



Commune de Nommern

Plan d'aménagement général (PAG)

Etude préparatoire

Schéma Directeur

«Rue Neuve» in Nommern

Oktober 2012


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



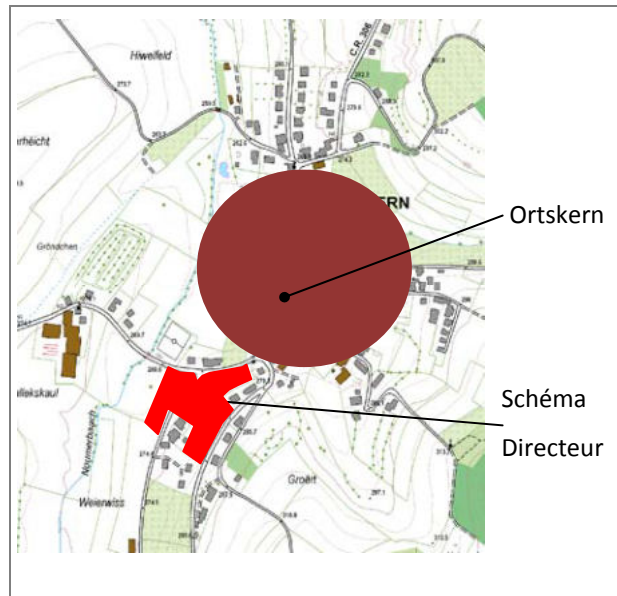


1. Erfassung der wesentlichen städtebaulichen Fragestellungen und Leitlinien

L'identification de l'enjeu urbanistique et les lignes directrices majeures – Art. 16.1.1

Eigenschaften des Planungsgebietes

- **Lage:** Am südlichen Ortsrand von Nommern zwischen Rue Principale, Rue Neuve und Rue Nommerlayen
- **Größe:** 1,42 ha
- **Topographie:** bis zu 10% Steigung - Nord-Westhang
- **Angrenzende Bautypologie:** freistehende Einfamilienhäuser
- **Anbindung an das Straßennetz:** C.R. 346 (Rue Neuve), C.R. 306 (Rue Principale) + Rue Nommerlayen
- **Öffentlicher Transport:** Bushaltestelle 0-450m
- **Wanderweg:** Mullerthal Trail entlang der Rue Nommerlayen
- **Natur, Landschaft:** landwirtschaftliche Fläche, Baumallee entlang Rue Neuve

