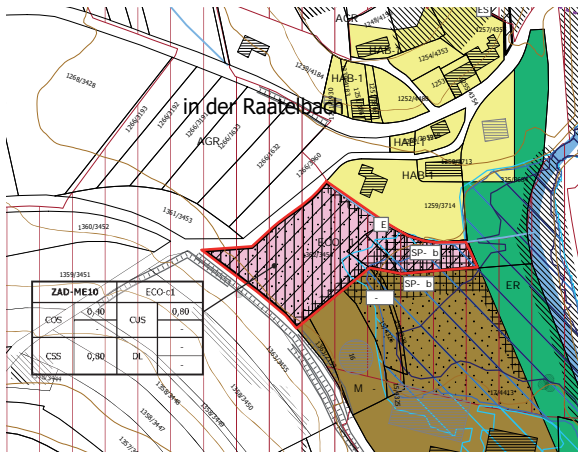
Darstellung: pact s.à r.l.; Kartengrundlage: ACT, 2019

Abb.35: Auszug Orthophoto 2019



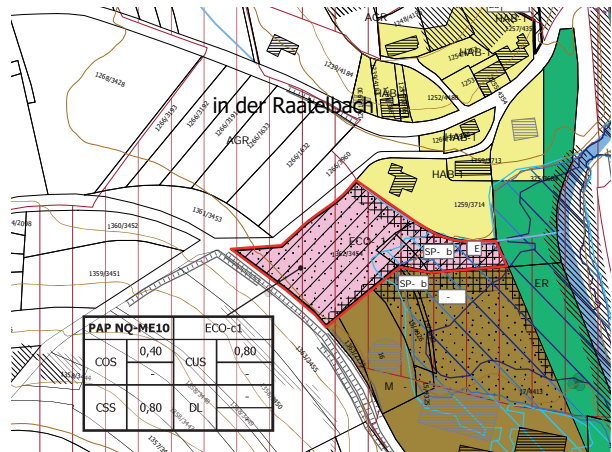
Darstellung: pact s.à r.l.; Kartengrundlage: ACT, 2019

Abb.36: Auszug Plan d'Aménagement Général en vigueur



Quelle: AC de Vallée de l'Ernz; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l.

Abb.37: Auszug Plan d'Aménagement Général modifié - MED-5



Quelle: AC de Vallée de l'Ernz; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l.

Abb.38: Visualisierung - MED-5



Darstellung: pact s.à r.l.

## I.C.D MED-6

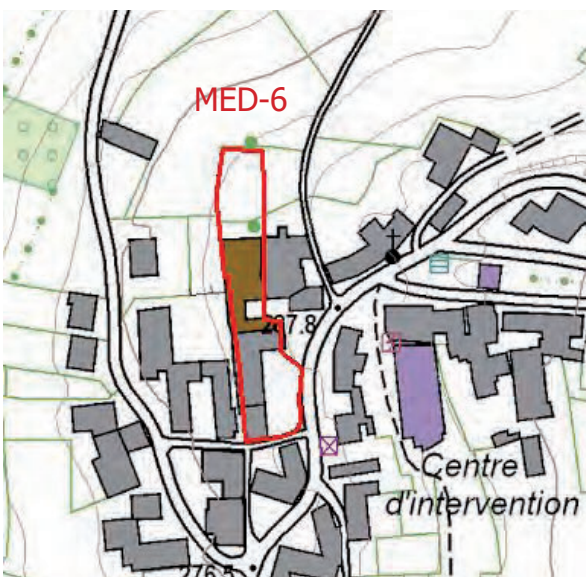
Im Zentrum der Ortschaft Medernach in der rue de Savelborn befindet sich auf der Parzelle 237/3562 ein Bestandsgebäude. Die Parzelle ist im PAG *en vigueur* als *Zone mixte villageoise* (MIX-v) und *Zone d'habitation 1* (HAB-1) klassiert. Nördlich und nordwestlich grenzen *Zones d'habitation 1* (HAB-1) an die Flächen an, im Osten und Süden stoßen weitere *Zones mixte villageoise* an die Modifikationsfläche an.

Das Gebäude im südlichen Bereich der Parzelle ist mittels einer zone superposée als „*construction à conserver*“ geschützt.

Die Aerezdallgemeng beabsichtigt, die *zone superposée „construction à conserver“* in eine *zone superposée „volume et alignement à respecter“* auf dem Bestandsgebäude (Nebengebäude) im Rahmen einer Modification ponctuelle zu ändern, da die Nebengebäude in marodem und einsturzgefährdetem Zustand sind und nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden. Die Klassierung der Parzelle bleibt dabei erhalten.

Die geplante Modifikation ist in den nachfolgenden Planübersichten dargestellt.

Abb.39: Auszug TC5



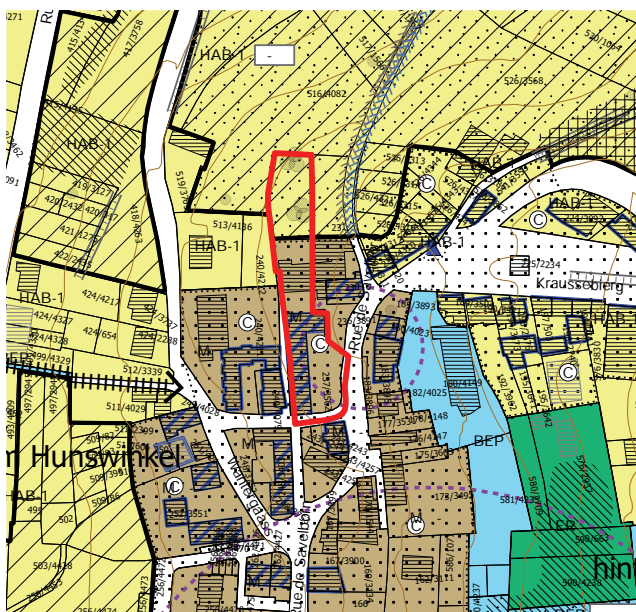
Darstellung: pact s.à r.l.; Kartengrundlage: ACT, 2019

Abb.40: Auszug Orthophoto 2019



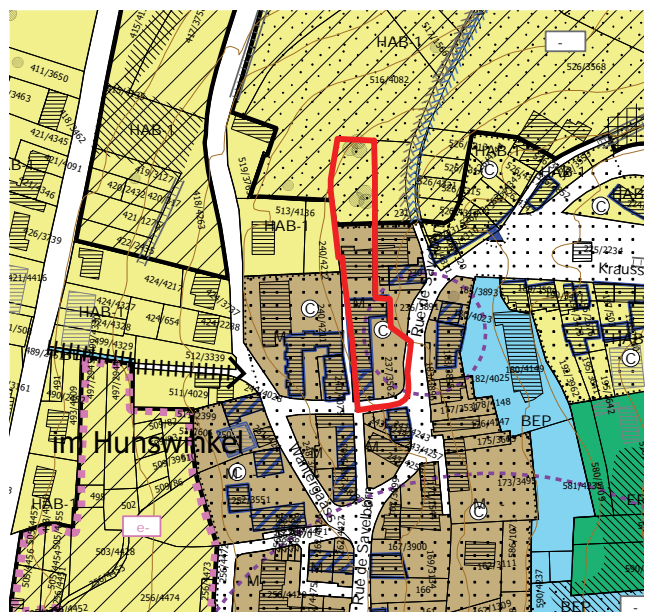
Darstellung: pact s.à r.l.; Kartengrundlage: ACT, 2019

Abb.41: Auszug Plan d'Aménagement Général en vigueur



Quelle: AC de Vallée de l'Ernz; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l.

Abb.42: Auszug Plan d'Aménagement Général modifié - MED-6



Quelle: AC de Vallée de l'Ernz; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l.

## I.C.E MED-7

Im Zentrum der Ortschaft Medernach in der *Rue Halsbach* befindet sich auf der Parzelle 675/4545 ein Bestandsgebäude. Die Parzelle ist im PAG *en vigueur* als *Zone d'habitation 1* (HAB-1) klassiert. Westlich, südlich und östlich grenzen *Zones d'habitation 1* (HAB-1) an die Flächen an, im Norden erfolgt eine *Zone de bâtiments et d'équipements publics* (BEP) sowie weitere HAB-1 an die Modifikationsfläche an.

Das Gebäude im Osten der Parzelle ist mittels einer zone superposée als „*construction à conserver*“ geschützt.

Die Aerenzallgemeng beabsichtigt, die *zone superposée „construction à conserver“* in eine *zone superposée „volume et alignement à respecter“* im Rahmen einer Modification ponctuelle zu ändern, da das Mauerwerk durch Risse sowie das Eindringen von Feuchtigkeit beschädigt ist. Zudem wurde die Fassade im Zuge der letzten Instandsetzung in ihrem Ursprungszustand zerstört.

Die Klassierung der Parzelle bleibt im Rahmen der punktuellen Modifikation erhalten.

Die geplante Modifikation ist in den nachfolgenden Planübersichten dargestellt.

Abb.43: Auszug TC5



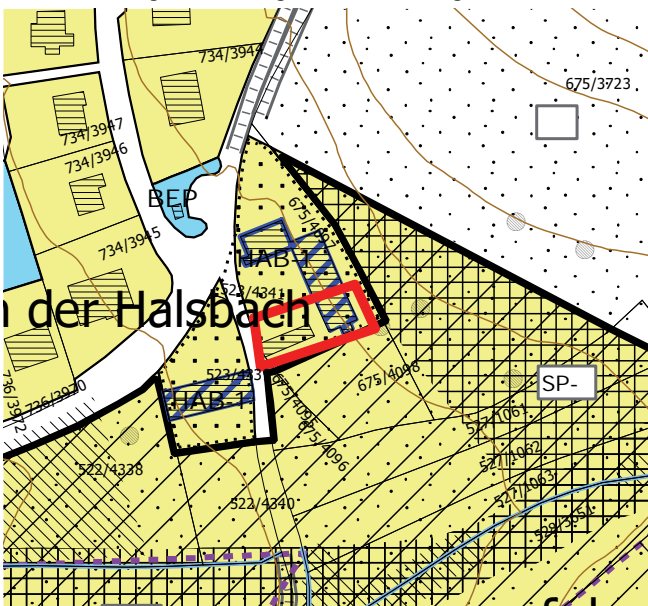
Darstellung: pact s.à r.l.; Kartengrundlage: ACT, 2019

Abb.44: Auszug Orthophoto 2019



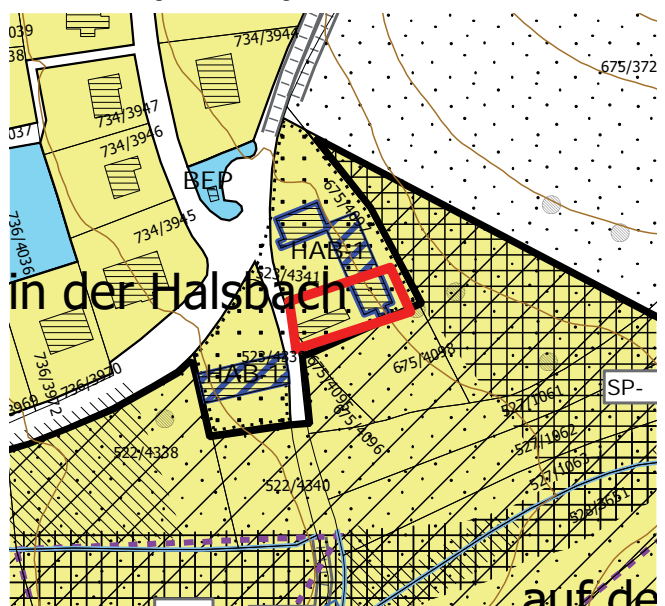
Darstellung: pact s.à r.l.; Kartengrundlage: ACT, 2019

Abb.45: Auszug Plan d'Aménagement Général en vigueur



Quelle: AC de Vallée de l'Ernz; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l.

Abb.46: Auszug Plan d'Aménagement Général modifié - MED-7



Quelle: AC de Vallée de l'Ernz; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l.

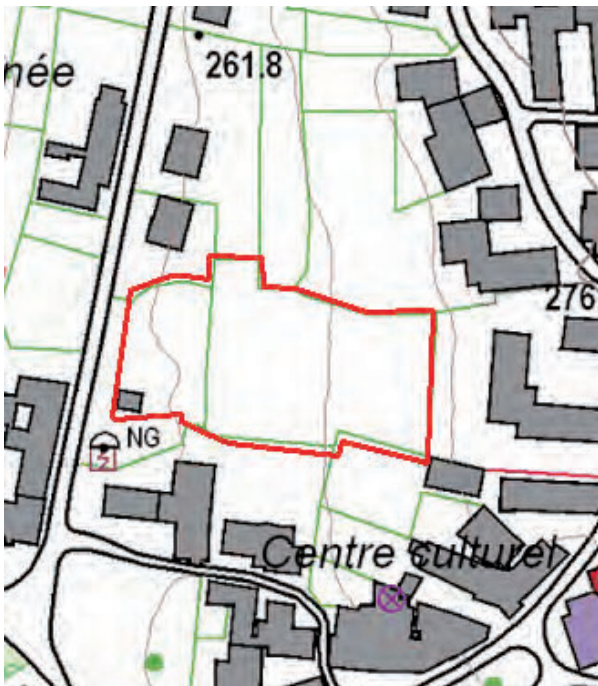
## I.C.F PAP approuvé

In Medernach sind die Plans d'Aménagement Particulier (PAP) „Phase 2“ (17551/103c; 29.05.2017) und „Rue de Larochette“ (18452/103c; 11.06.2019) durch das Innenministerium genehmigt.

Dementsprechend werden die beiden Flächen im PAG mit der zone superposée „Plan d'Aménagement Particulier - approuvé“ belegt.

Die Fläche des PAP approuvé „Phase 2“ war zu Beginn der Prozedur falsch abgegrenzt, worauf die Gemeinde den materiellen Fehler reklamiert hat. Der genehmigte PAP ist in den nachfolgenden Planübersichten dargestellt.

Abb.47: Auszug TC5



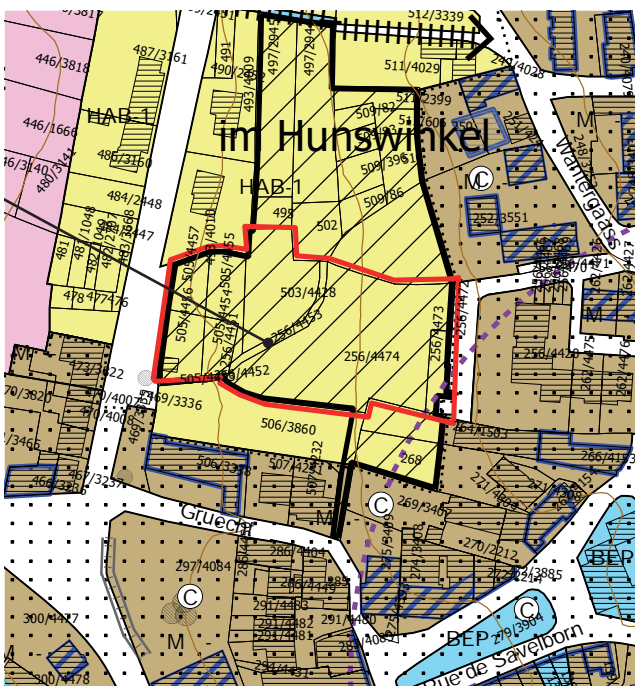
Darstellung: pact s.à r.l.; Kartengrundlage: ACT, 2019

Abb.48: Auszug Orthophoto 2021



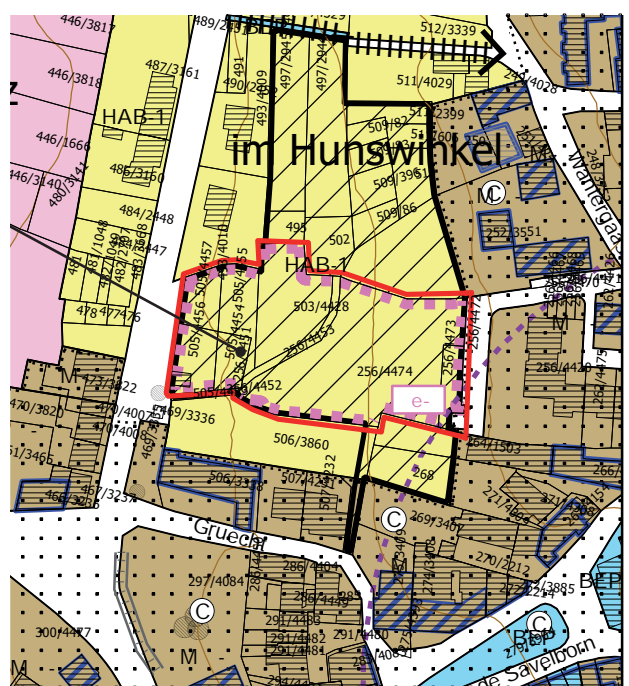
Darstellung: pact s.à r.l.; Kartengrundlage: ACT, 2021

Abb.49: Auszug Plan d'Aménagement Général en vigueur



Quelle: AC de Vallée de l'Ernz; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l.

Abb.50: Auszug Plan d'Aménagement Général modifié - Phase 2



Quelle: AC de Vallée de l'Ernz; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l.

Die Fläche des PAP approved „Rue de Larochette“ ist in den nachfolgenden Planübersichten dargestellt

Abb.51: Auszug TC5



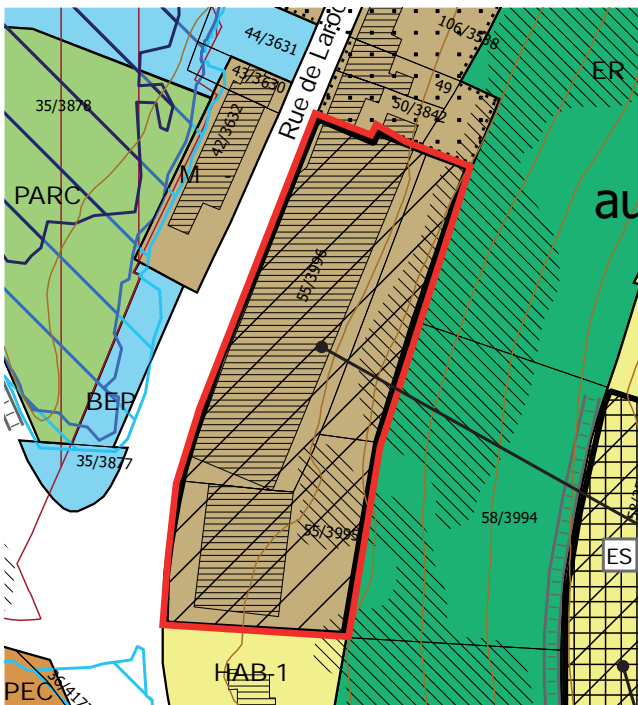
Darstellung: pact s.à r.l.; Kartengrundlage: ACT, 2019

Abb.52: Auszug Orthophoto 2019



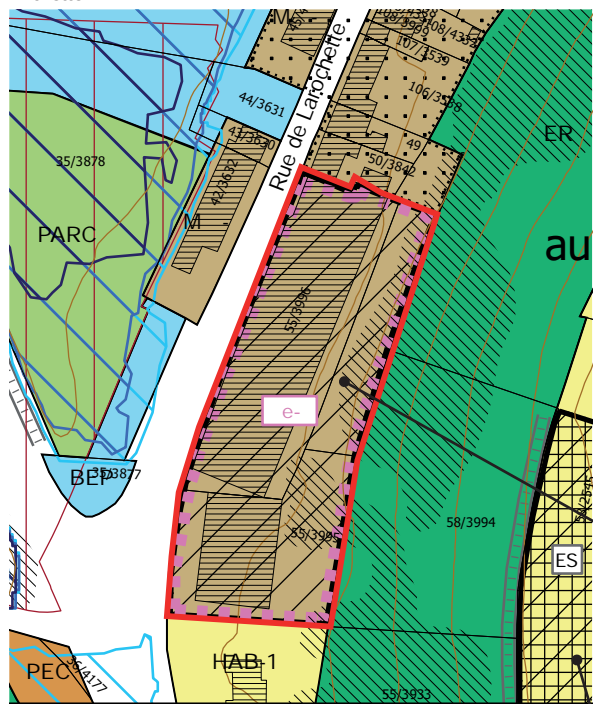
Darstellung: pact s.à r.l.; Kartengrundlage: ACT, 2019

Abb.53: Auszug Plan d'Aménagement Général en vigueur



Quelle: AC de Vallée de l'Ernz; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l.

Abb.54: Auszug Plan d'Aménagement Général modifié - Rue de Larochette



Quelle: AC de Vallée de l'Ernz; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l.

## D Stegen

### I.D.A STEG-2

Stegen als zweitgrößte Ortschaft der Gemeinde (Einwohnerzahl) ist über die direkte Anbindung mit der Nationalstraße N14 gut an das Verkehrsnetz (Richtung Diekirch, Ettelbruck, Mersch) angebunden und bietet aufgrund der vorhandenen öffentlichen Einrichtungen und Infrastrukturen sowie einer topographisch günstigen Lage ein hohes Potenzial für eine weitere Ortsentwicklung.

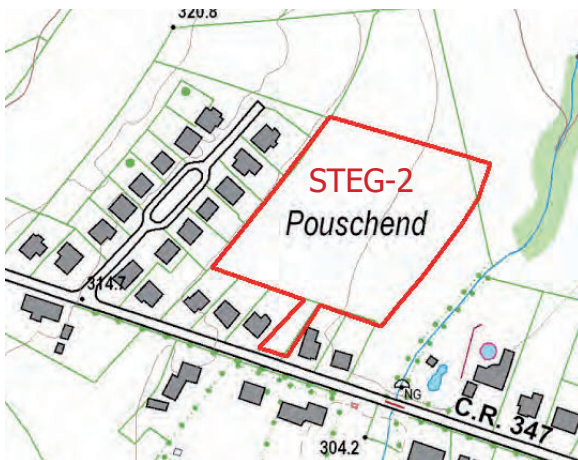
Im Osten der Ortschaft Stegen befindet sich die Zone d'habitation 1 (HAB-1) „Poscheid“ auf den Parzellen 824/1810 und 860/1529. Durch die Aufhebung der *Zone d'aménagement différencié* (ZAD) werden die Voraussetzungen zur Planung und Umsetzung eines PAP zu Wohnzwecken geschaffen. Die Modifikationsfläche ist im Norden **und Osten** mittels einer Servitude d'urbanisation „intégration paysagère“ belegt, die gewährleisten soll, dass eine künftige Bebauung gut in das gegebene Orts- und Landschaftsbild integriert wird. **Eine Servitude d'urbanisation „coulée verte“ [CV-2] schirmt den Tirelerbach im Osten von einer künftigen Bebauung ab. Hier sind heimische und standortgerechte Anpflanzungen vorgesehen.**

Östlich in ca. 40 m Entfernung zur Fläche verläuft der Tirelbaach. Im Westen und Süden grenzen freistehende Einfamilienhäuser (*Zone d'habitation 1*) an das Planungsgebiet, weshalb nicht mit negativen Auswirkungen auf diese zu rechnen ist. Im Osten und Norden befinden sich landwirtschaftliche Flächen (Grün- bzw. Weideland). Die Erschließung kann über die südlich verlaufende *Medernacherstrooss* erfolgen. Die dort vorhandenen Infrastrukturen können genutzt werden. Durch eine Bebauung der Fläche wird der Ortszusammenhang geschlossen.

**Über eine Servitude d'urbanisation „spécifique - SP7“ wird sichergestellt, dass vor einer Bebauung der Fläche die Abwasserreinigung entsprechend den geltenden gesetzlichen Bestimmungen gewährleistet ist.**

Die geplante Modifikation ist in den nachfolgenden Planübersichten dargestellt.

Abb.55: Auszug TC5



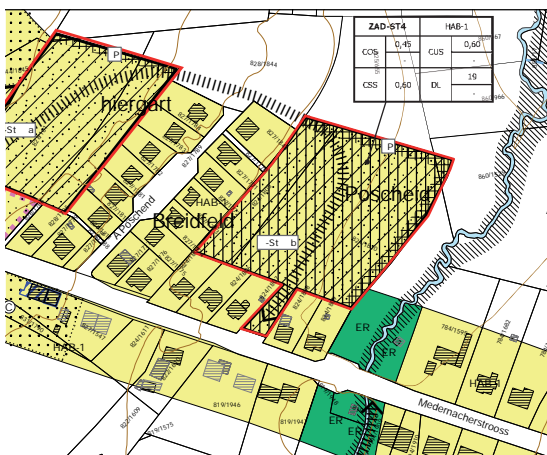
Darstellung: pact s.à r.l.; Kartengrundlage: ACT, 2019

Abb.56: Auszug Orthophoto 2019



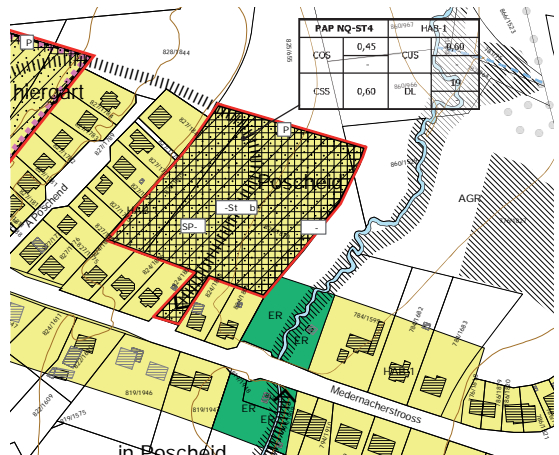
Darstellung: pact s.à r.l.; Kartengrundlage: ACT, 2019

Abb.57: Auszug Plan d'Aménagement Général en vigueur



Quelle: AC de Vallée de l'Ernz; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l.

Abb.58: Auszug Plan d'Aménagement Général modifié - STEG-2



Quelle: AC de Vallée de l'Ernz; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l.

## I.D.B STEG-3

Das Schaffen von neuem Wohnraum hat in Stegen als zweitgrößte Ortschaft der Gemeinde (Einwohnerzahl) besondere Bedeutung. Der Ort ist über die Nationalstraße N14 gut an das Verkehrsnetz angebunden und bietet aufgrund der vorhandenen öffentlichen Einrichtungen und Infrastrukturen ein hohes Potenzial für eine weitere Ortsentwicklung.

Die Modifikationsfläche weist eine zentrale Lage im Westen der Ortschaft auf. In der direkten Umgebung befinden sich landwirtschaftlich genutzte Gebäude, Wohngebäude, eine Kirche sowie der Friedhof und öffentliche Einrichtungen.

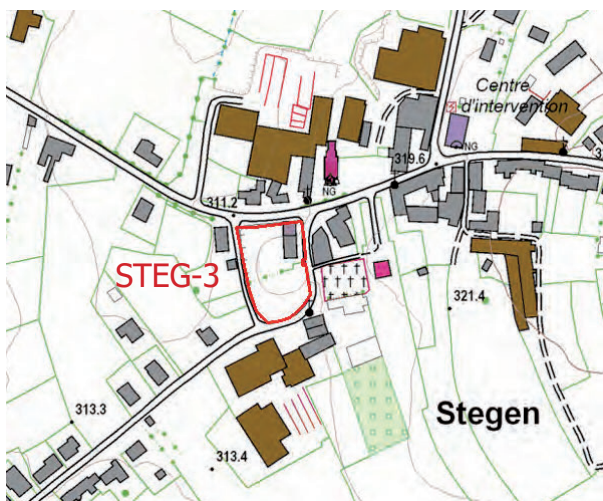
Die Modifikation umfasst die Parzellen 587/482, 587/483, 589/484, 590 und 591/386. Im Nordosten der Fläche gibt es ein Bestandsgebäude, das im PAG *en vigueur* als *construction à conserver* gekennzeichnet ist.

Die geplante *Zone mixte villageoise* (MIX-v) passt sich an die umgebenden Nutzungen an. Bestehende Erschließungen (*Schierenerstrooss, Schrondweilerstrooss, Zaerdegard*) und vorhandene Infrastrukturen in den angrenzenden Straßen können weiterhin genutzt werden. Das Bestandsgebäude als „*construction à conserver*“ soll zudem mit einer *zone superposée „volume et alignement à respecter“* belegt werden.

Die günstige Lage im Ortskern und an der Nationalstraße sowie das Schließen einer größeren, unbebauten Fläche innerhalb des Ortszusammenhangs machen die Fläche hinsichtlich einer baulichen Entwicklung interessant. Die Umklassierung der Fläche an vorgeschlagener Stelle ermöglicht die Entwicklung einer kompakten Ortschaft.

Die geplante Modifikation ist in den nachfolgenden Planübersichten dargestellt.

Abb.59: Auszug TC5



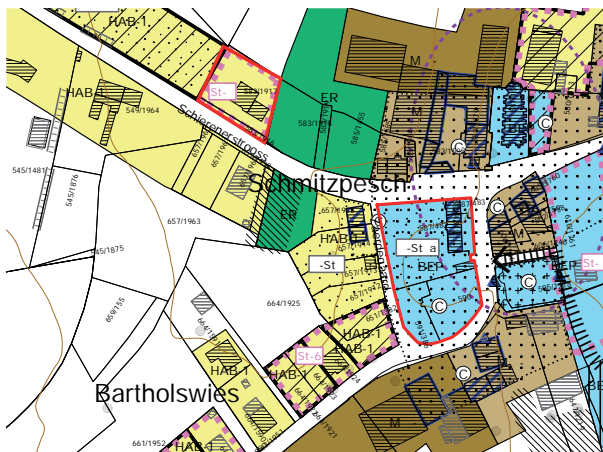
Darstellung: pact s.à r.l.; Kartengrundlage: ACT, 2019

Abb.60: Auszug Orthophoto 2019



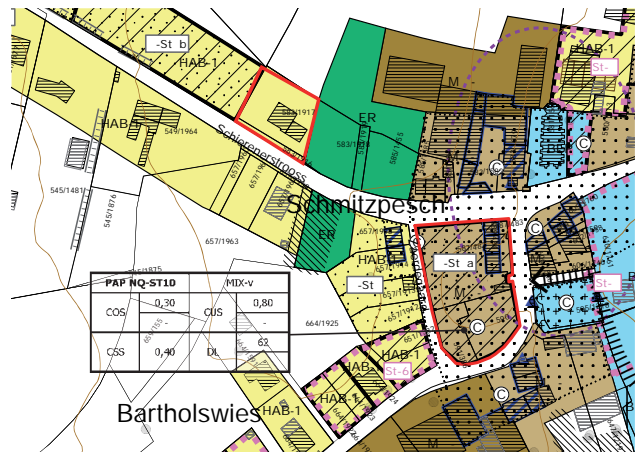
Darstellung: pact s.à r.l.; Kartengrundlage: ACT, 2019

Abb.61: Auszug Plan d'Aménagement Général en vigueur



Quelle: AC de Vallée de l'Ernz; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l.

