



Plan d'Aménagement Général (PAG)

Schéma directeur

SD n°R2 «auf dem Dienstfeld – rue de Luxembourg» 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 (N7).
- **Superficie du PAP NQ:** 0,36 ha (PCN 2013).
- **Topographie:** pente 4%, montant du nord vers le sud.
- **Typologie des constructions avoisinantes:** maisons unifamiliales isolées, jumelées et groupées en bande, maisons plurifamiliales et entreprises.
- **Accessibilité:** Rue de Luxembourg (N7).
- **Transports publics:** arrêt de bus « Berschbach, Blannenheem », sur la rue de Luxembourg dans un rayon de 140 mètres, gare de Mersch située à moins de 990 mètres (distance parcourue).
- **Végétation et milieu naturel:** prairie, ruisseau avec des grands arbres, arbres fruitiers. Habitat et corridor de maillage pour les chauves-souris.



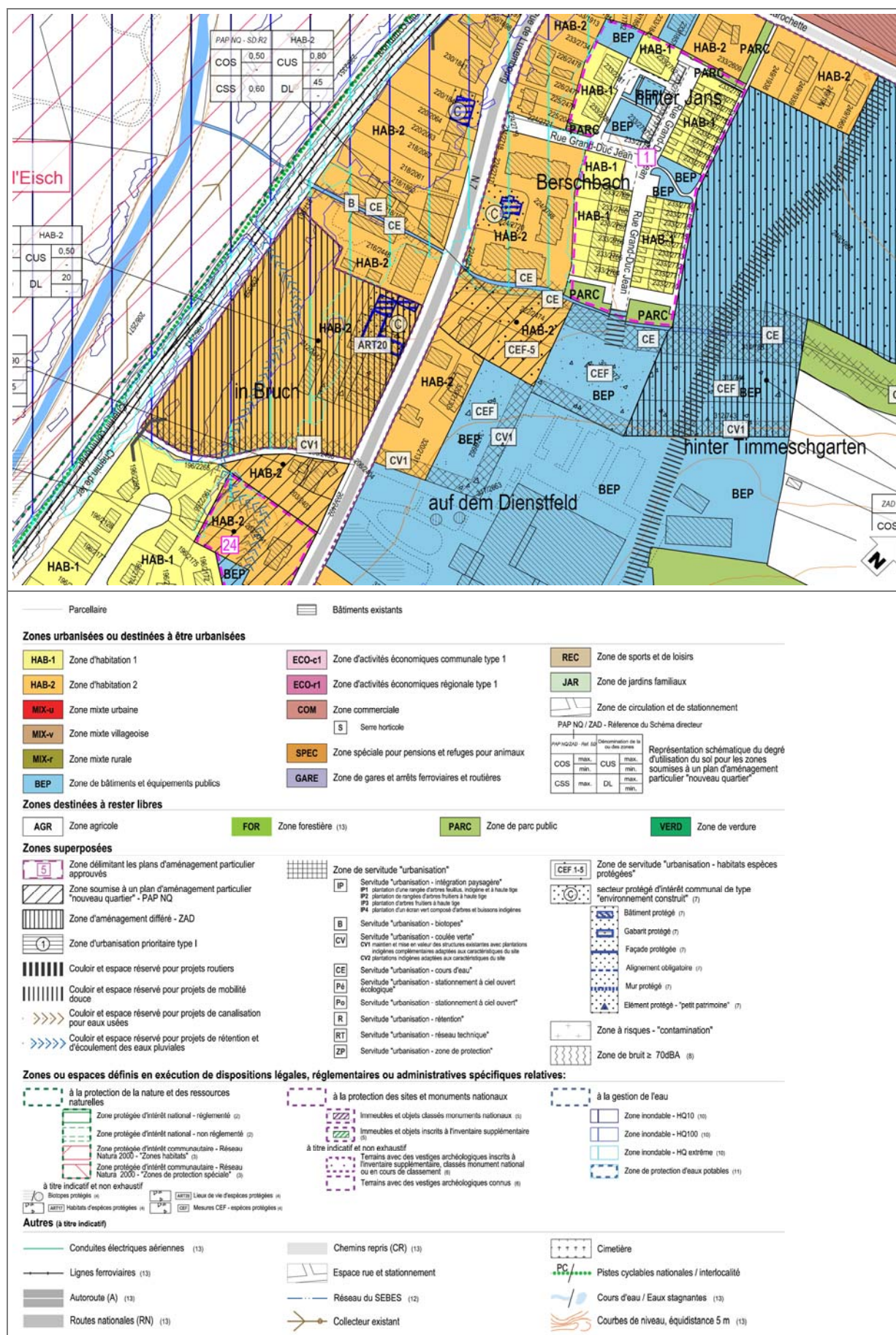
Fond de plan: Carte Topographique, 2008

Plan de situation



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

PAG projet

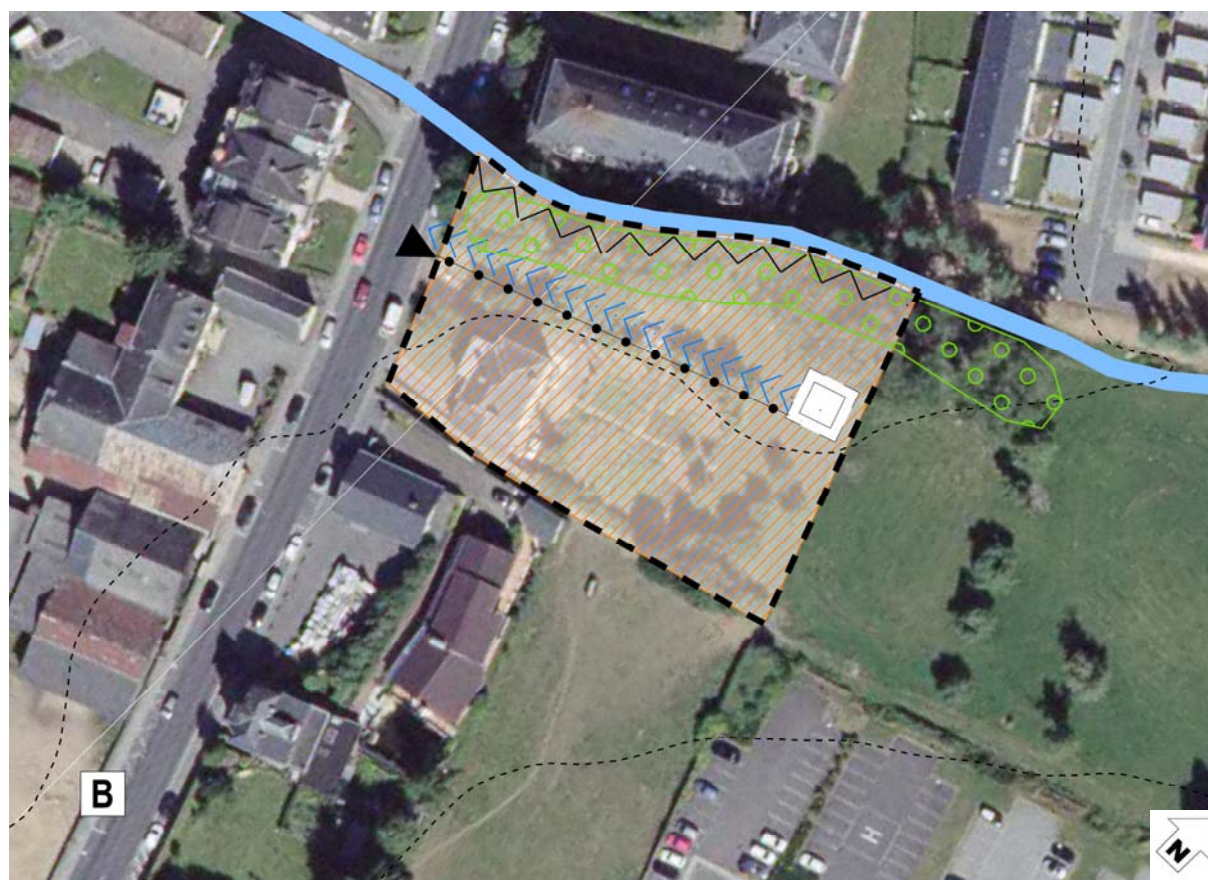


Extrait du PAG Projet

Défis urbains – Objectifs visés

- Développer en habitation des terrains libres, adjacents au tissu bâti existant et déjà desservis par une rue et par les réseaux techniques.
- Proposer une mixité de logements et une densité adaptée aux caractéristiques de la localité, respectivement aux abords immédiats de la route de Luxembourg (N.7), bien desservie par les transports publics et au centre de la localité.
- Garantir les interfaces avec le tissu bâti existant.
- Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables.
- Créer de nouvelles liaisons pour la mobilité douce intra et interquartier, vers les réseaux de transport public et vers les réseaux récréatifs.
- Intégrer le maximum de verdure existante dans le concept urbanistique.
- Préserver certains biotopes protégés existants et les intégrer au concept urbanistique.