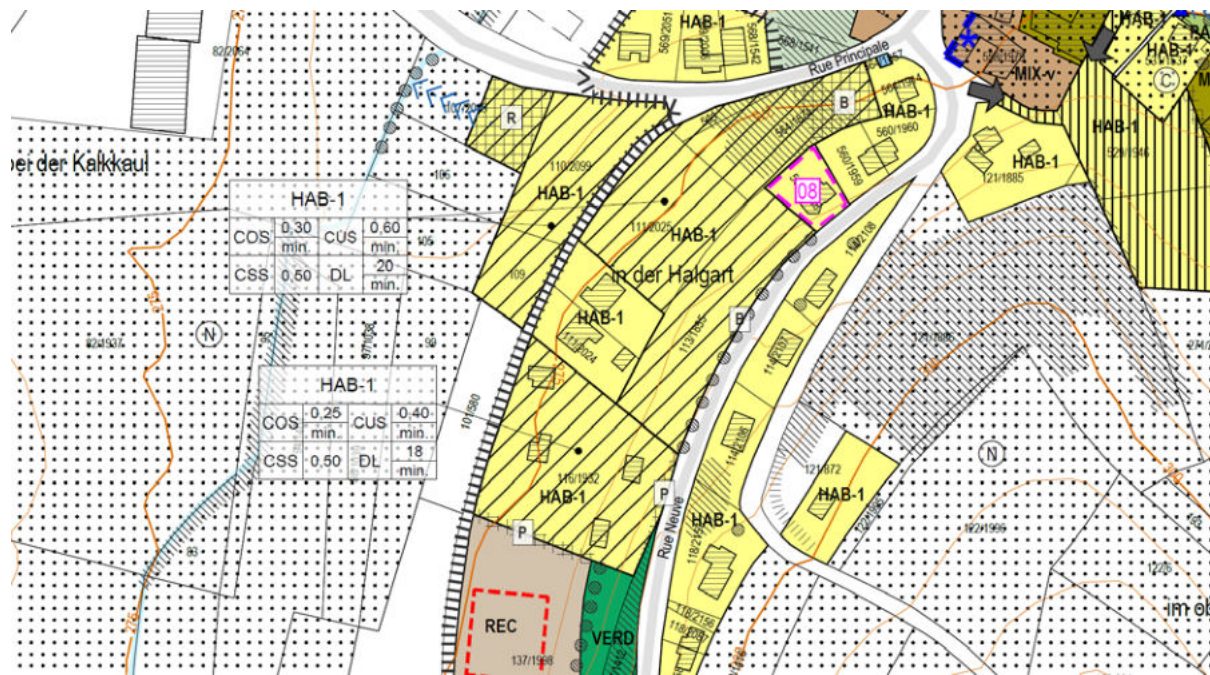


Bestandsanalyse





Auszug aus dem PAG-Projekt



Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

- HAB-1** Zone d'habitation 1
- MIX-v** Zone mixte villageoise
- MIX-r** Zone mixte rurale
- BEP** Zone de bâtiments et équipements publics

- ECO-c1** Zone d'activités économiques communale type 1
- REC** Zone de sport et de loisirs
- Europacamping Nommern
- Implantation maximale pour construction (30 m bande de sécurité)
- Installations techniques enterrées

- JAR** Zone de jardins familiaux

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"			
Dénomination de la ou des zones	COS	CUS	DL
	max.	max.	max.
	min.	min.	min.

Zones destinées à rester libres

- AGR** Zone agricole
- FOR** Zone forestière
- PARC** Zone de parc public
- VERD** Zone de verdure

Zones superposées

- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
- Zone d'aménagement différé
- Zone de servitude "urbanisation"
- P** Servitude "urbanisation - paysagère"
- B** Servitude "urbanisation - biotopes"
- R** Servitude "urbanisation - rétention"

- PAP** approuvé par le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région, à titre indicatif
- Plan directeur existant (PD), à titre indicatif
- Couloir pour projets de mobilité douce
- Couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales

- Secteur protégé de type "environnement construit"**
 - Construction à conserver
 - Volume et alignement à respecter
 - Alignement à respecter
 - Élément à protéger - "petit patrimoine"
- Secteur protégé de type "environnement naturel et paysage"**

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives:

- à l'aménagement du territoire
- Zone de décharge
- Zone inondable imposée par voie de RGD du 7 janvier 2000

- à la protection de la nature et des ressources naturelles
- Zone protégée d'intérêt national - non réglementé
- Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000
- Biotopes protégés

- à la protection des sites et monuments nationaux
- Sites et Monuments nationaux existants (Monuments classés et objets de l'inventaire supplémentaire)
- Sites archéologiques
- à la gestion de l'eau
- Zone inondable - HQ100
- Zone d'alimentation des sources

Autres (à titre indicatif)

- Lignes à haute tension
- Lignes ferroviaires
- Chemins repris (CR)
- Circulation
- Limite de la commune

- Gare
- Pistes cyclables nationales
- Accès au quartier d'habitation
- Courbes de niveau, équidistance 5 m (12)
- Cours d'eau / Eaux stagnantes (12)

- Réservoir d'eau
- Station de pompage
- Source captée / Source
- Puits

Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie
Plan cadastral numérisé (PCN) - Exercice 2007
Mise à jour des bâtiments septembre 2012. AC Nommern et Z+B