Abb.62: Auszug Plan d'Aménagement Général modifié - STEG-3



Quelle: AC de Vallée de l'Ernz; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l.



Abb.63: Planung - STEG-3

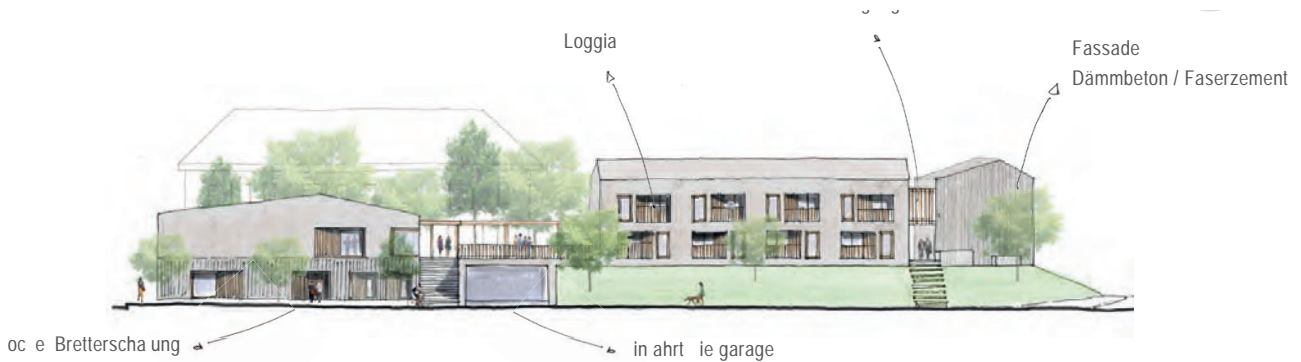


Quelle: gap architectes



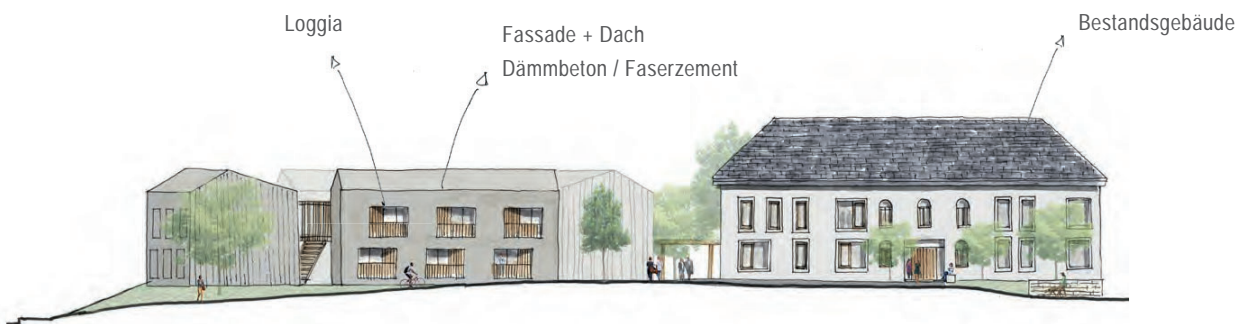
Quelle: gap architectes

Mit der Überplanung der Fläche STEG-3 soll zum Erhalt eines attraktiven Ortskerns beigetragen werden. Im Süden soll in Hofform Senioren Wohnen geschaffen werden, was eine hohe Wohnungsdichte bedingt. Dies beinhaltet separate Wohneinheiten (zwischen ca. 34 m<sup>2</sup> und ca. 61 m<sup>2</sup>), gemeinschaftlich genutzte Außenflächen mit Sitzmöglichkeiten und Laubengänge. Im Nordwesten der Fläche soll ein Pavillon gebaut werden, der als öffentlicher Treffpunkt dienen und gleichzeitig als Veranstaltungsraum genutzt werden kann. Hier sind zudem Versorgungsstrukturen wie ein Café bzw. eine Bäckerei und der Verkauf von Lebensmitteln vorgesehen. Das Bestandsgebäude im Nordosten der Fläche soll zu Verwaltungszwecken genutzt werden. Ergänzend könnte es hier ein Ärztehaus sowie Behandlungsräume für beispielsweise Ergotherapie, sowie Seminar- und Kursräume geben. Parkraum wird durch den Bau einer Tiefgarage geschaffen (gap architectes).



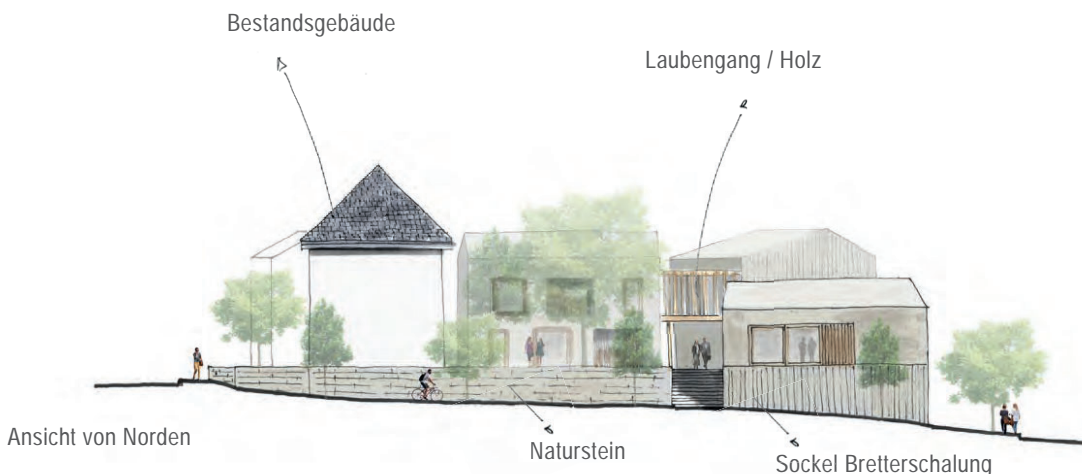
Ansicht von Westen

Quelle: gap architectes



Ansicht von Osten

Quelle: gap architectes



Ansicht von Norden

Quelle: gap architectes

## I.D.C STEG-5

Das Stärken und die Weiterentwicklung von öffentlichen Einrichtungen ist in Stegen als zweitgrößte Ortschaft der Gemeinde (Einwohnerzahl) von besonderer Bedeutung. Der Ort ist über die Nationalstraße N14 gut an das Verkehrsnetz angebunden und bietet aufgrund der vorhandenen öffentlichen Einrichtungen (neuer Sportplatz) und Infrastrukturen ein hohes Potenzial für eine weitere Ortsentwicklung.

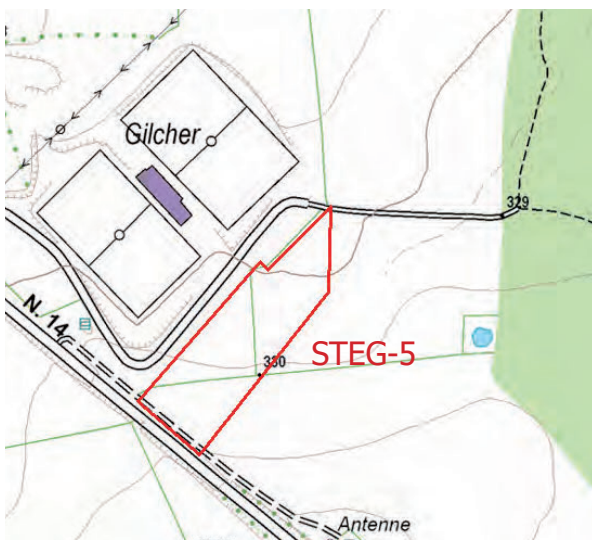
Die Modifikationsfläche liegt im Osten der Ortschaft neben dem bestehenden Sportplatz. In der direkten Umgebung befinden sich zudem landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Modifikation umfasst Teile der Parzellen 750/1984, 788/1991 und 768/1985.

Die geplante *Zone de bâtiments et d'équipements publics* (BEP) passt sich an die umgebenden Nutzungen an. Die bestehende Erschließung über die Straße *Um Gilker* zur *Dikricherstrooss* und vorhandene Infrastrukturen in der Straße können weiterhin genutzt werden. Die Modifikationsfläche ist im Südosten und Osten mittels einer Servitude d'urbanisation „intégration paysagère“ belegt, die gewährleisten soll, dass eine künftige Nutzung gut in das Landschaftsbild integriert wird.

Aufgrund der Umklassierung von öffentlichen Flächen in Medernach und Stegen zu Wohnzonen besteht in der Gemeinde Bedarf an neuen öffentlichen Zonen, um beispielsweise einen neuen Standort für die Feuerwehr realisieren zu können.

Die geplante Modifikation ist in den nachfolgenden Planübersichten dargestellt.

Abb.64: Auszug TC5



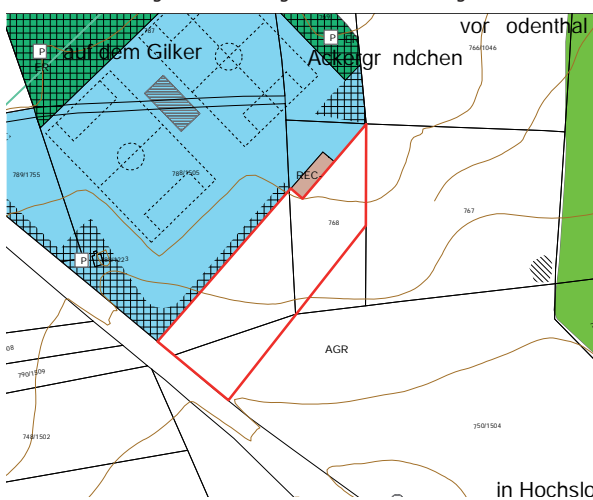
Darstellung: pact s.à r.l.; Kartengrundlage: ACT, 2019

Abb.65: Auszug Orthophoto 2019



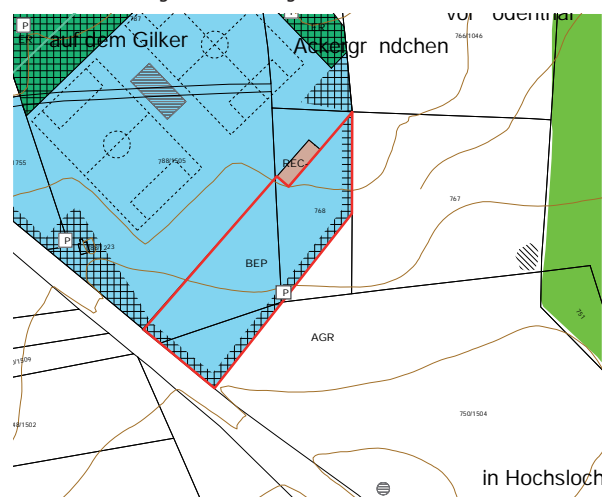
Darstellung: pact s.à r.l.; Kartengrundlage: ACT, 2019

Abb.66: Auszug Plan d'Aménagement Général en vigueur



Quelle: AC de Vallée de l'Ernz; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l.

Abb.67: Auszug Plan d'Aménagement Général modifié - STEG-5



Quelle: AC de Vallée de l'Ernz; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l.

Abb.68: Visualisierung - STEG-5



Darstellung: pact s.à r.l.

Mit der Überplanung der Fläche STEG-5 soll ein Standort des Corps grand-ducal d'incendie et de secours (CGDIS) geschaffen werden. Um das Gebäude möglichst gut in die Landschaft zu integrieren, soll es mit einem Gründach versehen und zahlreiche Baum- und Heckenstrukturen im Übergang zum Offenland gepflanzt werden. Zudem wird die Fassade aus Holz und in natürlichen Farben gestaltet.

Die Dimensionen des Gebäudes sind am „Guide de planification - Centre d'incendie et de secours“ orientiert. Demnach hat ein Stellplatz einen Platzbedarf von 4,50m x 12,50 m, was wiederum eine Außenhöhe von etwa 5 m bedingt.

Abb.69: Draufsicht - STEG-5



Darstellung: pact s.à r.l., Kartengrundlage: ACT, 2021

## I.D.D PAP approuvé

In Stegen sind die Plans d'Aménagement Particulier (PAP) „Im Geck“ (13785/94c; 29.04.2004) und „Schie-renerstrooss“ (15232/94c; 25.04.2007) vollständig ausgeführt, sodass die zone superposée „Plan d'Aménagement particulier - approuvé“ von der Fläche entfernt werden kann.

Der PAP „Thiergaart“ (18582/103c; 12.11.2019) ist durch das Innenministerium genehmigt. Dementsprechend wird die Fläche im PAG mit der zone superposée „Plan d'Aménagement Particulier - approuvé“ belegt.

Die Fläche „Im Geck“ ist in den nachfolgenden Planübersichten dargestellt.

Abb.70: Auszug TC5



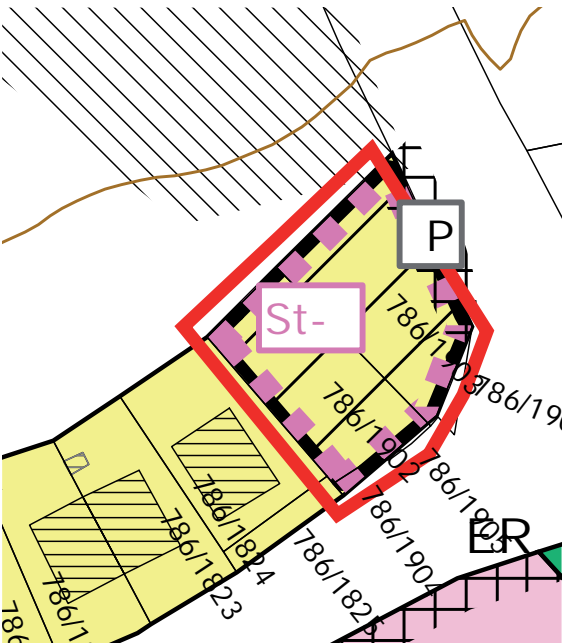
Darstellung: pact s.à r.l.; Kartengrundlage: ACT, 2019

Abb.71: Auszug Orthophoto 2019



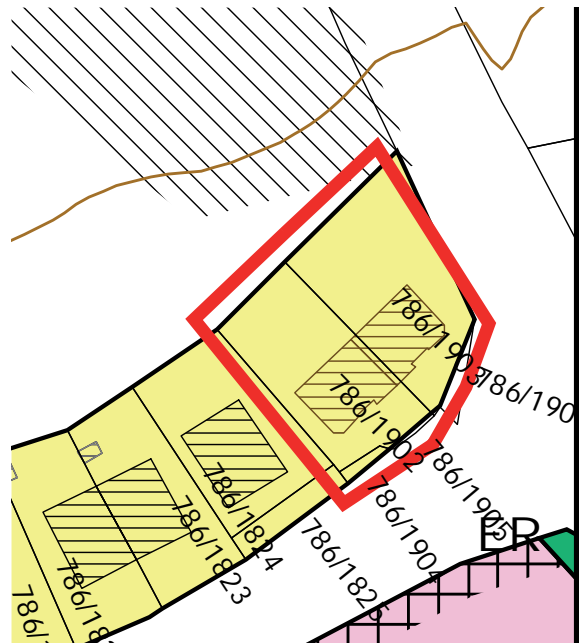
Darstellung: pact s.à r.l.; Kartengrundlage: ACT, 2019

Abb.72: Auszug Plan d'Aménagement Général en vigueur



Quelle: AC de Vallée de l'Ernz; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l.

Abb.73: Auszug Plan d'Aménagement Général modifié - Im Geck



Quelle: AC de Vallée de l'Ernz; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l.

Die Fläche „Schierenerstrooss“ ist in den nachfolgenden Planübersichten dargestellt.

Abb.74: Auszug TC5



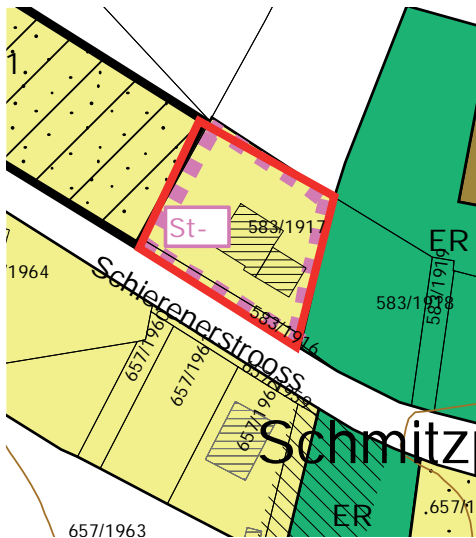
Darstellung: pact s.à r.l.; Kartengrundlage: ACT, 2019

Abb.75: Auszug Orthophoto 2019



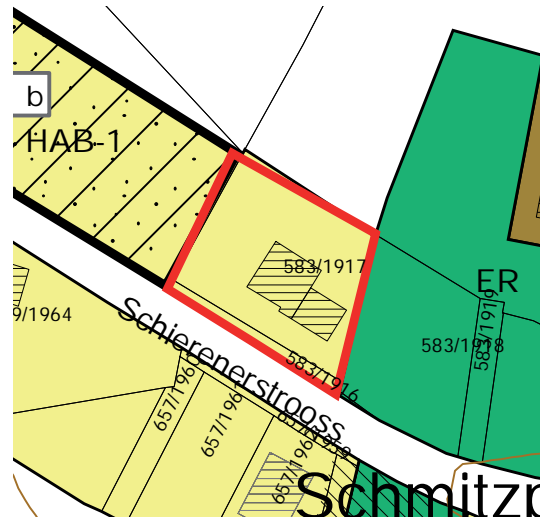
Darstellung: pact s.à r.l.; Kartengrundlage: ACT, 2019

Abb.76: Auszug Plan d'Aménagement Général en vigueur



Quelle: AC de Vallée de l'Ernz; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l.

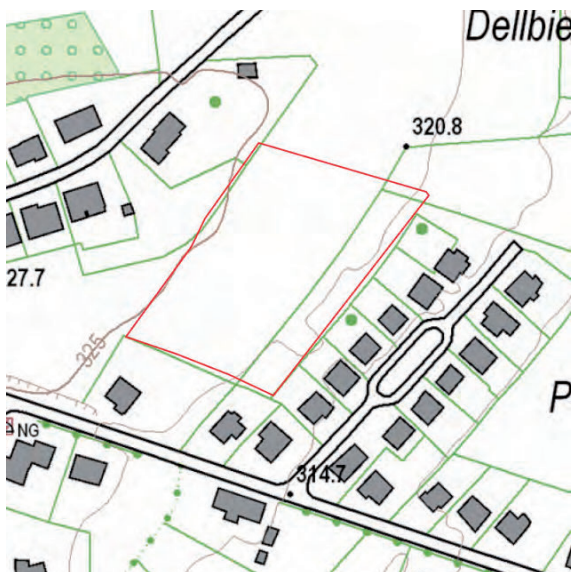
Abb.77: Auszug Plan d'Aménagement Général modifié - Schierenerstrooss



Quelle: AC de Vallée de l'Ernz; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l.

Die Fläche des PAP approved „Thiergart“ ist in den nachfolgenden Planübersichten dargestellt.

Abb.78: Auszug TC5



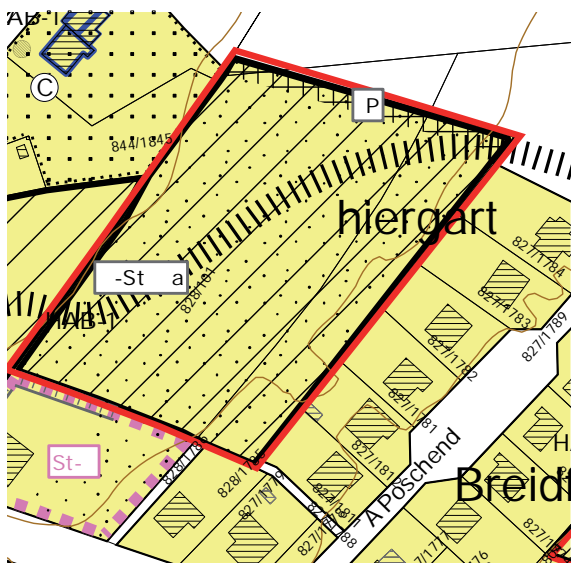
Darstellung: pact s.à r.l.; Kartengrundlage: ACT, 2019

Abb.79: Auszug Orthophoto 2019



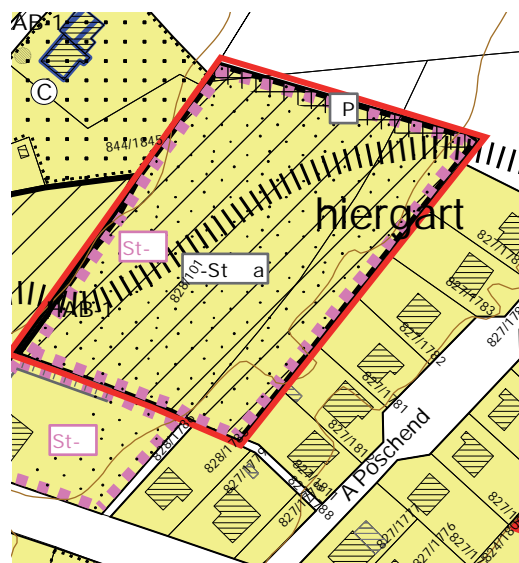
Darstellung: pact s.à r.l.; Kartengrundlage: ACT, 2019

Abb.80: Auszug Plan d'Aménagement Général en vigueur



Quelle: AC de Vallée de l'Ernz; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l.

Abb.81: Auszug Plan d'Aménagement Général modifié - Thiergart



Quelle: AC de Vallée de l'Ernz; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l.

## II. ETUDE PREPARATOIRE

### A Gesamtbewertung der bestehenden Situation

Hier werden lediglich die Inhalte beschrieben, auf welche die punktuellen Modifikationen einen Einfluss haben.

#### A.1. Nationaler, regionaler und grenzüberschreitender Rahmen

*Contexte national, régional et transfrontalier – Art. 3.1*

Die punktuellen Modifikationen des PAG sind ohne konform mit den Vorgaben der nationalen und regionalen Raumordnungsplanung.

#### A.2. Demographie

*Démographie – Art. 3.2*

Die punktuellen Modifikationen bedingen Änderung der demographischen Situation. In Medernach wird durch die Umklassierung einer öffentlichen Fläche in eine Wohnzone (HAB-1, PAP-NQ) die Grundlage für zusätzlichen Wohnraum geschaffen. In der Ortschaft Stegen wird ebenfalls neuer Wohnraum erschlossen, in dem eine Zone d'aménagement différencié auf einer Wohnzone aufgehoben wird und ebenfalls eine öffentliche Fläche in eine Zone mixte umklassiert wird.

#### A.3. Wirtschaftliche Situation

*Situation économique – Art. 3.3*

Die wirtschaftliche Situation wird in der Gemeinde verändert, da einerseits dem Reitstall westlich von Ermsdorf durch Klassierung in eine REC-éq die Möglichkeit zur Erweiterung und Intensivierung (Heutrocknung) des Betriebes gegeben wird, andererseits in Medernach existierende Aktivitätszonen der bestehenden Situation angepasst werden (Gebäude der Schreinerei liegt außerhalb des FFH-Gebietes) bzw. eine Zone d'aménagement différencié aufgehoben wird, sodass an dieser Stelle wirtschaftliche Aktivitäten möglich sind.

#### A.4. Liegenschaften

*Situation du foncier – Art. 3.4*

Die Eigentumsverhältnisse unterliegen keiner Änderung.

#### A.5. Ortsstruktur

*Structure urbaine – Art. 3.5*

In Ermsdorf erfolgt eine geringfügige Veränderung der Ortsstruktur, da der westlich gelegene Reiterhof sowie ein nördlich angrenzender Offenlandbereich zum Teil in eine bebaubare Zone klassiert werden. In den anderen Ortschaften erfolgen durch die Modifikationen keine Änderungen der Ortstrukturen, da sich die Modifikationen auf bereits bebaute Bereiche bzw. bereits als Bauland klassierte Flächen im Ortszusammenhang beziehen.

#### A.6. Öffentliche Einrichtungen und Infrastrukturen

*Equipements collectifs – Art. 3.6*

Durch die Modifikationen in der Gemeinde wird es im Bereich des Abwassers zu einer geringfügigen Mehrbelastung der öffentlichen Einrichtungen und Infrastrukturen geben. Aufgrund der laufenden Modernisierung bzw. des Neubaus der Kläranlage in Medernach ist jedoch nicht mit einer Überlastung der Infrastrukturen zu rechnen.

Zudem wird durch die Modifikation der Fläche neben dem Sportplatz in Stegen Raum für neue öffentliche Einrichtungen geschaffen.



## A.7. Mobilität

*Mobilité – Art. 3.7*

Für Änderungen des PAG in Bezug auf die Ortschaften Ermsdorf, Medernach und Stegen sind keine neuen Erschließungen notwendig da die betroffenen Bereiche innerhalb der bestehenden Siedlungsbereiche liegen und gut erschlossen sind.

## A.8. Wasser

*Gestion de l'eau – Art. 3.8*

Die Versorgungsnetze sind ausreichend dimensioniert. Die Trinkwassergewinnung wie auch die Trinkwasserspeicher sind ausreichend für diese geringfügigen Anpassungen. Der Neubau der Kläranlage Medernach befindet sich in der Ausführung.

## A.9. Natürliche und menschliche Umwelt

*Environnement naturel et humain – Art. 3.9*

Durch die Festsetzung von Servitudes urbanisations werden ökologische bzw. landschaftliche Aspekte in den PAG-Modifikationen berücksichtigt. Da es sich bei den Modifikationen des PAG der Aerenzdallgemeng zudem überwiegend um Änderungen innerhalb bzw. am Rand der bestehendenn Ortschaften handelt, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die natürliche und menschliche Umwelt und Landschaft zu erwarten.

## A.10. Bewertung formeller und informeller Pläne und Projekte

*Plans et projets réglementaires et non réglementaires – Art. 3.10*

Ohne Belang.

## A.11. Örtliches Entwicklungspotenzial

*Potentiel de développement urbain – Art. 3.11*

Durch die punktuellen Modifikationen und ihre Umsetzung können in Medernach ca. fünf neue Wohneinheiten entstehen und damit ca. 13 neue Einwohner (gerechnet mit 2,5 EW/WE) hinzukommen. In Stegen ist auf dieser Berechnungsbasis ein Einwohnerzuwachs von ca. 100 Einwohnern zu erwarten.

## A.12. Nationale rechtliche und formelle Bestimmungen

*Dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national – Art. 3.12*

Der rechtskräftige PAG der Aerenzdallgemeinde wurde am 10. Januar 2017 vom Innenminister und am 08. August 2016 vom Umweltminister genehmigt. Zudem wurden punktuelle Modifikationen des PAG im Jahr 2019 vorgenommen, die am 27.08.2020 vom Innenministerium genehmigt wurden.

## B Entwicklungskonzepte

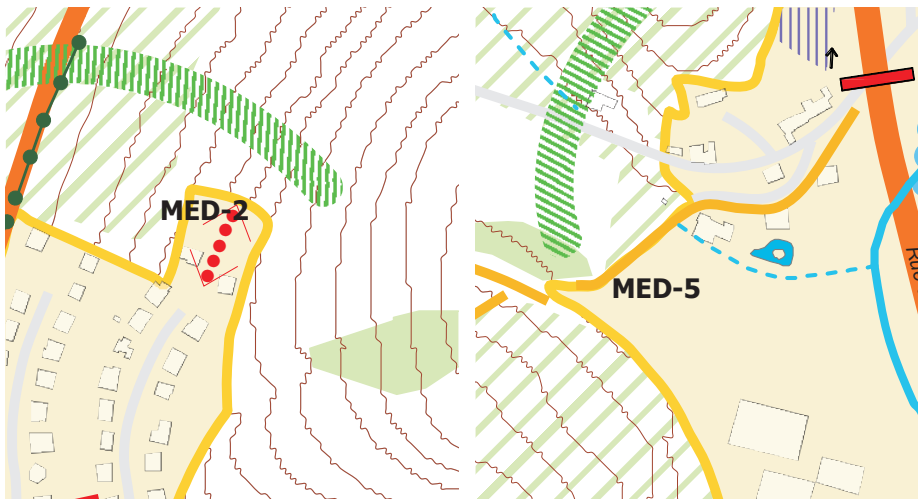
### A.13. Ortsentwicklungskonzept

*Développement urbain – Art. 4.1*

Das Siedlungskonzept (Etude préparatoire PAG) behält seine Gültigkeit und bleibt unverändert.

Aufgrund der losgelösten Lage der Modifikationsfläche bei Ermsdorf gibt es keinen Zusammenhang zum Siedlungskonzept der Ortschaft. Zudem ist die Fläche des Reitstalls nicht dargestellt.

Abb.83: Auszug Ortsentwicklungskonzept Medernach



Quelle: Etude préparatoire PAG (2015)

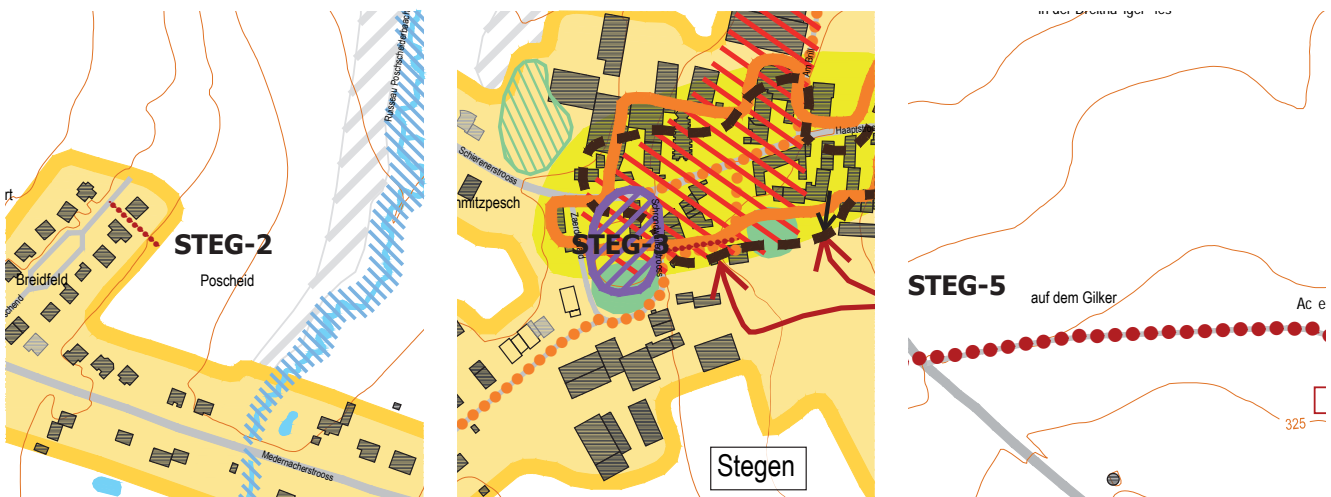
In Medernach erfolgt der räumlicher Abschluss der örtlichen Entwicklung durch die Modifikationsflächen. Im Norden der Ortschaft wird zudem die Verlängerung der im Siedlungskonzept vorgesehenen Fußwegverbindung ermöglicht.