- Développer un concept urbanistique qui tient compte de la présence de la zone inondable.
- 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

- Concept de développement urbain**

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

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

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

Espace public

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

Centralité

 - Centralité

Elément identitaire à préserver

 - Elément identitaire à préserver

Mesures d'intégration spécifiques

 - 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
 - parking public / privé
 - 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

2. Concept de développement urbain

a – Identité et programmation urbaine par quartier et par îlot

- Ce site sera développé en maisons unifamiliales et plurifamiliales.
- Des professions libérales pourront être autorisées, cependant la fonction résidentielle devra représenter 80% minimum des surfaces construites brutes.
- Ce site à développer aura une densité moyenne de logements.
- Le concept urbanistique devra proposer un type d'habitation moins consommateur de terrain et une grande qualité des espaces libres nouvellement créés.
- Les nouvelles constructions devront avoir une implantation optimale, avec une orientation s'ouvrant sur la nouvelle placette créée.

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

- Des surfaces devront être cédées à la commune afin de garantir la mise en œuvre des servitudes urbanisation, le corridor pour chauves-souris, un accès depuis la rue de Luxembourg et vers la zone de bâtiment et d'équipement public à l'arrière et pour aménager une liaison piétonne vers le parc. En principes les surfaces à céder seront supérieures au 25 % prévus par la loi.
- 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

