



Commune de Nommern

Plan d'aménagement général (PAG)

Etude préparatoire

Schéma Directeur
«Schleef» in Cruchten

Modification ponctuelle du mai 2023

**ZB ZEYEN
BAUMANN**

Zeyen+Baumann sàrl
9, rue de Steinsel
L-7254 Bereldange

T+352 33 02 04
F+352 33 28 86
www.zeyenbaumann.lu

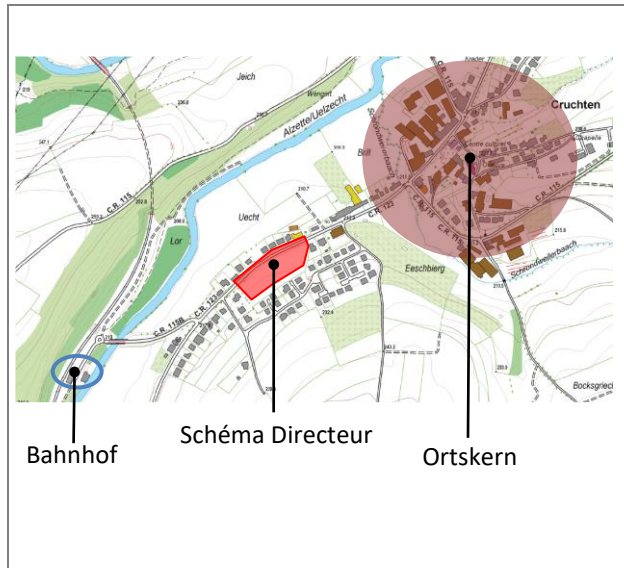


1. Erfassung der wesentlichen städtebaulichen Fragestellungen und Leitlinien

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

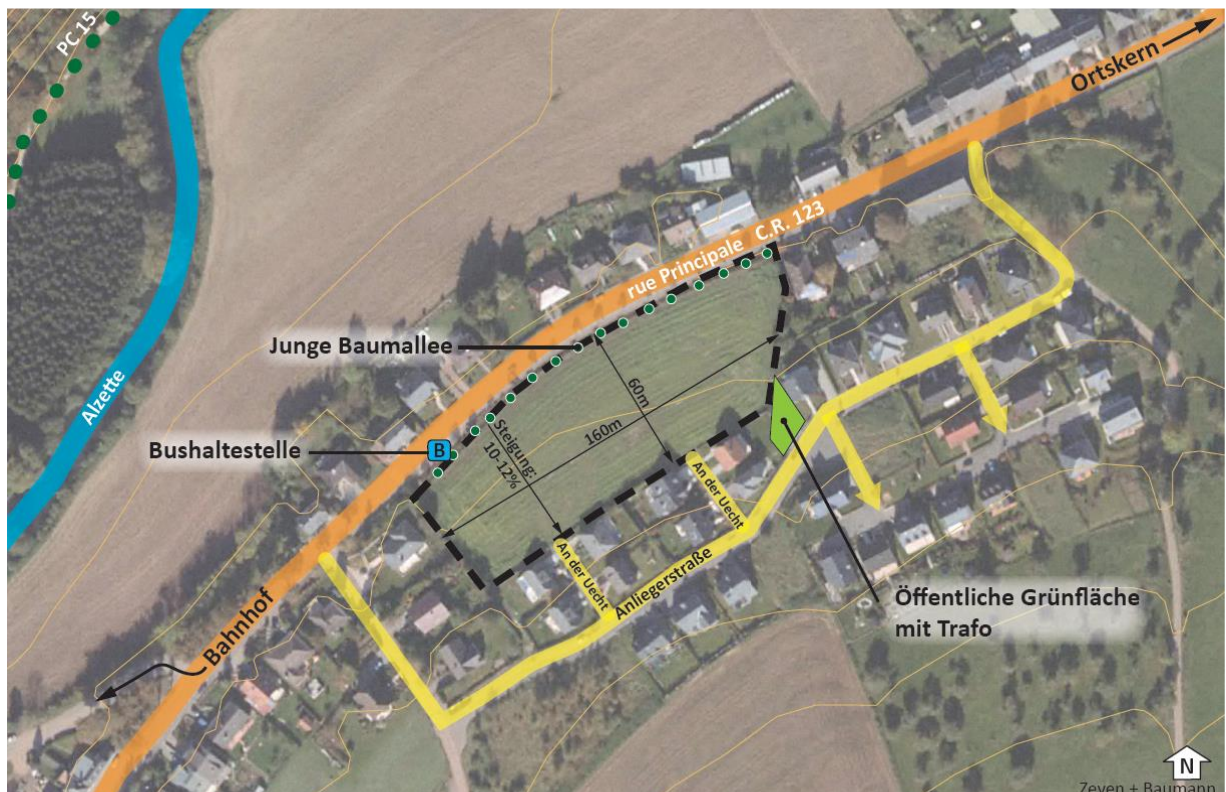
Eigenschaften des Planungsgebietes

- **Lage:** In Cruchten zwischen dem ursprünglichen Ortskern und dem Bahnhof sowie der Rue Principale und An der Uecht
- **Größe:** 1,0 ha
- **Topographie:** Steigung 10-12% Nord-Westhang
- **Angrenzende Bautypologie:** freistehende Einfamilienhäuser