In Stegen erfolgt die Abrundung des Siedlungskörpers durch die Modifikationsfläche *Poscheid* (STEG-2).

Der Einrichtung eines Dorfplatzes im Bereich der künftigen *Zone mixte villageoise* steht die

Modifikation nicht entgegen. Dieser kann durch eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe an Attraktivität gewinnen.

Abb.82: Auszug Ortsentwicklungskonzept Stegen



Quelle: Etude préparatoire PAG (2015)

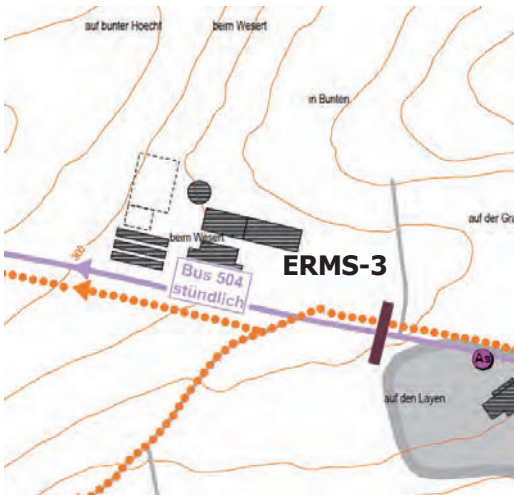
Der Ergänzung des vorhandenen Wanderwegenetzes steht die Modifikationsfläche beim Sportplatz nicht entgegen.

### A.14. Örtliches Verkehrs- und Mobilitätskonzept

*Mobilité – Art. 4.2*

Die punktuellen Anpassungen haben keine erheblichen Auswirkungen auf das Mobilitätskonzept (Etude préparatoire PAG). Die Erschließung der Vorhaben ist gewährleistet und bedarf keiner Änderung des Verkehrskonzeptes.

Abb.86: Auszug Mobilitätsentwicklungskonzept Ermsdorf



In Ermsdorf liegt die Modifikationsfläche direkt am CR356 und benötigt folglich keine Erweiterung des Straßennetzes.

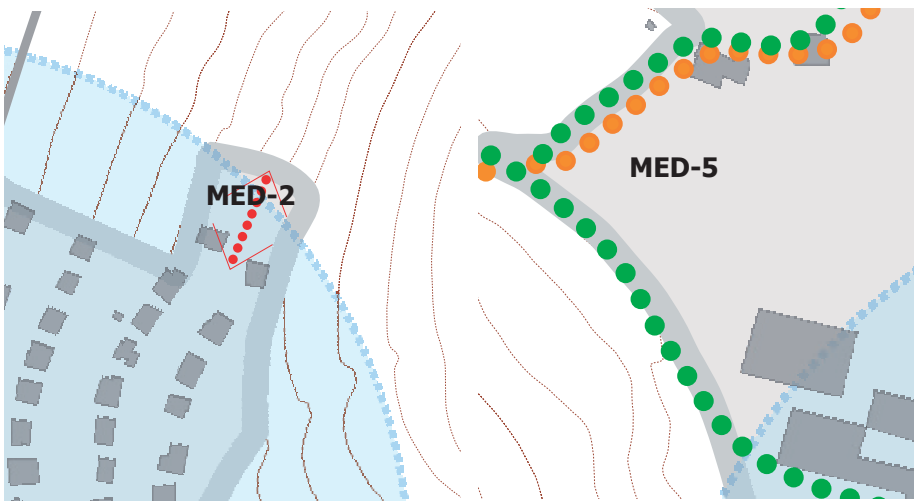
Die Modifikationsfläche im Norden Medernachs ist direkt über die Straß Halsbach erschließbar und bedarf daher keiner Erweiterung des Straßennetzes. Die Aktivitätszone im Westen der Ortschaft ist derzeit nur über (ausgebaute) Feldwege zu erreichen. Diese müssen entsprechend der künftigen Nutzung als Straßen erschlossen werden.

In Stegen ist die Modifikationsfläche Poscheid an die Medernacherstrooss direkt erschlossen. Zusätzlich sind neue Quartiersstraßen vorgesehen.

Die Modifikationsfläche im Westen Stegens schließt an drei Bestandsstraßen an. Die künftige öffentliche Fläche östlich von Stegen ist ebenfalls durch Bestandsstraßen erschlossen.

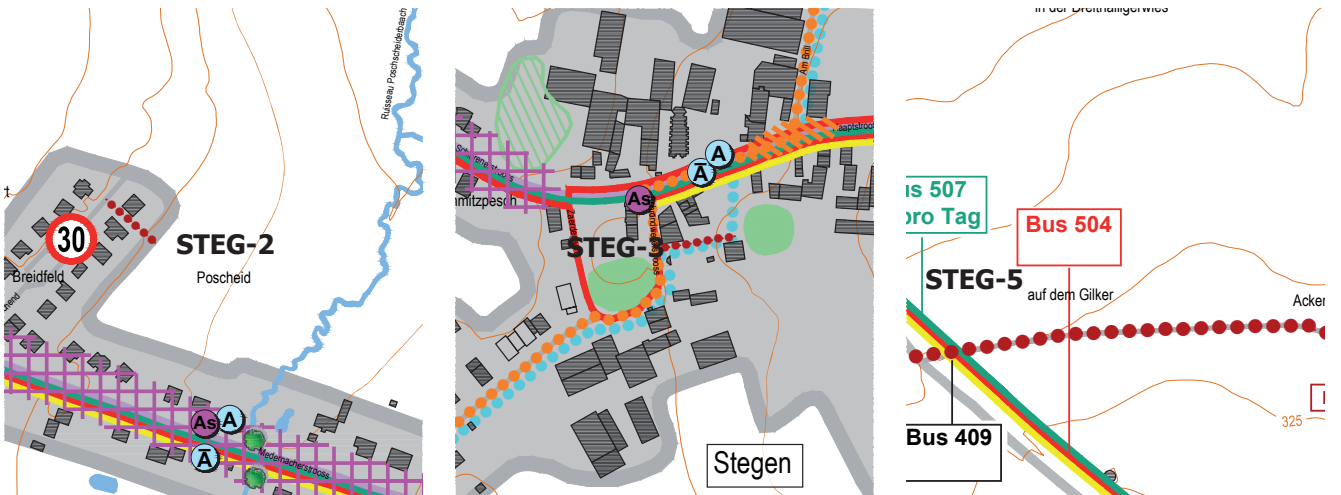
Quelle: Etude préparatoire PAG (2015)

Abb.84: Auszug Mobilitätsentwicklungskonzept Medernach



Quelle: Etude préparatoire PAG (2015)

Abb.85: Auszug Mobilitätsentwicklungskonzept Stegen



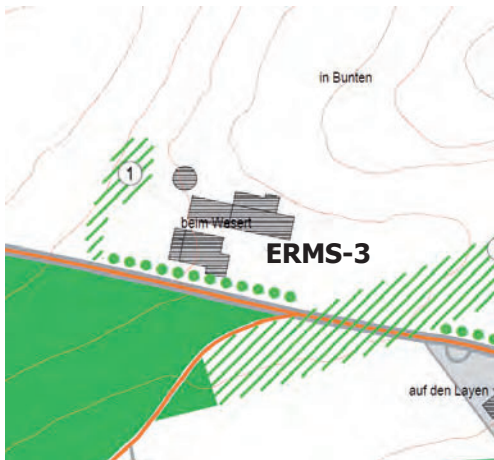
Quelle: Etude préparatoire PAG (2015)

## A.15. Grünflächenkonzept

Espaces verts– Art. 4.3

Die punktuellen Anpassungen haben keine erheblichen Auswirkungen auf das Grünflächenkonzept (Etude préparatoire PAG).

Abb.87: Auszug Grünkonzept Ermsdorf

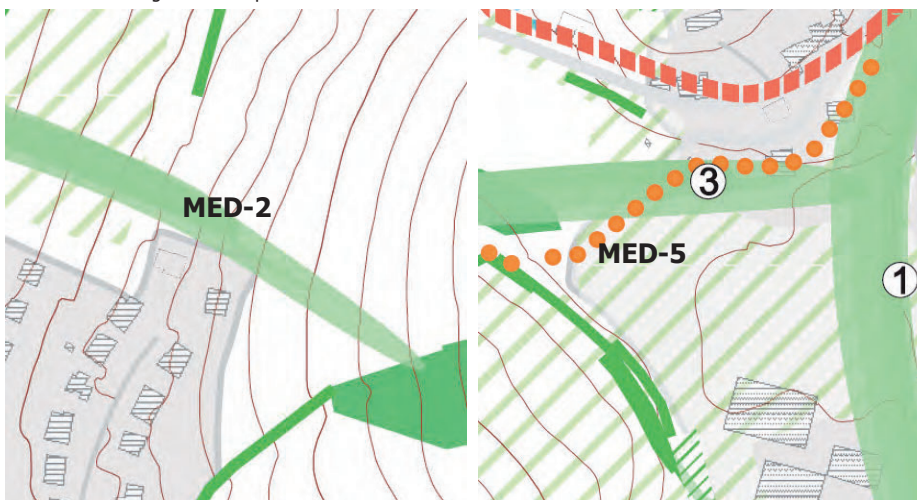


Quelle: Etude préparatoire PAG (2015)

In Ermsdorf verläuft zwischen Modifikationsfläche und der Ortschaft Ermsdorf ein Band zur Schaffung neuer, begrünter Ortsränder und im Süden entlang des CR356 wird das Schaffen neuer Hecken und Baumreihen vorgeschlagen. Die PAG-Modifikationen stehen den Konzeptvorschlägen nicht entgegen.

Die Modifikationsflächen im Norden sowie im Westen (Bereich der Aktivitätszone) Medernachs tangieren je eine Biotopverbundachse, die im Rahmen von neuen Baugebieten in die Entwicklungsplanung mit einfließen soll. Die westliche Fläche liegt zudem im Bereich von Flächen, die eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild und den Arten- und Biotopschutz haben. Die Grünstrukturen entlang der südwestlichen Flächengrenze sollen als orts- und landschaftsbildprägende Gehölzstrukturen erhalten werden. Das regionale und nationale Wanderwegenetz verläuft entlang des angrenzenden Feldweges.

Abb.88: Auszug Grünkonzept Medernach



Quelle: Etude préparatoire PAG (2015)

In Stegen soll auf der Modifikationsfläche Poscheid ein neuer, begrünter Ortsrand geschaffen werden. Zudem soll der Ausbau innerörtlicher Fußwegenetzungen realisiert werden und damit eine bessere Erreichbarkeit des Ortskerns geschaffen werden. Ein Spielplatz soll ebenfalls gestaltet werden.

Auf der Modifikationsfläche im Westen Stegens ist die Gestaltung begrünter Erholungsbe- reiche und Freiflächen vorgesehen. Zudem verläuft entlang der

Fläche das regionale und nationale Rad- und Wanderwegenetz. Südöstlich des Sportplatzes soll das vorhandene Rad- und Wanderwegenetz ergänzt werden.

Abb.89: Auszug Grünkonzept Stegen



Quelle: Etude préparatoire PAG (2015)

## **A.16. Finanzierungskonzept**

*Concept financier – Art. 5*

Ohne Belang.

## **C Schéma Directeur**

Für die Klassierung des Reiterhofs westlich von Ermsdorf, der Aktivitätszone im Westen Medernachs sowie die öffentliche Fläche beim Sportplatz in Stegen ist jeweils kein Schéma Directeur notwendig, da die Flächen als PAP quartier existant ausgewiesen werden.

In Medernach sind die künftige Wohnzone im Norden und die Aktivitätszone im Westen sowie in Stegen die künftige Mischzone im Westen der Ortschaft sowie die Wohnzone im Norden mit einem PAP „Nouveau Quartier“ belegt. Daraus erfolgt die Ausarbeitung von vier Schémas Directeurs (SD-ME 10/NQ-ME 10; SD-ME 11/NQ-ME 11; SD-ST 4/ NQ-ST4; SD-ST 10/ NQ-ST 10).



Aerenzdallgemeng

COMM E E A  
A E E ER

Plan d'aménagement général  
étude préparatoire

é e e  
e

Ortschaft Medernach  
SD-ME 10 / NQ-ME 10

April 2021 | Mai 2022

adapté suite aux avis de la commission d'aménagement et du  
Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable

Adapté suite à la base légale actuelle

mpressum

Auftraggeber:



Aerenzdallgemeng

AC de la Vallée de l'Ernz  
26, rue de Savelborn  
L-7660 Medernach  
Tel.: 83 73 02 - 20  
Fax: 87 96 65  
Email : secretariat@aerenzdall.lu  
Internet: www.aerenzdall.lu

Bearbeitung:



bureau d'études en aménagement du territoire et urbanisme  
58, rue de Machtum  
L-6753 Grevenmacher  
Tél: 26 45 80 90  
Fax: 26 25 84 86  
Email: mail@pact.lu  
Internet: www.pact.lu

Grevenmacher, den 14. April 2021 | 11. Mai 2022

Das vorliegende Dossier wurde konform zu folgenden gesetzlichen Bestimmungen erarbeitet:

- *Règlement grand-ducal **modifié** du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général.*

Alle Abbildungen und Darstellungen, falls nicht anders angegeben erstellt durch pact s.à r.l., ohne Maßstab und genordet.

## Schéma Directeur Medernach "In Langert" SD- E N - E

inhaltsverzeichnis

essentielle Rahmenbedingungen und Zielvorgaben

Stadtentwicklung und Ortsentwicklung

energetische und technische Infrastrukturen

landschaftliche und ökologische Konzepte

Realisierungsplan

6 Steckbrief Schéma Directeur "In Langert" in Medernach SD- E N - E

Schéma Directeur Plan

6



## essentielle Rahmenbedingungen und Zielvorgaben

*l'identification de l'enjeu urbanistique et les lignes directrices majeures - Art. 8.1.1*

### Rahmenbedingungen

Die Ortschaft Medernach befindet sich im Osten Luxemburgs. Medernach gehört zur Gemeinde Vallée de l'Ernz und dem Kanton Diekirch an. Mit 1.438 Einwohnern ist Medernach die bevölkerungsreichste Ortschaft der Gemeinde (Quelle: AC de Vallée de l'Ernz, 2021). Medernach zeichnet sich als Siedlungsschwerpunkt durch einen gewissen Mischungsgrad städtebaulicher Funktionen, das Vorhandensein von öffentlichen Einrichtungen sowie Dienstleistern und Geschäften des täglichen Bedarfs aus. Das Zentrum ist von einem dichten Ortskern geprägt, der durch aufgelockerte Erweiterungen (z.B. Einfamilienhausbebauung im Norden), Gewerbezone und öffentliche Einrichtungen ergänzt wird. Die Ortschaft ist über die Nationalstraße N14 gut an das regionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Fläche „In Langert“ wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und grenzt im Nordosten an bestehende Bebauung.

Im vorliegenden *Schéma Directeur* ist die Ansiedlung von Gewerbebetrieben vorgesehen.

Folgendes Bild ergibt sich aus den städtebaulichen, verkehrlichen sowie den umwelt- und infrastrukturbezogenen Rahmenbedingungen:



Fläche: ca. 69 Ar

Parcelle: 14/4323, 17/4413, 325/3684, 1362/3454

Parzellenstruktur: 4 Grundstücksbesitzer

Städtebauliche Situation



- Exponierte Lage am westlichen Ortsrand mit angrenzender Wohnbebauung im Norden; die Schule liegt etwa 250 m östlich
- Die östlich verlaufende N 14 schneidet den Ortsteil von den übrigen Ortschaft ab, daher besteht kein städtebaulicher Zusammenhang
- Überwiegend aufgelockerte Bebauung im nördlich angrenzenden Wohngebiet

Mobilität:



- Lage zwischen zwei sich am westlichen Rand vereinenden Wirtschaftswegen; schmale, der gegenwärtigen Funktion angepasste Zufahrt von der Straße *Langert* aus; N 14 verläuft etwa 150 m östlich
- Nächste Bushaltestelle: etwa 450 m fußläufig in südlicher Richtung entfernt an der *Rue de Larochette* oder alternativ in der *Rue de Savelborn* im Ortszentrum (ca. 650 m)

Natur und Landschaft:

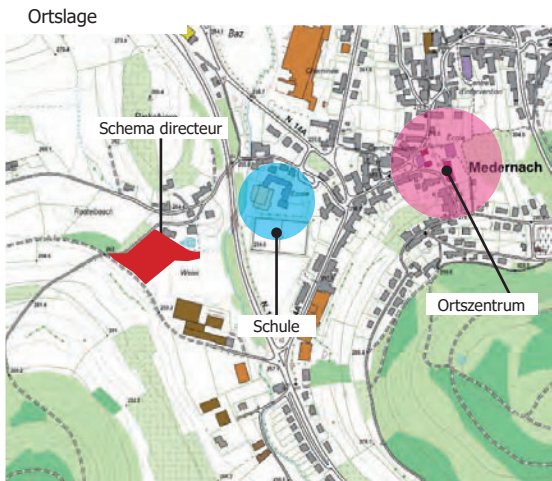


- Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt; nördlich verläuft Gewässer entlang der Plangebietsgrenze, östlich, noch vor der N14, fließt die *Ernz blanche* in einem dichtem Vegetationssaum
- Teilweise Baum- und Heckenbestände entlang der Plangebietsgrenzen, die geschützt sind
- Lage in einem FFH-Schutzgebiet, Fläche als regelmäßig genutztes Habitat von Arten gemeinschaftlichen Interesses mit ungünstigem Erhaltungszustand
- Leichtes Gefälle in nordöstlicher Richtung *Ernz blanche*; *Renkenberg* als prägende Landmarke im Tal der *Ernz blanche*

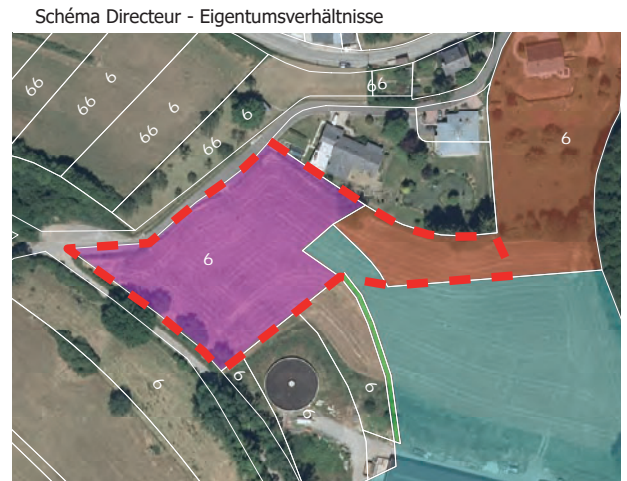


Erschließung:

- Erschließungsaufwand aufgrund des notwendigen Ausbaus des Feldweges
- (Neue) Anbindung an bestehendes Infrastrukturnetz erforderlich

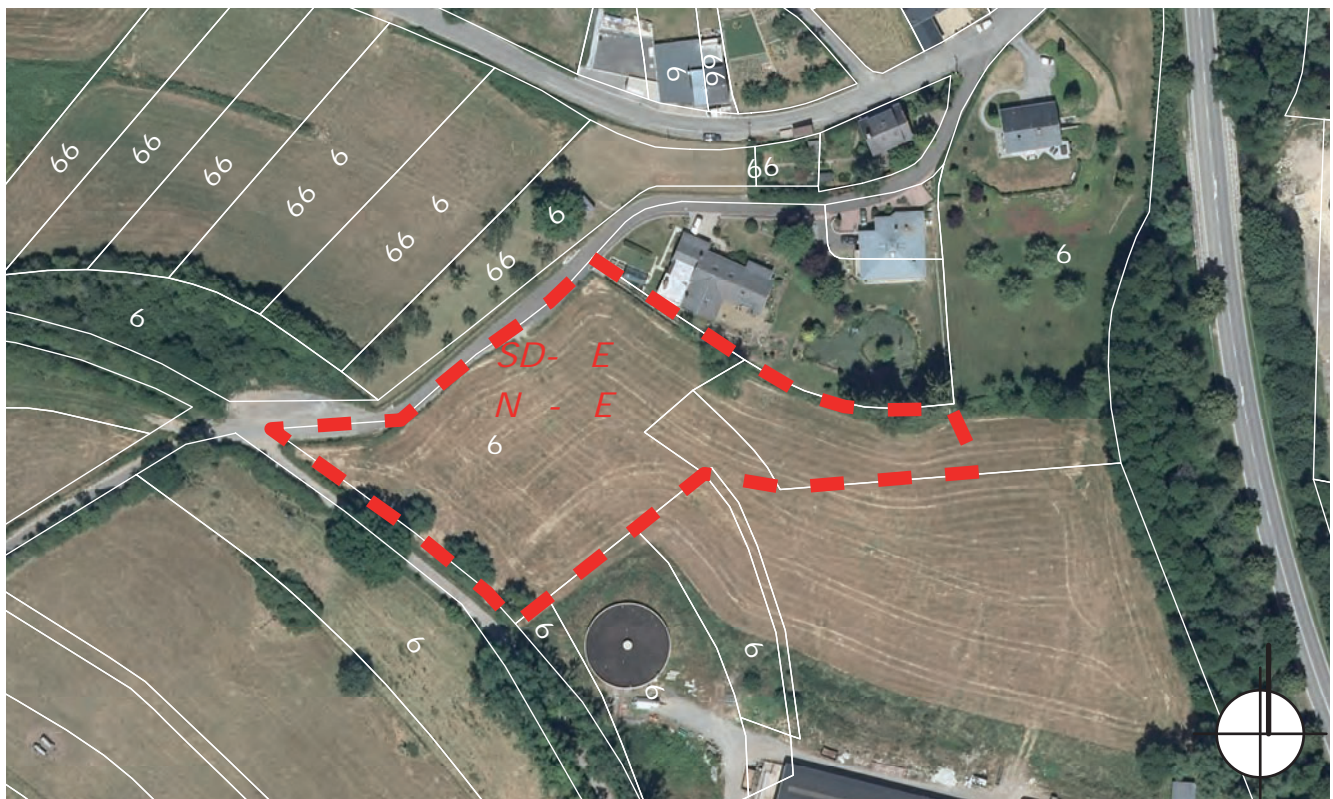


Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l. Fonds de plan: TCS © ACT <http://map.geoportail.lu/>



Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l. Fonds de plan: PCN 2021, Orthophotos 2019 © ACT

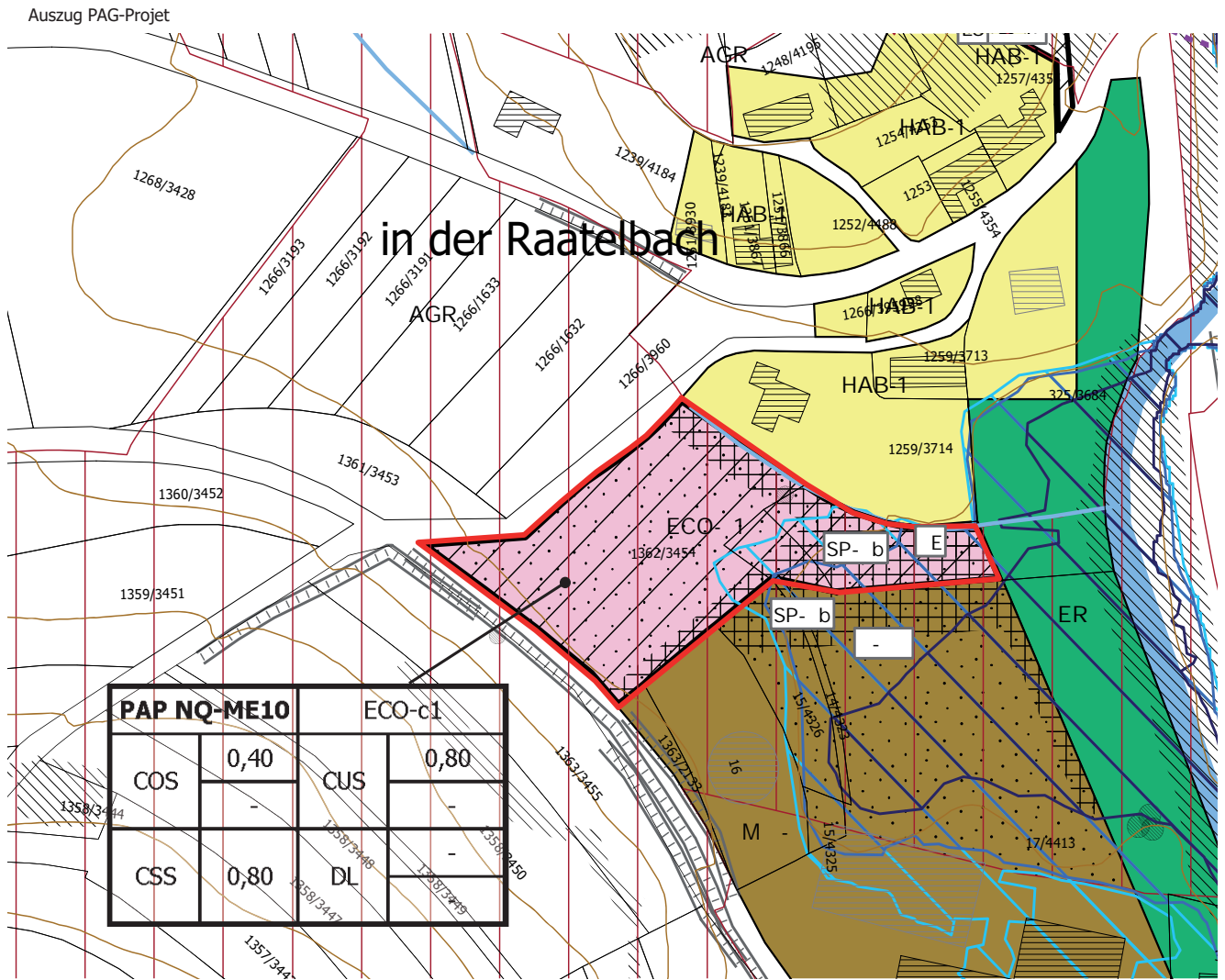
Luftbild, PCN und Plangebetsabgrenzung



Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l. Fonds de plan: BDTOPO, PCN 2021, Orthophotos 2019 © ACT

b Zielvorgaben

- Entwicklung einer Aktivitätszone in räumlicher Nähe zu bestehenden gewerblichen Aktivitäten
- Einpassung der langfristig vorgesehenen *zone d'activité économique* (ZAE) in die nördlich und südlich angrenzenden Strukturen der *zone d'habitation* (HAB-1) und der *zone mixte rurale* (MIX-r)
- Integration in das Landschaftsbild durch Erhalt und Ergänzung der Grünstrukturen sowie entsprechende Gestaltung der Gebäudekubaturen
- Entwicklung eines Bebauungskonzeptes unter Berücksichtigung der Lage im FFH-Gebiet und der Nähe zu einem Gewässer (Beachtung der *Servitudes d'urbanisation* im PAG)



Quelle: AC de Vallée de l'Ernz; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l.

# Légende

## 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
- ECO-c1 Zone d'activités économiques communale type 1
- ECO-c2 Zone d'activités économiques communale type 2
- STAT Zone de stationnement
- REC-a Zone de sport et de loisirs - a
- REC-b Zone de sport et de loisirs - b
- REC-éq Zone de sport et de loisirs - centre équestre
- JAR Zones de jardins familiaux

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. min.	CUS	max. min.	
CSS	max.	DL	max. min.	

## Zones destinées à rester libres

- AGR Zone agricole
- HOR Zone horticole
- VERD Zone de verdure
- PARC Zone de parc
- FOR Zone forestière<sup>(8)</sup>

## Zones superposées

- Me-1 Plans d'aménagement particulier - approuvés
- / / / / Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
- | | | | Zone d'aménagement différé
- | | | | Zone de servitude "urbanisation"
  - IP Servitude "urbanisation" - intégration paysagère
  - B Servitude "urbanisation" - biotopes
  - ES Servitude "urbanisation" - étude du sol
  - CE Servitude "urbanisation" - cours d'eau
  - CE-EB Servitude "urbanisation" - cours d'eau Ernzt Blanche
  - CV Servitude "urbanisation" - coulée verte
  - SP Servitude "urbanisation" - spécifique
- | | | | couloir pour projets de mobilité douce
- <<<<<<<< couloir pour projets de canalisation pour eaux usées
- <<<<<<<< couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales
- . . . . . Secteur protégé de type "environnement construit"
  - [ ] Construction à conserver<sup>(9)</sup>
  - [ ] Volume et alignement à respecter<sup>(9)</sup>
  - [ ] Alignement à respecter<sup>(9)</sup>
  - ▲ Élément à protéger - "petit patrimoine"<sup>(9)</sup>

## Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives à l'aménagement du territoire:

- X X X X Décharge pour déchets inertes<sup>(1)</sup>
- à la protection de la nature et des ressources naturelles
  - | | | | Zones protégées d'intérêt communautaire et international Réseau Natura 2000<sup>(2)</sup>
  - | | | | Zones protégées d'intérêt national - (2) non réglementé
- à titre indicatif: <sup>(3)</sup>
  - / / / / Biotopes protégés article 17
  - . . . . Habitats espèces protégées
  - H1 voir partie écrite article 17 et 21
  - CEF mesure compensatoire anticipée article 27
  - MC mesure compensatoire

## à la protection des sites et monuments nationaux

- X X X X Immeubles et objets classés monuments nationaux
- X X X X Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire
- à titre indicatif:
  - X X X X Terrains avec des vestiges archéologiques majeurs connus méritant une protection et une conservation durable
  - X X X X Terrains avec des vestiges archéologiques connus ou indices, à étudier avant altération ou destruction

## à la gestion de l'eau

- / / / / Zone inondable - HQ 10<sup>(6)</sup>
- / / / / Zone inondable - HQ 100<sup>(6)</sup>
- / / / / Zone inondable - HQ extrême<sup>(6)</sup>
- - - - Zone de protection des sources provisoires<sup>(7)</sup>

## FOND DE PLAN

- [ ] Limite communale
- 475 Courbes de niveau<sup>(8)</sup>
- Cours d'eau / Eaux stagnantes<sup>(8)</sup>
- S Source<sup>(7)</sup>
- | | | | PCN Parcelaire<sup>(10)</sup>
- | | | | PCN Bâtiments<sup>(10)</sup>
- | | | | Bâtiments ajoutés<sup>(11)</sup>
- | | | | Bâtiments ajoutés<sup>(13)</sup>
- Accès au quartier d'habitation
- Lignes électriques aériennes de 65 kV à 220 kV<sup>(8)</sup>
- + + + cimetière<sup>(8)</sup>

(1) MDDI, Règlement grand-ducal du 9 janvier 2006 déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel "décharges pour déchets inertes"

(2) Ministère de l'Environnement, MDDI, 2015

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

- Cadastre des biotopes protégés, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, 2013

- Innenkartierung der geschützten Biotope im Innenbereich der ehem. Gemeinde Medernach, Etude préparatoire, pact s.à r.l., 2008 (mise à jour 2012)

- Innenkartierung der geschützten Biotope im Innenbereich der ehem. Gemeinde Ermsdorf, Etude préparatoire, Zeyen+Baumann, 2009

(4) Ministère de la Culture, Loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux (Mémorial B - n°35 du 19 mai 2009, état au 08 janvier 2015)

(5) Centre National de Recherche de l'Archéologie CNRA - mars 2014

(6) Administration de la Gestion de l'Eau, TIMIS-flood, 2013, sur base du loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau

(7) Administration de la Gestion de l'Eau, 2008

(8) Base de Données Topo-Cartographique (BD-L-TC), Administration du cadastre et de la topographie, 2008

(9) Commune de la Vallée de l'Ernz - Inventar der schützenswerten Gebäude, pact s.à r.l. et Zeyen+Baumann, validé par le Service des sites et monuments nationaux, janvier 2015

(10) Administration du cadastre et de la topographie - PCN exercice 2014

(11) Mise à jour des nouvelles constructions (en supplément aux constructions issues du PCN) a été réalisée par les bureau d'études sur base des orthophotos 2013 et une inspection des lieux récente.