- Une voie d'accès ainsi qu'une placette sont à créer.
- 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.

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

- Il s'agit d'un projet de petite envergure à vocation d'habitation.

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

- Afin de garantir une intégration optimale des nouvelles constructions dans la localité, le concept urbanistique devra proposer des constructions reprenant sensiblement le gabarit des constructions existantes environnantes, soit 2 niveaux avec combles ou étage en retrait et des profondeurs comprises entre 12,0 et 15,0 mètres.
- Dans le cas d'une urbanisation futur des parcelles situées à l'arrière, il sera important de respecter une distance d'environ 20,0 mètres entre deux façades arrière de bâtiment et d'environ 15,0 mètres entre une façade arrière et un pignon.

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

- Il s'agit d'un projet de petite envergure à vocation d'habitation.

g – Répartition sommaire des densités

HAB-2					
COS	max	0,50	CUS	max	0,80
	min	-		min	-
CSS	max	0,60	DL	max	45
	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

- En considérant que le PAP NQ a une superficie de 0,36 ha (PCN 2013), avec une densité brute de 45 logements par hectare, il y a un potentiel de 16 nouveaux logements maximum.

h – Typologie et mixité des constructions

- Le concept urbanistique doit garantir une mixité de logements dans des maisons unifamiliales et plurifamiliales.
- Les maisons plurifamiliales devraient être isolées et de taille raisonnable, en principe 6 à 9 logements maximum.
- Les constructions unifamiliales seront implantées de préférence en bande ou jumelée, afin de réduire la consommation de terrain.
- Il sera important de chercher la meilleure orientation possible et de favoriser des constructions à haut rendement énergétique.

