



**Commune de Nommern**

## Plan d'aménagement général (PAG)

## Etude préparatoire

### Schéma Directeur

### «Rue de l'Eglise» in Cruchten

Modifié suivant l'avis de la commission d'aménagement, l'avis du Ministre délégué du Développement durable et des Infrastructures - département environnement concernant le rapport sur les incidences environnementales et la protection de la nature ainsi que les réclamations

Vote du conseil communal le 13 juin 2013

  
**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)



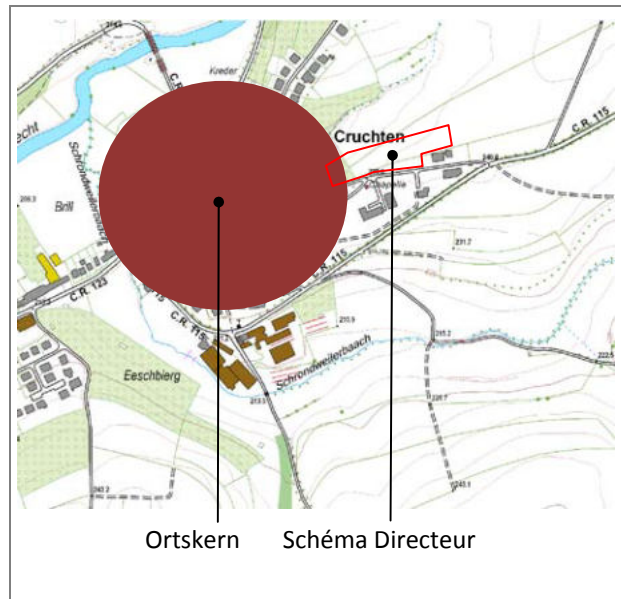


# 1. Erfassung der wesentlichen städtebaulichen Fragestellungen und Leitlinien

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

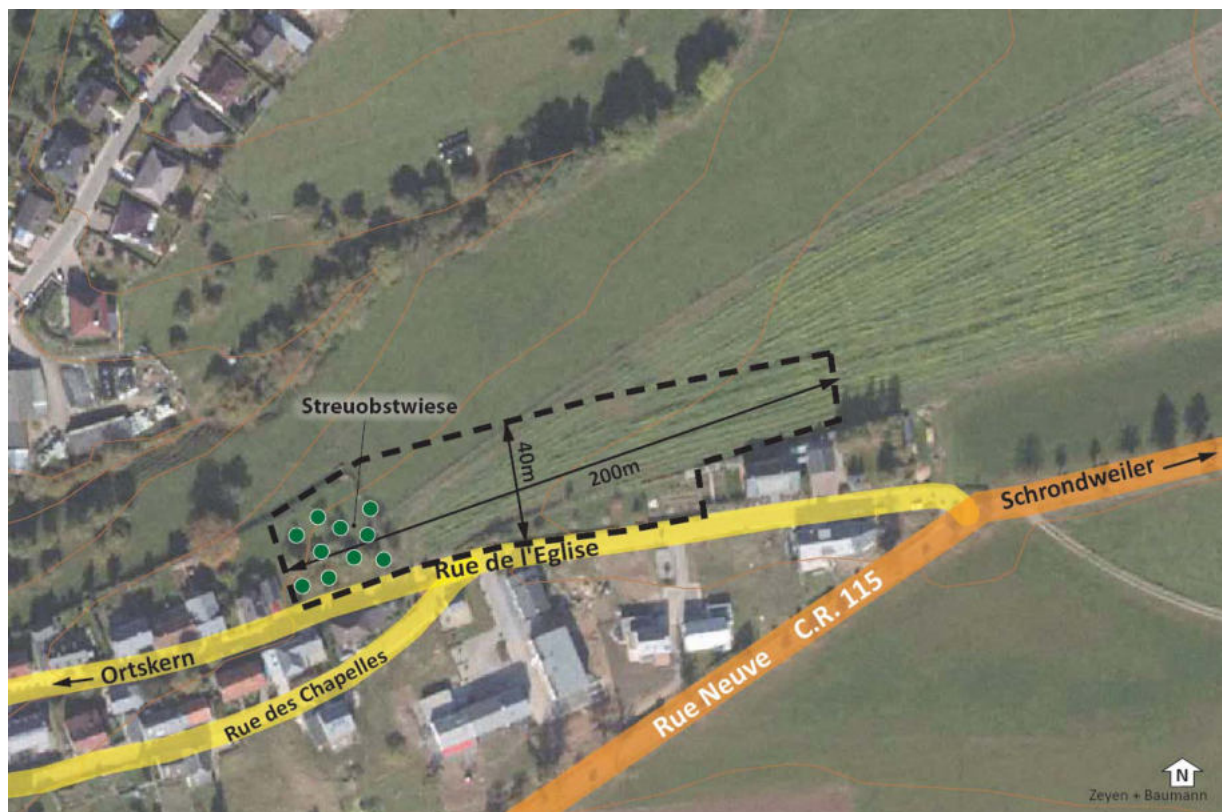
## Eigenschaften des Planungsgebietes

- **Lage:** angrenzend an den ursprünglichen Ortskern entlang der Rue de l'Eglise
- **Größe:** 0,78 ha
- **Topographie:** weitgehend flach, leichtes Gefälle (2,5%) nach Norden
- **Angrenzende Bautypologie:** freistehende Einfamilienhäuser, Reihenbebauung, Hofbebauung
- **Straßen:** Rue de l'Eglise
- **Öffentl. Transport:** Bushaltestelle 350-600m, Bahnhof 1,4km entfernt
- **Fahrradroute:** nationaler Radweg 700m entfernt
- **Natur, Landschaft:** Als Acker und Grünland genutzte landwirtschaftliche Fläche, Hausgarten, geschütztes Biotop, Obstwiese am westlichen Rand des Planungsgebietes, offener, nicht eingegrünter Ortsrand von Norden aus stark einsehbar.



