



## Plan d'Aménagement Général (PAG)

### Schéma directeur

### SD n°R10 «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](mailto:secretariat@zeyenbaumann.lu)

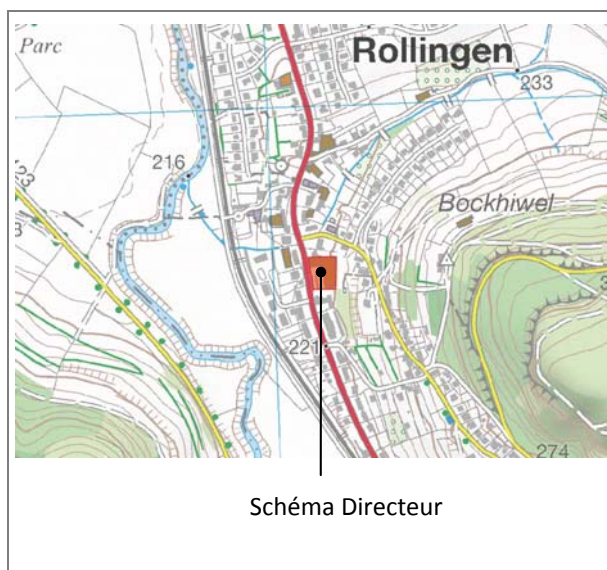


## 1. Identification de l'enjeu urbanistique et les lignes directrices majeures

Le chapitre de « l'identification de l'enjeu urbanistique et les lignes directrice majeures » sera complété lorsque le statut de la zone d'aménagement différé sera levé.

### Caractéristiques du site

- **Situation:** localité de Rollingen, aux abords de la rue de Luxembourg, à proximité du carrefour avec la rue Belle-Vue (CR 120).
- **Superficie du PAP NQ:** 0,31 ha (PCN 2013).
- **Topographie:** pente 7%, montant d'ouest en est.
- **Typologie des constructions avoisinantes:** maisons unifamiliales et plurifamiliales, bâtiments agricoles.
- **Accessibilité:** rue de Luxembourg (N7) et rue de Belle-Vue (CR 120).
- **Transports publics:** arrêt de bus « Rollingen, Veräinsbau », sur la rue de Luxembourg (N7) dans un rayon de 175 à 250 mètres, gare de Mersch à moins de 1,5 km (distance parcourue).
- **Végétation et milieu naturel:** zone bâtie, aucun élément particulier.