(12) Loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, article 17 et article 21

(13) Nouvelles constructions sur base des orthophotos 2019



## Städtebau und Ortsentwicklung

un concept de développement urbain - Art. 8.1.2

a Identität und städtebauliche Struktur von Quartier und Umgebung

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

Schwarzplan der Ortschaft Medernach

- Mit der Fortsetzung des Siedlungsbestandes soll der westliche Ortsrand klar definiert werden.
- Für die Ortschaft typische leichte Hanglage.

b **Größenordnung der abzutretenden öffentlichen Flächen**

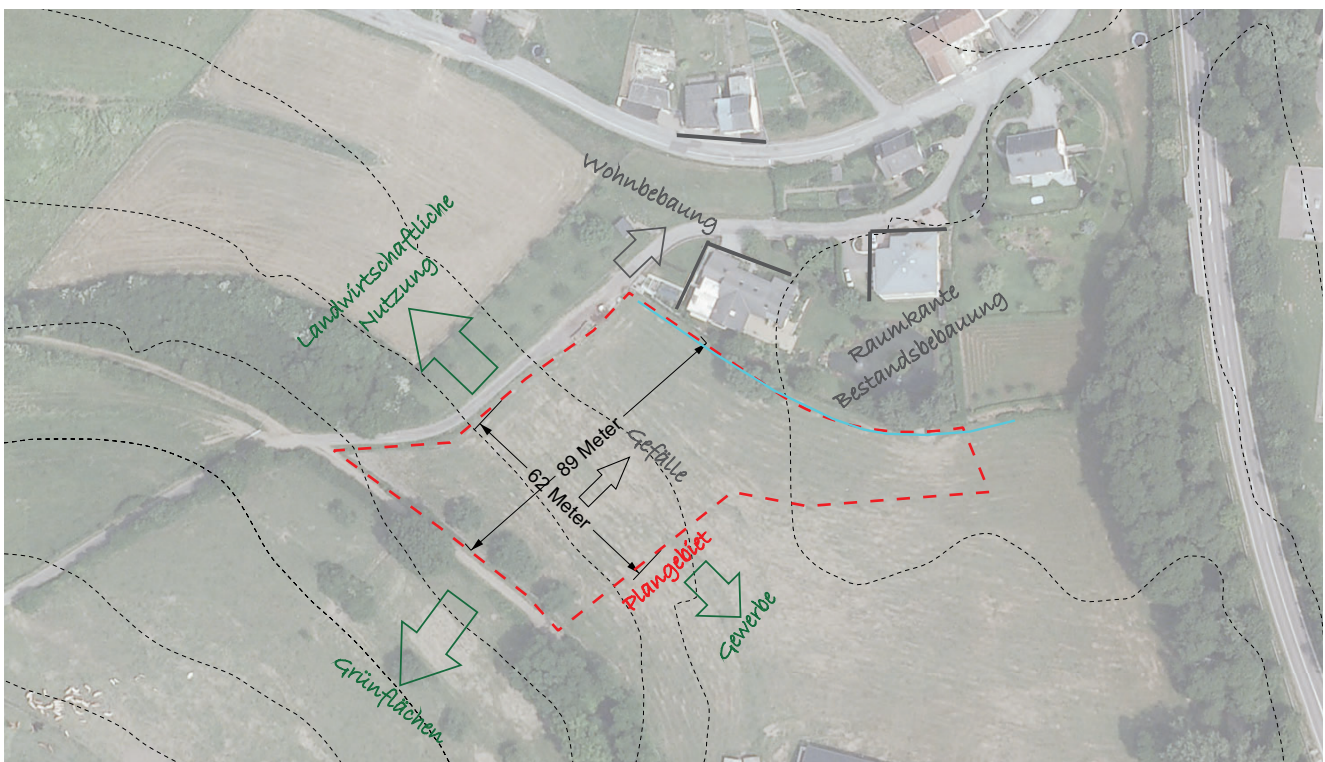
*l'ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public*

- Abzutretende öffentliche Flächen sind erforderlich zur Schaffung einer ausreichend dimensionierten Erschließungsstraße und Verkehrswege auf der Fläche, Aufenthaltsbereiche im Freien, zum Ableitung von Niederschlagswasser, (...)
- Der PAP definiert die abzutretenden öffentlichen Flächen. Der Anteil beträgt ca.10% der Gesamtfläche.



Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l. Fonds de plan: PCN 2021 © ACT

Städtebauliche Analyse des Plangebietes



Darstellung: pact s.à r.l. Fonds de plan: BDTOP0, Orthophotos 2019 © ACT

### c **Lage, Konzeptionierung und Charakteristiken der öffentlichen Räume**

*la localisation, la programmation et les caractéristiques des espaces publics*

- Der öffentliche Raum im vorliegenden *Schéma Directeur* beschränkt sich auf die Randbereiche der Fläche.
- Im öffentlichen Raum sind jegliche Anpflanzungen mit standortgerechten, heimischen Arten vorzunehmen. Parkplätze sollten als ökologische Parkflächen gestaltet werden.

### d Nutzungsrelevante Zusammenhänge zwischen und innerhalb der Quartiere

*les jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers*

- Das Plangebiet soll als Gewerbestandort entwickelt werden. Im direkten Umfeld des Gebiets befinden sich ein landwirtschaftlicher Betrieb und Wohnhäuser. Der vorgesehene Nutzung fügt sich dementsprechend in bestehende Nutzungsstrukturen ein und stellt keinen Störfaktor dar. Durch die geplante Umklassierung sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten
- Die im *Schéma Directeur* vorgesehene Planung unterstützt die Stärkung der Ortschaft als Standort für Gewerbebetriebe.

### e Städtebauliche Zusammenhänge zwischen dem Plangebiet und den anderen Ortsteilen, in Bezug auf Integration, Bauvolumen und Anordnung der Gebäude

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

- Der topographischen Situation soll Rechnung getragen werden. Die künftige Bebauung soll sich gut in die Orts- und Landschaftsstruktur eingliedern.
- Aufgrund der Nähe zu Wohngebäuden soll ein Puffer zwischen den Gewerbebetrieben und den Wohnhäusern erhalten werden.

### f **Schwerpunktsetzungen in Bezug auf Nutzung, Dichte und öffentliche Räume**

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

- Die Dichtewerte der neuen Aktivitätszone passen sich an die Dichten der umgebenden Bebauung an bzw. schafft einen harmonischen Übergang zwischen bestehenden Gewerbebetrieben im Süden und Wohnbebauung im Norden. Die Planung sieht lediglich einen mittleren Versiegelungsgrad vor.

### g Verteilung und Anordnung der städtebaulichen Dichten

*la répartition sommaire des densités*

- An Umgebung angepasste Bebauungsdichte.
- Integration der *zone d'activité économique* in die angrenzenden Strukturen der *zone d'habitation* und der *zone mixte rurale*.

### Gebudetypologie und Durchmischung

*la typologie et la mixité des constructions*

- Die geplanten Bautypologien und Dichten sind an die örtlichen Strukturen vor Ort individuell angepasst.

i a na men ur erringerung der negativen Aus ir ungen von beste enden und vor erse baren estri tionen

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

- Das Konzept hat den Servitudes d'urbanisation des PAG Rechnung zu tragen.
- Der PAP sollte Baukubaturen definieren, die sich am besten an die topographische Situation vor Ort anpassen.

j Zu er altende Sic tbe ie ungen, r umlic e Sequen en und bergangsbereic e

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

- Durch die Planung werden keine der gegenwärtigen Sichtbeziehungen beeinträchtigt.

Er alt und ervor ebung c ara teristisc er Elemente der bebauten und nat rlic en m elt

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

- Innerhalb des Plangebiets sind keine charakteristischen Elemente der bebauten Umwelt vorhanden.
- Im Bereich der natürlichen Umwelt befinden sich entlang der südlichen Plangebietsgrenze (Feldweg) Hecken- und Baumbestände, die das Ortsbild prägen und als Strukturelemente in die PAP-Planung mit aufgenommen werden sollten. Zudem stellt die Fläche ein Habitat geschützter Arten dar.



## er e r und tec nisc e nfrastu turen

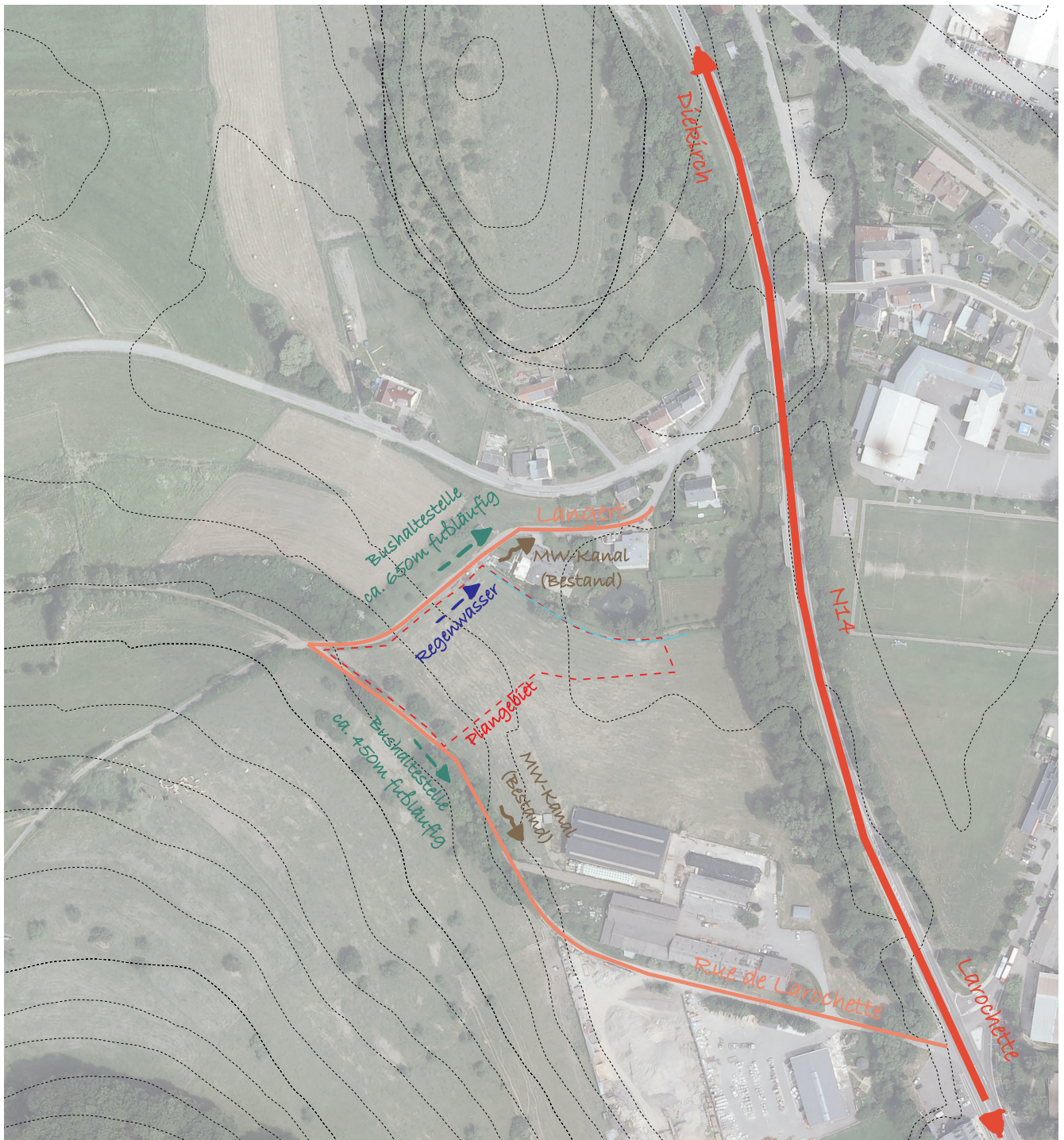
un concept de mobilité et d'infrastructures techniques- Art. 8.1.3

### a er e rsbe ie ungen und -verbindungen

les connexions

- Verkehrsanbindung über bestehenden Anschluss entlang der Straßen *Langert* und *Renkenberg* von Norden her.
- Im Süden verläuft ein asphaltierter Wirtschaftsweg, der in die *Rue de Larochette* mündet.

Analyse der Verkehrssituation vor Ort



Darstellung: pact s.à r.l. Fonds de plan: BDTPOPO, Orthophotos 2019 © ACT



**b Hierarchie und Konfiguration des Verkehrssystems bezogen auf die motorisierten und nicht motorisierten Verkehrsmittel und der Verbindungen für Fußgänger, Radfahrer und den motorisierten Verkehr**

*la hiérarchie du réseau de voirie distinguant les différents déplacements motorisés et non motorisés et la configuration des voies de circulation et des liaisons piétonnes, cyclables et routières*

- Erweiterung der bestehenden ausgebauten Feldwege als Zufahrtsstraße. Innere Erschließung aufgrund der Flächengröße nur in geringem Umfang erforderlich.
- Nutzung des bestehenden Fußwegenetzes entlang der angrenzenden Wege. Kein separates Radwegenetz, da der Straßenraum hierfür genutzt werden kann.

**c Parkraumkonzept**

*un concept de stationnement*

- Für das Plangebiet „In Langert“ ist kein spezifisches Parkraumkonzept aufgrund der geringen Plangebietsgröße erforderlich.
- Handels-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe müssen auf ihrem Gelände eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für ihre Nutzfahrzeuge oder Mitarbeiter vorhalten.
- Im Plangebiet sind aufgrund der geringen Flächengröße keine zusätzlichen öffentlichen Stellplätze vorgesehen.

**d Zugang zum öffentlichen Personennahverkehr**

*les accès au transport collectif*

- Die örtliche Bushaltestelle *Medernach Op der Gare* befindet sich in der Rue de Larochette. Vom Plangebiet kann die Haltestelle in ca. 400 m über Fußwegverbindungen entlang der Rue de Larochette erreicht werden. Eine weitere Bushaltestelle - *Medernach Op der Lann* - befindet sich östlich in ca. 600 m Entfernung.
- Medernach verfügt über eine diverse Taktung der Buslinien, einige Linien fahren stündlich (z. B. Linien 105 und 504), andere mehrmals täglich (z. B. Linien 506 und 507). Die Gemeinden der Nordstad mit einer vielfältigen Ausstattung an Dienstleistern und Geschäften sind in 15-20 Minuten zu erreichen.

**e Wesentliche technische Infrastrukturen Regenwassermanagement**

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

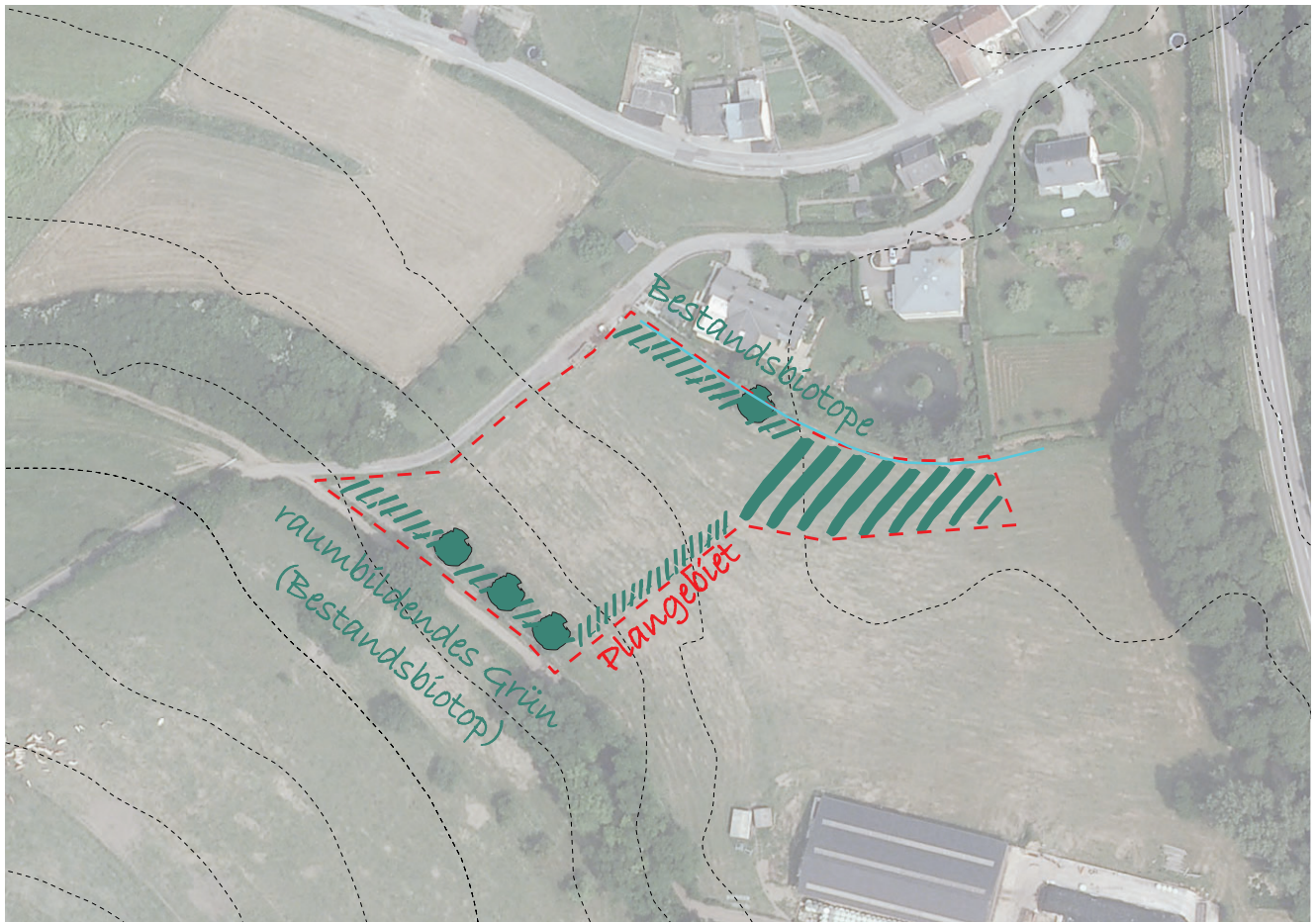
- Wasserversorgungsleitungen in der Straße „*Renkenberg*“ vorhanden, Anschluss möglich (Pumpeinsatz erforderlich), auch Anschluss an Energie- und Telekommunikationsnetz hierüber möglich
- Ableitung Regenwasser über nördlich der Plangebietsgrenze verlaufenden Wasserlauf (zur *Ernz blanche*)



# Landsc aftlic es und ologisc es on ept

un concept paysager et écologique - Art. 8.1.4

Prinzipiskizze Landschaft und Freiraum



Darstellung: pact s.à r.l. Fonds de plan: BDTPOPO, Orthophotos 2019 © ACT

a Integration in die Landschaft Ortsrandgestaltung in eug auf opograp ie, Gr nstru turen und visuelle Aus ir ungen der Planung

*l'intégration au paysage par la délimitation de la zone verte compte tenu des contraintes telles que la topographie, les structures végétales en place ainsi que l'impact visuel*

- Eingrünung mit einheimischen, standort gerechten Bäumen und/oder Hecken
- Gestaltung von Parkplätzen nach ökologischem Maßstab
- Visuelle Trennung sowohl zu Wohn- wie Landwirtschaftsnutzung
- Sicherung Bachlauf über *servitude „urbanisation“ - cours d'eau*, zudem Schutz des zur *Ernz blanche* liegenden Bereichs über *servitude urbanisation SP4b* und als Biotop bzw. Habitat nach Artikel 17

b Gr nverbindungen und ologisc e ernet ung

*les coulées vertes et le maillage écologique*

- Die Eingrünung der Grundstücke ist erwünscht um einen harmonischen Übergang vom Siedlungs- zum Landschaftsraum im Süden zu schaffen. Zudem kann die Eingrünung Funktion als Leitlinie haben.
- Lage im östlichen Randbereich des europäischen Natura 2000 Schutzgebiet.

## c Zu erhaltende Biotopstrukturen

*les biotopes à préserver*

- Der Einzelbaum im Nordosten der Fläche ist zu erhalten.
- Die geschützten Biotope entlang der Flächengrenze im Südwesten sollen in die Planung integriert werden.

## Realisierungsprogramm

*un concept de mise en œuvre Art. 8.1.5*

## a Realisierungsprogramm

*le programme de réalisation du projet*

- Zur Realisierung des Projekts sind die zuständigen Verwaltungen wie beispielsweise die Gemeindeverwaltung, die *Administration des Ponts et Chaussées* und die *Administration de la Gestion de l'Eau* zu beteiligen.

## b Umsetzbarkeit

*la faisabilité*

- Dadurch, dass die Fläche nur einem Grundstückseigentümer gehört, ist eine schnelle und unproblematische Umsetzung anvisierbar.

## c Entwicklungsphasen

*le phasage de développement*

- Das Projekt sollte aufgrund der Flächengröße als eine Phase entwickelt werden.

## d Abgrenzung verschiedener PAP-Flächen

*le cas échéant, la délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier*

- Die Fläche kann aufgrund des räumlichen Zusammenhangs und der geringen Flächengröße als ein zusammenhängender PAP entwickelt werden. Das vorliegende Schéma Directeur dient als Basis und soll bei der PAP-Planung Berücksichtigung finden.

Visualisierung



## 6 Steckbrief Schéma Directeur "In Langert" in Medernach SD- E N - E

### allgemeine Bedingungen

- Flächengröße ca. 69 Ar, 4 Eigentümer
- Lage: westlicher Ortsrand
- Vorhandene Infrastrukturen: keine, jedoch Anschlussmöglichkeit in der Umgebung
- Umgebende Nutzungen: Wohnen, Kleinindustrie und landwirtschaftliche Nutzflächen
- Topographie: gering bis mäßig geneigter Hang (2-7°) in Nordausrichtung
- Lage in einem FFH-Gebiet

### verkehrs- und technische Infrastrukturen

- Erschließung durch Ausbau bestehender Feldwege von Norden wie Südosten möglich
- Anschlussmöglichkeiten an örtliches Kanalnetz über Anbindung an Straße *Renkeberg*
- Regenwasserableitung in kleinen Wasserlauf entlang der nördlichen Gebietsgrenze

### Landschaft und Freiraum

- Vermeiden von Beeinträchtigungen des FFH-Schutzgebietes
- Sicherung Bachlauf über *servitude „urbanisation“ - cours d'eau*, zudem Schutz des zur *Ernz blanche* liegenden Bereichs über *servitude urbanisation SP4* und als Biotop bzw. Habitat nach Artikel 17

### Realisierungsplanung

- Das Projekt soll in einer Phase entwickelt werden

PAP NQ-ME10		ECO-c1	
COS	0,40	CUS	0,80
	-		-
CSS	0,80	DL	-
			-

# Schéma Directeur Plan

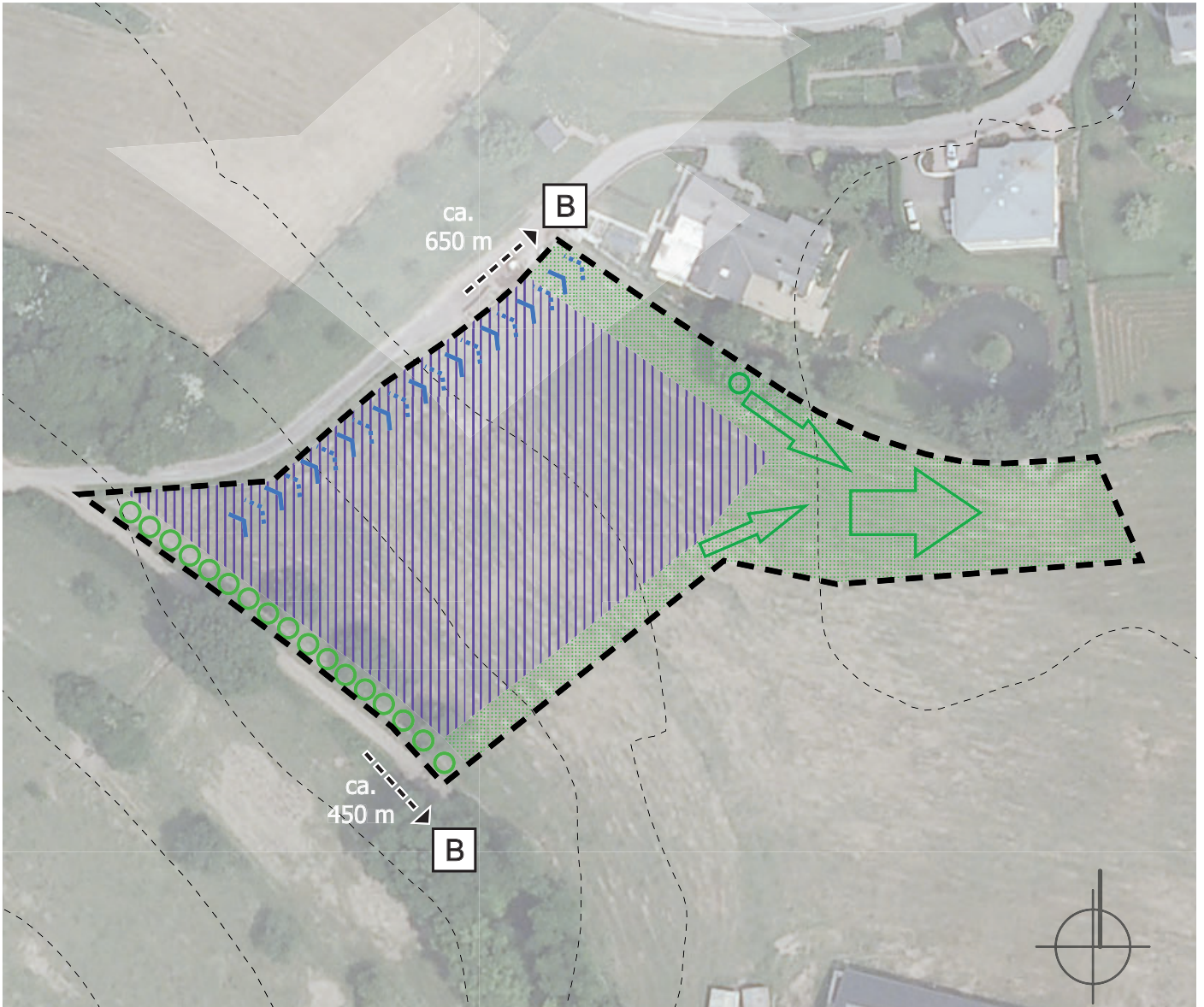


Schéma Directeur Medernach „In Langert“ (SD-ME 10 / NQ-ME 10) M 1:1000

Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l. Fonds de plan: Orthophotos 2019 und PCN 2021 © ACT

- - - - - Délimitation du schéma directeur
- — — — — Courbes de niveaux du terrain existant

### Concept de développement urbain

#### 1. Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

			logement
			commerce / services
			artisanat / industrie
			équipements publics / de loisir / de sport
<i>faible</i>	<i>moyenne</i>	<i>forte densité</i>	

#### 2. Espace public

- espace minéral cerné / ouvert
- espace vert cerné / ouvert

#### 3. Centralité



#### 4. Élément identitaire à préserver



#### 5. Mesures d'intégration spécifiques



#### 6. Séquences visuelles



axe visuel



seuil / entrée de quartier, de ville, de village

### Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques



#### 7. Connexions



réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)



mobilité douce (interquartier, intraquartier)



zone résidentielle / zone de rencontre



chemin de fer



#### 8. Aire de stationnement



parking couvert / souterrain



parking public / privé



#### 9. Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)

#### 10. Infrastructures techniques



axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales



axe principal du canal pour eaux usées

### Concept paysager et écologique



#### 11. Coulée verte



#### 12. Biotopes à préserver



Aerenzdallgemeng

COMM E E A  
A E E ER

Plan d'aménagement général  
étude préparatoire

é e e  
H

Ortschaft Medernach  
SD-ME 11 / NQ-ME 11

April 2021 | Mai 2022

adapté suite aux avis de la commission d'aménagement et du  
Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable

Adapté suite à la base légale actuelle

mpressum

Auftraggeber:



Aerenzdallgemeng

AC de la Vallée de l'Ernz  
26, rue de Savelborn  
L-7660 Medernach  
Tel.: 83 73 02 - 20  
Fax: 87 96 65  
Email : secretariat@aerenzdall.lu  
Internet: www.aerenzdall.lu

Bearbeitung:



bureau d'études en aménagement du territoire et urbanisme  
58, rue de Machtum  
L-6753 Grevenmacher  
Tél: 26 45 80 90  
Fax: 26 25 84 86  
Email: mail@pact.lu  
Internet: www.pact.lu

Grevenmacher, den 14. April 2021 | 11. Mai 2022

Das vorliegende Dossier wurde konform zu folgenden gesetzlichen Bestimmungen erarbeitet:

- *Règlement grand-ducal modifié du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général.*

Alle Abbildungen und Darstellungen, falls nicht anders angegeben erstellt durch pact s.à r.l., ohne Maßstab und genordet.