Fond de plan: map.geoportail.lu

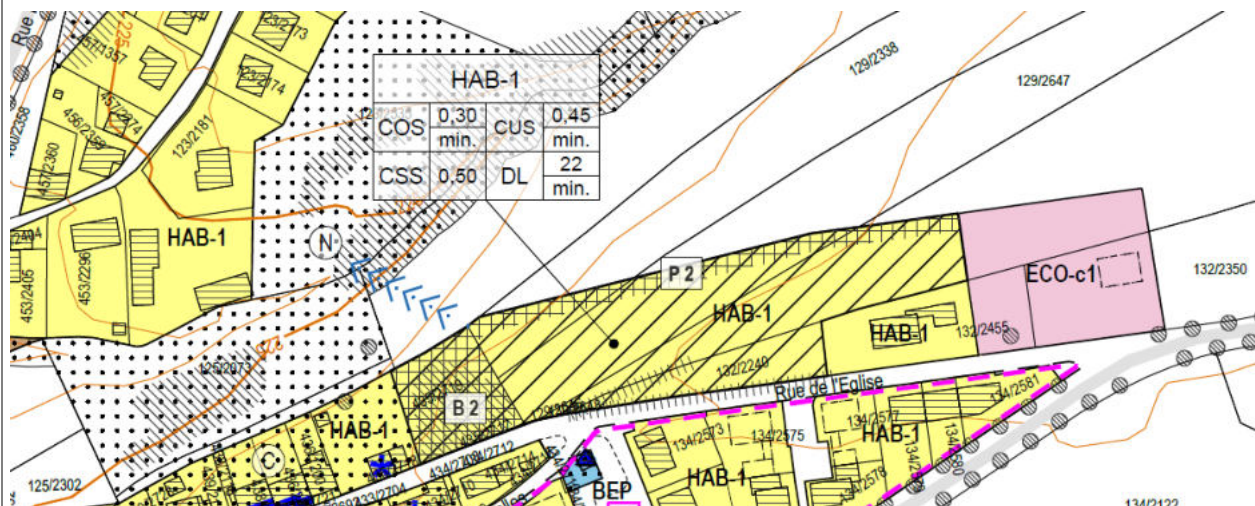
## Bestandsanalyse



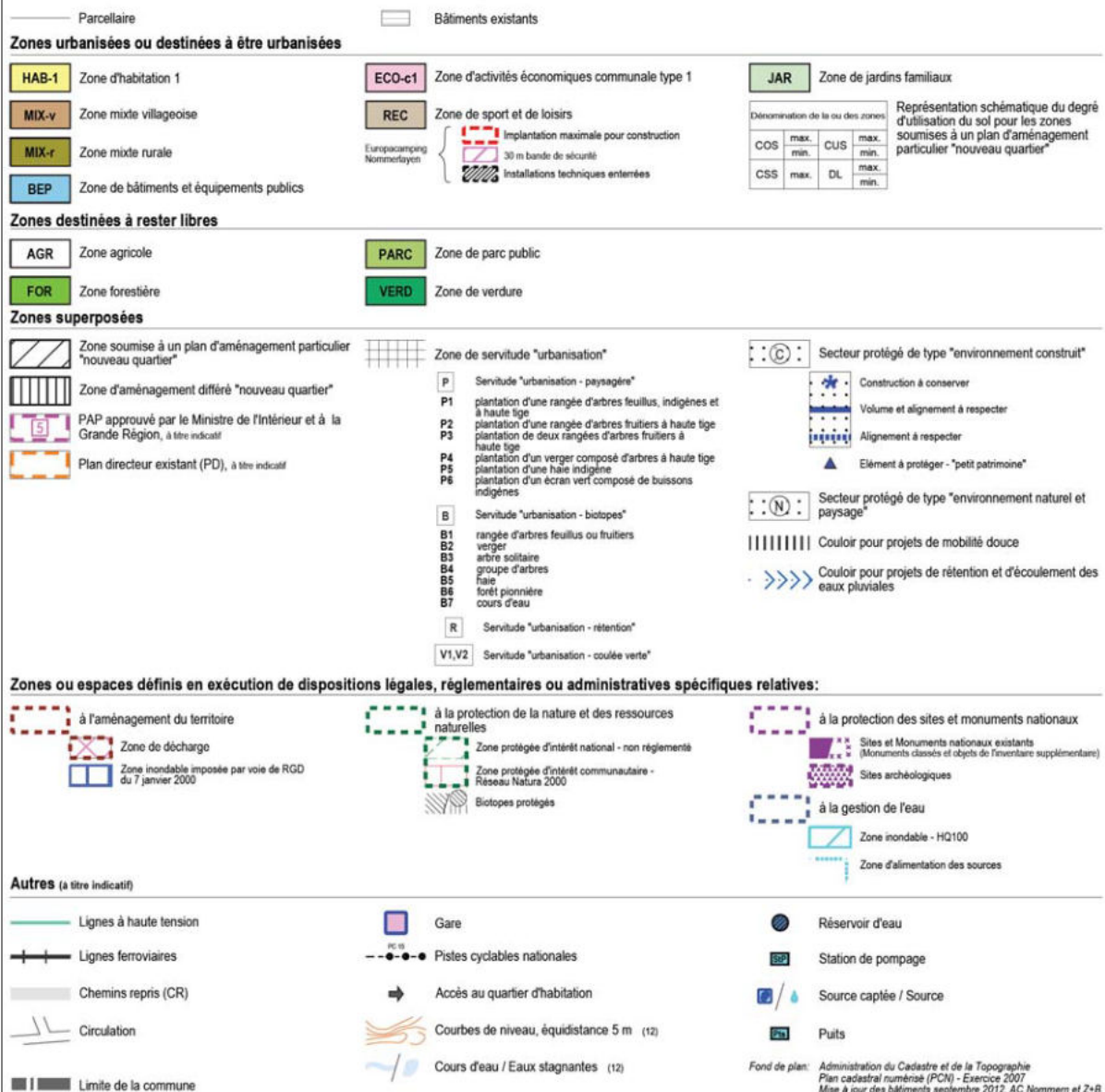
Fond de plan : Orthophoto, Administration du Cadastre et de la Topographie, 2007



## Auszug aus dem PAG-Projekt



## Légende: PAG





**Städtebauliche Herausforderungen – Zielvorgaben**

- Orientierung der Gärten entlang der Wohnbebauung nach Westen, Schließung der Bebauungsstruktur
- Verlegung des Gartens des bestehenden Wohnhauses auf einer Austauschfläche
- Erhalt der Streuobstwiese in einer öffentlichen Grünfläche
- Neugestaltung des zur Landschaft hin exponiert liegenden nördlichen Ortsrandes



