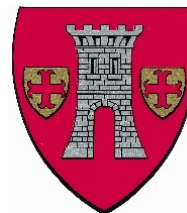


# PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG) COMMUNE DE LAROCLETTE



## ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG-PROJET]

### TEIL 3: Schémas Directeurs Larochette « rue du Moulin » (SD-L1)

Juni 2021



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

T +352 33 02 04  
F +352 33 28 86  
[www.zeyenbaumann.l](http://www.zeyenbaumann.l)



# 1 Erfassung der wesentlichen städtebaulichen Fragestellungen und Leitlinien

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

### Rahmenbedingungen

---

- » **Lage:** im Ortskern entlang der rue du Moulin
- » **Größe:** 0,19 ha
- » **Topographie:** ebenes Gelände
- » **angrenzende Bautypologie:** Blockrandbebauung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern und Geschäften
- » **Anbindung an das Straßennetz:** rue du Moulin, N14
- » **Öffentlicher Transport:** auf etwa 150m Entfernung befinden sich die beiden Bushaltestellen „Larochette Millewee“ und „Larochette Spuerkeess“
- » **Natur und Landschaft:** Garten mit Grünstrukturen, Überschwemmungsgebiet der Weißen Ernz, keine geschützten Biotope

### Übergeordnete Zielstellung

---

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für die Ergänzung der bestehenden Blockrandbebauung entlang der rue du Moulin,
- » für die Schaffung attraktiver Wohnungen in der Ortsmitte von Larochette, in fußläufiger Entfernung zu allen notwendigen Nahversorgungsgeschäften

Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

**Abbildung 1 Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)**



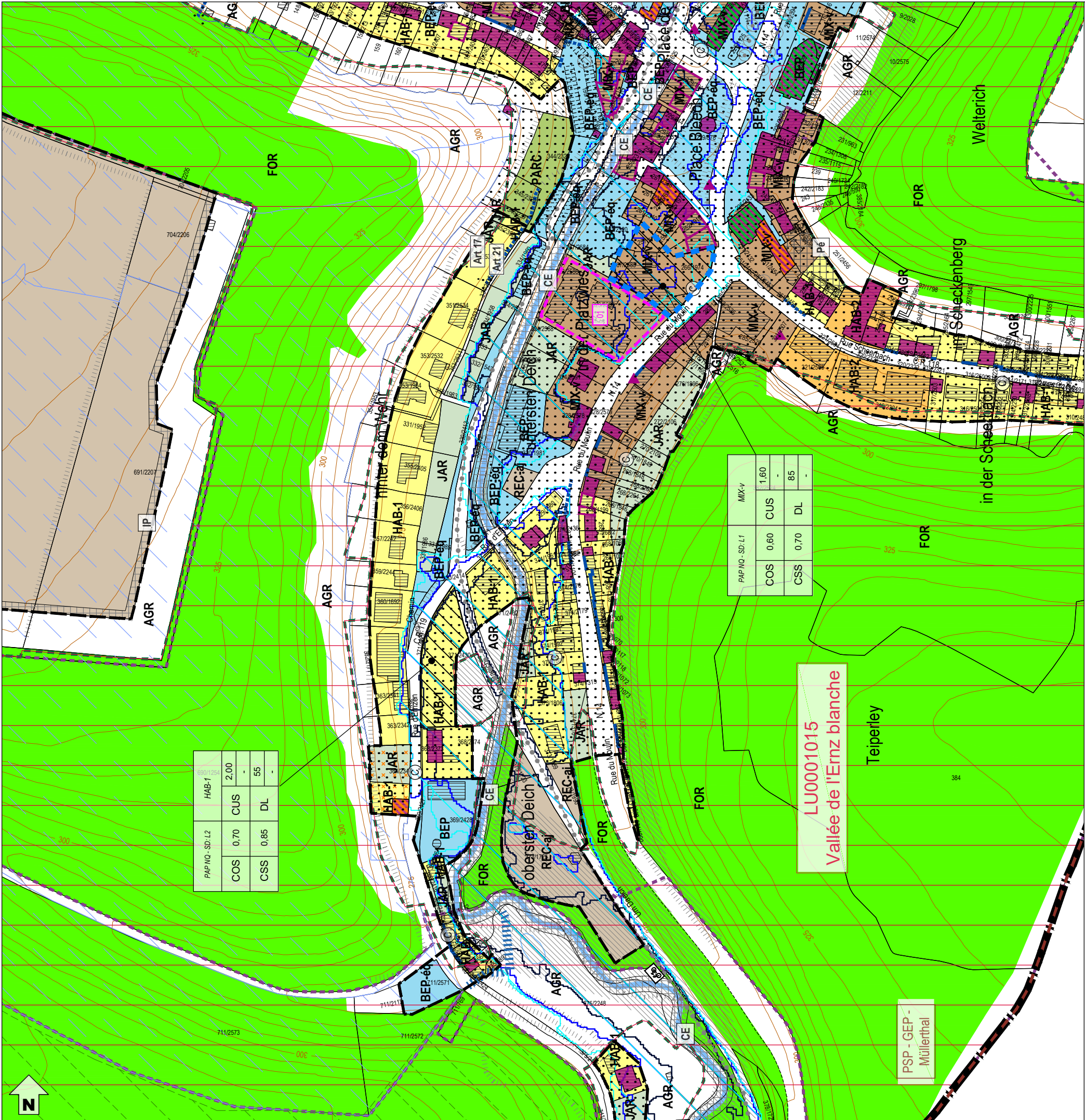
Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Carte topographique, 2015

