



Plan d'Aménagement Général (PAG)

Schéma directeur

SD n°R12 Zone d'activité «Bei Zoemeskaul» à Rollingen

Vote du conseil communal le 19 juillet 2016

10 décembre 2015

ZEYEN BAUMANN

Bureau d'Etudes en
Aménagement du Territoire
et Urbanisme

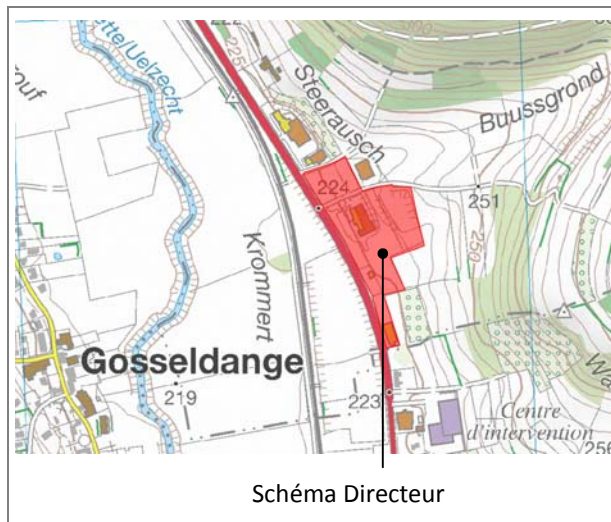
**CHANTAL ZEYEN
PIERRE BAUMANN**
Aménageurs-Urbanistes
Ingénieurs-conseils TUB

7-9, rue de Steinsel L-7254 Bereldange
Tel 33 02 04 Fax 33 28 86
E-mail: secretariat@zeyenbaumann.lu

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

Caractéristiques du site

- **Situation:** localité de Rollingen, aux abords de la rue de Luxembourg.
- **Superficie du PAP NQ:** 3,44 ha (PCN 2013).
- **Topographie:** pente 10%, montant d'ouest en est.
- **Typologie des constructions avoisinantes:** bâtiments à usage professionnel.
- **Accessibilité:** route de Luxembourg (N7).
- **Transports publics:** arrêt de bus « Rollingen, Lëtzebuergerstr. », rue de Luxembourg dans un rayon de 610 à 940 mètres.
- **Végétation et milieu naturel:** prairies, haies.