Fond de plan: Carte Topographique, 2008

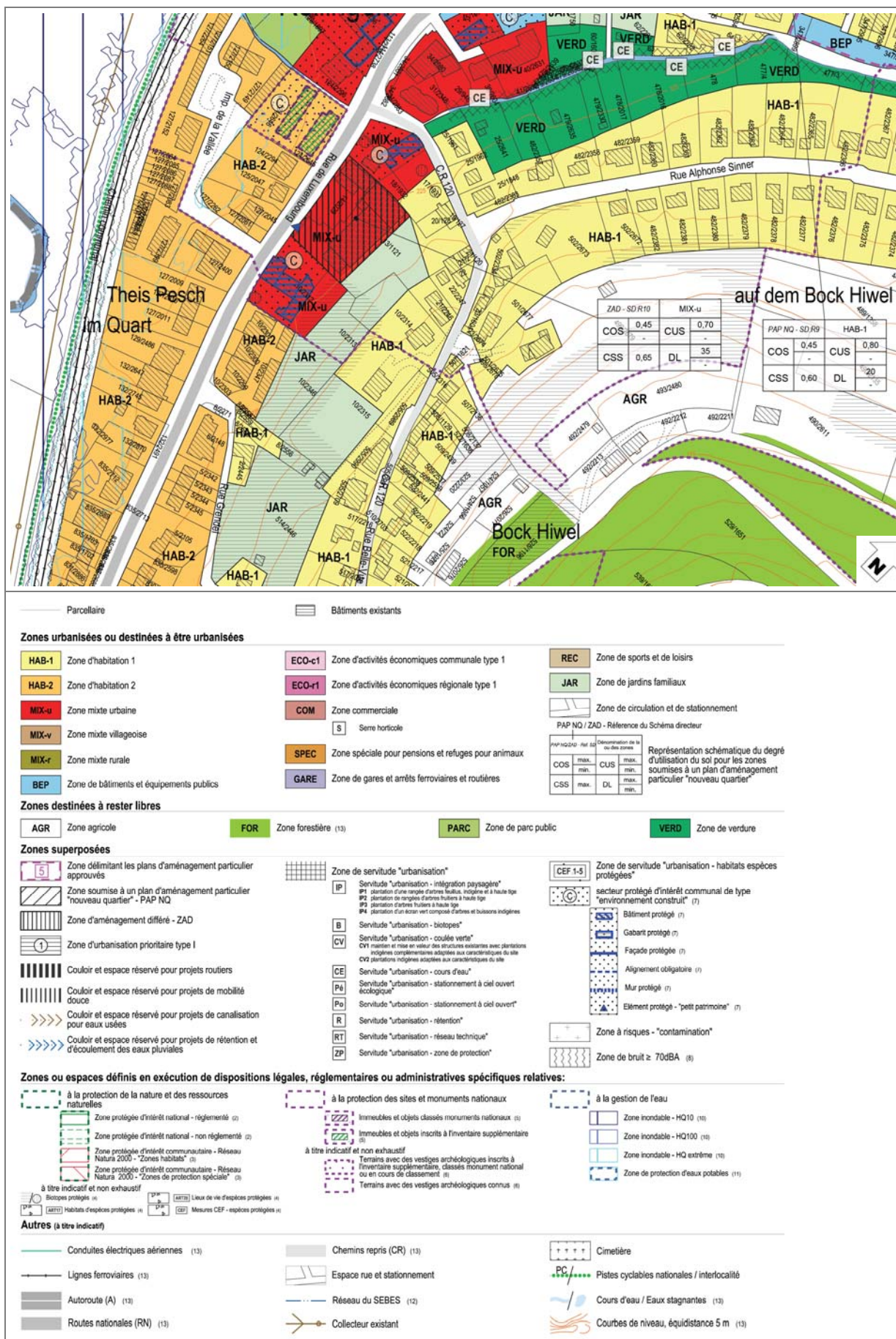
### Plan de situation



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



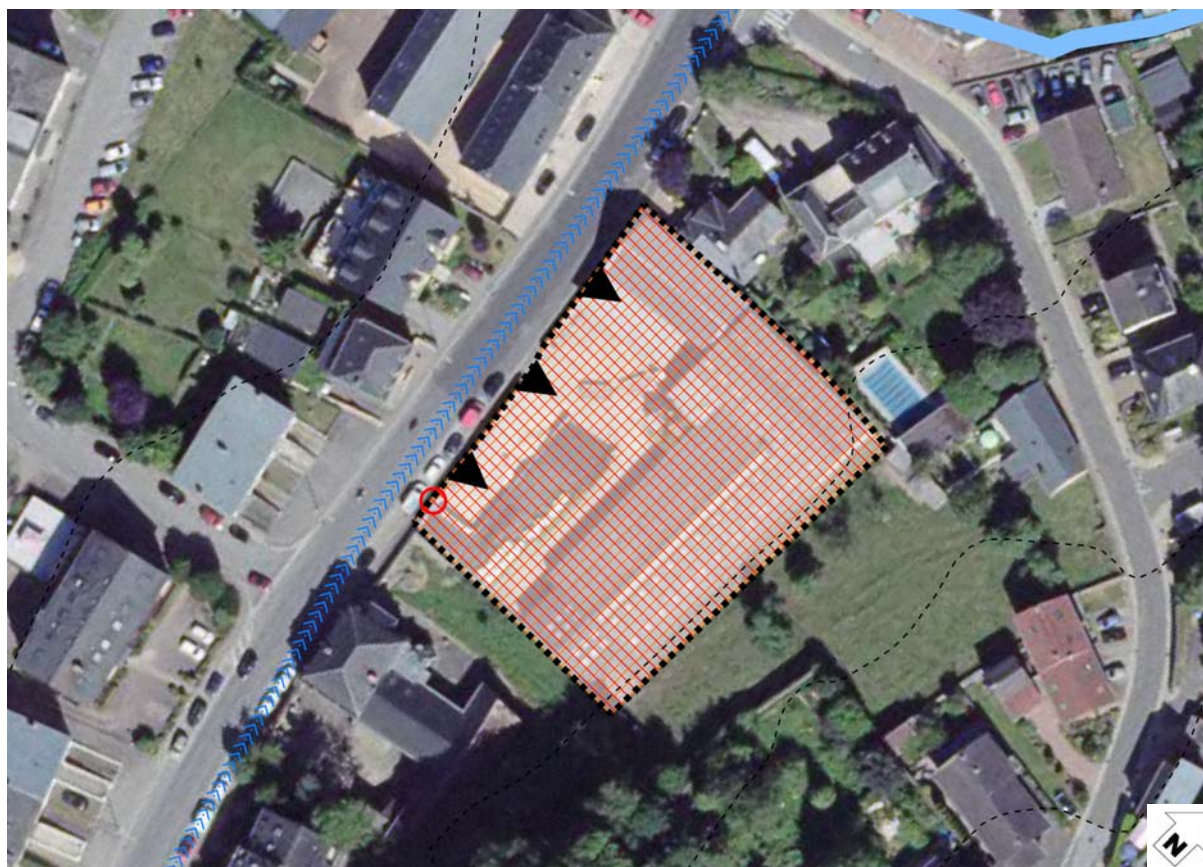
## PAG projet



Extrait du PAG Projet



## Schéma Directeur



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

--- 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

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

Le chapitre du « concept de développement urbain » sera complété lorsque le statut de la zone d'aménagement différé sera levé.

### *g – Répartition sommaire des densités*

MIX-u					
COS	max	0,45	CUS	max	0,70
	min	-		min	-
CSS	max	0,65	DL	max	35
				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 la ZAD a une superficie de 0,31 ha (PCN 2013), avec une densité brute de 35 logements par hectare, il y a un potentiel de 10 nouveaux logements maximum.

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

Le chapitre du « concept de mobilité et d'infrastructures techniques » sera complété lorsque le statut de la zone d'aménagement différé sera levé.

### *a – Connexions*

- Le site est desservi par la rue de Luxembourg (N7).
- Compte tenu de la situation des terrains à aménager, aux abords de la rue de Luxembourg, et de leur profondeur, il ne sera pas nécessaire d'aménager un réseau de mobilité douce.

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

- Concernant les infrastructures techniques, tous les réseaux existent dans la rue de Luxembourg (N7). Ils ont tous une capacité suffisante pour alimenter et assainir le site.
- Concernant l'évacuation des eaux pluviales, elles seront acheminées vers une nouvelle canalisation pour eaux pluviales qui sera aménagée dans 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*

- Sans objet.

### *b – Coulées vertes et maillage écologique*

- Sans objet.

### *c – Biotopes à préserver*

- Sans objet.

## 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), l'Administration des Ponts et Chaussées, (...).

1. Lever le statut de la zone d'aménagement différé par une procédure de modification ponctuelle du PAG sur la base d'un schéma directeur complété et développé.
2. Élaborer un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

***b – Faisabilité***

- Le sous chapitre « faisabilité » sera complété lorsque le statut de la zone d'aménagement différé sera levé.

***c – Phasage de développement***

- Cette zone pourra être développée qu'à moyen ou long terme.

***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](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](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](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](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](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/Regenwasserleitfaden/Leitfaden_pdf.pdf)

[http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden2/Leitfaden\\_2013\\_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](http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/renaturation_habitats_humides/Renaturation_des_cours_d_eau_-_restauration_des_habitats_humides_-_light.pdf)