## Schéma Directeur



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

<p>--- délimitation du schéma directeur</p> <p>- - - courbes de niveaux du terrain existant</p> <p><b>Concept de développement urbain</b></p> <p><b>Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités</b></p> <table border="1"> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>logement</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>commerce / services</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>artisanat / industrie</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>équipements publics / loisir / sport</td> </tr> <tr> <td>faible</td> <td>moyenne</td> <td>forte densité</td> <td></td> </tr> </table> <p><b>Espace public</b></p> <p> espace minéral cerné / ouvert</p> <p> espace vert cerné / ouvert</p> <p><b>Centralité</b></p> <p> <b>Elément identitaire à préserver</b></p> <p><b>Mesures d'intégration spécifiques</b></p> <p><b>Séquences visuelles</b></p> <p> axe visuel</p> <p> seuil / entrée de quartier, de ville, de village</p> <p><b>Espace privé</b></p> <p> espaces verts - jardin</p>					logement				commerce / services				artisanat / industrie				équipements publics / loisir / sport	faible	moyenne	forte densité		<p><b>Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques</b></p> <p><b>Connexions</b></p> <p> réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)</p> <p> mobilité douce (interquartier, intraquartier)</p> <p> zone résidentielle / zone de rencontre</p> <p> chemin de fer</p> <p><b>Aire de stationnement</b></p> <p> parking couvert / souterrain</p> <p><b>P Pp</b> parking public / privé</p> <p><b>B G</b> Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)</p> <p><b>Infrastructures techniques</b></p> <p> axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales</p> <p> axe principal du canal pour eaux usées</p> <p><b>Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains</b></p> <p> coulée verte</p> <p> biotopes à préserver</p>	
			logement																				
			commerce / services																				
			artisanat / industrie																				
			équipements publics / loisir / sport																				
faible	moyenne	forte densité																					



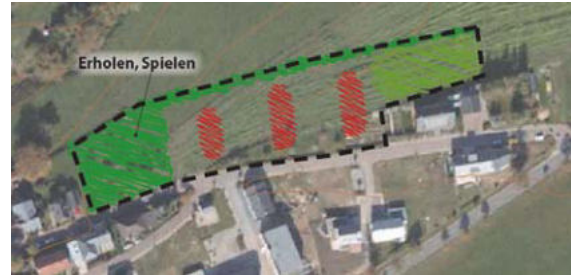
## 2. Städtebauliches Entwicklungskonzept

*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 vertraglichen Dienstleistern z.B. für freiberufliche Dienste, Mischung vorrangig aus Ein- und Mehrfamilienhäusern
- Reihen- und Doppelhausbebauung
- Senkrechtstellung der Baukörper zur Rue de l'Eglise um eine bessere Ausrichtung der Gärten zu ermöglichen



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  $\pm 21\%$ .

### **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 westlichen Rand neben der Wohnbebauung: Erhalt der Obstwiese als Spiel- und Erholungsraum
- Verlauf der Regenwasserachse sowie Retention innerhalb des Regenwassergrabens entlang der rue de l'Eglise

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

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

Das Gebiet ist durch die vorhandenen Straßen auch fußläufig an den Ortskern und die Haltestellen des ÖV angeschlossen. Da die Rue de l'Eglise, welche zum Ortskern führt, eine Anliegerstraße ist, wird diese nicht stark befahren.

### **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 die Senkrechtstellung der Häuser zur Rue de l'Eglise von der gegenüberliegenden Straßenseite aufgegriffen werden. Die angrenzenden Einfamilienhäuser weisen mehrheitlich 2 bis 2,5 Stockwerke auf. Um einen rationellen Bodenverbrauch zu gewährleisten, sollten sich die Neubauten aus 2-stöckigen, 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*

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

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

HAB-1					
COS	max	0,30	CUS	max	0,45
	min	-		min	-
CSS	max	0,50	DL	max	22,0
				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*

Es kann der Typus Einfamilien- und Mehrfamilienhaus errichtet werden. Der Anteil an Wohneinheiten im Typus Mehrfamilienhaus sollte 50% aller Wohneinheiten nicht überschreiten.