**Abbildung 2 Verortung des Plangebietes (Luftbild)**



Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Orthophoto, 2019





### Légende: PAG

Parcelle cadastrale / immeuble (1)

Parcelle / immeuble en réalisation (2)

Délimitation du degré d'utilisation du sol

Délimitation de la zone verte

#### Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

<b>HAB-1</b>	Zone d'habitation 1	<b>REC-aj</b>	Zone de sport et de loisir - aire de jeux
<b>HAB-2</b>	Zone d'habitation 2	<b>REC-ca</b>	Zone de sport et de loisir - camping
<b>MIX-v</b>	Zone mixte villageoise	<b>REC-je</b>	Zone de sport et de loisir - activités jeunes
<b>BEP</b>	Zone de bâtiments et d'équipements publics	<b>REC-hô</b>	Zone de sport et de loisir - zone hôtelière
<b>BEP-éq</b>	Zone de bâtiments et d'équipements publics - équipements, espaces, aménagements et stationnements publics	<b>REC-éq</b>	Zone de sport et de loisir - loisir, équestre
<b>SPEC-ca</b>	Zone spéciale d'activités économiques communale type 1 - carrière	<b>JAR</b>	Zone de jardins familiaux
<b>COM</b>	Zone commerciale et station de service		

PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur

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

#### Zone verte

<b>AGR</b>	Zone agricole	<b>PARC</b>	Zone de parc public
<b>FOR</b>	Zone forestière (3)	<b>VERD</b>	Zone de verdure

#### Zones superposées

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

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

Zone d'aménagement différé

Zone de servitude "urbanisation"

Servitude "urbanisation - intégration paysagère"

Servitude "urbanisation - éléments naturels / arbres"

Servitude "urbanisation - bassin de décantation"

Servitude "urbanisation - cours d'eau"

Servitude "urbanisation - falaise"

Servitude "urbanisation - stationnement écologique à ciel ouvert"

Servitude "urbanisation - coulée verte"

Servitude "urbanisation - jardin"

Servitude "urbanisation - zone tampon"

Secteur et éléments protégés de type "environnement construit" - C

Construction à conserver (4)

Gabarit d'une construction existante à préserver (4)

Alignement d'une construction existante à préserver (4)

Mur à conserver (4)

Petit patrimoine à conserver (4)

Couloir pour projets de mobilité douce

Couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales

Couloir pour projets de canalisation pour eaux usées

Zone d'extraction

#### Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:

à l'aménagement du territoire

Plans directeurs sectoriels - PDS (14)

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

à la protection de la nature et des ressources naturelles

Zone protégée d'intérêt national - en procédure réglementaire et/ou à déclarer (5)

Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - Habitats (6)

à la protection des sites et monuments nationaux

Immeubles et objets classés monuments nationaux (7)

Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire (7)

Zone inondable - HQ10 (8)

Zone inondable - HQ100 (8)

Zone inondable - HQ extrême (8)

Zones de protection d'eau potable (11)

#### Indications complémentaires (à titre indicatif)

Biotopes protégés (relevé non exhaustif) (9)

Habitats d'espèces protégées (Art. 17) (relevé non exhaustif) (10)

Sites de reproduction et aires de repos d'espèces intégralement protégées (Art. 21) (relevé non exhaustif) (10)

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

Terrains avec des vestiges archéologiques connus (12)

Zones de protection d'eau potable en procédure et procédure publique en cours (13)

Cimetière

Cours d'eau / Eaux stagnantes (3)

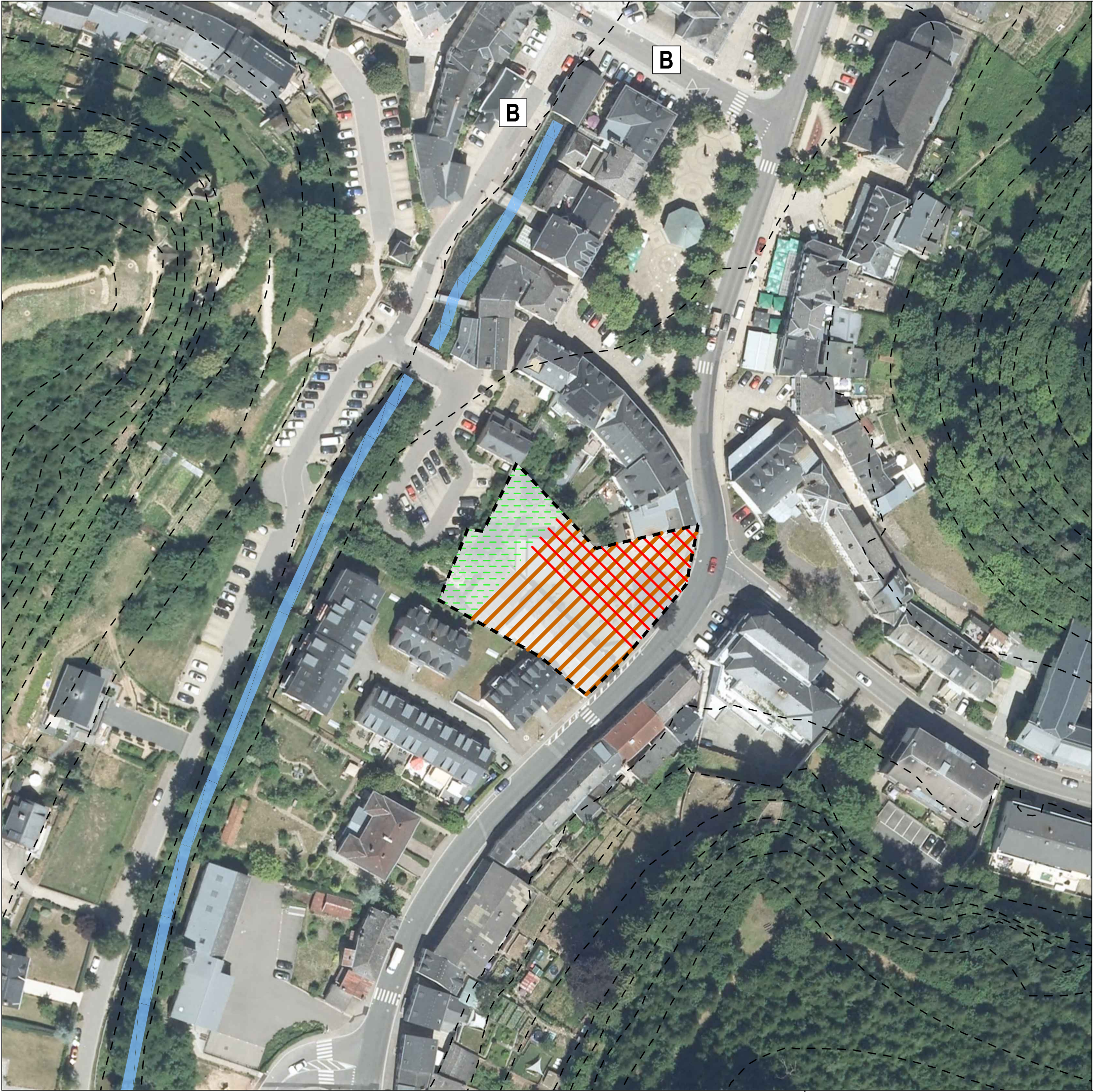
Courbes de niveau, équidistance 5 m (3)

