



Plan d'Aménagement Général (PAG)

Schéma directeur

SD n°R14 «Rue Belle Vue» à Rollingen

Vote du conseil communal le 19 juillet 2016

17 juin 2016

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

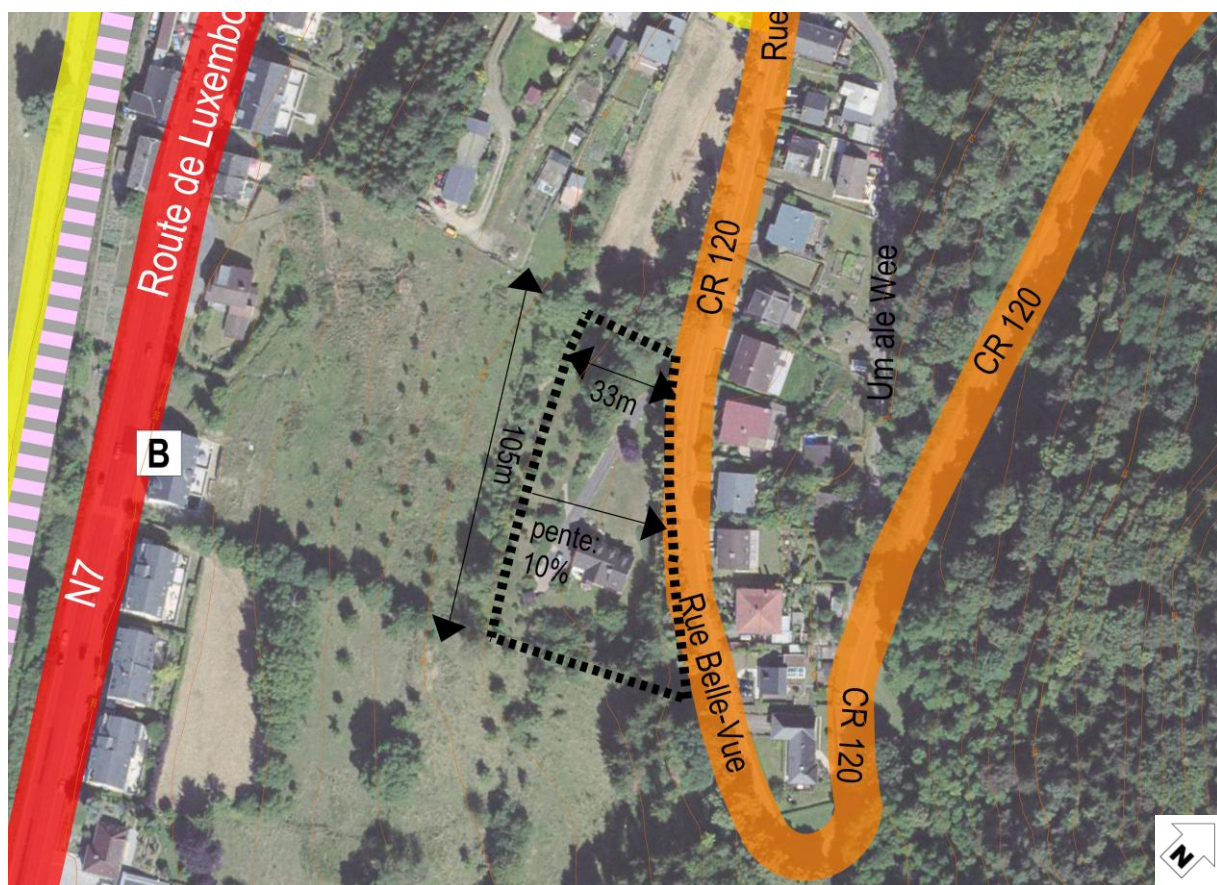
1. Identification de l'enjeu urbanistique et les lignes directrices majeures

Caractéristiques du site

- **Situation:** localité de Rollingen, aux abords de la rue Belle-Vue (CR 120).
- **Superficie du PAP NQ:** 0,51 ha (PCN 2013).
- **Topographie:** pente 18%, montant d'ouest en est.
- **Typologie des constructions avoisinantes:** maisons unifamiliales isolées.
- **Accessibilité:** route de Luxembourg (N7), respectivement rue Grendel et rue Belle-Vue (CR 120).
- **Transports publics:** arrêt de bus « Rollingen, Lëtzebuergerstr. » sur la rue de Luxembourg, dans un rayon de 130 à 150 mètres, gare de Mersch située à moins de 2 km (distance parcourue).
- **Végétation et milieu naturel:** prairie, rangées d'arbres protégés en bordure de voie et arbre isolé. Habitat pour des chauves-souris.