- **Anbindung an das Straßennetz:** C.R. 123 + 2 Sackgassen
- **Öffentlicher Transport:** Bushaltestelle: 0-180m, Bahnhof: 350-500m entfernt
- **Fahrradroute:** nationaler Radweg 350-500m entfernt
- **Natur, Landschaft:** Als Acker genutzte landwirtschaftliche Fläche, Baumallee entlang C.R. 123



Fond de plan: map.geoportail.lu

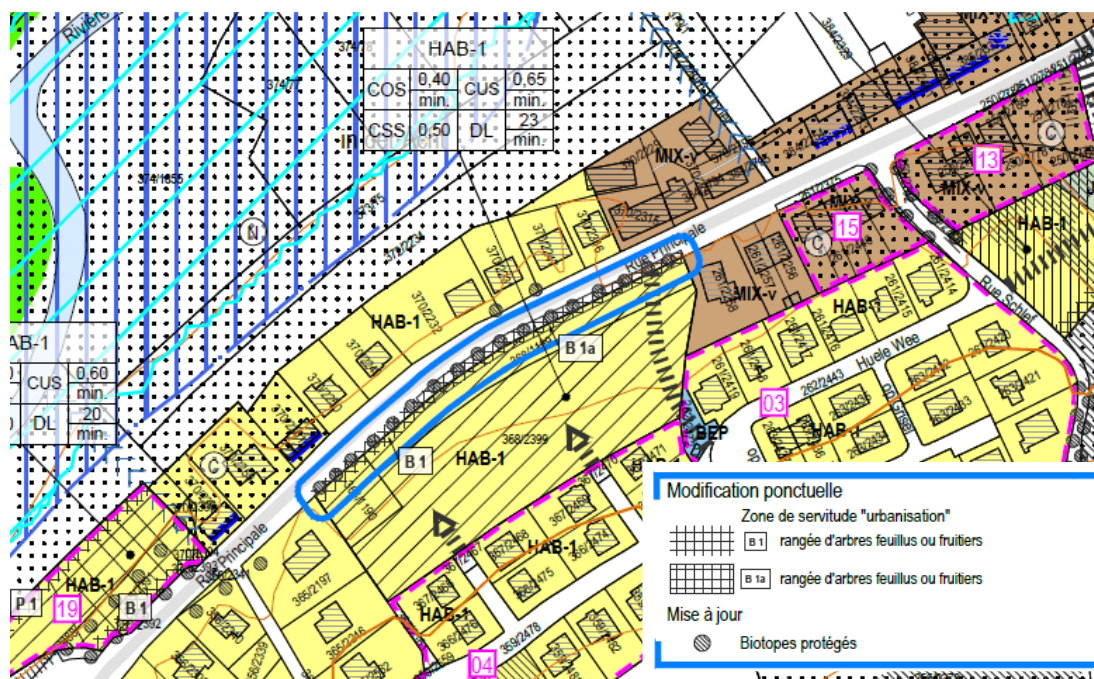
Bestandsanalyse



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



Auszug aus dem PAG-Projekt



Légende: PAG

Parcelleaire

Bâtiments existants

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

Implantation maximale pour construction
30 m bande de sécurité
Installations techniques enterrées

Eurocamping
Nommertayen

JAR

Zone de jardins familiaux

Dénomination de la ou des zones

COS

max.
min.