Städtebauliche Herausforderungen - Zielvorgaben



Fond de plan : Orthophoto, Administration du Cadastre et de la Topographie, 2007

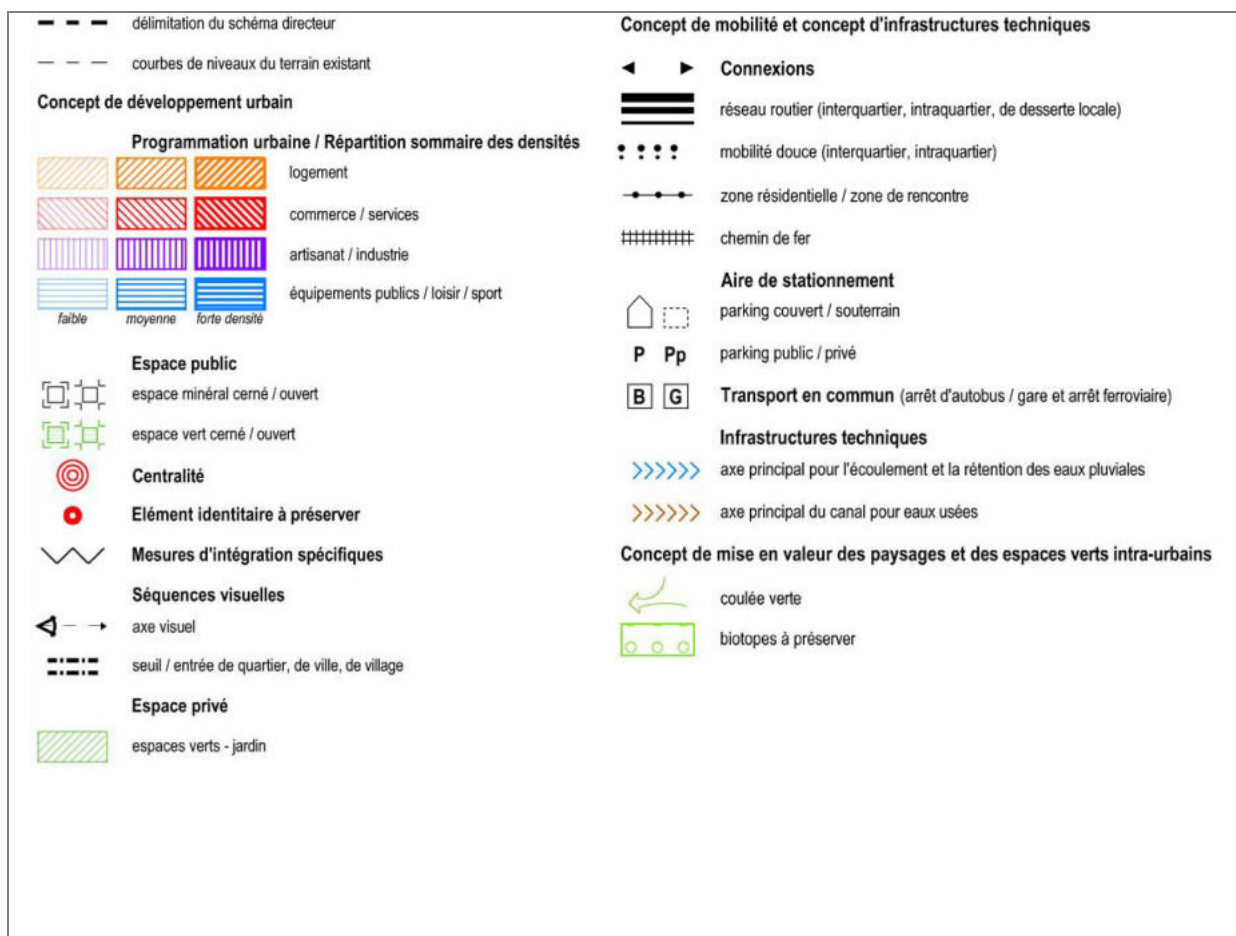
- Aufgrund der Topographie und der vorhandenen Straßeninfrastruktur ist die Realisierung einer straßenraumbegrenzenden Bebauung am sinnvollsten
- Anpassung der Gebäude an die Topographie
- Gliederung durch Platzsituation am Beginn der Rue Noumerlayen
- Abrundung des Siedlungskörpers am westlichen Ortsrand
- Begrenzung des Platzes / Schaffung eines kompakten Siedlungsbildes
- Schaffung einer fußläufigen Verbindung als Zugang von den Parkplätzen zu den Häusern und dem Platz
- Grünband als Trennung der Gärten und Ableitung des Regenwassers zur Retentionsfläche
- Schaffung einer Grünfläche als öffentlicher Spiel- und Erholungsraum, Aufrechterhaltung eines Grünkorridors als potentielle Flugschneise für mehrere Fledermausarten
- Begrünung der hinteren Grundstücksgrenzen in Richtung des Noumerbachs zur Verzahnung mit der offenen Landschaft
- Schaffung einer Retentionsfläche zwischen der Siedlung und dem Noumerbach
- Straßenraumbegleitende Bäume entlang der Rue Neuve ins Konzept einbeziehen und weitestgehend erhalten