## Schéma Directeur Medernach *alsbac* SD- E N - E

inhaltsverzeichnis

essentielle Rahmenbedingungen und Zielvorgaben

Stadttebau und Ortsentwicklung

energetische und technische Infrastrukturen

Landwirtschaftliche und ökologische Konzepte

Realisierungsplan

6 Steckbrief Schéma Directeur *alsbac* in Medernach SD- E N - E

Schéma Directeur Plan



## essentielle Rahmenbedingungen und Zielvorgaben

*l'identification de l'enjeu urbanistique et les lignes directrices majeures - Art. 8.1.1*

### Rahmenbedingungen

Die Ortschaft Medernach befindet sich im Osten Luxemburgs. Medernach gehört zur Gemeinde Vallée de l'Ernz und dem Kanton Diekirch an. Mit 1.438 Einwohnern ist Medernach die bevölkerungsreichste Ortschaft der Gemeinde (Quelle: AC de Vallée de l'Ernz, 2021). Ein großer Teil der öffentlichen Gebäude wie die Schule mit Sportkomplex, Kinderbetreuungseinrichtungen, ein Teil der Gemeindeverwaltung und der größte Anteil an Arbeitsplätzen befinden sich hier. Das Zentrum ist von einem dichten Ortskern geprägt, der durch aufgelockerte Erweiterungen (z.B. Einfamilienhausbebauung im Norden), Gewerbezone und öffentliche Einrichtungen ergänzt wird. Die Ortschaft ist über die Nationalstraße N14 gut an das regionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Fläche „Halsbach“ wird derzeit als Spielplatz genutzt und grenzt im Nordosten an bestehende Bebauung.

Im vorliegenden *Schéma Directeur* ist eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen.

Folgendes Bild ergibt sich aus den städtebaulichen, verkehrlichen sowie den umwelt- und infrastrukturbezogenen Rahmenbedingungen:



Fläche: ca. 30 Ar

Parzellen: 734/3936

Parzellenstruktur: 1 Grundstücksbesitzer (einfache Eigentümerstruktur)



Städtebauliche Situation

- leicht Hanglage am nördlichen Ortsrand mit angrenzender Wohnbebauung im Süden; die Schule liegt etwa 250 m südwestlich
- geringes Störpotenzial durch den westlich in ca. 120 m verlaufenden CR358
- Überwiegend aufgelockerte Bebauung im südlich angrenzenden Wohngebiet



Mobilität:

- Lage am Ende der Straße *Halsbach* (Sackgasse)
- Nächste Bushaltestelle: etwa 500 m fußläufig in südwestlicher Richtung entfernt an der *Rue d'Ermsdorf*



Natur und Landschaft:

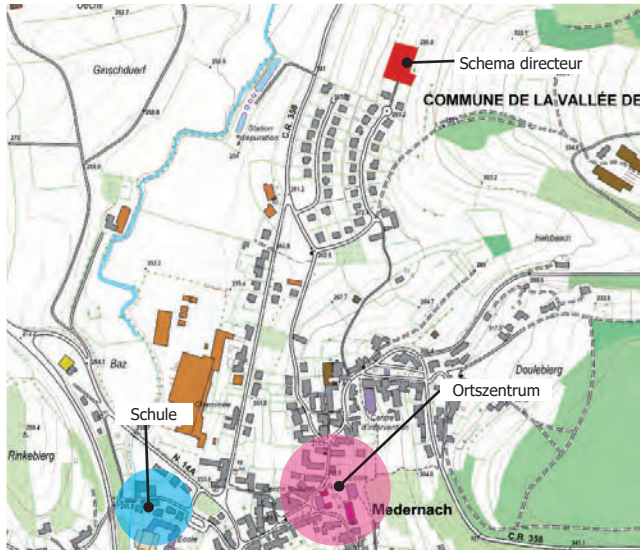
- Fläche wird derzeit als Spielplatz genutzt
- Teilweise Baum- und Heckenbestände, im Norden grenzt eine geschützte Heckenstruktur an die Fläche an
- **Fläche als Habitat geschützter Arten**
- mittleres Gefälle in westlicher Richtung zum CR358 hin



Erschließung:

- Erschließungsaufwand aufgrund des notwendigen Ausbaus des Zuweges zum Spielplatz
- (Neue) Anbindung an bestehendes Infrastrukturnetz erforderlich

Ortslage



Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l. Fonds de plan: TCS © ACT <http://map.geoportail.lu/>

Schéma Directeur - Eigentumsverhältnisse



Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l. Fonds de plan: PCN 2021, Orthophotos 2019 © ACT

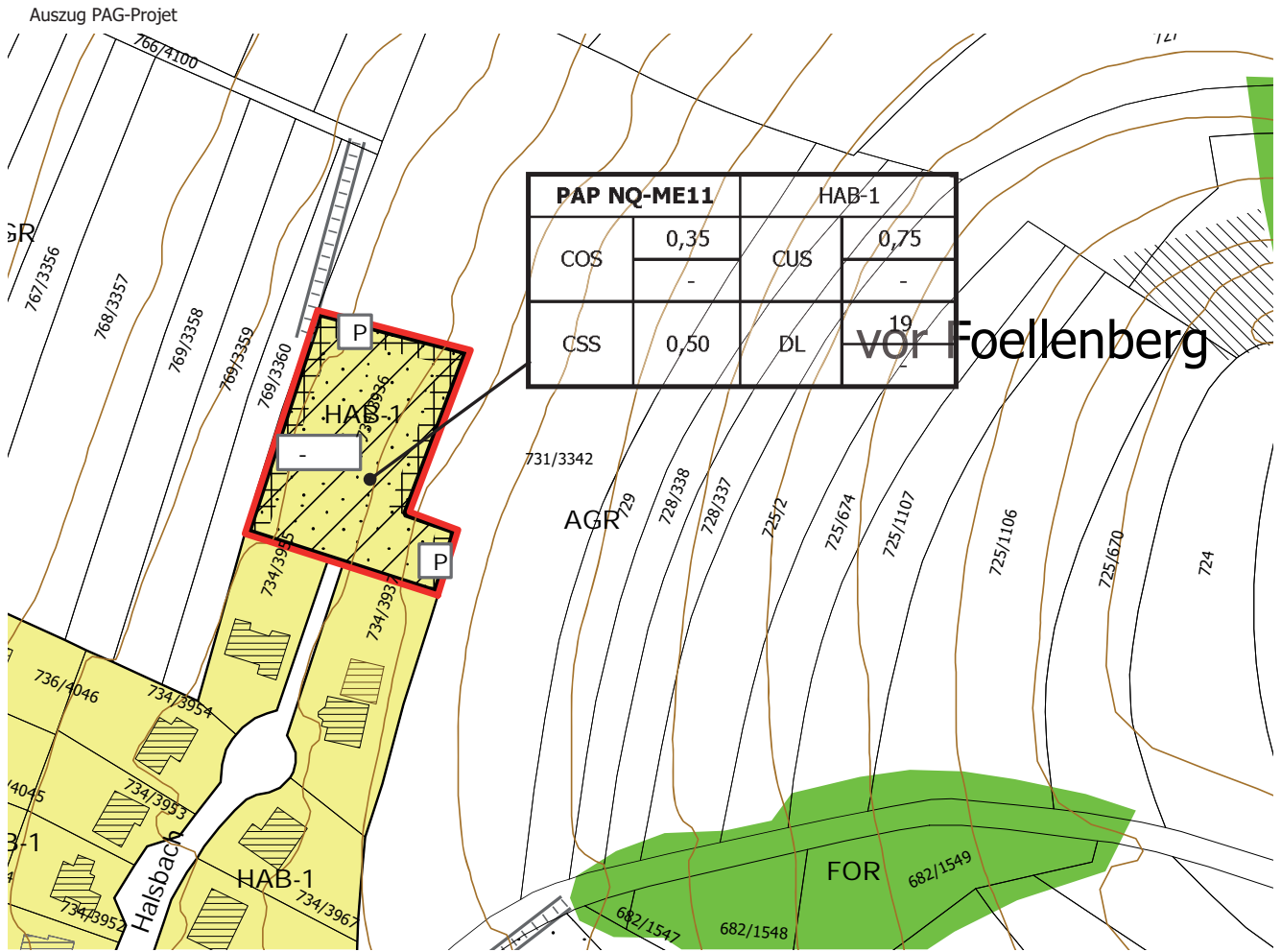
Luftbild, PCN und Plangebietsabgrenzung



Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l. Fonds de plan: BDTOP, PCN 2021, Orthophotos 2019 © ACT

b Zielvorgaben

- Schaffung von neuem Wohnraum
- gute Integration des Baugebiets in die angrenzende Landschaft durch Bepflanzung der an die offene Landschaft grenzenden Fläche
- Beachtung der topographischen Gegebenheiten



Quelle: AC de Vallée de l'Ernz; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l.

# Légende

## Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

- HAB-1 Zone d'habitation - 1
- MDX-v Zone mixte villageoise
- MDX-r Zone mixte rurale
- BEP Zone de bâtiments et équipements publics
- ECO-c1 Zone d'activités économiques communale type 1
- ECO-c2 Zone d'activités économiques communale type 2
- STAT Zone de stationnement
- REC-a Zone de sport et de loisirs - a
- REC-b Zone de sport et de loisirs - b
- REC-éq Zone de sport et de loisirs - centre équestre
- JAR Zones de jardins familiaux

Dénomination de la ou des zones			
COS	max.	CJS	max.
	min.		min.
CSS	max.	DL	max.
	min.		min.

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

## Zones destinées à rester libres

- AGR Zone agricole
- HOR Zone horticole
- VERD Zone de verdure
- PARC Zone de parc
- FOR Zone forestière<sup>(8)</sup>

## Zones superposées

- Me-1 Plans d'aménagement particulier - approuvés
- / / / / Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
- | | | | Zone d'aménagement différé
- | | | | Zone de servitude "urbanisation"
  - IP Servitude "urbanisation" - intégration paysagère
  - B Servitude "urbanisation" - biotopes
  - ES Servitude "urbanisation" - étude du sol
  - CE Servitude "urbanisation" - cours d'eau
  - CE-EB Servitude "urbanisation" - cours d'eau Ernz Blanche
  - CV Servitude "urbanisation" - coulée verte
  - SP Servitude "urbanisation" - spécifique
- | | | | couloir pour projets de mobilité douce
- <<<<<<<< couloir pour projets de canalisation pour eaux usées
- <<<<<<<< couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales
- . . . . . Secteur protégé de type "environnement construit"
  - 🏠 Construction à conserver<sup>(9)</sup>
  - 📏 Volume et alignement à respecter<sup>(9)</sup>
  - 📏 Alignement à respecter<sup>(9)</sup>
  - 🏠 Élément à protéger - "petit patrimoine"<sup>(9)</sup>

## Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives à l'aménagement du territoire:

- X X X X Décharge pour déchets inertes<sup>(1)</sup>
- à la protection de la nature et des ressources naturelles
  - | | | | Zones protégées d'intérêt communautaire et international Réseau Natura 2000<sup>(2)</sup>
  - | | | | Zones protégées d'intérêt national - non réglementé<sup>(2)</sup>
- à titre indicatif:<sup>(3)</sup>
  - / / / / Biotopes protégés article 17
  - . . . . . Habitats espèces protégées
  - H1 voir partie écrite article 17 et 21
  - CEF mesure compensatoire anticipée article 27
  - MC mesure compensatoire

## à la protection des sites et monuments nationaux

- \* \* \* \* Immeubles et objets classés monuments nationaux
- \* \* \* \* Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire
- à titre indicatif:
  - | | | | Terrains avec des vestiges archéologiques majeurs connus méritant une protection et une conservation durable
  - | | | | Terrains avec des vestiges archéologiques connus ou indices, à étudier avant altération ou destruction

## à la gestion de l'eau

- / / / / Zone inondable - HQ 10<sup>(6)</sup>
- / / / / Zone inondable - HQ 100<sup>(6)</sup>
- / / / / Zone inondable - HQ extrême<sup>(6)</sup>
- | | | | Zone de protection des sources provisoires<sup>(7)</sup>

## FOND DE PLAN

- | | | | Limite communale
- 475 Courbes de niveau<sup>(8)</sup>
- Cours d'eau / Eaux stagnantes<sup>(8)</sup>
- S Source<sup>(7)</sup>
- | | | | PCN Parcelaire<sup>(10)</sup>
- | | | | PCN Bâtiments<sup>(10)</sup>
- | | | | Bâtiments ajoutés<sup>(11)</sup>
- | | | | Bâtiments ajoutés<sup>(13)</sup>
- ⇒ Accès au quartier d'habitation
- Lignes électriques aériennes de 65 kV à 220 kV<sup>(8)</sup>
- + + + + cimetière<sup>(8)</sup>

(1) MDDI, Règlement grand-ducal du 9 janvier 2006 déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel "décharges pour déchets inertes"

(2) Ministère de l'Environnement, MDDI, 2015

(3) Loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, article 17  
 - Cadastre des biotopes protégés, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, 2013  
 - Innenkartierung der geschützten Biotope im Innenbereich der ehem. Gemeinde Medernach, Etude préparatoire, pact s.à r.l., 2008 (mise à jour 2012)  
 - Innenkartierung der geschützten Biotope im Innenbereich der ehem. Gemeinde Ermsdorf, Etude préparatoire, Zeyen+Baumann, 2009

(4) Ministère de la Culture, Loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux (Mémorial B - n°35 du 19 mai 2009, état au 08 janvier 2015)

(5) Centre National de Recherche de l'Archéologie CNRA - mars 2014

(6) Administration de la Gestion de l'Eau, TIMIS-flood, 2013, sur base du loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau

(7) Administration de la Gestion de l'Eau, 2008

(8) Base de Données Topo-Cartographique (BD-L-TC), Administration du cadastre et de la topographie, 2008

(9) Commune de la Vallée de l'Ernz - Inventar der schützenswerten Gebäude, pact s.à r.l. et Zeyen+Baumann, validé par le Service des sites et monuments nationaux, janvier 2015

(10) Administration du cadastre et de la topographie - PCN exercice 2014

(11) Mise à jour des nouvelles constructions (en supplément aux constructions issues du PCN) a été réalisée par les bureau d'études sur base des orthophotos 2013 et une inspection des lieux récente.

(12) Loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, article 17 et article 21

(13) Nouvelles constructions sur base des orthophotos 2019



## Städtebau und Ortsentwicklung

un concept de développement urbain - Art. 8.1.2

Identität und städtebauliche Struktur von Quartier und Umgebung

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

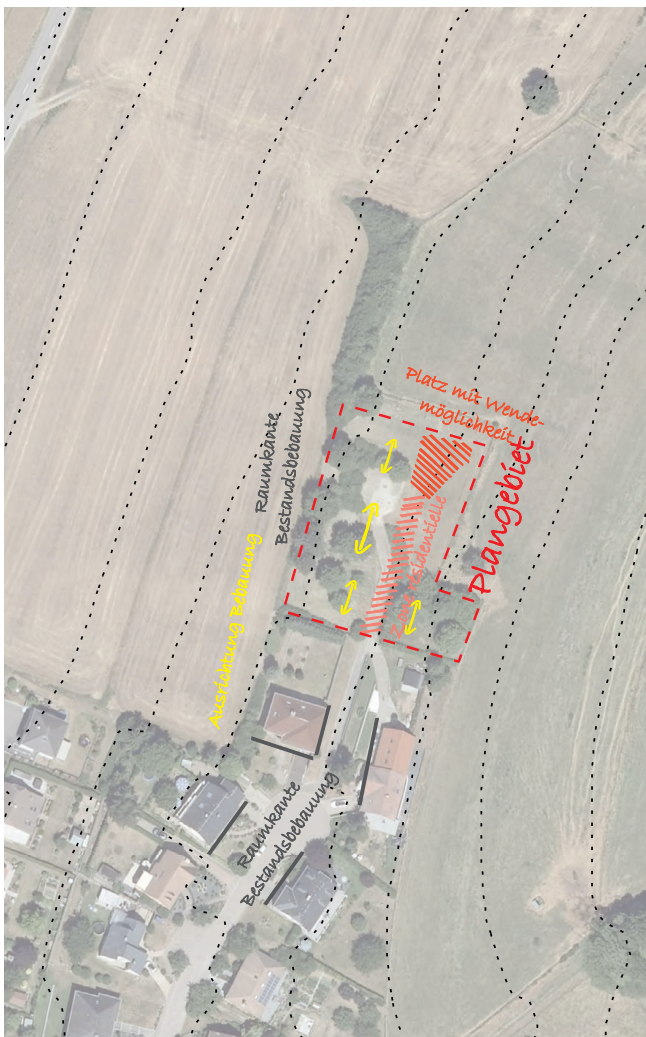
- Mit der Fortsetzung des Siedlungsbestandes soll die Bebauung entlang der Straße *Halsbach* abgerundet werden.
- Die im Schéma Directeur vorgesehene Fläche befindet sich nördlich angrenzend an eine lockere Einfamilienhausbebauung. Mit der Entwicklung des Gebiets soll die ortstypische Bebauung aufgegriffen werden. Das Plangebiet soll der Wohnnutzung dienen.
- Die Entwicklung des Plangebiets trägt dazu bei, dass ein qualitativ hochwertiger Wohnstandort innerhalb der Ortschaft geschaffen wird und noch vorhandene Potenziale zur Siedlungsflächenausweisung genutzt werden.

Schwarzplan der Ortschaft Medernach



Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l. Fonds de plan: PCN 2021 © ACT

Prinzipiskizze Städtebau



Darstellung: pact s.à r.l. Fonds de plan: BDTPO, Orthophotos 2019 © ACT

**b Größenordnung der abzutretenden öffentlichen Flächen***l'ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public*

- Aufgrund der Lage am Ende einer bestehenden Straße ist eine innere Erschließung des Geländes nur in geringem Maße erforderlich.

**c Lage, Konzeptionierung und Charakteristiken der öffentlichen Räume***la localisation, la programmation et les caractéristiques des espaces publics*

- Nicht von Belang.

**d Nutzungsrelevante Zusammenhänge zwischen und innerhalb der Quartiere***les jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers*

- Die im *Schéma Directeur* vorgesehene Planung unterstützt die Stärkung der Ortschaft als Wohnstandort.

**e Strukturelle Zusammenhänge zwischen dem Baugebiet und den anderen Ortsteilen, insbesondere auf Integration, Bauvolumen und Anordnung der Gebäude***les interfaces entre îlots et quartiers, notamment l'intégration, les gabarits, l'agencement des volumes*

- Die ortstypische Bebauung soll im Baugebiet aufgegriffen werden.

**f Schwerpunktsetzungen in Bezug auf Nutzung, Dichte und öffentliche Räume***les centralités, notamment les fonctions, les densités, les espaces publics*

- Nutzungsschwerpunkt ist das Wohnen.

**g Verteilung und Anordnung der strukturellen Dichten***la répartition sommaire des densités*

- An Umgebung angepasste, aufgelockerte Bebauungsdichte.

**Gebäudetypologie und Durchmischung***la typologie et la mixité des constructions*

- Für das Plangebiet sind freistehende Einfamilienhausstrukturen und/oder Doppelhäuser vorgesehen, die sich in das gesamte Ortsbild gut einfügen und sich aufgrund der Funktion als Wohnstandort gut einpassen.
- Die geplanten Bautypologien und Dichten sind an die örtlichen Strukturen vor Ort individuell angepasst.

**i Maßnahmen zur Verringerung der negativen Auswirkungen von bestehenden und vorsehbaren Restriktionen***les mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées*

- Durch die sich integrierende Planung sind keine negativen Auswirkungen/Restriktionen zu erwarten.

**j Zu erhaltende Sichtbeziehungen, räumliche Sequenzen und Übergangsbereiche***les axes visuels à conserver, les séquences visuelles et seuils d'entrée*

- Durch die Planung werden keine der gegenwärtigen Sichtbeziehungen beeinträchtigt

Erhalt und Hervorhebung charakteristischer Elemente der bebauten und natürlichen Umwelt

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

- Innerhalb des Plangebiets sind keine charakteristischen Elemente der bebauten Umwelt vorhanden.
- Im Bereich der natürlichen Umwelt befinden sich Baum- und Heckenstrukturen, die das Ortsbild punktuell prägen.



## erreichbare technische Infrastrukturen

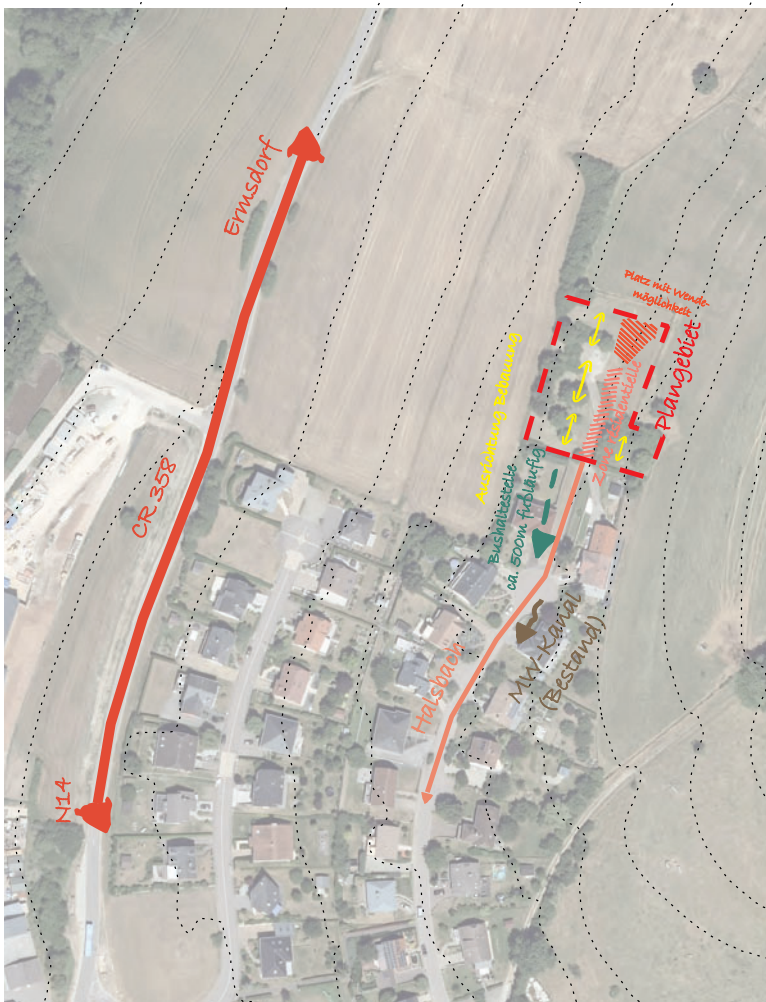
*un concept de mobilité et d'infrastructures techniques- Art. 8.1.3*

erreichbare Verbindungen und -verbindungen

*les connexions*

- Verkehrsanbindung über bestehende Straße *Halsbach* von Süden her.

Prinzipskizze Verkehr und technische Infrastrukturen



Darstellung: pact s.à r.l. Fonds de plan: BDTOP, Orthophotos 2019 © ACT

### b Hierarchie und Konfiguration

des erreichbaren Systems bezieht sich auf die motorisierten und nicht motorisierten Verkehrsmittel und der Verbindungen für Fußgänger, Radfahrer und den motorisierten Verkehr.

*la hiérarchie du réseau de voirie distinguant les différents déplacements motorisés et non motorisés et la configuration des voies de circulation et des liaisons piétonnes, cyclables et routières*

- Eine innere Erschließung des Geländes ist aufgrund der Flächengröße nicht erforderlich.

Parkraumkonzept

*un concept de stationnement*

- Ein spezifisches Parkraumkonzept ist nicht erforderlich.
- Lediglich Maßgabe der Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen pro Wohneinheit auf den Grundstücken, z.B. in Form von Garagen und/oder Carports.

### d Zugang zum öffentlichen

Personenverkehr

*les accès au transport collectif*

- Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt fußläufig in etwa 500 m Entfernung in der *Rue d'Ermsdorf* und wird von den Linien 504 sowie 505 jeweils stündlich angefahren und verbindet die Ortschaft u.a. mit Larochette. Die Bushaltestelle und der Ortskern sind innerhalb von bis zu 10 Gehminuten erreichbar. Aufgrund der größeren fußläufigen Distanz kann die Akzeptanz des ÖPNV Angebots eventuell beeinträchtigt werden.

e wesentliches technisches Infrastrukturalien Eigenmanagement

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

- Wasserver- und -entsorgungsleitungen in der Straße Halsbach vorhanden, Anschluss möglich, auch Anschluss an Energie- und Telekommunikationsnetz hierüber möglich.



## Landschaftliche und ökologische Konzepte

*un concept paysager et écologique - Art. 8.1.4*

a Integration in die Landschaft Ortsrandgestaltung in Bezug auf Topographie, Grünstrukturen und visuelle Auswirkungen der Planung

*l'intégration au paysage par la délimitation de la zone verte compte tenu des contraintes telles que la topographie, les structures végétales en place ainsi que l'impact visuel*

- Aufgrund der Lage am Rand des Bebauungszusammenhangs sowie der leichten Hanglage entstehen mögliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild bzw. die Ortsrandgestaltung.
- Durch Eingrünungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken wird die Integration ins Landschaftsbild gefördert.

b Grünverbindungen und ökologische Vernetzung

*les coulées vertes et le maillage écologique*

- Die bestehende Grünverbindung, die entlang der westlichen Flächengrenze verläuft und nach Norden in den Offenlandbereich als Heckenstruktur weiter verläuft wird durch die Planung kaum beeinträchtigt. In geringem Umfang wegfallende Grünstrukturen werden durch Neuanpflanzungen auf den Privatgrundstücken voraussichtlich ersetzt. Damit wird ein harmonischer Übergang zwischen Siedlungs- und Offenlandbereich geschaffen.

Prinzipiskizze Landschaft und Freiraum



c Zu erhaltende Biotope

- Innerhalb des Plangebietes sind keine Biotope kartiert. Jedoch sind einige Baum- und Heckenstrukturen vorhanden, die unter den Schutz des Art. 17 *Loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles* fallen.

- Die Fläche kann Bedeutung als Habitat geschützter Arten haben und fällt daher unter Art. 17/21 *Loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles*

Darstellung: pact s.à r.l. Fonds de plan: BDTOPO, Orthophotos 2019 © ACT



## Realisierungsplanung

*un concept de mise en œuvre Art. 8.1.5*

### a Realisierungsprogramm

*le programme de réalisation du projet*

- Die Realisierung des Konzepts ist aufgrund der Flächengröße in einer Phase möglich.

### b Machbarkeit / Umsetzbarkeit

*la faisabilité*

- Da sich die Fläche lediglich im Besitz eines Eigentümers befindet, wird die Machbarkeit einer PAP-Aufstellung grundsätzlich erhöht und es wird eine schnelle und unproblematische Umsetzung der im *Schéma Directeur* vorgesehenen Planung anvisiert. Da das Gebiet bereits erschlossen ist, wird der Erschließungsaufwand des Plangebiets als geringfügig eingestuft.

### c Entwicklungsphasen

*le phasage de développement*

- Das Projekt soll in einer Phase entwickelt werden.

### d Abgrenzung verschiedener PAP Flächen

*le cas échéant, la délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier*

- Die Fläche kann aufgrund des räumlichen Zusammenhangs und der geringen Flächengröße als ein zusammenhängender PAP entwickelt werden. Das vorliegende *Schéma Directeur* dient als Basis und soll bei der PAP-Planung Berücksichtigung finden.

Visualisierung



## 6 Steckbrief Schéma Directeur "Halsbach" in Medernach SD- E N - E

### anmenbedingungen

- Flächengröße ca. 30 Ar, 1 Eigentümer
- Lage: nördlicher Ortsrand
- Vorhandene Infrastrukturen: keine, jedoch Anschlussmöglichkeit in der Umgebung
- Umgebende Nutzungen: Wohnen und landwirtschaftliche Nutzflächen
- Topographie: mäßig geneigter Hang Richtung Westen

### erreichbare technische Infrastrukturen

- Erschließung durch Ausbau des bestehenden Zuweges im Süden
- Anschlussmöglichkeiten an örtliches Kanalnetz über Anbindung an Straße *Halsbach*

### Landschaft und Freiraum

- ~~Landschaftsintegration durch angrenzende bestehende Grünstrukturen und Neuanpflanzungen auf den neu entstehenden Privatgrundstücken~~
- Eingrünung der nördlichen und östlichen Grenze des Planungsgebiets mit standortheimischen Laubbäumen und Hecken zur Eingrünung des Ortsrands und zur Schaffung eines Übergangs zur offenen Landschaft
- Für die Eingriffe in potentielle Habitate geschützter Arten werden (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich.

### Realisierungsoptionen

- Das Gebiet kann in einer Entwicklungsphase realisiert werden.

PAP NQ-ME11		HAB-1	
COS	0,35	CUS	0,75
	-		-
CSS	0,50	DL	19
			-

# Schéma Directeur Plan



Schéma Directeur Medernach „Halsbach“ (SD-ME 11 / NQ-ME 11) M 1:1000

Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l. Fonds de plan: Orthophotos 2019 und PCN 2021 © ACT

- - - - - Délimitation du schéma directeur
- — — — — Courbes de niveaux du terrain existant

**Concept de développement urbain**

**1. Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités**

			logement
			commerce / services
			artisanat / industrie
			équipements publics / de loisir / de sport
<i>faible</i>	<i>moyenne</i>	<i>forte densité</i>	

**2. Espace public**

- espace minéral cerné / ouvert
- espace vert cerné / ouvert

**3. Centralité**



**4. Élément identitaire à préserver**



**5. Mesures d'intégration spécifiques**

**6. Séquences visuelles**



axe visuel



seuil / entrée de quartier, de ville, de village

**Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques**



**7. Connexions**



réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)



mobilité douce (interquartier, intraquartier)



zone résidentielle / zone de rencontre



chemin de fer

**8. Aire de stationnement**



parking couvert / souterrain



parking public / privé

**9. Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)**



**10. Infrastructures techniques**



axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales



axe principal du canal pour eaux usées

**Concept paysager et écologique**



**11. Coulée verte**



**12. Biotopes à préserver**



Aerenzdallgemeng

COMM E E A  
A E E ER

# Plan d'aménagement général étude préparatoire

é e e  
P e

Ortschaft Stegen  
SD-S 4 / NQ-S 4

April 2021 | Mai 2022

adapté suite aux avis de la commission d'aménagement et du  
Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable

Adapté suite à la base légale actuelle

mpressum

Auftraggeber:



Aerenzdallgemeng

AC de la Vallée de l'Ernz  
26, rue de Savelborn  
L-7660 Medernach  
Tel.: 83 73 02 - 20  
Fax: 87 96 65  
Email : secretariat@aerenzdall.lu  
Internet: www.aerenzdall.lu

Bearbeitung:



bureau d'études en aménagement du territoire et urbanisme  
58, rue de Machtum  
L-6753 Grevenmacher  
Tél: 26 45 80 90  
Fax: 26 25 84 86  
Email: mail@pact.lu  
Internet: www.pact.lu

Grevenmacher, den 14. April 2021 | 11.Mai 2022

Das vorliegende Dossier wurde konform zu folgenden gesetzlichen Bestimmungen erarbeitet:

- *Règlement grand-ducal **modifié** du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général.*

Alle Abbildungen und Darstellungen, falls nicht anders angegeben erstellt durch pact s.à r.l., ohne Maßstab und genordet.