**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*

Zur Integration des Wohngebiets in das **Orts- und Landschaftsbild** sollte eine Baumreihe aus großkronigen standortheimischen Bäumen sollte am Ortsrand gepflanzt werden, damit ein natürlicher Übergangsbereich zwischen Ortsrand und offener Landschaft geschaffen wird

**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 der bestehenden Straße entwickelt; Sichtachsen, visuelle Raumabfolgen und Ortseingang werden nicht beeinflusst.





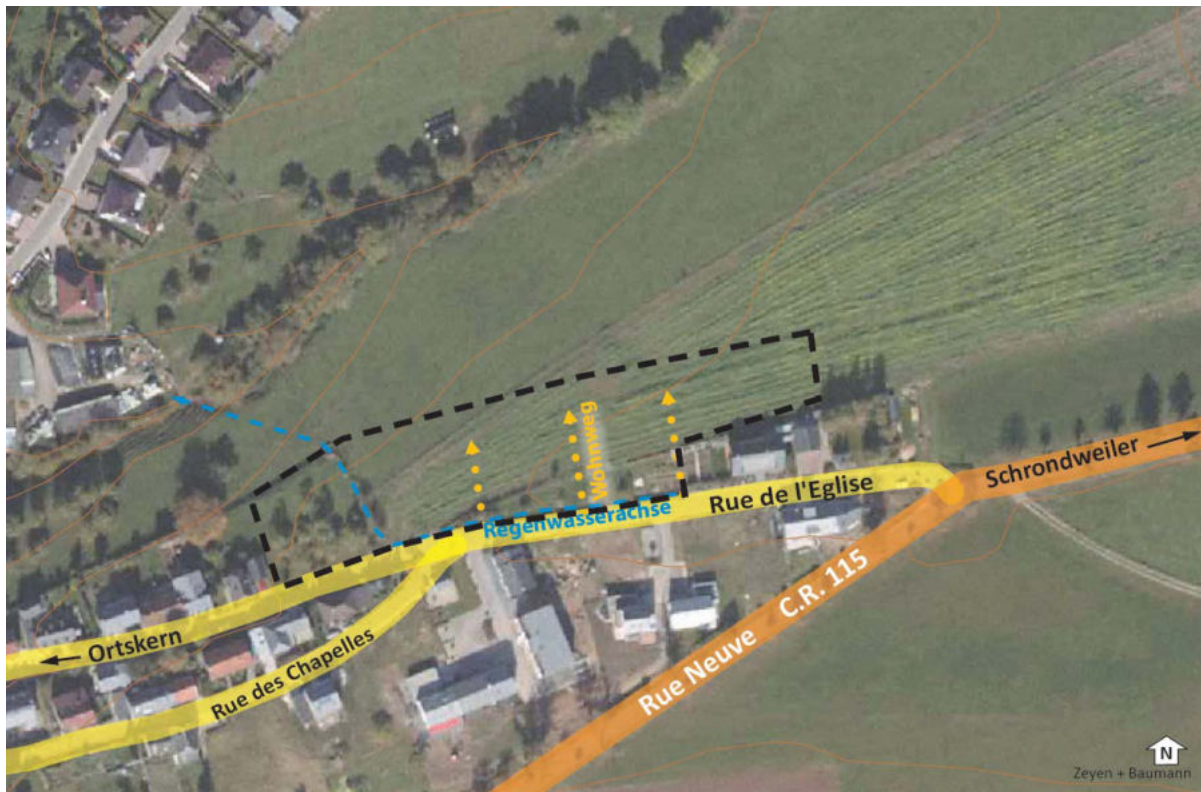
### **k – Erhaltung und Inwertsetzung der charakteristischen und identitätsbildenden Elemente der bebauten und natürlichen Umwelt**

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

Die geschützte Obstwiese an der westlichen Grenze des Gebietes ist zu erhalten und in eine öffentliche Grünfläche zu integrieren. Sie kann als Erholungsfläche genutzt werden, wobei der Baumbestand zu erhalten ist.