Circulation et stationnement

Piste cyclable nationale - PC5 de l'Ernz Blanche

Limite de la commune (3)





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

Concept de développement urbain

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

- logement
- commerce / services
- artisanat / industrie
- équipements publics / loisir / sport
- faible
- moyenne
- forte densité

Espace public

- espace minéral cerné / ouvert
- espace vert cerné / ouvert
- Centralité
- Elément identitaire à préserver
- Mesures d'intégration spécifiques

Séquences visuelles

- axe visuel
- seuil / entrée de quartier, de ville, de village

Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques

- Connexions
- réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)
- mobilité douce (interquartier, intraquartier)
- zone résidentielle / zone de rencontre
- chemin de fer

Aire de stationnement

- parking couvert / souterrain
- P Pp parking public / privé
- B G Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)

Infrastructures techniques

- axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales
- axe principal du canal pour eaux usées

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

- coulée verte
- biotopes à préserver

Indications supplémentaires

- jardin privatif à maintenir

Fond de plan: © Origine: Administration du Cadastre et de la Topographie, Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg Orthophoto 2019



## 2 Städtebauliches Entwicklungskonzept

### 2. concept de développement urbain

#### Städtebauliche Zielstellung

---

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

- » Die Entwicklung dieser Fläche stellt eine Schließung der bestehenden Blockrandbebauung in der Ortsmitte von Larochette dar.
- » Im Erdgeschoss sollen neue Räume für Geschäftsflächen entstehen.
- » Die Bebauung soll sich hinsichtlich der Gebäude-Volumetrie und Geschossigkeit an die charakteristische umliegende Bebauung anpassen.
- » Der rückwertige Bereich der Fläche soll von Bebauung freigehalten und als Garten genutzt werden.

#### Erschließungsflächen

---

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

Die Fläche des vorliegenden SD liegt entlang der Nationalstraße. Der Bürgersteig sollte eine Breite von mind. 2,00 m haben und gegebenenfalls verbreitert werden. Vor den neuen Geschäftsflächen sollten auch die privaten Flächen in die Oberflächen-Gestaltung miteinbezogen, um einen attraktiven zusammenhängenden Raum zwischen Fassaden und Fahrbahn zu erhalten.

Der Umfang der öffentlichen Flächen, die im Rahmen des PAP an die Gemeinde abgetreten werden müssen, liegt bei etwa 6%. Im Rahmen der Konvention zum PAP wird ggf. eine Entschädigung nach Art. 34 (2) des Kommunalplanungsgesetzes geregelt.

#### Öffentlicher Raum

---

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

Durch die Verbreiterung des Bürgersteigs soll entlang der stark befahrenen Nationalstraße ein attraktiver öffentlicher Raum vor den Gebäuden mit Geschäftsnutzung entstehen.

#### Bauliche Integration

---

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

Mit der Bebauung dieser Fläche soll im Sinne der Innenentwicklung und -verdichtung, die Blockrandbebauung entlang der rue du Moulin konsolidiert werden. Die Bebauung soll sich an die umgebende Bebauung anpassen und anschließen, d.h. der an die Ortsmitte angrenzender Teil soll als 3-geschossige Bebauung und der südliche Teilbereich als 2-geschossige Bebauung ausgeführt werden. Zur optimalen städtebaulichen Integration der Gebäude in das Ortsbild sollten die Dachformen und Fassadengestaltung mit den ortstypischen Gebäuden harmonisieren.

Die Baulinie der Vorderfassade des südlichen Bereichs der Bebauung sollte sich an der Ausrichtung des Bestands orientieren, um eine gute Einsehbarkeit der Ein- und Ausfahrt der bestehenden und der zu schaffenden Tiefgarage entlang der Nationalstraße zu gewährleisten.