Schéma Directeur



Fond de plan : Orthophoto, Administration du Cadastre et de la Topographie, 2007



2. Städtebauliches Entwicklungskonzept

un concept de développement urbain – Art. 16.1.2

a – Identität und städtebauliche Struktur pro Wohnviertel und Wohnblock

l'identité et la programmation urbaine par quartier et par îlot – Art. 16.1.2a

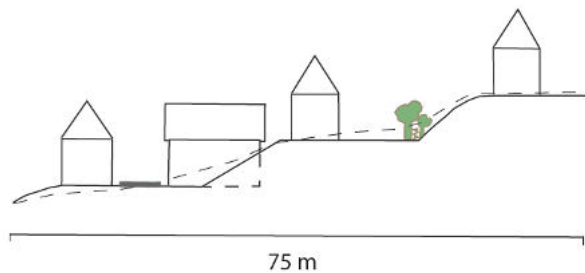
- Wohngebiet vorrangig aus Einfamilienhäusern mit verträglichen Dienstleistern z.B. freiberufliche Dienste
- Mischung aus freistehender und gruppierter Bebauung
- Abgrenzung des Platzes durch umfassende Baukörper



Beispiel Platzgestaltung, Zeyen+Baumann, 2011



Fond de plan : Orthophoto, Administration du Cadastre et de la Topographie, 2007



b – Größenordnung der abzutretenden Fläche für den öffentlichen Raum

l'ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public – Art.16.1.2b

Der Anteil der für öffentliche Zwecke abzutretenden Flächen liegt bei ± 33 .

c – Lage, Struktur, Nutzung und Charakteristiken der öffentlichen Räume

la localisation, la programmation et les caractéristiques des espaces publics – Art.16.1.2c

- Grünfläche am östlichen Rand als Spiel- und Erholungsraum, welcher die bestehenden Biotope z.T. integriert und einen Grünkorridor für den Fledermausschutz schafft
- Schaffung eines Retentionsbereiches am westlichen Rand des Gebietes
- Platz und Wohnhof am Eingang der Rue de Nommerlayen



Fond de plan : Orthophoto, Administration du Cadastre et de la Topographie, 2007

**d – Nutzungsvernetzung zwischen und innerhalb der Quartiere**

les jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers - Art.16.1.2d

Das Gebiet grenzt unmittelbar an den Ortskern und weist nur kurze fußläufige Distanzen zu den öffentlichen Funktionen sowie den Haltestellen des ÖV auf.

e – Städtebauliche Schnittstellen zwischen dem Baugebiet und den anderen Ortsteilen in Bezug auf die Integration, das Bauvolumen und die Anordnung der Gebäude

les interfaces entre îlots et quartiers, notamment l'intégration, les gabarits, l'agencement des volumes - Art.16.1.2e

Durch die geplante Bebauung soll das Siedlungsgefüge geschlossen werden und eine neue Raumkante entlang der bestehenden Straßen und Wege entstehen. Die angrenzenden freistehenden Einfamilienhäuser weisen mehrheitlich 1 bis 1,5 oder 2 bis 2,5 Stockwerke auf. Um einen rationellen Bodenverbrauch zu gewährleisten, sollten sich die Neubauten aus 2-stöckigen gruppierten bzw. freistehenden Einfamilienhäusern zusammensetzen.