## Schéma Directeur Stegen *Poscheid* SD-S N -S

inhaltsverzeichnis

essentielle Rahmenbedingungen und Zielvorgaben

Stadttebau und Ortsentwicklung

energetische und technische Infrastrukturen

landschaftliche und ökologische Konzepte

Realisierungsplan

6 Steckbrief Schéma Directeur *Poscheid* in Stegen SD-S N -S

Schéma Directeur Plan

6

## essentielle Rahmenbedingungen und Zielvorgaben

*l'identification de l'enjeu urbanistique et les lignes directrices majeures - Art. 8.1.1*

### Rahmenbedingungen

Die Ortschaft Stegen befindet sich im Osten Luxemburgs. Stegen gehört zur Gemeinde Vallée de l'Ernz und dem Kanton Diekirch an. Mit 513 Einwohnern ist Stegen die zweitbevölkerungsreichste Ortschaft der Gemeinde (Quelle: AC de Vallée de l'Ernz, 2021). Öffentliche Einrichtungen sowie einige Gewerbebetriebe finden sich hier. Die Ortschaft ist über die Nationalstraße N14 gut an das regionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Fläche „Poscheid“ wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und grenzt im Westen und Süden an bestehende Bebauung.

Im vorliegenden Schéma Directeur ist eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen.

Folgendes Bild ergibt sich aus den städtebaulichen, verkehrlichen sowie den umwelt- und infrastrukturbezogenen Rahmenbedingungen:



Fläche: ca. 1,32 ha

Parzellenstruktur: 3 Grundstücksbesitzer



Städtebauliche Situation

- Lage im Osten von Stegen, nördlich der *Medernachstrooss*
- im Westen und Süden grenzen freistehende Einfamilienhäuser an das Planungsgebiet, im Osten und Norden befinden sich landwirtschaftliche Flächen (Weideland)
- Gefälle – von Westen nach Osten – ca. 5-7%



Mobilität:

- Anbindung an das Straßennetz über die *Medernachstrooss* (CR 357)
- nächste Bushaltestelle *Bloen Eck* in 100-200 Meter Entfernung an der *Medernachstrooss*, gute Anbindung nach Diekirch, Ettelbrück und Mersch



Natur und Landschaft:

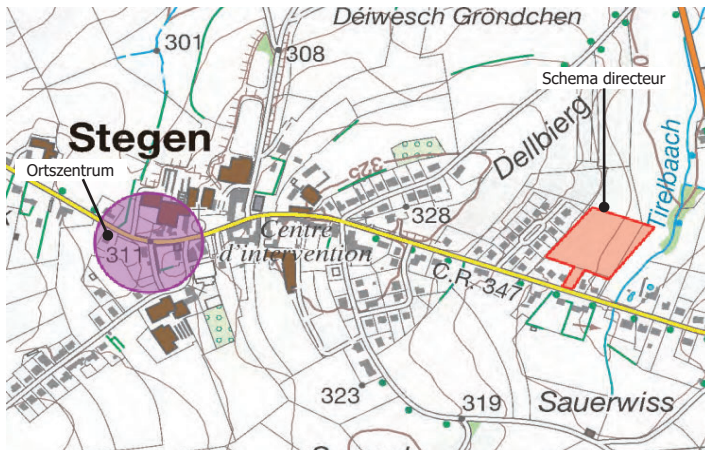
- Die Fläche wird als Weideland genutzt.



Erschließung:

- über eine neu zu schaffende Erschließungsstraße, die von der *Medernachstrooss* abzweigt

Ortslage



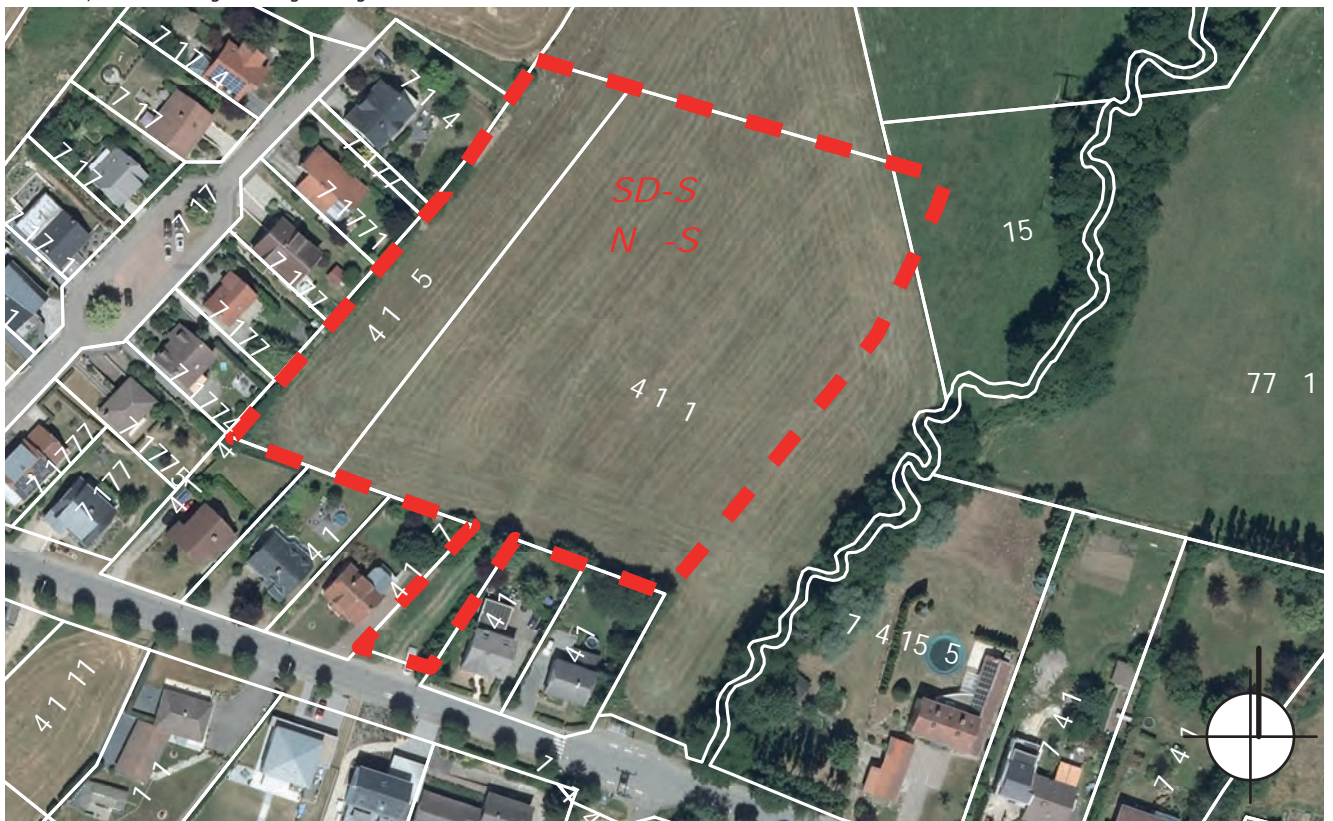
Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l. Fonds de plan: TC5 © ACT <http://map.geoportail.lu/>

Schéma Directeur - Eigentumsverhältnisse



Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l. Fonds de plan: PCN 2021, Orthophotos 2019 © ACT

Luftbild, PCN und Plangebietsabgrenzung

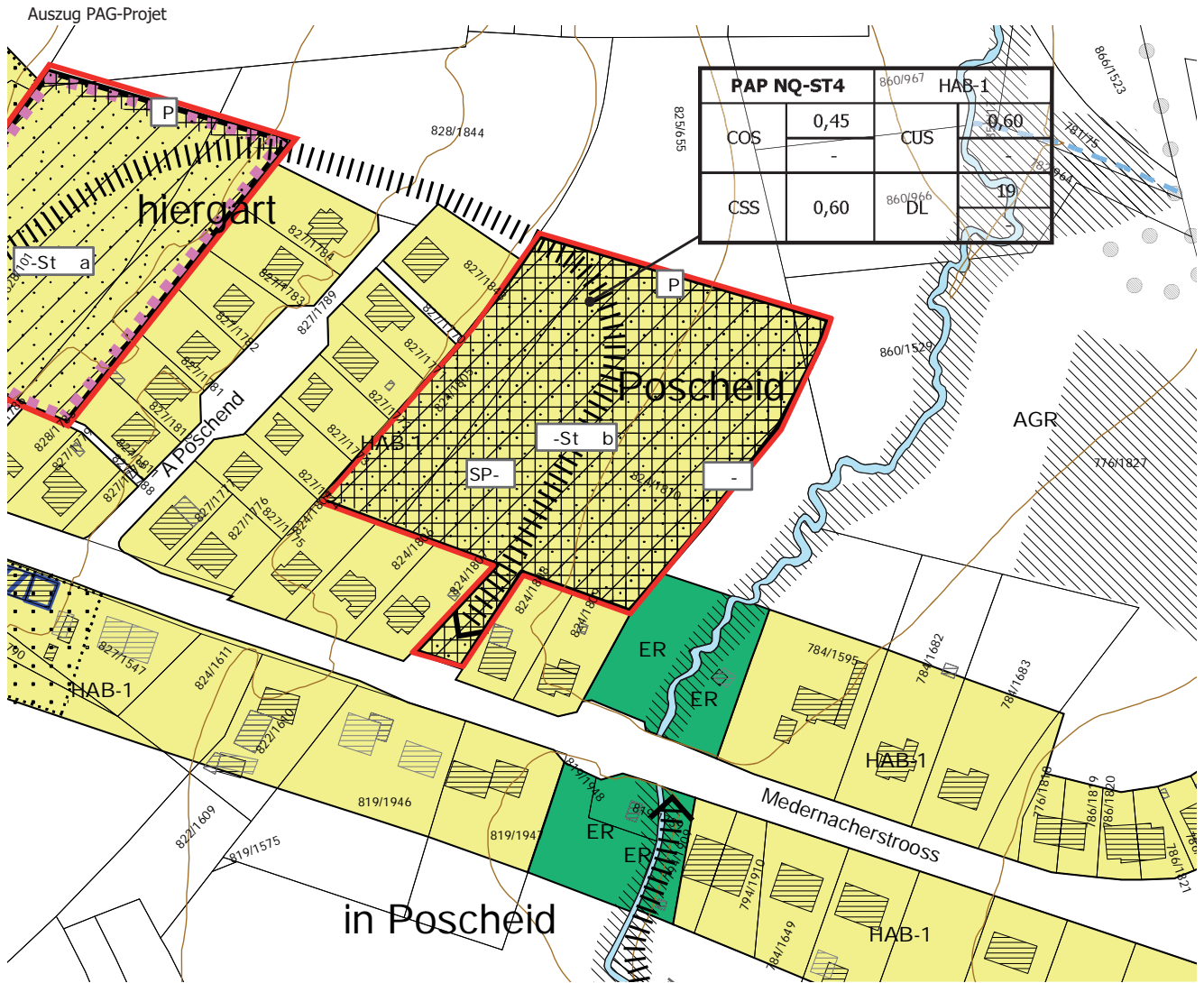


Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l. Fonds de plan: BDTOP0, PCN 2021, Orthophotos 2019 © ACT

## b Zielvorgaben

- Abrundung des Siedlungskörpers im Nordosten der Ortschaft Stegen und Schaffung eines Übergangs zur offenen Landschaft
- Schaffung einer durchgrünten Bebauungsstruktur, die einen harmonischen Übergang zur Landschaft gewährleistet
- Schaffung von neuem Wohnraum
- Integration in die umgebende Bebauung
- Schaffung einer Wohnstraße mit Platzsituationen im Straßenraum
- Erweiterung des Fußwegenetzes





Quelle: AC de Vallée de l'Ernz; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l.

# Légende

## 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
- ECO-c1 Zone d'activités économiques communale type 1
- ECO-c2 Zone d'activités économiques communale type 2
- STAT Zone de stationnement
- REC-a Zone de sport et de loisirs - a
- REC-b Zone de sport et de loisirs - b
- REC-éq Zone de sport et de loisirs - centre équestre
- JAR Zones de jardins familiaux

Dénomination de la ou des zones			
COS	max. min.	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"

## Zones destinées à rester libres

- AGR Zone agricole
- VERD Zone de verdure
- FOR Zone forestière <sup>(8)</sup>
- HOR Zone horticole
- PARC Zone de parc

## Zones superposées

- Me-1 Plans d'aménagement particulier - approuvés Me-1
- / / / / Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
- | | | | Zone d'aménagement différé
- | | | | Zone de servitude "urbanisation"
  - IP Servitude "urbanisation" - intégration paysagère
  - B Servitude "urbanisation" - biotopes
  - ES Servitude "urbanisation" - étude du sol
  - CE Servitude "urbanisation" - cours d'eau
  - CE-EB Servitude "urbanisation" - cours d'eau Ernzt Blanche
  - CV Servitude "urbanisation" - coulée verte
  - SP Servitude "urbanisation" - spécifique
- | | | | couloir pour projets de mobilité douce
- <<<<<<<< couloir pour projets de canalisation pour eaux usées
- <<<<<<<< couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales
- . . . . . Secteur protégé de type "environnement construit"
  - [ ] Construction à conserver <sup>(9)</sup>
  - [ ] Volume et alignement à respecter <sup>(9)</sup>
  - [ ] Alignement à respecter <sup>(9)</sup>
  - ▲ Elément à protéger - "petit patrimoine" <sup>(9)</sup>

## Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives à l'aménagement du territoire:

- X X X X Décharge pour déchets inertes <sup>(1)</sup>
- à la protection de la nature et des ressources naturelles
  - | | | | Zones protégées d'intérêt communautaire et international Réseau Natura 2000 <sup>(2)</sup>
  - | | | | Zones protégées d'intérêt national - <sup>(2)</sup> non réglementé
- à titre indicatif: <sup>(3)</sup>
  - / / / / Biotopes protégés article 17
  - . . . . . Habitats espèces protégées
  - H1 voir partie écrite article 17 et 21
  - CEF mesure compensatoire anticipée article 27
  - MC mesure compensatoire

## à la protection des sites et monuments nationaux

- X X X X Immeubles et objets classés monuments nationaux
- X X X X Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire
- à titre indicatif:
  - | | | | Terrains avec des vestiges archéologiques majeurs connus méritant une protection et une conservation durable
  - | | | | Terrains avec des vestiges archéologiques connus ou indices, à étudier avant altération ou destruction

## à la gestion de l'eau

- / / / / Zone inondable - HQ 10 <sup>(6)</sup>
- / / / / Zone inondable - HQ 100 <sup>(6)</sup>
- / / / / Zone inondable - HQ extrême <sup>(6)</sup>
- [ ] Zone de protection des sources provisoires <sup>(7)</sup>

## FOND DE PLAN

- [ ] Limite communale
- 475 Courbes de niveau <sup>(8)</sup>
- [ ] Cours d'eau / Eaux stagnantes <sup>(8)</sup>
- S Source <sup>(7)</sup>
- [ ] PCN Parcelaire <sup>(10)</sup>
- [ ] PCN Bâtiments <sup>(10)</sup>
- [ ] Bâtiments ajoutés <sup>(11)</sup>
- [ ] Bâtiments ajoutés <sup>(13)</sup>
- [ ] Accès au quartier d'habitation
- [ ] Lignes électriques aériennes de 65 kV à 220 kV <sup>(8)</sup>
- + + + cimetière <sup>(8)</sup>

(1) MDDI, Règlement grand-ducal du 9 janvier 2006 déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel "décharges pour déchets inertes"

(2) Ministère de l'Environnement, MDDI, 2015

(3) Loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, article 17  
 - Cadastre des biotopes protégés, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, 2013  
 - Innenkartierung der geschützten Biotope im Innenbereich der ehem. Gemeinde Medernach, Etude préparatoire, pact s.à r.l., 2008 (mise à jour 2012)  
 - Innenkartierung der geschützten Biotope im Innenbereich der ehem. Gemeinde Ermsdorf, Etude préparatoire, Zeyen+Baumann, 2009

(4) Ministère de la Culture, Loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux (Mémorial B - n°35 du 19 mai 2009, état au 08 janvier 2015)

(5) Centre National de Recherche de l'Archéologie CNRA - mars 2014

(6) Administration de la Gestion de l'Eau, TIMIS-flood, 2013, sur base du loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau

(7) Administration de la Gestion de l'Eau, 2008

(8) Base de Données Topo-Cartographique (BD-L-TC), Administration du cadastre et de la topographie, 2008

(9) Commune de la Vallée de l'Ernz - Inventar der schützenswerten Gebäude, pact s.à r.l. et Zeyen+Baumann, validé par le Service des sites et monuments nationaux, janvier 2015

(10) Administration du cadastre et de la topographie - PCN exercice 2014

(11) Mise à jour des nouvelles constructions (en supplément aux constructions issues du PCN) a été réalisée par les bureau d'études sur base des orthophotos 2013 et une inspection des lieux récente.

(12) Loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, article 17 et article 21

(13) Nouvelles constructions sur base des orthophotos 2019



## Stadtentwicklung und Ortsentwicklung

un concept de développement urbain - Art. 8.1.2

Identität und städtebauliche Struktur von Quartier und Plangebiet

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

- Die im Schéma Directeur vorgesehene Fläche befindet sich im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Die umgebende Bebauung ist geprägt von offenen Einfamilienhausstrukturen (z.B. Doppel-, Kettenhäusern). Mit der Entwicklung des Gebiets soll die ortstypische Bebauung aufgegriffen werden. Das Plangebiet soll vorrangig der Wohnnutzung dienen.
- Die Entwicklung des Plangebiets trägt dazu bei, dass ein qualitativ hochwertiger Wohnstandort innerhalb der Ortschaft geschaffen wird und noch vorhandene Wohnbauflächenpotenziale zur Siedlungsflächenausweisung genutzt werden.
- Vorgesehene Bebauung mit max. 2 Geschossen und Dach- oder Staffelgeschoss.
- Die Bebauung soll der topographischen Situation (bis 7% Gefälle) angepasst werden.

Schwarzplan der Ortschaft Stegen



Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l. Fonds de plan: PCN 2021 © ACT

Prinzipskizze Städtebau



Darstellung: pact s.à r.l. Fonds de plan: BDTOPO, Orthophotos 2019 © ACT

**b Größenordnung der abzutretenden öffentlichen Flächen***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. 36%.

**c Lage, Konzeptionierung und Charakteristiken der öffentlichen Räume***la localisation, la programmation et les caractéristiques des espaces publics*

Es sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Die Erschließung soll über eine Wohnstraße / Mischverkehrsfläche erfolgen.
- Die Bebauung soll großteils um Wohnhöfe angeordnet werden, die als öffentliche Räume zu gestalten sind.
- Eine öffentliche Grünfläche mit Retentionsfläche im Osten des Planungsgebiets soll die Integration des Planungsgebiets in die Landschaft gewährleisten. Die Grünfläche könnte über einen Fußweg zugänglich sein und über einen Spielplatz verfügen.

**d Nutzungsrelevante Zusammenhänge zwischen und innerhalb der Quartiere***les jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers*

- Über die bestehenden und neu zu schaffenden Straßen und Gehwege können die öffentlichen Einrichtungen im Ort schnell erreicht werden. Die Bushaltestelle *Bloen Eck* liegt in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet an der *Medernacherstrooss* (100-200m).

**e Städtebauliche Zusammenhänge zwischen dem Areal und den anderen Ortsteilen, insbesondere auf Integration, Bauvolumen und Anordnung der Gebäude***les interfaces entre îlots et quartiers, notamment l'intégration, les gabarits, l'agencement des volumes*

- Die geplante Bebauung soll sich an die bestehende, umliegende Bebauung anpassen, d.h. sie soll max. 2 Geschosse und ein Dach- oder Staffelgeschoss aufweisen.

**f Schwerpunktsetzungen in Bezug auf Nutzung, Dichte und öffentliche Räume***les centralités, notamment les fonctions, les densités, les espaces publics*

Das Planungsgebiet soll überwiegend von Wohnbebauung geprägt sein. Eine Schwerpunktbildung bzgl. Dichten und des öffentlichen Raums ist aufgrund der geringen Größe des Planungsgebiets nicht notwendig.

**g Verteilung und Anordnung der städtebaulichen Dichten***la répartition sommaire des densités*

- an die Umgebung angepasste, aufgelockerte Bebauungsdichte, siehe auch Kapitel 6 - Steckbrief Schéma Directeur

Gebudetypologie und Durchmischung

*la typologie et la mixité des constructions*

- Es ist eine Bebauung aus freistehenden und gruppierten Einfamilienhäusern vorzusehen.

i a na men ur erringerung der negativen Aus ir ungen von beste enden und vor erse baren estri tionen

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

- Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Integration in die Landschaft sowie dem Schutz von Biotopen und Habitaten werden in Kapitel 4 definiert.

j Zu er altende Sic tbe ie ungen, r umlic e Sequen en und bergangsbereic e

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

- Dieser Punkt ist hier nicht von Belang.

Er alt und ervor ebung c ara teristisc er Elemente der bebauten und nat rlic en m elt

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

- Durch die Eingrünung entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Planungsgebiets mit standortheimischen Laubbäumen und Hecken soll der Ortsrand eingegrünt und ein Übergang zur offenen Landschaft geschaffen werden.



## er e r und tec nisc e nfrastu turen

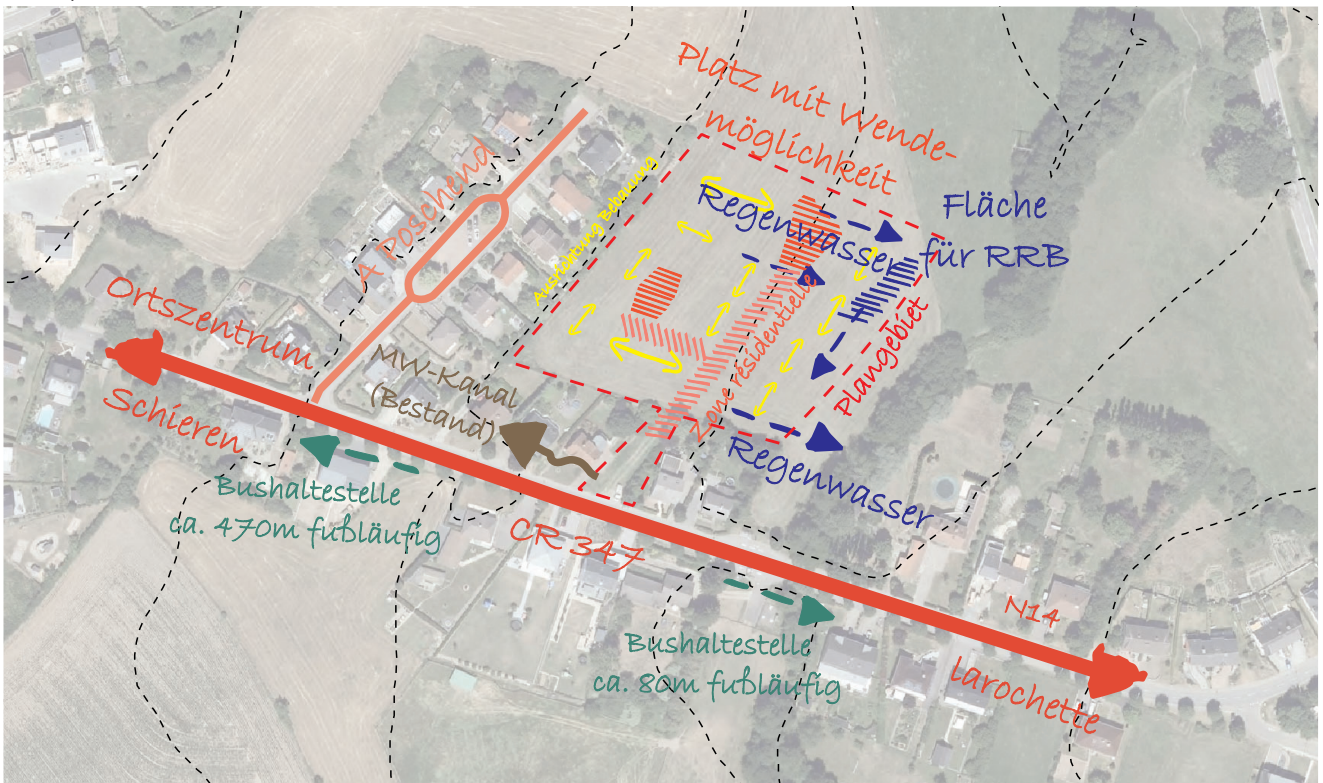
un concept de mobilité et d'infrastructures techniques- Art. 8.1.3

### a er e rsbe ie ungen und -verbindungen

les connexions

- Die Fläche des Schéma Directeur soll über eine neu zu schaffende Erschließungsstraße an die Medernacherstrooss angebunden werden.

Prinzipskizze Verkehr und technische Infrastrukturen



Darstellung: pact s.à r.l. Fonds de plan: BDTPOPO, Orthophotos 2019 © ACT

### b Hierarchie und Konfiguration des Verkehrssystems bezogen auf die motorisierten und nicht motorisierten er e rsbe iegungen und der erbindungen f r Fu g nger, adfa rer und den motorisierten er e r

la hiérarchie du réseau de voirie distinguant les différents déplacements motorisés et non motorisés et la configuration des voies de circulation et des liaisons piétonnes, cyclables et routières

- Die vorhandene Verkehrshierarchie bleibt bestehen.
- Es sollen neue Fußwege geschaffen werden - auf die Grünfläche im Osten sowie entlang der nördlichen Grenze des Planungsgebiets in Richtung Westen zu den angrenzenden potenziellen Wohngebieten.

### c Par raum on ept

un concept de stationnement

- Alle notwendigen Stellplätze sind auf den Grundstücken z.B. in Form von Carports, Garagen oder Parkplätzen vorzusehen. Stellplätze für Besucher können auf öffentlichen Parkplätzen im Straßenraum der neuen Erschließungsstraße untergebracht werden.

**d Zugang zum öffentlichen Personennahverkehr***les accès au transport collectif*

- Die Anbindung an das öffentliche Busliniennetz ist über die Bushaltestelle *Bloen Eck* gewährleistet, die 100-200m vom Planungsgebiet entfernt ist. Die Bushaltestelle *Bloen Eck* wird von den RGTR-Linien 100, 504 und 409 angefahren, die die Verbindung nach Diekirch, Ettelbrück und Mersch herstellen (jeweils im Stunden-Takt).

**e essentielle technische Infrastrukturen Regenwassermanagement***les infrastructures techniques majeures, notamment l'évacuation des eaux pluviales*

- Die Lage des Gebiets nahe der Medernacherstrooss ermöglicht eine einfache Anbindung an die bestehenden Netze der Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Stromversorgung und Telekommunikation. Im Rahmen der Realisierung der Bebauung müssen die bestehenden Netze in Bezug auf die neue Kapazität angepasst werden.
- Das Regenwasser soll über Regenwasserachsen auf eine Retentionsfläche an der tiefsten Stelle im Nordosten des Planungsgebiets geleitet werden.



## Landsc aftlic es und ologisc es on ept

*un concept paysager et écologique - Art. 8.1.4*

a ntegration in die Landsc aft Ortsrandgestaltung in e ug auf opograp ie, Gr nstru turen und visuelle Aus ir ungen der Planung

*l'intégration au paysage par la délimitation de la zone verte compte tenu des contraintes telles que la topographie, les structures végétales en place ainsi que l'impact visuel*

- Durch die Eingrünung der nördlichen und östlichen Grenze des Planungsgebiets mit standortheimischen Laubbäumen und Hecken soll der Ortsrand eingegrünt und ein Übergang zur offenen Landschaft geschaffen werden.

b Gr nverbindungen und ologisc e ernet ung

*les coulées vertes et le maillage écologique*

- nicht betroffen

c Zu er altende iotopstru turen

- Für die Eingriffe in Lebensräume von geschützten Arten werden weitere arten- bzw. habitatschutzrechtlich begründete Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Prinzipiskizze Landschaft und Freiraum



Darstellung: pact s.à r.l. Fonds de plan: BDTPOPO, Orthophotos 2019 © ACT



## Realisierungsphasen

*un concept de mise en œuvre Art. 8.1.5*

### a Realisierungsprogramm

*le programme de réalisation du projet*

- Zur Realisierung des Projekts sind die zuständigen Verwaltungen wie beispielsweise die Gemeindeverwaltung, die *Administration des Ponts et Chaussées* und die *Administration de la Gestion de l'Eau* zu beteiligen.

### b Machbarkeit / Umsetzbarkeit

*la faisabilité*

- Versorgungsinfrastrukturen sind in der *Medernacherstrooss* vorhanden. Sie verfügen über eine ausreichende Kapazität. Neue Versorgungsinfrastrukturen sind an die bestehenden anzubinden.
- Das Gebiet kann erst bebaut werden, wenn die Reinigung des anfallenden Abwassers gemäß den gültigen gesetzlichen Vorgaben sichergestellt ist.

### c Entwicklungsphasen

*le phasage de développement*

- Das Gebiet kann in einer oder mehreren Entwicklungsphasen realisiert werden, wie in nachfolgender Abbildung gezeigt. Sollte das Gebiet in mehreren Phasen realisiert werden, ist es notwendig, die Regenwasserretention bereits im Rahmen der 1. Phase zu realisieren.

Entwicklungsphasen



Darstellung: pact s.à r.l. Fonds de plan: Orthophotos 2019 © ACT

### d Abgrenzung verschiedener PAP-Flächen

*le cas échéant, la délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier*

- Das vorliegende *Schéma Directeur* beinhaltet nur eine PAP-Fläche.