Die Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* befindet sich innerhalb des *Secteur protégé d'intérêt communal de type „environnement construit-C“*, für den Festsetzungen zur Volumetrie, Fassadenstruktur, Farbgebung und Materialien der Gebäude gelten. Diese sind im Rahmen der Erarbeitung des PAP umzusetzen, z.B. in Form von Vorgaben zur Fassadenanordnung, Dachform, Farb- und Materialwahl.

## Zentralität

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

Im nördlichen Bereich sind, gemäß Partie écrite des PAG, im Erdgeschoss Geschäftsflächen vorzusehen, um das bestehende Zentrum mit seinen Geschäften und Gaststätten auf der südlichen Seite zu ergänzen und abzurunden. Zusammen mit dem Wohnen bildet dies die zentrale Nutzung des vorliegenden *Schéma Directeur*.

## Städtebauliche Koeffizienten

*la répartition sommaire des densités*

[MIX-v]					
COS	max.	0,6	CUS	max.	1,6
				min.	-
CSS	max.	0,7	DL	max.	85
				min.	-

**COS:** Coefficient d'occupation du sol – le rapport entre la surface d'emprise au sol des constructions et la surface du terrain à bâtir net

**CUS:** Coefficient d'utilisation du sol – le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut

**CSS:** Coefficient de scellement du sol – le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net

**DL:** Densité de logement – le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut

Gemäß PCN (ACT, PCN exercice 2017) hat die Fläche eine Größe von 0,19 ha. Bei einer *Densité de logement* (DL) von 85 Wohneinheiten pro ha, ergibt sich auf der Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotential von 16 neuen Wohneinheiten.

Die Berechnung der maximalen Anzahl an Wohneinheiten pro ha (DL) basiert auf einer durchschnittlichen Wohnungsgröße (in Mehrfamilienhäusern) von 110 m<sup>2</sup> (Bruttogeschossfläche), die bei der Umsetzung des PAP NQ einzuhalten ist.

## Typologien und Funktionsmischung

*la typologie et la mixité des constructions*

- » Die Funktion des vorliegenden *Schéma Directeur* ist das Wohnen in Mehrfamilienhäuser. In einem Teil des Erdgeschosses sind Geschäftsräume vorzusehen.
- » Es ist eine Blockrandbebauung aus Mehrfamilienhäusern vorgesehen



## Ausgleichsmaßnahmen

---

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

Ein Teil der Fläche ist laut dem *Cadastre des sites potentiellement pollués* (Ministère du Développement durable et des infrastructures, Administration de l'Environnement, 2014) potenziell verunreinigt. Im Rahmen des PAP ist die Notwendigkeit von Bodenproben und eventueller Bodensanierungsmaßnahmen zu klären.

## Raumsequenzen und Sichtachsen

---

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

Mit dem geplanten Lückenschluss wird eine geschlossene Blockrandbebauung entstehen, wodurch der Straßenraum an dieser Stelle gefasst wird.



Quelle: google.maps, 2009

## Schutz und Inwertsetzung des baulichen Erbes

---

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

Laut dem *Plan de zones archéologiques* ist das Gebiet als *Terrain avec des vestiges archéologiques connus* eingestuft. Es ist empfohlen, das CNRA im Vorfeld weiterer Planungen für das Gebiet zu kontaktieren. Eventuell sind Probegrabungen durchzuführen.

Die vorhandenen Gebäude sind nicht als erhaltenswert erhoben und können durch die neue Bebauung ersetzt werden.

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

### 3 Mobilität und technische Infrastrukturen

#### 3. concept de mobilité et d'infrastructures techniques

##### Erreichbarkeit und Verkehrsnetz

Die verkehrliche Erschließung des vorliegenden Schéma Directeur erfolgt direkt über die bestehende Rue du Moulin (N 14). Es ist keine neue Erschließungsstraße notwendig.

Die vorhandene Verkehrshierarchie bleibt bestehen.

##### Parkraumkonzept

*un concept de stationnement*

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind in einer Tiefgarage vorzusehen. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist so zu plazieren, dass sie nicht innerhalb der Kurve liegt und eine gute Einsehbarkeit zur Nationalstraße gewährleistet ist.