CUS

max.
min.

CSS

max.

DL

min.

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

AGR

Zone agricole

FOR

Zone forestière

PARC

Zone de parc public

VERD

Zone de verdure

Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Zone d'aménagement différé "nouveau quartier"

S

PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région, à titre indicatif

Plan directeur existant (PD), à titre indicatif

Zone de servitude "urbanisation"

P

Servitude "urbanisation - paysagère"

P1

plantation d'une rangée d'arbres feuillus, indigènes et à haute tige

P2

plantation d'une rangée d'arbres fruitiers à haute tige

P3

plantation de deux rangées d'arbres fruitiers à haute tige

P4

plantation d'un verger composé d'arbres à haute tige

P5

plantation d'une haie indigène

P6

plantation d'un écran vert composé de buissons indigènes

B

Servitude "urbanisation - biotopes"

B1

rangée d'arbres feuillus ou fruitiers

B2

verger

B3

arbre solitaire

B4

groupe d'arbres

B5

haie

B6

forêt pionnière

B7

cours d'eau

R

Servitude "urbanisation - rétention"

V1,V2

Servitude "urbanisation - coulée verte"

(C)

Secteur protégé de type "environnement construit"

Construction à conserver

Volume et alignement à respecter

Alignement à respecter

Élément à protéger - "petit patrimoine"

(N)

Secteur protégé de type "environnement naturel et paysagé"

|||||

Couloir pour projets de mobilité douce

>>>>

Couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales

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 Nature 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

PC 15

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

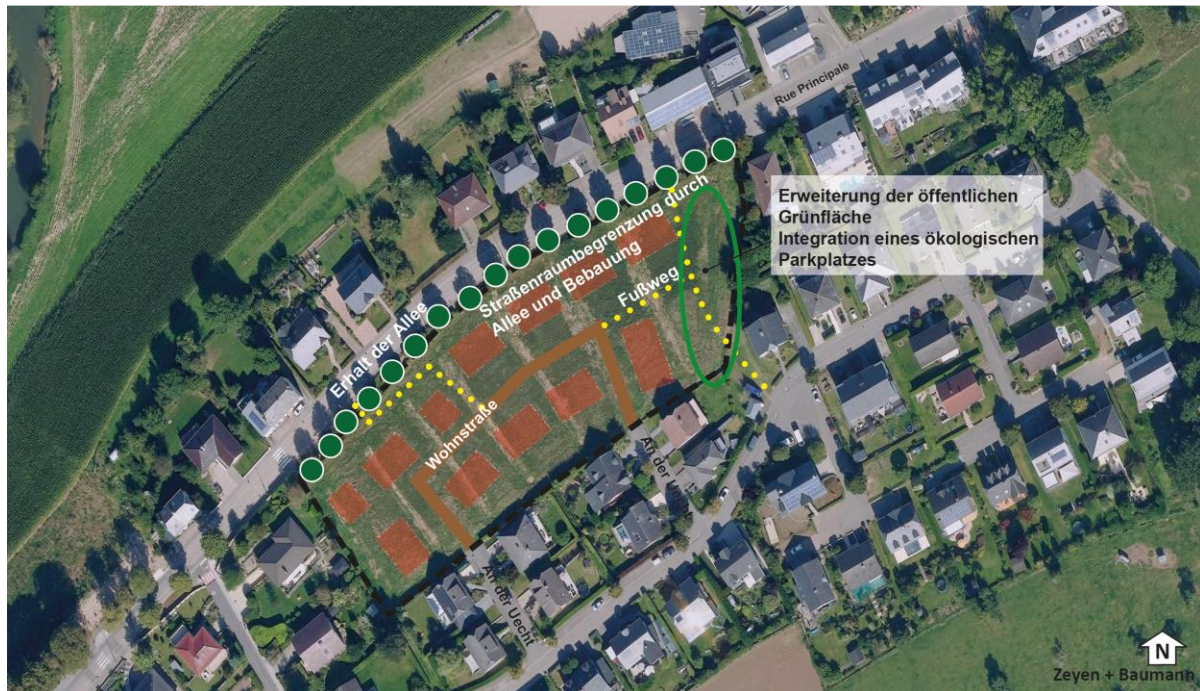
Puits

Administration du Cadastre et de la Topographie
Plan cadastral numérisé (PCN) - Exercice 2007
Mis à jour des bâtiments novembre 2012 - A.C. Nommern et 745