## 6 Steckbrief Schéma Directeur Poscheid in Stegen SD-S N-S

### anmenbedingungen

- Flächengröße ca. 1,32 ha, 3 Eigentümer
- Lage: im Osten von Stegen, nördlich der *Medernacherstrooss*
- keine Infrastrukturen vorhanden
- umgebende Nutzungen: Wohnen, Landwirtschaft
- Topographie: leicht geneigte Fläche
- keine schützenswerte Biotopstrukturen, jedoch Habitats geschützter Arten

### Städtebau und Ortsentwicklung

- geplante Nutzung: Wohnen
- mögliche Gebäudetypologien: freistehende Einfamilienhäuser, Doppel- und Kettenhäuser mit max. 2 Vollgeschossen und einem Dach- oder Staffelgeschoss

### erforderliche technische Infrastrukturen

- neue Straße zur Erschließung des Gebiets notwendig
- Anschluss an das vorhandene Infrastrukturnetz in der *Medernacherstrooss*
- Schaffung eines Fußwegs zur geplanten Spiel- und Erholungsfläche sowie entlang der nördlichen Grenze des Planungsgebiets in Richtung Westen als Verbindung zu den anderen potenziellen Wohngebieten
- Regenwasserrückhaltung im Osten des Planungsgebiets

### Landschaft und Freiraum

- Eingrünung der nördlichen und östlichen Grenze des Planungsgebiets mit standortheimischen Laubbäumen und Hecken zur Eingrünung des Ortsrands und zur Schaffung eines Übergangs zur offenen Landschaft
- Für die Eingriffe in essentielle Lebensräume von Fledermausarten werden weitere artenschutzrechtlich begründete Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich.

### Realisierungskonzept

- 1 PAP: Entwicklung als ganzheitliches, aufeinander abgestimmtes Konzept in einer oder mehreren Phasen
  - Das Gebiet kann erst bebaut werden, wenn die Reinigung des anfallenden Abwassers gemäß den gültigen gesetzlichen Vorgaben sichergestellt ist.

PAP NQ-ST4		HAB-1	
COS	0,45	CUS	0,60
	-		-
CSS	0,60	DL	19
			-

# Schéma Directeur Plan

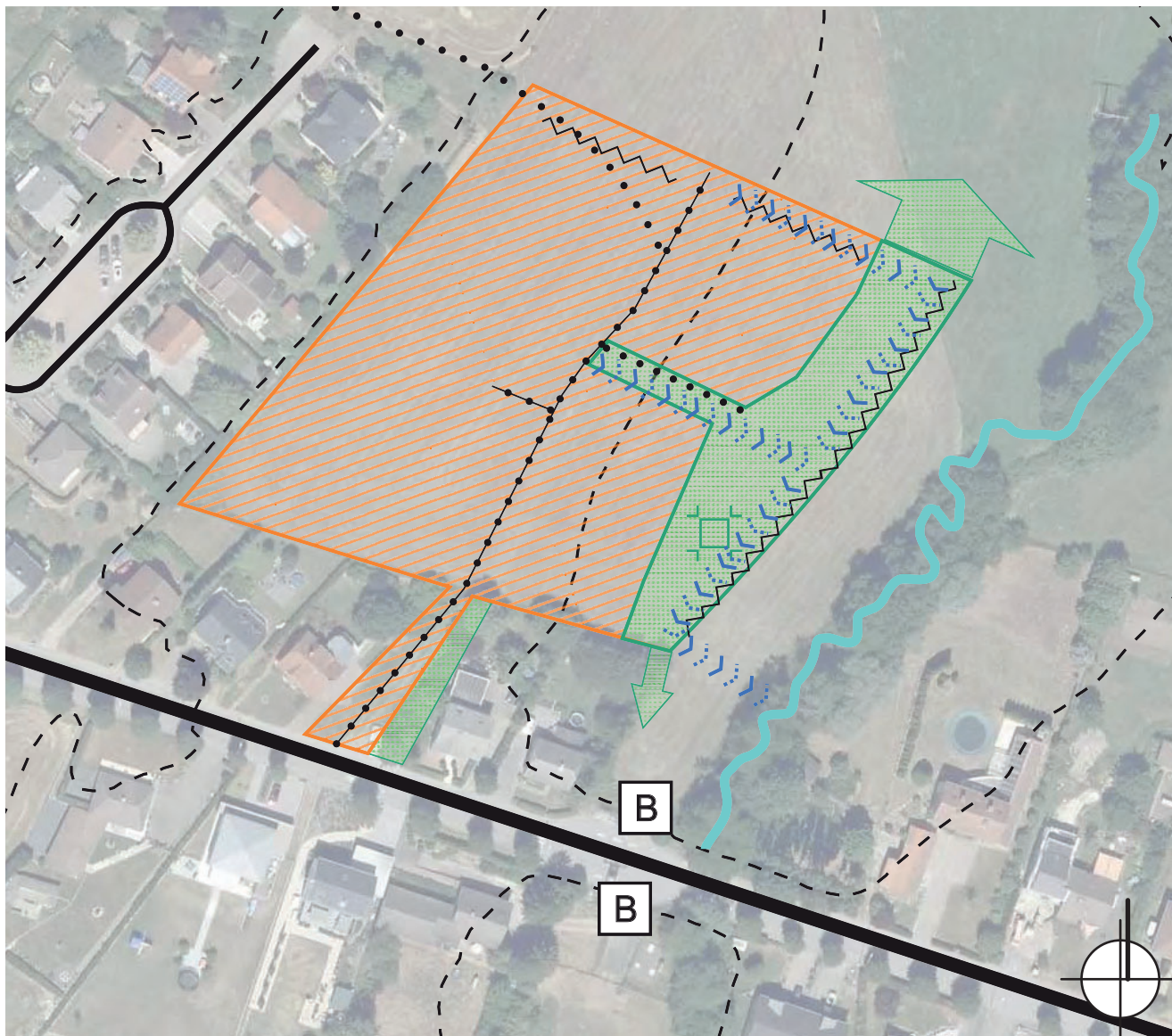


Schéma Directeur Stegen „Poscheid“ (SD-ST 4 / NQ-ST 4) M 1:1000

Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l. Fonds de plan: Orthophotos 2019 und PCN 2021 © ACT

- - - - - Délimitation du schéma directeur
- — — — — Courbes de niveaux du terrain existant

**Concept de développement urbain**

**1. Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités**

			logement
			commerce / services
			artisanat / industrie
			équipements publics / de loisir / de sport
<i>faible</i>	<i>moyenne</i>	<i>forte densité</i>	

**2. Espace public**

- espace minéral cerné / ouvert
- espace vert cerné / ouvert

**3. Centralité**



**4. Élément identitaire à préserver**



**5. Mesures d'intégration spécifiques**



**6. Séquences visuelles**



axe visuel



seuil / entrée de quartier, de ville, de village

**Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques**



**7. Connexions**



réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)



mobilité douce (interquartier, intraquartier)



zone résidentielle / zone de rencontre



chemin de fer

**8. Aire de stationnement**



parking couvert / souterrain



parking public / privé



**9. Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)**

**10. Infrastructures techniques**



axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales



axe principal du canal pour eaux usées

**Concept paysager et écologique**



**11. Coulée verte**



**12. Biotopes à préserver**



Aerenzdallgemeng

COMM E E A  
A E E ER

Plan d'aménagement général  
étude préparatoire

é e e  
e e

Ortschaft Stegen  
SD-S 10 / NQ-S 10

April 2021 | Mai 2022

adapté suite aux avis de la commission d'aménagement et du  
Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable

Adapté suite à la base légale actuelle

mpressum

Auftraggeber:



Aerenzdallgemeng

AC de la Vallée de l'Ernz  
26, rue de Savelborn  
L-7660 Medernach  
Tel.: 83 73 02 - 20  
Fax: 87 96 65  
Email : secretariat@aerenzdall.lu  
Internet: www.aerenzdall.lu

Bearbeitung:



bureau d'études en aménagement du territoire et urbanisme  
58, rue de Machtum  
L-6753 Grevenmacher  
Tél: 26 45 80 90  
Fax: 26 25 84 86  
Email: mail@pact.lu  
Internet: www.pact.lu

Grevenmacher, den 14. April 2021 | 11. Mai 2022

Das vorliegende Dossier wurde konform zu folgenden gesetzlichen Bestimmungen erarbeitet:

- *Règlement grand-ducal **modifié** du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général.*

Alle Abbildungen und Darstellungen, falls nicht anders angegeben erstellt durch pact s.à r.l., ohne Maßstab und genordet.

## Schéma Directeur Stegen *Zaerdegaard* SD-S N -S

inhaltsverzeichnis

essentielle Rahmenbedingungen und Zielvorgaben

Stadttebau und Ortsentwicklung

energetische und technische Infrastrukturen

Landwirtschaftliche und ökologische Konzepte

Realisierungsplan

6 Steckbrief Schéma Directeur *Zaerdegaard* in Stegen SD-S N -S

Schéma Directeur Plan

6

## essentielle Rahmenbedingungen und Zielvorgaben

*l'identification de l'enjeu urbanistique et les lignes directrices majeures - Art. 8.1.1*

### Rahmenbedingungen

Die Ortschaft Stegen befindet sich im Osten Luxemburgs. Stegen gehört zur Gemeinde Vallée de l'Ernz und dem Kanton Diekirch an. Mit 513 Einwohnern ist Stegen die zweitbevölkerungsreichste Ortschaft der Gemeinde (Quelle: AC de Vallée de l'Ernz, 2021). Öffentliche Einrichtungen sowie einige Gewerbebetriebe finden sich hier. Die Ortschaft ist über die Nationalstraße N14 gut an das regionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Fläche „Zaerdegaard“ wird derzeit als öffentliche Grünfläche genutzt und grenzt in jeder Himmelsrichtung an bestehende Bebauung.

Im vorliegenden *Schéma Directeur* ist eine Mischnutzung aus Wohnen und Dienstleistern vorgesehen.

Folgendes Bild ergibt sich aus den städtebaulichen, verkehrlichen sowie den umwelt- und infrastrukturbezogenen Rahmenbedingungen:



Fläche: ca. 36 Ar

Parcelles: 587/482, 587/483, 589/484, 590, 591/386

Parcellestruktur: 1 Grundstücksbesitzer (einfache Eigentümerstruktur)

Städtebauliche Situation



- Lage im Südwesten von Stegen zwischen *Schierenerstrooss*, *Schrandweilerstrooss* und *Zaerdegaard*

- bestehendes Gebäude im Nordosten der Fläche

- im Norden und Süden grenzen landwirtschaftliche Gebäude, im Westen Wohnhäuser und im Osten der Friedhof an die Fläche an

- relativ ebene Fläche mit leichtem Gefälle Richtung Westen

Verbindlichkeit:



- Anbindung an das Straßennetz über *Schrandweilerstrooss* oder *Zaerdegaard*

- nächste Bushaltestelle *Eglise* östlich in ca. 40 Meter Entfernung, gute Anbindung nach Medernach und Larochette (Richtung Diekirch, Ettelbrück und Mersch)



Natur und Landschaft:

- Fläche teilweise bebaut, Großteil als Intensivwiese genutzt

- teilweise (Schnitt-)Heckenstrukturen und einige Bäume zentral vorhanden

- Fläche als Habitat von geschützten Arten

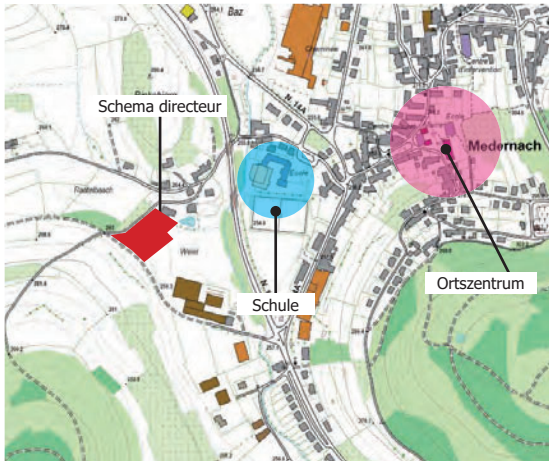


Erschließung:

- geringer Erschließungsaufwand aufgrund des vorhandenen Straßennetzes

- Anbindung an bestehendes Infrastrukturnetz erforderlich

Ortslage



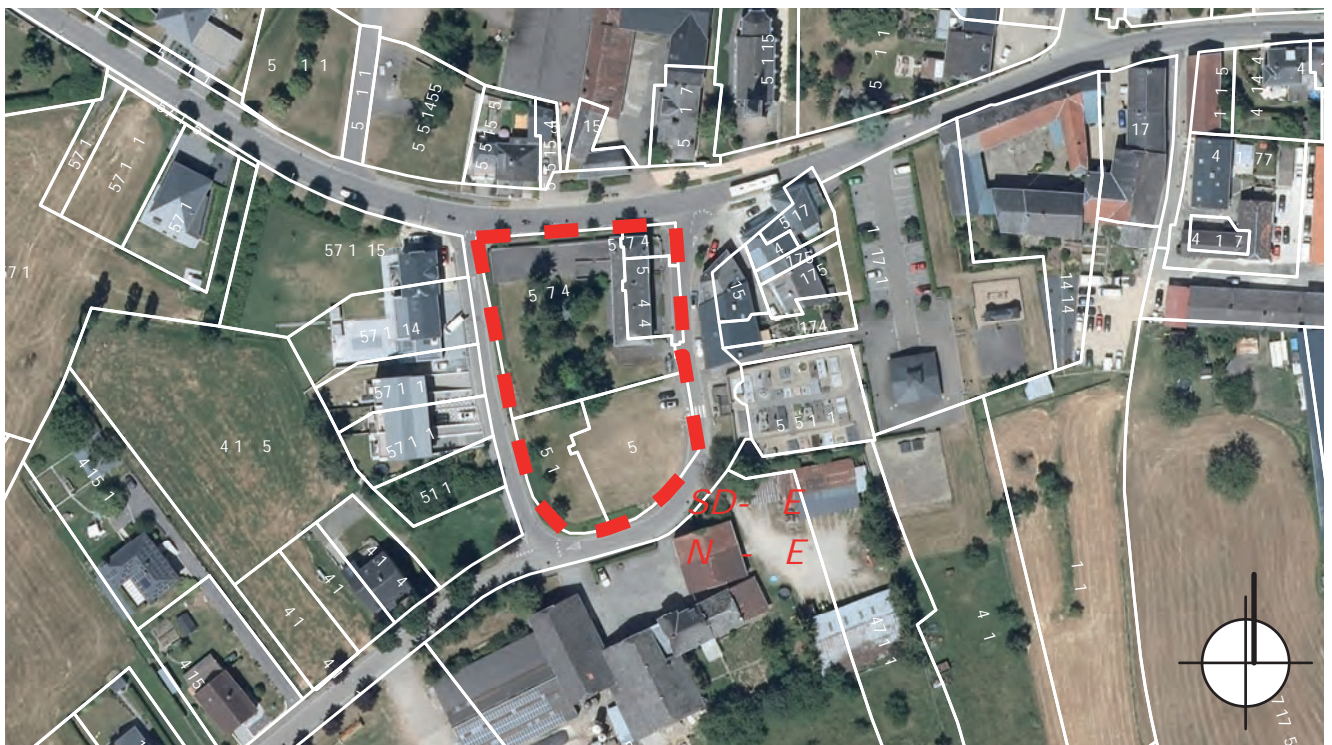
Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l. Fonds de plan: TC5 © ACT <http://map.geoportail.lu/>

Schéma Directeur - Eigentumsverhältnisse



Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l. Fonds de plan: PCN 2021, Orthophotos 2019 © ACT

Luftbild, PCN und Plangebietsabgrenzung



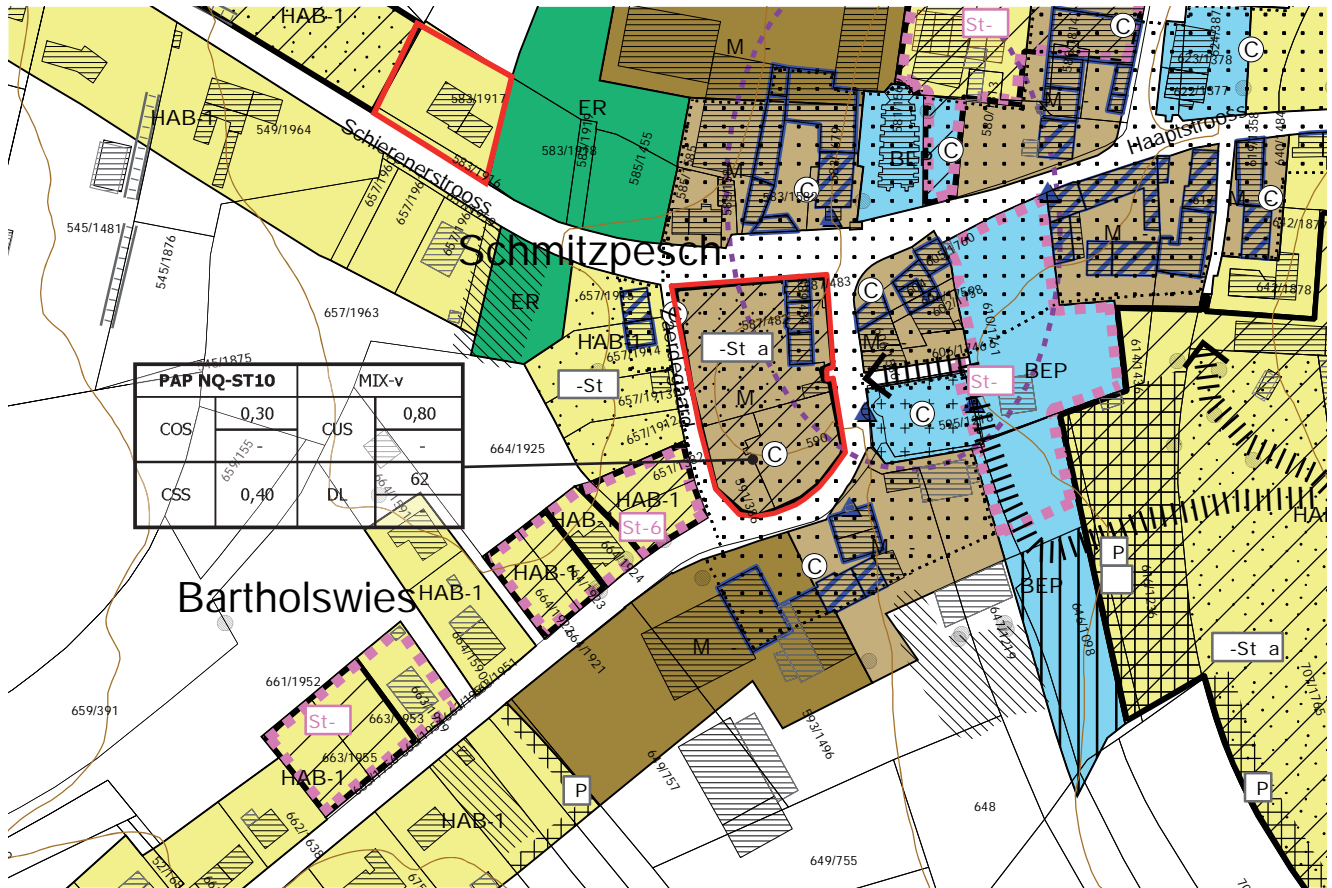
Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l. Fonds de plan: BDTOPO, PCN 2021, Orthophotos 2019 © ACT

b Zielvorgaben

- Schließen einer Baulücke bzw. Verdichtung des vorhandenen Siedlungskörpers iim Westen der Ortschaft Stegen
- Schaffung von neuem Wohnraum in Verbindung mit dem Ansiedeln von Dienstleistern
- Integration in die umgebende Bebauung
- Schaffung einer Platzsituation



Auszug PAG-Projekt



Quelle: AC de Vallée de l'Ernz; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l.

# Légende

## 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
- ECO-c1 Zone d'activités économiques communale type 1
- ECO-c2 Zone d'activités économiques communale type 2
- STAT Zone de stationnement
- REC-a Zone de sport et de loisirs - a
- REC-b Zone de sport et de loisirs - b
- REC-éq Zone de sport et de loisirs - centre équestre
- JAR Zones de jardins familiaux

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.	CJS	max.	
	min.		min.	
CSS	max.	DL	max.	
			min.	

## Zones destinées à rester libres

- AGR Zone agricole
- HOR Zone horticole
- VERD Zone de verdure
- PARC Zone de parc
- FOR Zone forestière<sup>(8)</sup>

## Zones superposées

- Me-1 Plans d'aménagement particulier - approuvés
- / / / / Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
- | | | | Zone d'aménagement différé
- | | | | Zone de servitude "urbanisation"
  - IP Servitude "urbanisation" - intégration paysagère
  - B Servitude "urbanisation" - biotopes
  - ES Servitude "urbanisation" - étude du sol
  - CE Servitude "urbanisation" - cours d'eau
  - CE-EB Servitude "urbanisation" - cours d'eau Ernztal
  - CV Servitude "urbanisation" - coulée verte
  - SP Servitude "urbanisation" - spécifique
- couloir pour projets de mobilité douce
- couloir pour projets de canalisation pour eaux usées
- couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales
- C Secteur protégé de type "environnement construit"
  - C Construction à conserver<sup>(9)</sup>
  - C Volume et alignement à respecter<sup>(9)</sup>
  - C Alignement à respecter<sup>(9)</sup>
  - C Élément à protéger - "petit patrimoine"<sup>(9)</sup>

## Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives à l'aménagement du territoire:

- X X X X Décharge pour déchets inertes<sup>(1)</sup>
- à la protection de la nature et des ressources naturelles
  - | | | | Zones protégées d'intérêt communautaire et international Réseau Natura 2000<sup>(2)</sup>
  - | | | | Zones protégées d'intérêt national - non réglementé<sup>(2)</sup>
- à titre indicatif:<sup>(3)</sup>
  - / / / / Biotopes protégés article 17
  - . . . . Habitats espèces protégées
  - H1 voir partie écrite article 17 et 21
  - CEF mesure compensatoire anticipée article 27
  - MC mesure compensatoire

## à la protection des sites et monuments nationaux

- \* \* \* \* Immeubles et objets classés monuments nationaux
- \* \* \* \* Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire
- à titre indicatif:
  - | | | | Terrains avec des vestiges archéologiques majeurs connus méritant une protection et une conservation durable
  - | | | | Terrains avec des vestiges archéologiques connus ou indices, à étudier avant altération ou destruction

## à la gestion de l'eau

- / / / / Zone inondable - HQ 10<sup>(6)</sup>
- / / / / Zone inondable - HQ 100<sup>(6)</sup>
- / / / / Zone inondable - HQ extrême<sup>(6)</sup>
- | | | | Zone de protection des sources provisoires<sup>(7)</sup>

## FOND DE PLAN

- | | | | Limite communale
- Courbes de niveau<sup>(8)</sup>
- Cours d'eau / Eaux stagnantes<sup>(8)</sup>
- S Source<sup>(7)</sup>
- PCN Parcelaire<sup>(10)</sup>
- PCN Bâtiments<sup>(10)</sup>
- Bâtiments ajoutés<sup>(11)</sup>
- Bâtiments ajoutés<sup>(13)</sup>
- Accès au quartier d'habitation
- Lignes électriques aériennes de 65 kV à 220 kV<sup>(8)</sup>
- + + + cimetière<sup>(8)</sup>

(1) MDDI, Règlement grand-ducal du 9 janvier 2006 déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel "décharges pour déchets inertes"

(2) Ministère de l'Environnement, MDDI, 2015

(3) Loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, article 17  
 - Cadastre des biotopes protégés, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, 2013  
 - Innenkartierung der geschützten Biotope im Innenbereich der ehem. Gemeinde Medernach, Etude préparatoire, pact s.à r.l., 2008 (mise à jour 2012)  
 - Innenkartierung der geschützten Biotope im Innenbereich der ehem. Gemeinde Ermsdorf, Etude préparatoire, Zeyen+Baumann, 2009

(4) Ministère de la Culture, Loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux (Mémorial B - n°35 du 19 mai 2009, état au 08 janvier 2015)

(5) Centre National de Recherche de l'Archéologie CNRA - mars 2014

(6) Administration de la Gestion de l'Eau, TIMIS-flood, 2013, sur base du loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau

(7) Administration de la Gestion de l'Eau, 2008

(8) Base de Données Topo-Cartographique (BD-L-TC), Administration du cadastre et de la topographie, 2008

(9) Commune de la Vallée de l'Ernz - Inventar der schützenswerten Gebäude, pact s.à r.l. et Zeyen+Baumann, validé par le Service des sites et monuments nationaux, janvier 2015

(10) Administration du cadastre et de la topographie - PCN exercice 2014

(11) Mise à jour des nouvelles constructions (en supplément aux constructions issues du PCN) a été réalisée par les bureau d'études sur base des orthophotos 2013 et une inspection des lieux récente.

(12) Loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, article 17 et article 21

(13) Nouvelles constructions sur base des orthophotos 2019



## Städtebau und Ortsentwicklung

un concept de développement urbain - Art. 8.1.2

Identität und städtebauliche Struktur von Quartier und Umgebung

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

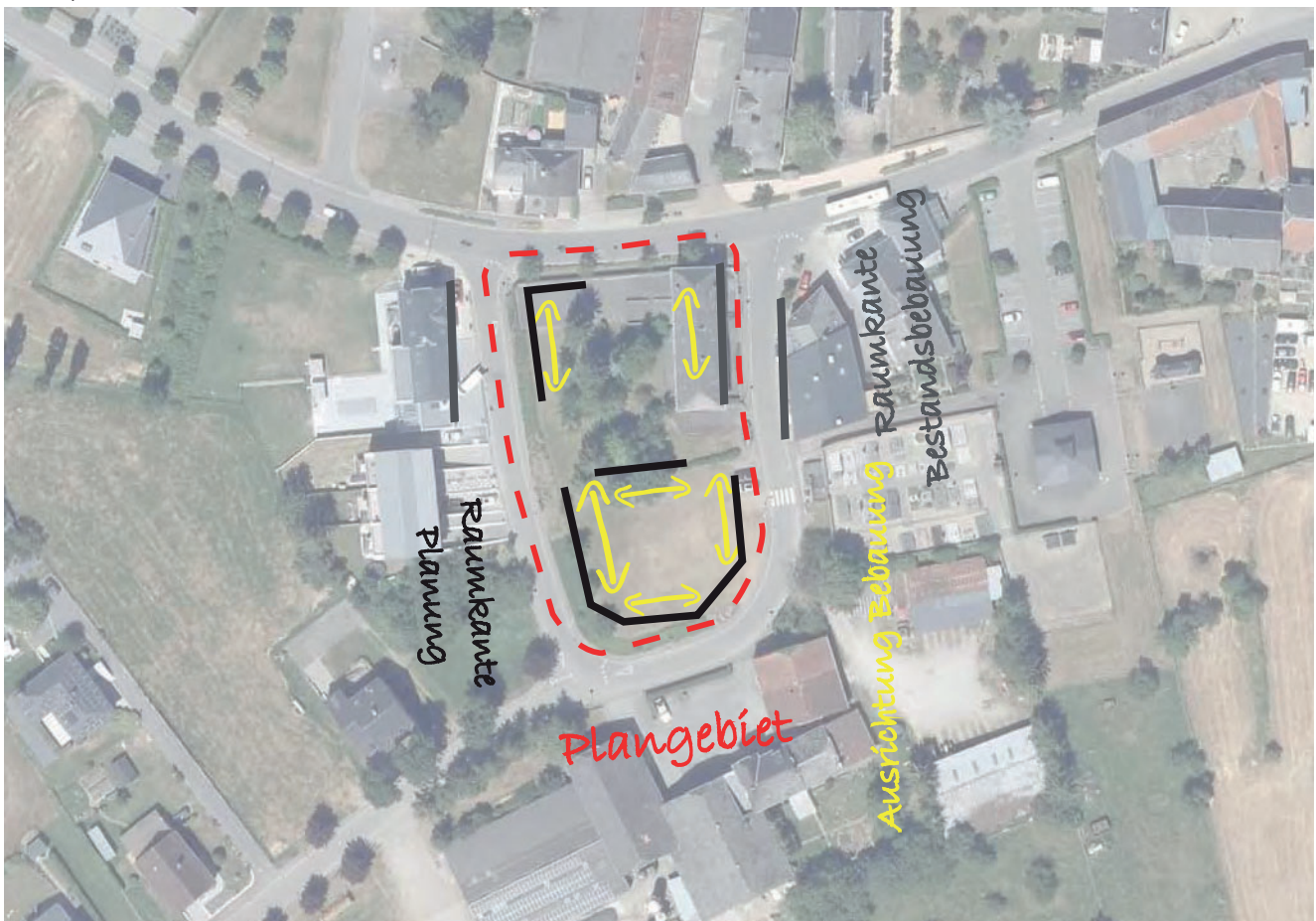
- Die im *Schéma Directeur* vorgesehene Fläche befindet sich im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Die umgebende Bebauung ist geprägt von großkubatorischen landwirtschaftlichen Gebäuden sowie vereinzelt offenen Einfamilienhausstrukturen. Mit der Entwicklung des Gebiets soll die ortstypische Bebauung aufgegriffen werden. Das Plangebiet soll Wohnnutzung mit dem Ansiedeln von Dienstleistern und Handel vereinen.
- Die Entwicklung des Plangebiets trägt dazu bei, dass ein qualitativ hochwertiger Wohnstandort innerhalb der Ortschaft geschaffen wird und noch vorhandene Flächenpotenziale zur Siedlungsflächenausweisung genutzt werden.
- Die Bebauung soll max. 2 Geschosse und ein Dachgeschoss aufweisen.

Schwarzplan der Ortschaft Stegen



Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l. Fonds de plan: PCN 2021 © ACT

Prinzipskizze Städtebau



Darstellung: pact s.à r.l. Fonds de plan: Orthphoto 2019 © ACT

## b Größenordnung der abzutretenden öffentlichen Flächen

*l'ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public*

- Die Fläche liegt an bestehenden Straßen. Die Abtretung von öffentlichen Flächen an die Gemeinde ist nur in geringem Maße vorgesehen.

## c Lage, Konzeptionierung und Charakteristiken der öffentlichen Räume

*la localisation, la programmation et les caractéristiques des espaces publics*

- Das Planungsgebiet befindet sich entlang von bestehenden Straßen. Aufgrund der zentralen Lage und der zukünftigen Ansiedlung von Handel und Dienstleistern ist das Schaffen eines öffentlich zugänglichen Aufenthaltsbereichs auf der Fläche im *Schéma Directeur* vorgesehen.