## **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*

Der gesamte Bereich des Schéma Directeur liegt entlang der wenig befahrenen Anliegerstraße Rue de l'Eglise, welche die Verbindung zum Ortskern/Bahnhof herstellt. Die Neubauten könnten direkt an die vorhandenen Infrastrukturen der rue de l'Eglise angeschlossen werden.

### **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
- Schaffung neuer Wohnwege von der Rue de l'Eglise zu den einzelnen Wohneinheiten

**c – Parkraumkonzept***un concept de stationnement - Art.16.1.3c*

Die erforderlichen 2 Stellplätze pro Wohneinheit sollen entlang der rue de l'Eglise in Carports/Sammelgaragen untergebracht werden, von wo aus die Bewohner über Wohnwege zu den Eingängen der Häuser gelangen.

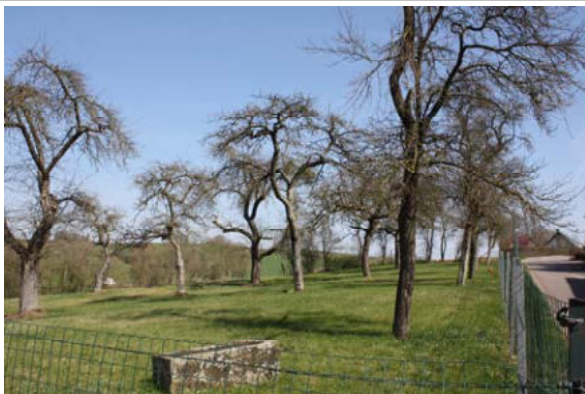
**d – Zugang zum öffentlichen Personennahverkehr***les accès au transport collectif - Art.16.1.3d*

Die bestehende Bushaltestelle in der Rue Neuve ist bis zu 600m von der geplanten Wohnbebauung entfernt. 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 Regenwasserachse soll entlang der rue de l'Eglise verlaufen, um die Zugänglichkeit des Grabens zu erleichtern. Der Graben ist so zu gestalten, dass eine Retention des Regenwassers innerhalb des Regenwassergrabens erfolgen kann. So kann die angrenzende geplante öffentliche Fläche mit vorhandenem Baumbestand frei von Retentionsflächen bleiben.

## 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**Obstwiese am westliche Rand des Gebietes*

**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*

- Schaffung eines natürlichen Übergangs der Bebauung in die offene Landschaft durch die Pflanzung einer Baumreihe aus großkronigen standortheimischen Laubbäumen an der nördlichen Grenze des Gebietes (Bepflanzungstyp P 1)

**b – Grünverbindungen und ökologische Vernetzungen**

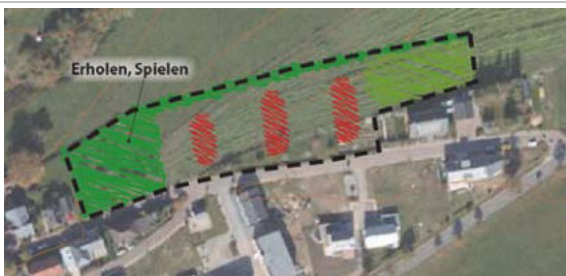
*les coulées vertes et le maillage écologique - Art.16.1.4b*

- Nicht betroffen

**c – Zu erhaltende Biotopstrukturen**

*les biotopes à préserver - Art.16.1.4c*

Die bestehende Obstwiese ist zu erhalten und in eine öffentliche Freifläche zu integrieren.





## 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, Straßenbauverwaltung... zu beteiligen

### **b – Umsetzbarkeit**

*la faisabilité - Art.16.1.5b*

- Der Bau neuer Wohnhäuser bedingt die Verlegung des Gartens des bestehenden Wohnhauses und kann nur in Einverständnis und Kooperation des Besitzers erfolgen.
- Das Gebiet setzt sich aus 4 Eigentümern zusammen.
- Anschlussmöglichkeiten an die vorhandenen Infrastrukturen bestehen

### **c – Entwicklungsphasen**

*le phasage de développement - Art.16.1.5c*

Das Gebiet kann in einer Phase entwickelt 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.