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 2021

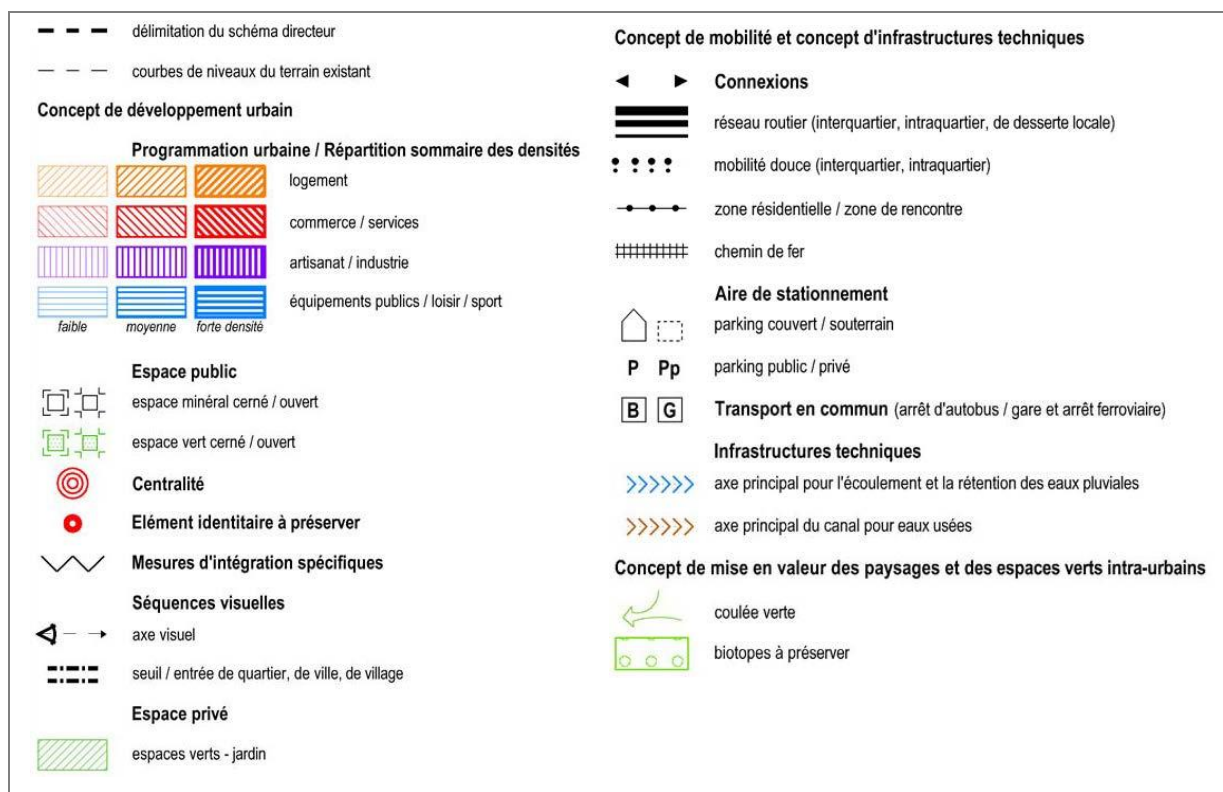
- Schaffung einer straßenraumbegrenzenden Bebauung entlang des C.R. 123 / Schaffung eines Gegenübers zur bestehenden Bebauung
- Verbinden der beiden Sackgassen durch eine neue Wohnstraße – eine durchgehende motorisierte Verbindung bis auf den C.R. 123 ist nicht erwünscht
- Erhalt der Baumallee, soweit technisch realisierbar. Bei der Beseitigung von Bäumen, müssen diese durch gleichwertige Bäume ersetzt werden (siehe hierzu Kapitel 4).
- Schaffung einer fußläufigen Verbindung zwischen dem südöstlich angrenzenden Wohnviertel und dem C.R. 123 (Bushaltestelle, Bahnhof)
- Vergrößerung der öffentlichen Freifläche zur Einbindung der Fußwege, der Retention, eines öffentlichen Spiel- und Erholungsraums, sowie eines ökologischen Parkplatzes in der Rue Principale



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 mit einer Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern mit verträglichen Dienstleistern, z.B. freiberufliche Dienste
- Reihen- und Mehrfamilienhausbebauung entlang des C.R. 123, sowie gruppierte Einfamilienhäuser entlang der neuen Wohnstraße
- Entwicklung einer Bebauung parallel zu den Höhenlinien, die sich optimal in die Topographie einfügt

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 $\pm 25\%$.