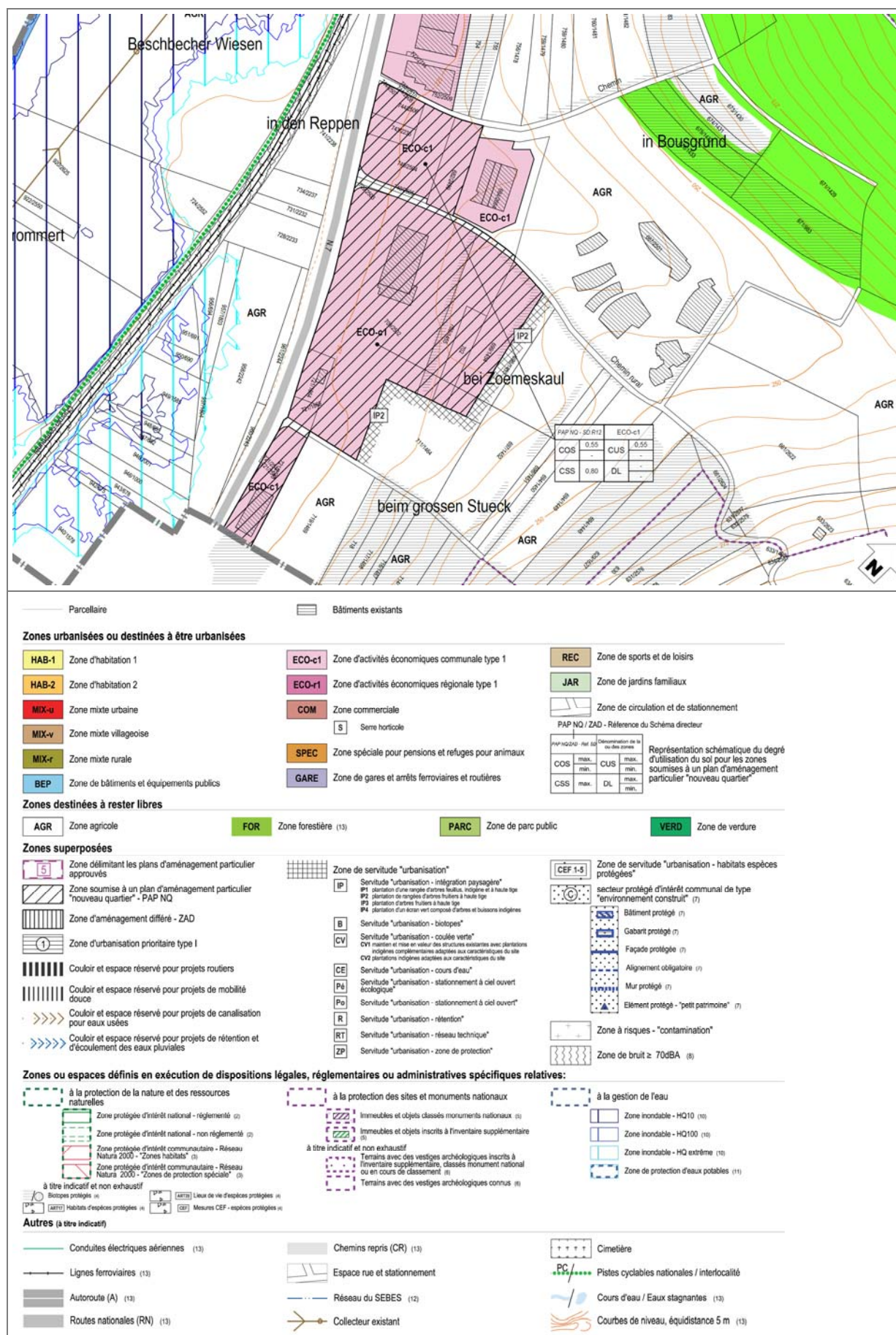
Fond de plan: Carte Topographique, 2008

Plan de situation



Fond de plan : Orthophoto 2013, Administration du Cadastre et de la Topographie

PAG projet



Extrait du PAG Projet

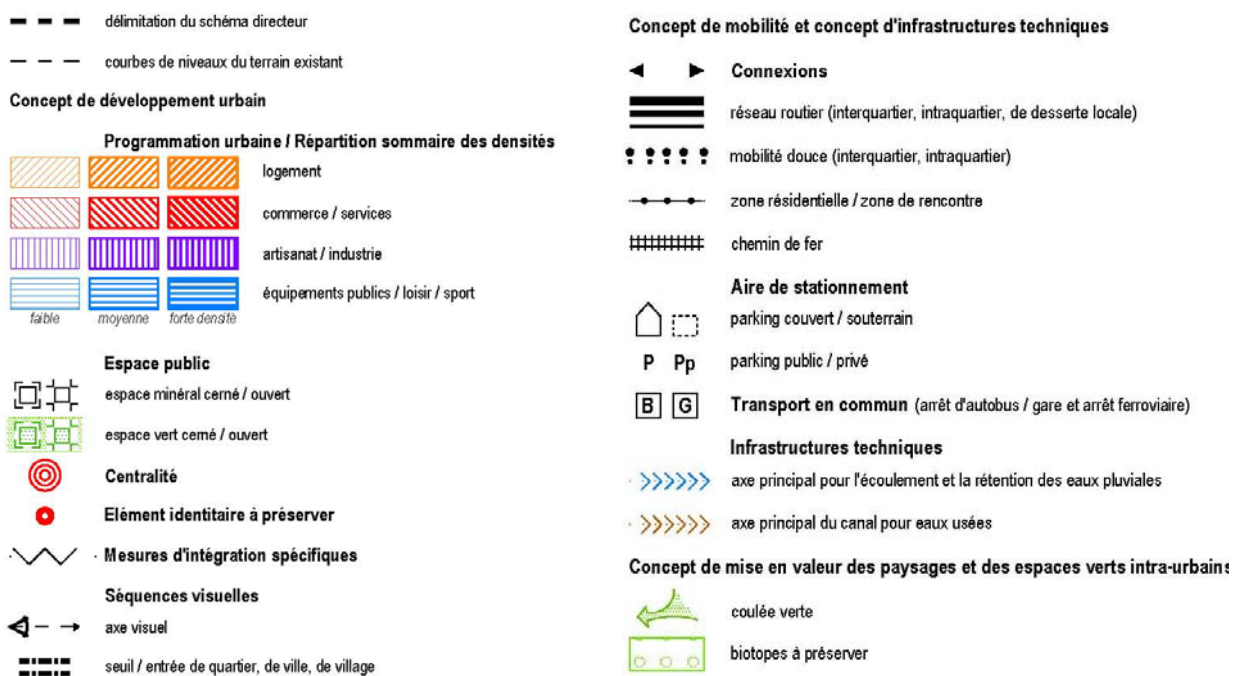
Défis urbains – Objectifs visés

- Développer en zone d'activité économique des terrains libres d'une grande envergure, adjacent à un quartier d'habitation.
- Garantir les interfaces avec le tissu bâti existant et le paysage ouvert.
- Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables.
- Minimiser l'impact des constructions projetées sur les constructions existantes avoisinantes et sur le paysage.
- Le concept d'aménagement de ces terrains doit tenir compte des zones de servitude « urbanisation » définies dans les parties graphique et écrite du PAG (article 18).