f – Schwerpunktbildung in Bezug auf die Nutzungen, Dichten und öffentlichen Räume

les centralités, notamment les fonctions, les densités, les espaces publics - Art.16.1.2f

In diesem Schéma Directeur ist keine Schwerpunktbildung hinsichtlich der Nutzung, der Dichten und der öffentlichen Räume vorgesehen.

g – Verteilung und Überblick: städtebaulichen Dichten

la répartition sommaire des densités- Art.16.1.2g

HAB-1					
COS	max	0,30	CUS	max	0,60
	min	-		min	-
CSS	max	0,50	DL	max	20,0
	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 – Gebäudetypologie und bauliche Durchmischung

la typologie et la mixité des constructions - Art.16.1.2h

Das Schéma Directeur sieht vorrangig Einfamilienhäuser vor. Es können auch Mehrfamilienhäuser geschaffen werden. Der Anteil der Wohneinheiten in Form von Einfamilienhäusern (freistehend, Doppelhäuser, Reihenhäuser) sollte mindestens 57%, der Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern maximal 43% betragen.

i – Maßnahmen zur Verringerung der negativen Auswirkungen von bestehenden und vorhersehbaren Einschränkungen

les mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées - Art.16.1.2i

Die öffentliche Freifläche am östlichen Rand des Gebietes ist Teil eines Grünzuges zwischen dem Noumerbach und der offenen Landschaft östlich der Rue Neuve und als solcher zu erhalten. Dies ist notwendig um die hier vermutete Flugschneise von Fledermäusen nicht zu unterbrechen.

j – Zu erhaltende Sichtachsen, visuelle Raumabfolgen und (Orts-)Eingänge

les axes visuels à conserver, les séquences visuelles et seuils d'entrée - Art.16.1.2j

Durch den neuen Platz am Eingang der Rue Nommerlayen erfolgt eine neue visuelle Raumabfolge.



k – Erhaltung und Inwertsetzung der charakteristischen und identitätsbildenden Elemente der bebauten und natürlichen Umwelt

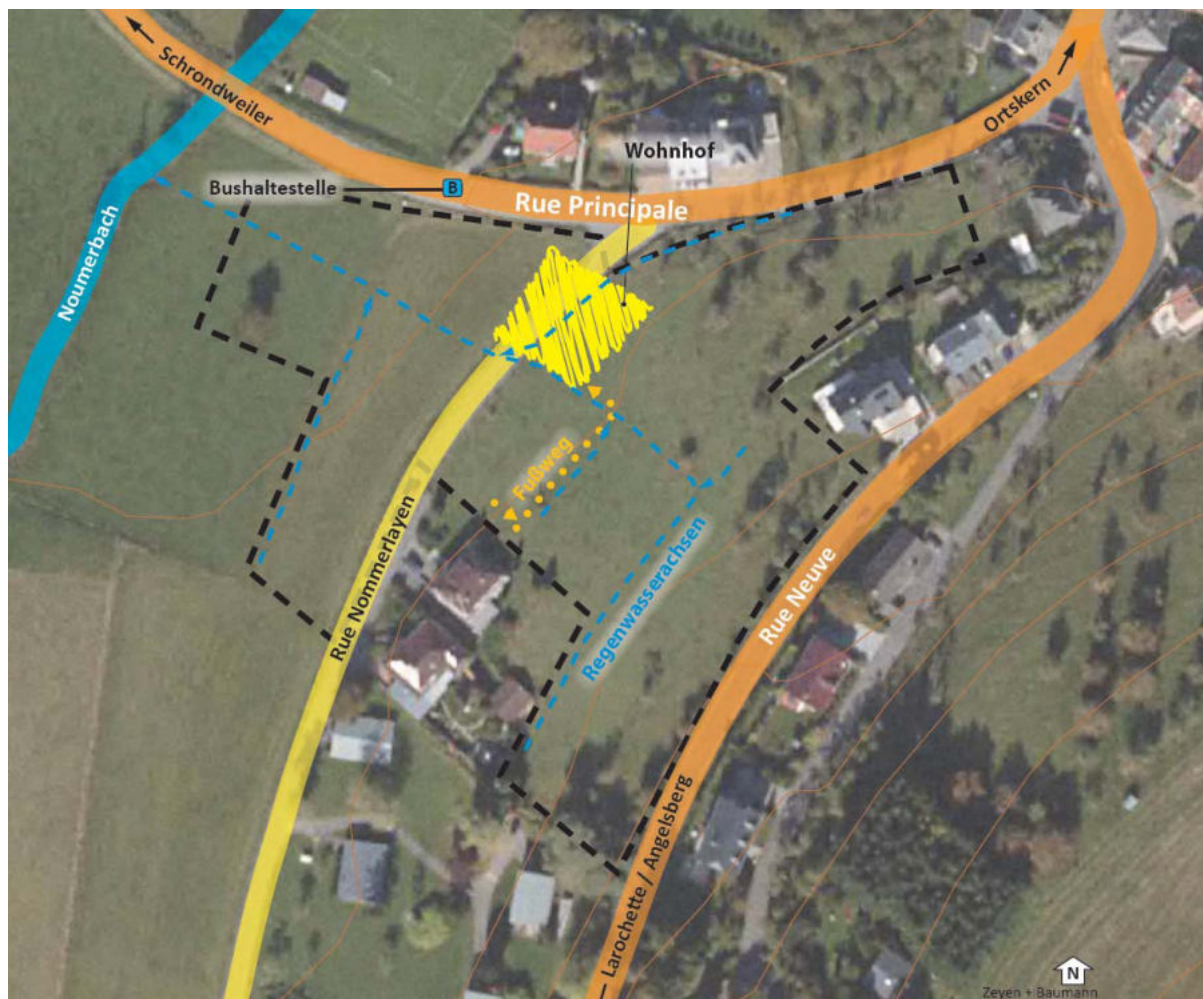
les éléments identitaires bâtis et les éléments identitaires naturels à sauvegarder respectivement à mettre en évidence - Art.16.1.2k