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 bestehend aus: Spiel- und Erholungsraum, Retention des Niederschlagswassers, Fußweg zwischen C.R. 123 und An der Uecht, Integration eines ökologischen Parkplatzes
- Zusammenführen dieser Grünfläche mit der bestehenden öffentlichen Freifläche
- Grünfläche hinter dem Wartebereich der Bushaltestelle – Integration der bestehenden Bäume und des Entwässerungsgrabens
- Schaffung einer neuen Wohnstraße: einer Mischfläche auf einer Ebene, mit hoher Aufenthaltsqualität zum Begehen und Spielen.
- Erhalt bzw. teilweiser Ersatz der straßenraumbegleitenden Lindenallee

d – Nutzungsvernetzung zwischen und innerhalb der Quartiere

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

Um die Distanzen zu den öffentlichen Funktionen im Ortskern sowie die Wege zu den Haltestellen des ÖV kurz zu halten, soll das Gebiet fußläufig mit diesen Zielorten verbunden werden.

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 des C.R. 123 entstehen. Die angrenzenden freistehenden Einfamilienhäuser weisen mehrheitlich 1 bis 1,5 Stockwerke auf. Um einen rationellen Bodenverbrauch zu gewährleisten, sollten sich die Neubauten aus 2-stöckigen gruppierten bzw. gereihten 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

Der Schwerpunkt der Nutzung liegt im gesamten Gebiet auf der Wohnnutzung mit Einfamilienhäusern. Entlang der Hauptstraße können auch Mehrfamilienhäuser mit bis zu 4 Wohneinheiten pro Gebäude entstehen. Die neue Grünfläche am östlichen Rand des Gebietes ist wegen ihrer Größe auch für die angrenzenden Wohngebiete von Interesse – umso mehr, da von hier aus eine direkte fußläufige Verbindung zu den angrenzenden Wohngebieten geplant ist.

**g – Verteilung und Überblick: städtebauliche Dichten***la répartition sommaire des densités - Art. 16.1.2g*

HAB-1					
COS	max	0,40	CUS	max	0,65
	min	-		min	-
CSS	max	0,50	DL	max	23,0
	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 eine Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern vor. Der Anteil an Wohneinheiten in Form von Einfamilienhäusern (freistehend, Doppelhäuser und Reihenhäuser) soll dabei mindestens 65%, der Anteil an Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (max. 4 Wohneinheiten/ Gebäude) soll maximal 35% 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*

Es ist davon auszugehen, dass durch die Erschließung dieser Fläche keine negativen Auswirkungen erfolgen.

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*

Das Gebiet wird entlang von bestehenden und geplanten Straßen entwickelt; Sichtachsen, visuelle Raumabfolgen und Ortseingänge werden hierdurch nicht beeinflusst.

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*

Das einzige zu erhaltende Element ist die Baumallee entlang des C.R. 123. Die Einfahrten zu den Häusern sollen zwischen den Bäumen angelegt werden. Müssen Bäume, bedingt durch eine geplante Einfahrt entfernt werden, sind diese Bäume durch gleichwertige Bäume zu ersetzen. Siehe hierzu Kapitel 4 „Konzept zur Inwertsetzung der Landschaft und der innerörtlichen Grünflächen“.