Schéma Directeur



Fond de plan : Orthophoto 2013, Administration du Cadastre et de la Topographie



2. Concept de développement urbain

a – Identité et programmation urbaine par quartier et par îlot

- Ces terrains seront caractérisés par des activités artisanales, commerciales ou tertiaires.

b – Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public

- Le PAP définira les surfaces à céder pour utilité publique dans le cadre des 25% à céder.

c – Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

- Dans le domaine public il importe de prévoir une grande majorité de plantation d'essence indigène.
- Dans le domaine public, les aires de stationnement sont à réaliser de préférence selon des principes écologiques.

d – Jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers

- Aucune.

e – Interfaces entre îlots et quartiers, notamment l'intégration, les gabarits, l'agencement des volumes

- Le concept d'aménagement devra garantir une bonne intégration des nouveaux volumes dans l'environnement bâti et naturel.
- Il faudra prévoir une bande verte d'au moins 10,0 mètres pour l'intégration du site vis-à-vis du paysage au sud du site.

f – Centralités, notamment les fonctions, les densités, les espaces publics

- Ne s'applique pas.

g – Répartition sommaire des densités

ECO-c1					
COS	max	0,55	CUS	max	0,55
	min	-		min	-
CSS	max	0,80	DL	max	-
	min	-		min	-

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

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

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

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

h – Typologie et mixité des constructions

- Les prescriptions dimensionnelles ainsi que les affectations permises pour ce PAP devront correspondre à celles du PAP quartier existant « Zone d'activités économiques communale de type 1 ».

i – Mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées

- Le concept d'aménagement de ces terrains doit tenir compte des zones de servitude « urbanisation » définies dans les parties graphique et écrite du PAG (article 18).
- Des mesures d'intégration paysagère sont à prévoir à la périphérie du PAP donnant sur le paysage sous forme de plantations qui seront définies dans le cadre du PAP.
- Tout aménagement dans cette zone doit satisfaire aux exigences de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau et faire l'objet d'une demande d'autorisation.

j – Axes visuels à conserver, séquences visuelles et seuils d'entrée

- Aucun.

k – Eléments identitaires bâtis et éléments identitaires naturels à sauvegarder respectivement à mettre en évidence

- Préserver autant que possible les éléments naturels présents sur le site.

3. Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

a – Connexions

- Le site est desservi à partir de la rue de Luxembourg.

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

Sans objet

c – Concept de stationnement

- Le nombre d'emplacements de stationnement à prévoir est défini dans le PAG.

d – Accès au transport collectif

- L'arrêt d'autobus le plus proche est situé dans un rayon de 610 à 640 mètres du site et est accessible par la rue de Luxembourg.

e – Infrastructures techniques majeures, notamment l'évacuation des eaux pluviales

- Concernant les infrastructures techniques, tous les réseaux existent rue de Luxembourg et ils ont tous une capacité suffisante pour alimenter et assainir le site.
- Concernant l'évacuation des eaux pluviales, elles seront acheminées via une canalisation pour eaux pluviales projetées sur la rue de Luxembourg.

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

a – 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

- Le concept d'aménagement de ces terrains doit tenir compte des zones de servitude « urbanisation » définies dans les parties graphique et écrite du PAG (article 18).
- Des aménagements paysagers doivent garantir une bonne interface entre les nouvelles constructions, les constructions existantes et le paysage ouvert.
- Dans le domaine public, les plantations sont à réaliser avec des essences indigènes.
- Dans le domaine public, les aires de stationnement sont à aménager selon des principes écologiques.

b – Coulées vertes et maillage écologique

- Sans objet.

c – Biotopes à préserver

- Les biotopes protégés selon l'article 17 existants sur le site devront être préservés et intégrés dans le concept ou, à défaut, devront être compensés sur le site ou ailleurs dans la commune.

5. Concept de mise en œuvre

a – Programme de réalisation du projet

- Le PAP sera réalisé en concertation avec les différents services et administrations concernés, respectivement l'Administration de la Gestion de l'Eau (AGE), le Ministère de l'Environnement, l'Administration des Ponts et Chaussées, (...)

b – Faisabilité

- Le(s) propriétaire(s) devra(ont) proposer un projet d'aménagement particulier cohérent avec le présent schéma directeur.
- Les réseaux techniques sont disponibles dans la zone d'activité et ils ont une capacité suffisante. Il faudra raccorder le nouveau réseau au réseau existant.

c – Phasage de développement

- Ce projet peut être réalisé en une ou plusieurs phases.

d – Délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier

- Voir le plan du projet PAG à la page 2.

Bibliographie :

Avant-projet de plan directeur sectoriel Logement, Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire _ DATer / Ministère des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement, 2009

http://www.dat.public.lu/publications/documents/avant_projet_plan_sectoriel_logement/av_proj_ps_logement.pdf

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

http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/Landschaftsgerechte_und_Oekologische_Wohnbaugebiete/landschaftsgerechte_und_oekologische_Wohngebiete.pdf

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

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

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

http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/nature_et_construction/PDF_nature_construction.pdf

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

http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/naturnahe_anlage_parkplaetzen/Brochure_naturnahe_anlage_parkplaetzen.pdf

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

http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden/Leitfaden_pdf.pdf

http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden2/Leitfaden_2013_pdf.pdf

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

http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/renaturation_habitats_humides/Renaturation_des_cours_d_eau_-_restauration_des_habitats_humides_-_light.pdf