## d Nutzungsrelevante Zusammenhänge zwischen und innerhalb der Quartiere

*les jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers*

- Entlang der *Schrandweilerstrooss* können die öffentlichen Einrichtungen und die Bushaltestelle *Eglise* im Ortszentrum schnell erreicht werden.
- Zudem ist die Fläche aufgrund der zentralen Lage gut für die Einwohner Stegens erreichbar.

## e Städtebauliche Zusammenhänge zwischen dem Baugebiet und den anderen Ortsteilen, insbesondere auf Integration, Bauvolumen und Anordnung der Gebäude

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

- Die ortstypische Bebauung soll im Baugebiet aufgegriffen werden.
- Um das Plangebiet sind vor allem größere Gebäude vorhanden. Zudem gibt es vereinzelt Einfamilienhäuser.
- Die städtebauliche Integration des Gebiets ist aufgrund seiner äußerlichen Strukturen, die sich an die bestehende Bebauung und die Umgebung anpassen, gegeben.

## f Schwerpunktsetzungen in Bezug auf Nutzung, Dichte und öffentliche Räume

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

- Die Dichtewerte der neuen Bebauung passen sich an die Dichten der umgebenden Bebauung an. Die Planung sieht aufgrund der zentralen Lage und geplanten Nutzungsmischung einen höheren Versiegelungsgrad vor.
- Erhalt eines attraktiven Ortskerns durch das Schaffen von Senioren Wohnen, öffentlich zugänglichen Außenflächen mit Pavillon und Versorgung- bzw. Dienstleistungsstrukturen (Café/Bäckerei, Ärztehaus)

## g Verteilung Anordnung der städtebaulichen Dichten

*la répartition sommaire des densités*

- An Umgebung angepasste Bebauungsdichte, siehe auch Kapitel 6 - Steckbrief *Schéma Directeur*.

## Gebudetypologie und Durchmischung

*la typologie et la mixité des constructions*

- Für das Plangebiet sind größere Baukubaturen vorgesehen, die sich in das Ortsbild gut einfügen und sich aufgrund der Funktion als Mischung gut einpassen.

- Die geplanten Bautypologien und Dichten sind an die örtlichen Strukturen vor Ort individuell angepasst.

i Maßnahmen zur Verringerung der negativen Auswirkungen von bestehenden und vorersehenen Restriktionen

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

- Durch die sich integrierende Planung sind keine negativen Auswirkungen/Restriktionen zu erwarten

j Zu erhaltende Sichtbeziehungen, räumliche Sequenzen und Übergangsbereiche

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

- Dieser Punkt ist hier nicht von Belang

Erhalt und Hervorhebung charakteristischer Elemente der bebauten und natürlichen Umwelt

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

- Innerhalb des Plangebiets ist das Bestandsgebäude als *construction à conserver* geschützt. Der Erhalt des Gebäudes sowie dessen Integration in die Planung ist vorgesehen.
- Im Bereich der natürlichen Umwelt befinden sich entlang der Straßen teilweise Baumreihen, die das Ortsbild prägen und als Strukturelemente in die PAP-Planung mit aufgenommen werden sollten. Zentral auf der Fläche gibt es zudem eine Baumgruppe, die Funktion als Habitat geschützter Arten haben kann.



## er e r und tec nisc e nfrastu turen

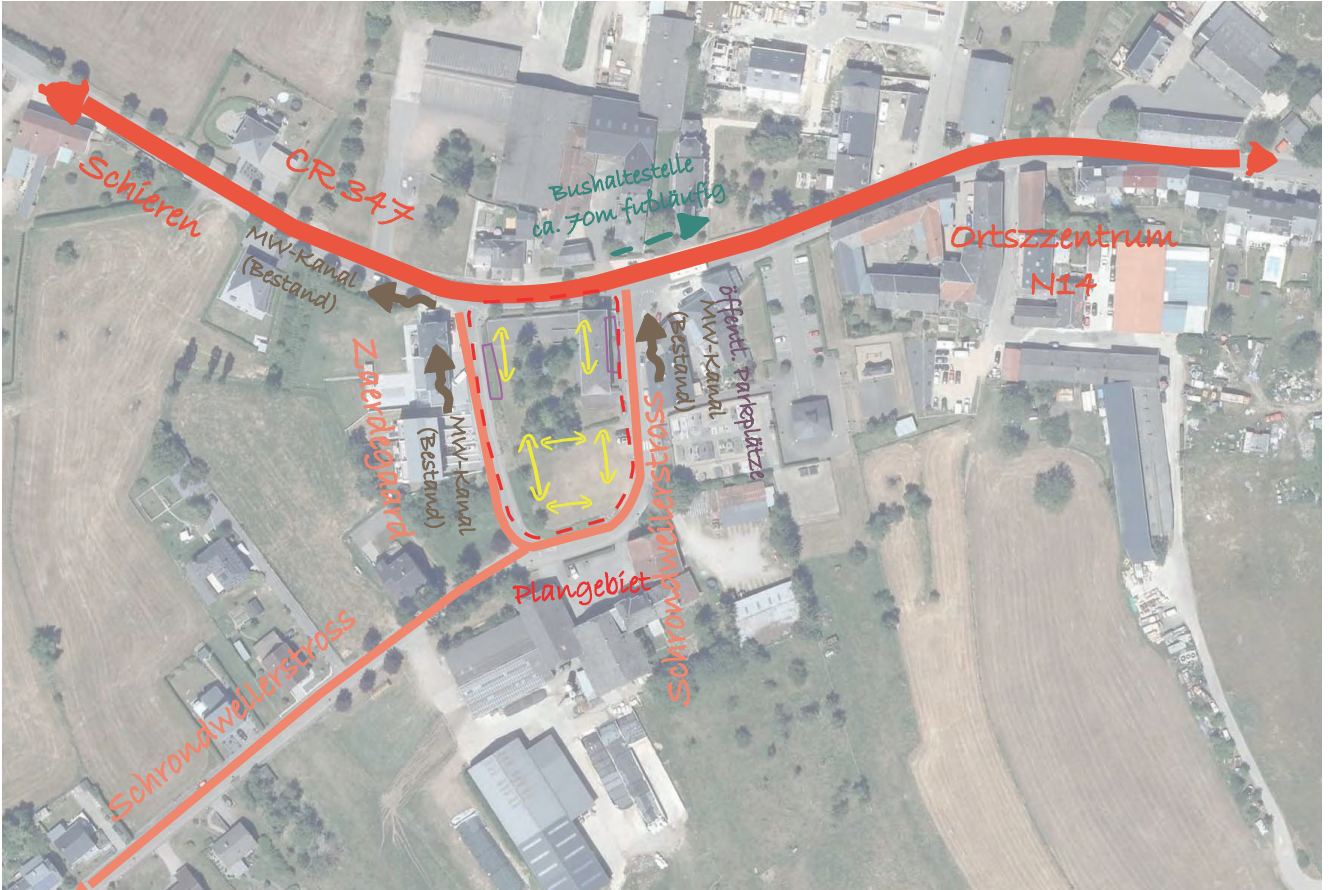
un concept de mobilité et d'infrastructures techniques- Art. 8.1.3

### a er e rsbe ie ungen und -verbindungen

les connexions

- Verkehrsanbindung über Schierenerstrooss, Schrondweilerstrooss und Zaerdegaard

Prinzipiskizze Verkehr und technische Infrastrukturen



Darstellung: pact s.à r.l. Fonds de plan: Orhtophoto 2019 © ACT

### b Hierarchie und Konfiguration des Verkehrssystems bezogen auf die motorisierten und nicht motorisierten er e rsbe iegungen und der erbindungen f r Fu g nger, adfa rer und den motorisierten er e r

la hiérarchie du réseau de voirie distinguant les différents déplacements motorisés et non motorisés et la configuration des voies de circulation et des liaisons piétonnes, cyclables et routières

- die vorhandene Verkehrshierarchie bleibt bestehen

### c Par raum on ept

un concept de stationnement

- Entlang der bestehenden Straßen Zaerdegaard und Schrondweilerstrooss sollen öffentliche Stellplätze vorgesehen werden.
- Für die künftigen Bewohner des Plangebietes soll Parkraum mittels einer Tiefgarage geschaffen werden.

**d Zugang zum öffentlichen Personennahverkehr***les accès au transport collectif*

- Die nächstgelegene Bushaltestelle *Eglise* befindet sich in der *Haaptstrooss* (Entfernung ca. 40m). Die Bushaltestelle *Eglise* wird von den RGTR-Linien 100, 409 und 504 angefahren, die die Verbindung nach Diekirch, Ettelbrück und Mersch herstellen (jeweils im Stunden-Takt).

**e wesentliches technische Infrastrukturalien für das Wassermanagement***les infrastructures techniques majeures, notamment l'évacuation des eaux pluviales*

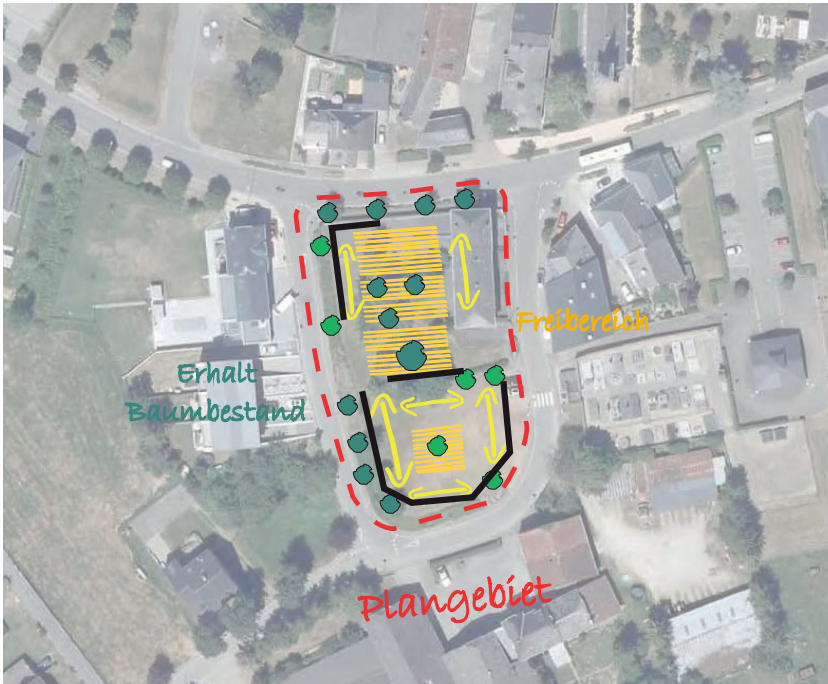
- Die Lage des Gebiets an der Straße Zaerdegaard, an der *Schrodweiler-* bzw. *Schierenerstrooss* ermöglicht eine einfache Anbindung an die bestehenden Netze der Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Stromversorgung und Telekommunikation, die über ausreichende Leistungskapazitäten verfügen).



## Landsc aftlic es und ologisc es on ept

*un concept paysager et écologique - Art. 8.1.4*

Prinzipskizze Landschaft und Freiraum



Darstellung: pact s.à r.l. Fonds de plan: Orthophoto 2019 © ACT

- a Integration in die Landschaft Ortsrandgestaltung in eug auf opographie, Gr nstru turen und visuelle Aus ir ungen der Planung

*l'intégration au paysage par la délimitation de la zone verte compte tenu des contraintes telles que la topographie, les structures végétales en place ainsi que l'impact visuel*

- Vorhandene Grünstrukturen sind größtmöglich zu erhalten bzw. durch Neuanpflanzungen zu ergänzen.

- b Gr nverbindungen und ologisc e ernet ung

*les coulées vertes et le maillage écologique*

- Aufgrund der Nähe zur Kirche (Quartier des Grauen Langohrs) sollten bestehende Grünverbindungen in die Planung integriert und durch Neuanpflanzungen ergänzt werden. Somit kann eine ökologische Vernetzung vom Quartierstandort der Fledermaus zu den Offenlandflächen um die Ortschaft erhalten bzw. geschaffen werden.

- c Zu er altende iotopstru turen

- Größtmöglicher Erhalt der Baumstrukturen, insbesondere entlang der *Schierenerstrooss*



## Realisierungsplanung

*un concept de mise en œuvre Art. 8.1.5*

### a Realisierungsprogramm

*le programme de réalisation du projet*

- Zur Realisierung des Projekts sind die zuständigen Verwaltungen wie beispielsweise die Gemeindeverwaltung, die *Administration des Ponts et Chaussées* und die *Administration de la Gestion de l'Eau* zu beteiligen.

### b Machbarkeit / Umsetzbarkeit

*la faisabilité*

- Da sich die Fläche lediglich im Besitz eines Eigentümers befindet, wird die Machbarkeit einer PAP-Aufstellung grundsätzlich erhöht und es wird eine schnelle und unproblematische Umsetzung, der im *Schéma directeur* vorgesehenen Planung, anvisiert. Da das Gebiet bereits erschlossen ist, wird der Erschließungsaufwand des Plangebiets als geringfügig eingestuft.

### c Entwicklungsphasen

*le phasage de développement*

- Das Projekt soll in einer Phase entwickelt werden.

### d Abgrenzung verschiedener PAP-Flächen

*le cas échéant, la délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier*

- Das vorliegende *Schéma Directeur* beinhaltet nur eine PAP-Fläche.

## 6 Stec brief Sc éma Directeur *Zaerdegaard* in Stegen SD-S N -S

### a menbedingungen

- Flächengröße ca. 36 Ar, 1 Eigentümer
- Lage: zentral im Westen der Ortschaft
- Vorhandene Infrastrukturen: Anschlüsse in angrenzenden Straßen
- Umgebende Nutzungen: Wohnen, öffentliche Einrichtungen und landwirtschaftliche Gebäude
- Topographie: relativ eben, leicht nach Westen abfallend

### er e r und tec nisc e nfrastru turen

- Erschließung durch bestehende Straßen
- Anschlussmöglichkeiten an örtliches Kanalnetz über angrenzende Straßen *Schierenerstrooss, Schrondweilerstrooss* und *Zaerdegaard*

### Landsc aft und Freiraum

- Freiflächen fungieren als Habitat geschützter Arten

### realisierungs on ept

- Das Gebiet kann in einer Entwicklungsphase realisiert werden.

PAP NQ-ST10		MIX-v	
COS	0,30	CUS	0,80
	-		-
CSS	0,40	DL	62
			-

# Sc éma Directeur Plan



Schéma Directeur Medernach „Zaerdegard“ (SD-ST 10 / NQ-ST 10) M 1:1000

Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l. Fonds de plan: Orthophotos 2019 und PCN 2021 © ACT

- - - - - Délimitation du schéma directeur
- Courbes de niveaux du terrain existant

**Concept de développement urbain**

**1. Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités**

			logement
			commerce / services
			artisanat / industrie
			équipements publics / de loisir / de sport
<i>faible</i>	<i>moyenne</i>	<i>forte densité</i>	

**2. Espace public**

- espace minéral cerné / ouvert
- espace vert cerné / ouvert

**3. Centralité**



**4. Élément identitaire à préserver**



**5. Mesures d'intégration spécifiques**



**6. Séquences visuelles**



axe visuel



seuil / entrée de quartier, de ville, de village

**Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques**



**7. Connexions**



réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)



mobilité douce (interquartier, intraquartier)



zone résidentielle / zone de rencontre



chemin de fer

**8. Aire de stationnement**



parking couvert / souterrain



parking public / privé



**9. Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)**

**10. Infrastructures techniques**



axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales



axe principal du canal pour eaux usées

**Concept paysager et écologique**



**11. Coulée verte**



**12. Biotopes à préserver**

## III. FICHES DE PRESENTATION

# Annexe : Orientations fondamentales du projet d'aménagement général

Données de base 2016  
 Modification ponctuelle 2019  
 Actualisation Mopo 2021

Refonte générale du PAG <input type="checkbox"/>	Commune de <u>la Vallée de l'Ernz</u>	N° de référence (réservé au ministère) _____
Mise à jour du PAG <input type="checkbox"/>	Localité de _____	Date de l'avis de la commission d'aménagement _____
Modification ponctuelle du PAG <input checked="" type="checkbox"/>	Lieu-dit _____	Date du vote du conseil communal _____
	surface brute <u>3.972</u> ha	Date d'approbation ministérielle _____

<b>Organisation territoriale de la commune</b>		<b>Le présent tableau concerne :</b>		
Région <u>Zentrum-Nord</u>	Commune de <u>la Vallée de l'Ernz</u>	Surface brute du territoire <u>3.972,00</u> ha		
CDA <input type="checkbox"/>	Localité de _____	Nombre d'habitants <u>2.548/2.631</u> /hab.		
Signataire de la convention "pacte logement" <input checked="" type="checkbox"/>	Quartier de _____	Nombre d'emplois <u>1.029</u> empl.		
Commune prioritaire pour le développement de l'habitat <input type="checkbox"/>	Remarques éventuelles _____	Espace prioritaire d'urbanisation <input type="checkbox"/>		

**Potentiels de développement urbain (estimation)**

**Hypothèses de calcul**

Surface brute moyenne par logement	<u>126</u>	m <sup>2</sup>
Nombre moyen de personnes par logement	<u>2,7</u>	hab.
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activité	-	m <sup>2</sup>
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation	-	m <sup>2</sup>

	surface brute [ha]	nombre d'habitants			nombre d'emplois		
		situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle [%]
<b>dans les quartiers existants [QE]</b>	<u>110,00 / +1,9</u>	<u>2631</u>	<u>1033</u>	<u>40,5</u>	-	-	-
<b>dans les nouveaux quartiers [NQ]</b>							
zones d'habitation	<u>28,00 / -0,3</u>	-	<u>1349 / +63</u>	<u>52,9 / +10,5</u>			
zones mixtes	<u>0,80 / +0,36</u>	-	<u>56 / +59</u>	<u>2,2 / +11,5</u>			
zones d'activités	<u>0,00 / +0,69</u>						
zones de bâtiments et d'équipements publics	<u>0,00</u>						
zones de sports et de loisirs	<u>0,04</u>						
<b>TOTAL [NQ]</b>	<u>28,84 / +0,75</u>	<u>0</u>	<u>1405 / +122</u>	<u>55,1 / +22</u>			
<b>TOTAL [NQ] + [QE]</b>	<u>138,84 / +2,55</u>	<u>2631</u>	<u>2438 / +122</u>	<u>95,7 / +22</u>			

**Densité de logement (selon potentiels de développement dans les zones d'habitation et les zones mixtes)**

<b>Situation existante</b>		<b>Situation projetée</b>	
Nombre de ménages	<u>881 / 935</u> u.	Densité de logement moyenne dans les NQ	<u>18,0</u> log / ha brut
Densité de ménages	<u>11,4</u> u./ ha brut	Densité de logement moyenne dans les QE	<u>19,5</u> log / ha brut

**Phasage**

surface brute [ha]			nombre d'habitants (selon CUS max.)			nombre d'emplois (selon CUS max.)		
Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire 1	zone d'urbanisation prioritaire 2	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire 1	zone d'urbanisation prioritaire 2	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire 1	zone d'urbanisation prioritaire 2
<u>3,49 / -1,99</u>	-	-	-	-	-	-	-	-

**Zones protégées**

Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC	<u>34,5</u> ha	Nombre d'immeubles isolés protégés	<u>166</u> u.
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN	- ha		

## Annexe : Orientations fondamentales du projet d'aménagement général

Refonte générale du PAG <input type="checkbox"/>	Commune de <u>la Vallée de l'Ernz</u>	<b>N° de référence</b> (réservé au ministère) _____
Mise à jour du PAG <input type="checkbox"/>	Localité de <u>Medernach</u>	Date de l'avis de la commission d'aménagement _____
Modification ponctuelle du PAG <input checked="" type="checkbox"/>	Lieu-dit <u>-</u>	Date du vote du conseil communal _____
	surface brute <u>3.972</u> ha	Date d'approbation ministérielle _____

<b>Organisation territoriale de la commune</b>		<b>Le présent tableau concerne :</b>	
Région <u>Zentrum-Nord</u>	Commune de <u>la Vallée de l'Ernz</u>	Surface brute du territoire <u>65,32</u> ha	
CDA <input type="checkbox"/>	Localité de <u>Medernach</u>	Nombre d'habitants <u>1.407/1.438</u> /hab.	
Signataire de la convention "pacte logement" <input checked="" type="checkbox"/>	Quartier de _____	Nombre d'emplois <u>-</u> empl.	
Commune prioritaire pour le développement de l'habitat <input type="checkbox"/>	Remarques éventuelles _____	Espace prioritaire d'urbanisation <input checked="" type="checkbox"/>	

**Potentiels de développement urbain (estimation)**

**Hypothèses de calcul**

Surface brute moyenne par logement	<u>126</u> m <sup>2</sup>
Nombre moyen de personnes par logement	<u>2,7</u> hab.
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activité	<u>40</u> m <sup>2</sup>
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation	<u>-</u> m <sup>2</sup>

	surface brute [ha]	nombre d'habitants			nombre d'emplois		
		situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle [%]
<b>dans les quartiers existants [QE]</b>	<u>40,84</u>	1407	551	39,2	-	-	-
<b>dans les nouveaux quartiers [NQ]</b>	<u>26,68</u>						
zones d'habitation	<u>11,84</u> <b>+/+0,30</b>	-	<u>589</u> <b>+/+14</b>	<u>41,9</u> <b>+/+1</b>			
zones mixtes	<u>0,74</u>	-	<u>48</u>	<u>3,4</u>	-	-	-
zones d'activités	<u>0,69</u>				-	-	-
zones de bâtiments et d'équipements publics							
zones de sports et de loisirs							
<b>TOTAL [NQ]</b>	<u>12,58</u> <b>+/+0,99</b>	0	<u>637</u> <b>+/+14</b>	<u>45,3</u> <b>+/+1</b>	-	-	-
<b>TOTAL [NQ] + [QE]</b>	<u>53,42</u> <b>+/+0,99</b>	1407	<u>1.188</u> <b>+/+14</b>	<u>84,4</u> <b>+/+1</b>	-	-	-

**Densité de logement (selon potentiels de développement dans les zones d'habitation et les zones mixtes)**

<b>Situation existante</b>	<u>488 / 510</u> u.	<b>Situation projetée</b>	
Nombre de ménages	<u>18,3</u> u./ ha brut	Densité de logement moyenne dans les NQ	<u>21,9 / 20,6</u> log / ha brut
Densité de ménages		Densité de logement moyenne dans les QE	<u>27,2</u> log / ha brut

**Phasage**

surface brute [ha]			nombre d'habitants (selon CUS max.)			nombre d'emplois (selon CUS max.)		
Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire 1	zone d'urbanisation prioritaire 2	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire 1	zone d'urbanisation prioritaire 2	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire 1	zone d'urbanisation prioritaire 2
<u>0</u>	-	-	<u>0</u>	-	-	<u>0</u>	-	-

**Zones protégées**

Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC	<u>9,9</u> ha	Nombre d'immeubles isolés protégés	<u>57</u> u.
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN	<u>-</u> ha		

## Annexe : Orientations fondamentales du projet d'aménagement général

Refonte générale du PAG <input type="checkbox"/>	Commune de <u>la Vallée de l'Ernz</u>	<b>N° de référence</b> (réservé au ministère) _____
Mise à jour du PAG <input type="checkbox"/>	Localité de <u>Ermsdorf</u>	Date de l'avis de la commission d'aménagement _____
Modification ponctuelle du PAG <input checked="" type="checkbox"/>	Lieu-dit <u>-</u>	Date du vote du conseil communal _____
	surface brute <u>3.972</u> ha	Date d'approbation ministérielle _____

<b>Organisation territoriale de la commune</b>		<b>Le présent tableau concerne :</b>	
Région <u>Zentrum-Nord</u>	Commune de <u>la Vallée de l'Ernz</u>	Surface brute du territoire <u>24,00</u> ha	
CDA <input type="checkbox"/>	Localité de <u>Ermsdorf</u>	Nombre d'habitants <u>401/449</u> /hab.	
Signataire de la convention "pacte logement" <input checked="" type="checkbox"/>	Quartier de _____	Nombre d'emplois <u>-</u> empl.	
Commune prioritaire pour le développement de l'habitat <input type="checkbox"/>	Remarques éventuelles _____	Espace prioritaire d'urbanisation <input type="checkbox"/>	

**Potentiels de développement urbain (estimation)**

**Hypothèses de calcul**

Surface brute moyenne par logement	<u>126</u> m <sup>2</sup>
Nombre moyen de personnes par logement	<u>2,7</u> hab.
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activité	<u>-</u> m <sup>2</sup>
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation	<u>-</u> m <sup>2</sup>

	surface brute [ha]	nombre d'habitants			nombre d'emplois		
		situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle [%]
<b>dans les quartiers existants [QE]</b>	<u>17,30 / / +1,8</u>	401	140	34,9	-	-	-
<b>dans les nouveaux quartiers [NQ]</b>							
zones d'habitation	<u>4,80 / -1,8</u>	-	209	52,1	-	-	-
zones mixtes		-	0	0,0	-	-	-
zones d'activités		-			-	-	-
zones de bâtiments et d'équipements publics							
zones de sports et de loisirs							
<b>TOTAL [NQ]</b>	<u>4,80 / -1,8</u>	0	209	52,1	-	-	-
<b>TOTAL [NQ] + [QE]</b>	<u>22,10</u>	401	349	87,0	-	-	-

**Densité de logement (selon potentiels de développement dans les zones d'habitation et les zones mixtes)**

<b>Situation existante</b>		<b>Situation projetée</b>	
Nombre de ménages	<u>139 / 149</u> u.	Densité de logement moyenne dans les NQ	<u>16,3</u> log / ha brut
Densité de ménages	<u>11,0</u> u./ ha brut	Densité de logement moyenne dans les QE	<u>19,0</u> log / ha brut

**Phasage**

surface brute [ha]			nombre d'habitants (selon CUS max.)			nombre d'emplois (selon CUS max.)		
Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire 1	zone d'urbanisation prioritaire 2	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire 1	zone d'urbanisation prioritaire 2	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire 1	zone d'urbanisation prioritaire 2
1,20	-	-	48	-	-	-	-	-

**Zones protégées**

Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC	<u>5,7</u> ha	Nombre d'immeubles isolés protégés	<u>21</u> u.
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN	<u>-</u> ha		

## Annexe : Orientations fondamentales du projet d'aménagement général

Refonte générale du PAG <input type="checkbox"/>	Commune de <u>la Vallée de l'Ernz</u>	<b>N° de référence</b> (réservé au ministère) _____
Mise à jour du PAG <input type="checkbox"/>	Localité de <u>Stegen</u>	Date de l'avis de la commission d'aménagement _____
Modification ponctuelle du PAG <input checked="" type="checkbox"/>	Lieu-dit <u>-</u>	Date du vote du conseil communal _____
	surface brute <u>3.972</u> ha	Date d'approbation ministérielle _____

<b>Organisation territoriale de la commune</b>		<b>Le présent tableau concerne :</b>	
Région <u>Zentrum-Nord</u>	Commune de <u>la Vallée de l'Ernz</u>	Surface brute du territoire <u>65,32</u> ha	
CDA <input type="checkbox"/>	Localité de <u>Stegen</u>	Nombre d'habitants <u>459/513</u> /hab.	
Signataire de la convention "pacte logement" <input checked="" type="checkbox"/>	Quartier de _____	Nombre d'emplois <u>-</u> empl.	
Commune prioritaire pour le développement de l'habitat <input type="checkbox"/>	Remarques éventuelles <u>-</u>	Espace prioritaire d'urbanisation <input type="checkbox"/>	

**Potentiels de développement urbain (estimation)**

**Hypothèses de calcul**

Surface brute moyenne par logement	<u>126</u> m <sup>2</sup>
Nombre moyen de personnes par logement	<u>2,7</u> hab.
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activité	<u>40</u> m <sup>2</sup>
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation	<u>-</u> m <sup>2</sup>

	surface brute [ha]	nombre d'habitants			nombre d'emplois		
		situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle [%]
<b>dans les quartiers existants [QE]</b>	<u>25,00 / +0,1</u>	459	214	46,6	-	-	-
<b>dans les nouveaux quartiers [NQ]</b>							
zones d'habitation	<u>7,80 / +1,2</u>	-	<u>392 / +49</u>	<u>85,4 / +9,5</u>			
zones mixtes	<u>0,08 / +0,36</u>	-	<u>8 / +59</u>	<u>1,7 / +11,5</u>	-	-	-
zones d'activités					-	-	-
zones de bâtiments et d'équipements publics	<u>0,04</u>						
zones de sports et de loisirs							
<b>TOTAL [NQ]</b>	<u>7,92 / +1,56</u>	0	<u>400 / +108</u>	<u>87,1 / +20</u>	-	-	-
<b>TOTAL [NQ] + [QE]</b>	<u>32,92 / +1,56</u>	459	<u>614 / 108</u>	<u>133,8 / +20</u>	-	-	-

**Densité de logement (selon potentiels de développement dans les zones d'habitation et les zones mixtes)**

<b>Situation existante</b>		<b>Situation projetée</b>	
Nombre de ménages	<u>153 / 174</u> u.	Densité de logement moyenne dans les NQ	<u>17,9 / 22,5</u> log / ha brut
Densité de ménages	<u>8,0</u> u. / ha brut	Densité de logement moyenne dans les QE	<u>15,9</u> log / ha brut

**Phasage**

surface brute [ha]			nombre d'habitants (selon CUS max.)			nombre d'emplois (selon CUS max.)		
Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire 1	zone d'urbanisation prioritaire 2	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire 1	zone d'urbanisation prioritaire 2	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire 1	zone d'urbanisation prioritaire 2
<u>1,6 / -1,3</u>	-	-	0	-	-	-	-	-

**Zones protégées**

Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC	<u>5</u> ha	Nombre d'immeubles isolés protégés	<u>26</u> u.
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN	<u>-</u> ha		



## IV. PROTOCOLE DE CONFORMITE

# Protocole de conformité

## Transmission des fichiers informatiques relatifs au projet de PAG

Conformément à l'article 3 du règlement ministériel du 30 mai 2017 relatif au contenu et à la structure des fichiers informatiques des projets et plans d'aménagement d'une commune. ce protocole atteste la conformité du dossier informatique PAG (AER\_PAG\_Mopos\_2021\_Adapt\_Mai2022) soumis par inconnu (mail@pact.lu) le 04.05.2022 concernant la refonte de la commune de Administration communale de la Vallée de l'Ernz.

Ce protocole devra être joint au dossier lors de la saisine de la commission d'aménagement et de la transmission du dossier au Ministre de l'Intérieur.



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère de l'Intérieur

Direction de l'Aménagement Communal  
et du Développement Urbain