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, 2021

a – Anschlüsse und Verbindungen

les connexions - Art.16.1.3a

Der nördliche Teil des Schéma Directeur ist direkt an den C.R. 123 angeschlossen, der eine Verbindung zum Bahnhof und zum Ortskern darstellt. Der südliche Teil dagegen soll über das angrenzende Wohngebiet in Form einer Wohnstraße zwischen den bestehenden Sackgassen an der Uecht erschlossen werden. Von dort aus ist der C.R. 123 innerhalb kürzester Zeit über die Rue Schlef erreichbar.

b – die Hierarchie des 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 nördliche Bebauung verläuft entlang des C.R. 123 / die südliche Bebauung soll über eine neue Wohnstraße erschlossen werden
- Schaffung neuer Fußwege zwischen dem C.R. 123 und dem südlich gelegenen bestehenden Wohngebiet

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.

Entlang dem CR sollen gruppierte ökologisch gestaltete Stellplätze geschaffen werden.

**d – Zugang zum öffentlichen Personennahverkehr***les accès au transport collectif - Art.16.1.3d*

Das Gebiet liegt im Einzugsbereich des Bahnhofs Cruchten und liegt direkt an einer Bushaltestelle des RGTR. Die Bedienungshäufigkeit vor allem der Bahn (Halbstundentakt nach Luxemburg und Ettelbruck) sowie die Nähe zu den Haltestellen trägt zur nutzerfreundlichen Qualität bei.

Im Rahmen des PAPs sollte der Wartebereich an der Bushaltestelle sicherer und großzügiger gestaltet werden, da hier auch die Schulbusse halten.

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, für Strom und Telekommunikation, die über ausreichende Leistungskapazitäten verfügen. In der geplanten Wohnstraße muss dieses Ver- und Entsorgungsnetz erweitert werden.

Der am niedrigsten gelegene Punkt des Gebietes befindet sich am östlichen Rand neben dem C.R. und eignet sich am besten für die Einrichtung einer Regenwasserretention. Um eine offene Retention auf dem geneigten Gelände zu ermöglichen, sollte die Regenwassermenge bereits durch zusätzliche Mulden entlang der Regenwasserachsen im Vorfeld gedrosselt werden, um das Retentionsvolumen am tiefsten Punkt zu reduzieren. Die Ableitung und Drosselung des Niederschlagswassers der höher und niedriger gelegenen Häuser sollte hierbei jeweils separat erfolgen.



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



Blick auf das Planungsgebiet



Konzept



Naturnaher Spiel- und Erholungsraum in Roodt/Syre

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 grenzt nicht unmittelbar an die offene Landschaft
- die Bauweise der neuen Häuser soll eine optimale Integration in die Topographie gewährleisten

b – Grünverbindungen und ökologische Vernetzungen

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

Aufwertung der vorhandenen öffentlichen Freifläche durch:

- Vergrößerung der bestehenden Fläche
- Realisierung eines naturnahen Spiel- und Ruhebereiches mit heimischen Gehölzen
- Anlage eines Retentionsbereiches, der auch zum Spielen genutzt werden kann
- Schaffung neuer Wege für den nicht-motorisierten Verkehr
- Die Abschirmung der privaten Gärten entlang der neuen Wohnstraße soll auf der nördlichen Seite durch eine einheimische Hecke erfolgen.

c – Zu erhaltende Biotopstrukturen

les biotopes à préserver - Art.16.1.4c

Die bestehende Lindenallee ist als Biotop zu erhalten und in einen Grünstreifen zu integrieren.

Die Bäume die aufgrund der erforderliche Hauszufahrten nicht erhalten werden können, müssen durch gleichwertige Bäume ersetzt werden. Um das Erscheinungsbild der Allee zu wahren, gelten folgende Auflagen:

- Die Ersatzbäume müssen von der gleichen Baumart wie die bestehenden Bäume sein,
- die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 30cm aufweisen (gemessen 1m über dem Boden),
- die Pflanzbeete der Bäume müssen einen Wurzelraum von mindestens 6,0m² gewährleisten.



5. Umsetzungs-/Maßnahmenkonzept

un concept de mise en oeuvre - Art.16.1.5

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, die Straßenbauverwaltung... zu beteiligen

b – Umsetzbarkeit

la faisabilité - Art.16.1.5b

- Anschlussmöglichkeiten an die vorhandenen Infrastrukturen sind gegeben
- Gebiet setzt sich aus 2 Eigentümern zusammen, die kleinere Parzelle gehört der Gemeinde

c – Entwicklungsphasen

le phasage de développement - Art.16.1.5c

Die Infrastrukturen des PAP sollen in einer Phase 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.