##### ÖPNV

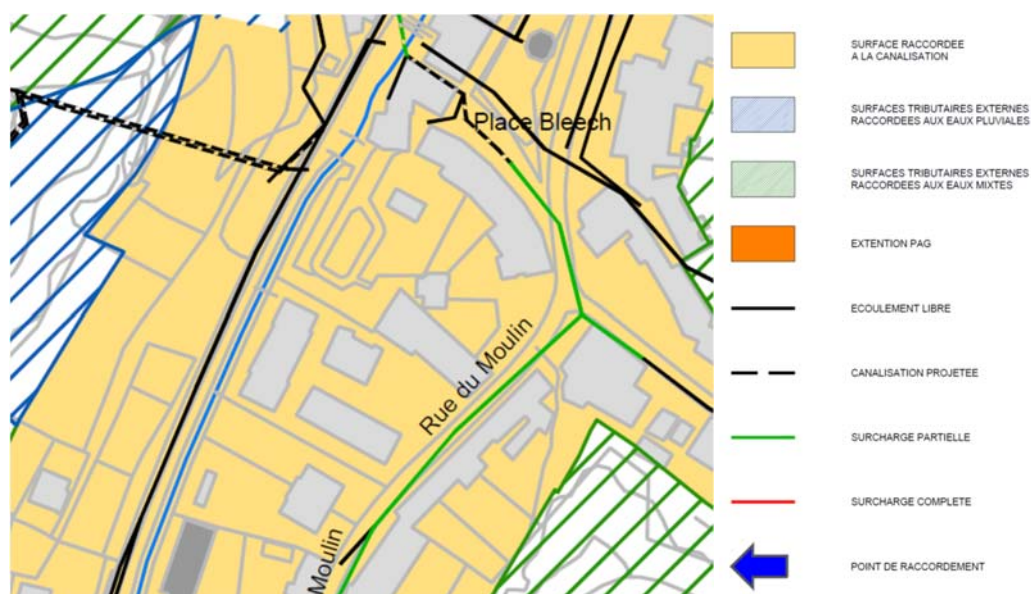
*les accès au transport collectif*

Die Bushaltestellen „Larochette Millewee“ und „Larochette Spuerkeess“ befinden sich in ca. 150m Entfernung. Über diese Bushaltestelle sind folgende Buslinienverbindungen möglich: 100 (Luxembourg – Diekirch), 409 (Mersch – Stegen), 414 (Larochette - Echternach), 419 (Mersch – Heffingen).

##### Technische Infrastrukturen

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

Die neue Bebauung kann an die bestehenden Infrastrukturen (Wasser, Abwasser, Strom, Kommunikation, ...) entlang der Rue du Moulin angeschlossen werden.



Quelle: Etude hydraulique, état assainissement, Luxplan S.A., 10.02.2014



## 4 Landschaftskonzept

### 4. concept paysager et écologique

#### Integration in die Landschaft

---

##### *l'intégration au paysage*

Die Fläche des *Schéma Directeur* befindet sich innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers. Aus diesem Grund sind keine besonderen Eingrünungsmaßnahmen zur Integration in das Landschaftsbild umzusetzen.

Der rückwärtige Bereich soll als Garten genutzt werden. Die vorhandenen Grünstrukturen sollten als Gestaltungselemente erhalten bzw. ergänzt werden.

#### Grünzüge und Biotopvernetzung

---

##### *les coulées vertes et le maillage écologique*

Nicht von Belang.

#### Geschützte Biotope und Habitate

---

##### *les biotopes à préserver.*

Es wurden keine geschützten Biotope auf dem Gelände erhoben. Die rückwärtigen Grünstrukturen und Gärten sollen jedoch weiterhin als Garten erhalten bleiben.

## 5 Umsetzungskonzept und Phasierung

### 5. concept de mise en oeuvre

#### Umsetzungsprogramm

---

##### *le programme de réalisation du projet*

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

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

Aufgrund der potenziellen Verunreinigung eines Teils der Fläche, ist im Rahmen des PAP die Notwendigkeit von Bodenproben und eventueller Bodensanierungsmaßnahmen zu klären.