Die vorhandenen Obstbäume im östlichen Teil des Schéma Directeur sollen so weit wie möglich auf der öffentlichen Fläche erhalten werden bzw. zusätzliche Obstbäume auf dieser Fläche zur Kompensation angepflanzt werden.

Die Einfahrten von der Rue Neuve zu den Häusern sollen so konzipiert werden, dass die straßenraumbegleitenden Bäume bestmöglich erhalten bleiben bzw. anderweitig kompensiert werden können.

3. Konzept für Mobilität und technische Infrastrukturen

un concept de mobilité et d'infrastructures techniques - Art.16.1.3



Fond de plan : Orthophoto, Administration du Cadastre et de la Topographie, 2007

a – Anschlüsse und Verbindungen

les connexions - Art.16.1.3a

Die gesamte Fläche des Schéma Directeur grenzt direkt an bestehende Straßen und kann von diesen Straßen zügen aus erschlossen werden. Bei der Rue Neuve ist die Lage der privaten Zufahrten so abzustimmen, dass die bestehende Baumreihe weitestgehend erhalten bleibt.

**b – Hierarchie der Verkehrswegenetzes mit Unterscheidung nach den verschiedenen motorisierten und nicht-motorisierten Fortbewegungsmitteln und die Gestaltung der Fuß- und Radwege und Straßen**

la 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 - Art.16.1.3b

- vorhandene Verkehrshierarchie bleibt bestehen – die neuen Häuser sollen entlang der Rue Nommerlayen und der Rue Neuve entstehen
- außer dem Platz eingangs der Rue Nommerlayen sind keine neuen öffentlichen Straßenräume vorgesehen
- Schaffung neuer Fußwege von den Parkplätzen entlang der Häuser zum Platz

c – Parkraumkonzept

un concept de stationnement - Art.16.1.3c

Die erforderlichen 2 Stellplätze pro Wohneinheit können innerhalb der Wohnhäuser bzw. auf den Einfahrten entstehen. Die Gebäude, die nicht über den Platz resp. die bestehenden Straßen erschlossen sind, sollten eine Sammelgarage an der Rue Nommerlayen erhalten und über kurze Fußwege erschlossen werden können.