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), dont le corridor pour chauves-souris.
- Développer un concept urbanistique qui tient compte de la présence de la zone inondable.
- Des mesures de prévention inhérentes au risque inondations sont à prévoir :
 - chaque volume d'eau de rétention supprimé est à compenser localement,
 - toute construction ou aménagement constituant un obstacle hydraulique défavorable à l'écoulement des hautes eaux est strictement interdit,
 - les surfaces habitables ainsi que toute installation sensible doivent se tenir hors zone inondable afin de réduire le risque de dommage pour les personnes, les biens et l'environnement,
 - les garages souterrains de lotissement aux alentours des cours d'eau sont à construire de manière étanche avec des rampes d'accès se trouvant hors zone inondable

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.
- Un réseau de mobilité douce devrait permettre les déplacements à l'intérieur du nouveau quartier et vers le parc à l'arrière.

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

- La desserte interne du site s'effectuera en zone 20.

c – Concept de stationnement

- Le nombre d'emplacements de stationnement à prévoir est défini dans le PAG.
- Pour ne pas consommer trop d'espace au rez-de-chaussée des constructions pour l'aménagement d'emplacements de stationnement, il serait préférable d'aménager les garages au sous-sol.
- Le PAP définira le nombre d'emplacements de stationnement pour visiteurs.

d – Accès au transport collectif

- L'arrêt d'autobus le plus proche « Berschbach, Blannenheem » est situé sur la rue de Luxembourg dans un rayon de 120 à 150 mètres du site et est directement accessible.
- La gare se situe à moins d'un kilomètre du site et elle est desservie par le bus 290 qui passe par l'arrêt d'autobus « Berschbach, Blannenheem ».

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

- Concernant les infrastructures techniques, tous les réseaux existents rue de Luxembourg ont tous une capacité suffisante pour alimenter et assainir le site.
- Concernant l'évacuation des eaux pluviales, elles seront acheminées vers la route 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 devront garantir une bonne interface entre le futur quartier d'habitation et le parc existant au sud du site.
- Dans le domaine public il importe de prévoir une grande majorité de plantations d'essence indigène.
- Dans le domaine public, les aires de stationnement sont à aménager selon des principes écologiques.

b – Coulées vertes et maillage écologique

Maintien du ruisseau et des arbres matures avec leur fonction de maillage pour les chauves-souris.

c – Biotopes à préserver ou à compenser

- Les biotopes 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.
- Les mesures de compensations sont définies plus précisément dans la partie écrite du PAG.
- Ausgleich für den Verlust an Grünland und Streuobstbestand ist in Form von CEF-Maßnahmen erforderlich, da es sich vermutlich um essentielle Jagdgebiete von Arten des Anhang 2 und 6 NatSchG handelt, deren Zerstörung sich auf Belange des Art. 20 (Ruhe- und Fortpflanzungsstätte) auswirken können. Die in der SUP von Gessner & Harbusch (2015) empfohlenen Flächen sind im Zusammenhang mit der Fläche R_12 im PAG projet entsprechend markiert, weitere geeignete Bereiche sind dem Bericht von Gessner & Harbusch (2015) zu entnehmen.
- Im Zuge potentiell notwendiger Rodungsarbeiten sind die Bäume der Planzone vor einer Flächeninanspruchnahme durch einen Artenkunde-Spezialisten auf etwaige Individuen oder Quartiere geschützter Arten zu untersuchen. Vorhandene Individuen müssen in geeignete, nahe gelegene Lebensräume umgesiedelt werden. Vorhandene Quartiere müssen vor einer Zerstörung andernorts kompensiert werden (CEF-Maßnahmen). Eine Abholzung darf lediglich innerhalb der Rodungsperiode zwischen November und März erfolgen, wenn ein Besatz durch Fledermäuse unwahrscheinlich ist.

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 rue de Luxembourg et ont une capacité suffisante. Il faudra raccorder les nouvelles constructions au réseau existant.

c – Phasage de développement

- Ce projet pourra 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