#### Machbarkeit

---

##### *la faisabilité*

Das Gebiet gehört mehreren Eigentümern.

#### Phasierung der Entwicklung und Abgrenzung der PAP

---

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

Das Gebiet des Schéma Directeur kann in einer Entwicklungsphase realisiert werden.

Für die Fläche ist ein PAP auszuarbeiten.



## 6 Anhang: Allgemeine Gestaltungsempfehlungen

### Planung von Neubaugebieten

---

**Energie und Ortsplanung**, Arbeitsblätter für die Bauleitplanung Nr.17, Oberste Baubehörde im Bayrischen Staatsministerium des Innern

<http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/03500078.htm>

**Energieeffiziente Kommunalplanung, Arbeitshilfe Energie & Urbanismus**, myenergy Luxembourg, 2015

<http://www.pacteclimat.lu/download/638/arbeitshilfe-energieeffiziente-kommunalplanung-.pdf>

**Landschaftsgerechte und ökologische Wohnbaugebiete**, Ministère de l'Environnement, Administration des Eaux et Forêts, Arrondissement Sud de la Conservation de la Nature, 2007

[https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv\\_nature/Landschaftsgerechte\\_und\\_Oekologische\\_Wohnbaugebiete.html](https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv_nature/Landschaftsgerechte_und_Oekologische_Wohnbaugebiete.html)

**Leitfaden für eine energetisch optimierte Stadtplanung**, Stadt Essen, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, 2009

[http://media.essen.de/media/wwwessende/aemter/61/dokumente\\_7/aktionen/klimaschutz/Leitfaden\\_fuer\\_energetisch\\_optimierte\\_Stadtplanung.pdf](http://media.essen.de/media/wwwessende/aemter/61/dokumente_7/aktionen/klimaschutz/Leitfaden_fuer_energetisch_optimierte_Stadtplanung.pdf)

**Planungsleitfaden. 50 Solarsiedlungen in Nordrhein-Westfalen**, EnergieAgentur.NRW, 2008

[http://www.energieregion.nrw.de/database/data/datainfopool/Planungsleitfaden2008\\_080211.pdf](http://www.energieregion.nrw.de/database/data/datainfopool/Planungsleitfaden2008_080211.pdf)

**Besser Planen weniger Baggern – Wege zur Vermeidung und Wiederverwertung von Erdaushub bei Bauarbeiten**, Ministère du Développement durable et des Infrastructures, Administration de l'environnement, 2015

[https://environnement.public.lu/fr/publications/dechets/besser\\_planer\\_weniger\\_baggern.html](https://environnement.public.lu/fr/publications/dechets/besser_planer_weniger_baggern.html)

### Öffentlicher Raum, Freiraum

---

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

[http://www.miat.public.lu/publications/amenagement\\_communal/espaces\\_publics\\_collectifs/espaces\\_publics.pdf](http://www.miat.public.lu/publications/amenagement_communal/espaces_publics_collectifs/espaces_publics.pdf)

**Nature et construction, Recommandations pour l'aménagement écologique et l'entretien extensif le long des routes et en milieu urbain**, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, 2013

[https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv\\_nature/nature\\_et\\_construction.html](https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv_nature/nature_et_construction.html)

**Leitfaden : Naturnahe Anlage und Pflege von Parkplätzen**, Administration des Eaux & Forêts, Service de la Conservation de la Nature, 2008

[https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv\\_nature/naturnahe\\_anlage\\_parkplaetzen.html](https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv_nature/naturnahe_anlage_parkplaetzen.html)

**Leitfaden « Gutes Licht » im Außenraum für das Großherzogtum Luxemburg, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, 2018**

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

**Regenwasser, Renaturierung**

---

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

[http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden/Leitfaden\\_.pdf](http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden/Leitfaden_.pdf)

[http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden2/Leitfaden\\_2013\\_.pdf](http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden2/Leitfaden_2013_.pdf)

**Renaturation des cours d'eau – Restauration des habitats humides, Ministère de l'Environnement & Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire, 2008**

[https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv\\_nature/renaturation\\_habitats\\_humides.html](https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv_nature/renaturation_habitats_humides.html)