d – Zugang zum öffentlichen Personennahverkehr

les accès au transport collectif - Art.16.1.3d

Die bestehende Bushaltestelle in der Rue Principale ist von allen Häusern aus ohne weite Wege zu erreichen. Von hier aus besteht über die Linie 403 eine stündliche Verbindung nach Mersch.

e – Wesentliche technische Infrastrukturen, insbesondere Regenwasserkonzept

les infrastructures techniques majeures, notamment l'évacuation des eaux pluviales - Art.16.1.3e

Die Lage des PAPs an bestehenden Straßen ermöglicht eine einfache Anbindung an die bestehenden Netze der Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Strom und Telekommunikation, die über ausreichende Leistungskapazitäten verfügen.

Der am niedrigsten gelegene Punkt des Gebietes befindet sich am nordwestlichen Rand an der Rue Principale und eignet sich am besten für die Einrichtung einer Regenwasserretention. Von dieser Retention könnte das Wasser in den nahegelegenen Noumerbach abgeleitet werden.

4. Konzept zur Inwertsetzung der Landschaft und der innerörtlichen Grünflächen

un concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains - Art.16.1.4



Fond de plan : Orthophoto, Administration du Cadastre et de la Topographie, 2007

a – Integration in die Landschaft durch die Definition der Ortsrandgestaltung unter Einbeziehung der Rahmenbedingungen wie die Topographie, vorhandene Grünstrukturen und visuelle Auswirkungen der Planung

l'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 - Art.16.1.4a

- das neue Wohngebiet schließt eine Lücke innerhalb der Siedlungsstruktur und rundet die Ortschaft zur offenen Landschaft hin ab
- die öffentliche Grünfläche und das Grünband stellen eine Verlängerung der Biotope in die offene Landschaft dar
- Erhalt der Baumreihe entlang der Rue Neuve
- Ortsrandgestaltung durch Begrünung mit heimischen Gehölzen am westlichen Rand zur Verzahnung der Bebauung mit der offenen Landschaft

b – Grünverbindungen und ökologische Vernetzungen

les coulées vertes et le maillage écologique - Art.16.1.4b

Die öffentliche Freifläche am östlichen Rand des Gebietes ist Teil eines Grünzuges zwischen dem Noumerbach und der offenen Landschaft östlich der Rue Neuve und als solcher zu erhalten. Es besteht der Verdacht, dass dieser Grünzug als Flugschneise von Fledermäusen benutzt wird.

c – Zu erhaltende Biotopstrukturen

les biotopes à préserver - Art.16.1.4c

Die bestehenden Obstbäume auf der Freifläche am östlichen Rand sind soweit wie möglich zu erhalten. Der Baumbestand entlang der Rue Neuve ist bestmöglich zu erhalten bzw. andernfalls zu kompensieren



5. Umsetzungs-/Maßnahmenkonzept

un concept de mise en oeuvre - Art.16.1.5



Fond de plan : Orthophoto, Administration du Cadastre et de la Topographie, 2007

a – Realisierungsprogramm des Projekts

le programme de réalisation du projet - Art.16.1.5a

Zur Realisierung des Projekts sind die zuständigen Verwaltungen wie beispielsweise die Gemeindeverwaltung, das Wasserwirtschaftsamt,... zu beteiligen

b – Umsetzbarkeit

la faisabilité - Art.16.1.5b

- Anschlussmöglichkeiten an die vorhandenen Infrastrukturen sind gegeben
- Gebiet setzt sich aus 3 Eigentümern zusammen, wobei der Gemeinde ca. 15% und den beiden Privateigentümern jeweils ca. 60% und 25% der Fläche gehören

c – Entwicklungsphasen

le phasage de développement - Art.16.1.5c

Das Gebiet lässt sich in einer Phase realisieren, kann aber auch in 2 Entwicklungsphasen realisiert werden.

d – Gegebenenfalls die Abgrenzung eines oder mehrerer PAP-Flächen

en cas échéant, la délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier - Art.16.1.5d

Das vorliegende Schéma Directeur beinhaltet nur eine PAP-Fläche.