Plan de situation



Défis urbains – Objectifs visés

- Développer en habitation des terrains, adjacents au tissu bâti existant et déjà desservis par une rue et par les réseaux techniques.
- Proposer une densité de logement adaptée aux caractéristiques de la localité, respectivement proche de la route de Luxembourg (N.7) et bien desservis par les transports publics.
- Garantir les interfaces avec le tissu bâti existant.
- Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables.
- Intégrer le maximum de verdure existante dans le concept urbanistique.
- Préserver certains biotopes protégés existants et les intégrer au concept urbanistique.
- 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

- 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

2. Concept de développement urbain

a – Identité et programmation urbaine par quartier et par îlot

- Ce site sera développé en maisons unifamiliales uniquement.
- Des professions libérales pourront être autorisées, cependant la fonction résidentielle devra représenter 95% minimum des surfaces construites brutes.
- Ce site à développer aura une densité faible 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.

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 du projet, desserte interne, rétention, (...). En principes les surfaces à céder seront inférieures 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

- Le projet devra prévoir une desserte interne et des aménagements pour la gestion de l'eau.
- 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 à 3 niveaux avec combles ou étage en retrait et des profondeurs comprises entre 12,0 et 15,0 mètres.

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-1					
COS	max	0,45	CUS	max	0,80
	min	-		min	-
CSS	max	0,65	DL	max	25
	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 la PAP NQ a une superficie de 0,51 ha (PCN 2013), avec une densité brute de 25 logements par hectare, il y a un potentiel de 13 nouveaux logements maximum.

h – Typologie et mixité des constructions

- Le concept urbanistique doit proposer des maisons unifamiliales uniquement.
- 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).
- Prévoir un concept architectural qui permet une bonne intégration des bâtiments dans la topographie.

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, respectivement l’alignement d’arbres le long de la rue Belle - Vue.

3. Concept de mobilité et d’infrastructures techniques

a – Connexions

- Le site sera desservi à partir de la rue de Luxembourg (N7), respectivement les rues Grendel et Belle-Vue (CR 120).
- Compte tenu de la localisation des terrains à aménager, de leur profondeur et de la topographie du site, il ne sera pas nécessaire d’aménager un réseau de mobilité douce. Cependant, des trottoirs devront être aménagés pour assurer le déplacement en toute sécurité des piétons.

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

- Une desserte interne de type rue résidentielle est à prévoir.

c – Concept de stationnement

- Le nombre d’emplacements de stationnement à prévoir est défini dans le PAG.
- Le PAP définira le nombre d’emplacements de stationnement pour visiteurs.

d – Accès au transport collectif

- L’arrêt d’autobus le plus proche « Rollingen, Lëtzebuurgerstr. » est situé sur la rue de Luxembourg dans un rayon de 130 à 150 mètres du site.
- La gare se situe à moins de 2,0 kilomètre du site et elle est desservie par le bus 290 qui passe par l’arrêt d’autobus « Rollingen, Lëtzebuurgerstr. ».

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

- Concernant les infrastructures techniques, tous les réseaux existent dans les rues Grendel et Belle-Vue. Ils ont tous une capacité suffisante pour alimenter et assainir le site.
- Concernant l’évacuation des eaux usées, en raison de la topographie du site, une nouvelle canalisation doit être aménagée dans la partie basse du terrain et cette nouvelle canalisation doit traverser les terrains de la commune. Une entente doit être conclue avec la commune pour la réalisation de cette conduite.
- Concernant l’évacuation des eaux pluviales, elles seront acheminées via une nouvelle conduite pour eaux pluviales ou un fossé ouvert, selon la topographie du site, directement vers 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 devront garantir une bonne interface entre le futur quartier d’habitation et le milieu naturel.

- Une attention particulière devra permettre de garantir la sauvegarde des biotopes existants le long de la rue Belle – vue et sur la limite sud du site.
- Dans le domaine public, les plantations sont à réaliser avec des essences indigènes.
- Dans le domaine public, les aires de stationnement sont à réaliser de préférence selon des principes écologiques.

b – Couloirs verts et maillage écologique

- Maintien des arbres le long de la rue avec fonction de maillage pour les chauves-souris.

c – Biotopes à préserver

- Maintien des arbres le long de la rue et sur la limite sud avec fonction de maillage pour les chauves-souris.
- Im Zuge potentiell notwendiger Rodungsarbeiten sind die Bäume der Planzone vor einer Flächeninanspruchnahme durch einen Artenkunde-Spezialisten auf etwaige Individuen oder Quartiere geschützter Arten (speziell Fledermäuse) 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 erfolgen.

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 les rues Grendel et Belle - Vue et ont une capacité suffisante. Il faudra raccorder les nouvelles constructions au réseau existant.
- Concernant l'évacuation des eaux usées, en raison de la topographie du site, une nouvelle canalisation doit être aménagée dans la partie basse du terrain et cette nouvelle canalisation doit traverser les terrains de la commune. Une entente doit être conclue avec la commune pour la réalisation de cette conduite.
- Concernant l'évacuation des eaux pluviales, elles seront acheminées via une nouvelle conduite pour eaux pluviales ou un fossé ouvert, selon la topographie du site, directement vers la rue de Luxembourg.

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