



Commune de Nommern

Plan d'aménagement général (PAG)

Etude préparatoire

Schéma Directeur

«Rue Principale / Rue de la Gare» in Cruchten

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

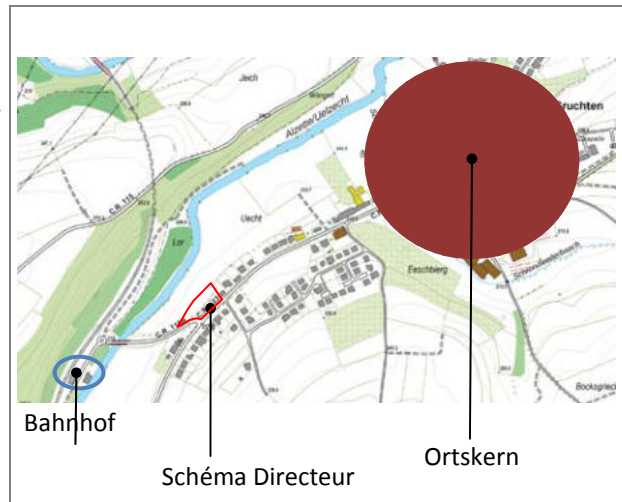


1. Erfassung der wesentlichen städtebaulichen Fragestellungen und Leitlinien

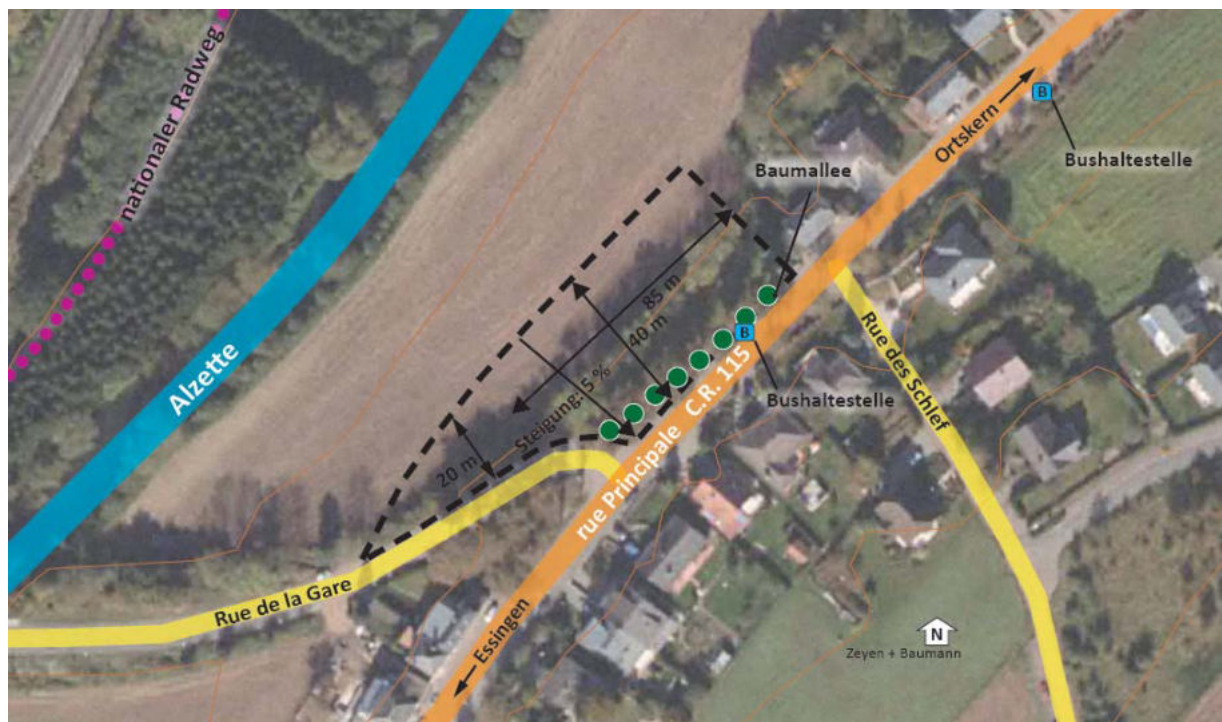
L'identification de l'enjeu urbanistique et les lignes directrices majeures – Art. 16.1.1

Eigenschaften des Planungsgebietes

- **Lage:** In Cruchten zwischen dem ursprünglichen Ortskern und dem Bahnhof, an der Abzweigung der Rue de la Gare von der Rue Principale
- **Größe:** 0,35 ha
- **Topographie:** leichtes Gefälle nach Norden von 5%
- **Angrenzende Bautypologie:** freistehende Einfamilienhäuser
- **Anbindung an das Straßennetz:** C.R. 115
- **Öffentlicher Transport:** Bushaltestelle weniger als 100m, Bahnhof 250m entfernt
- **Fahrradroute:** nationaler Radweg 250m entfernt
- **Natur, Landschaft:** landwirtschaftliche Fläche, markante Baumallee entlang C.R. 123

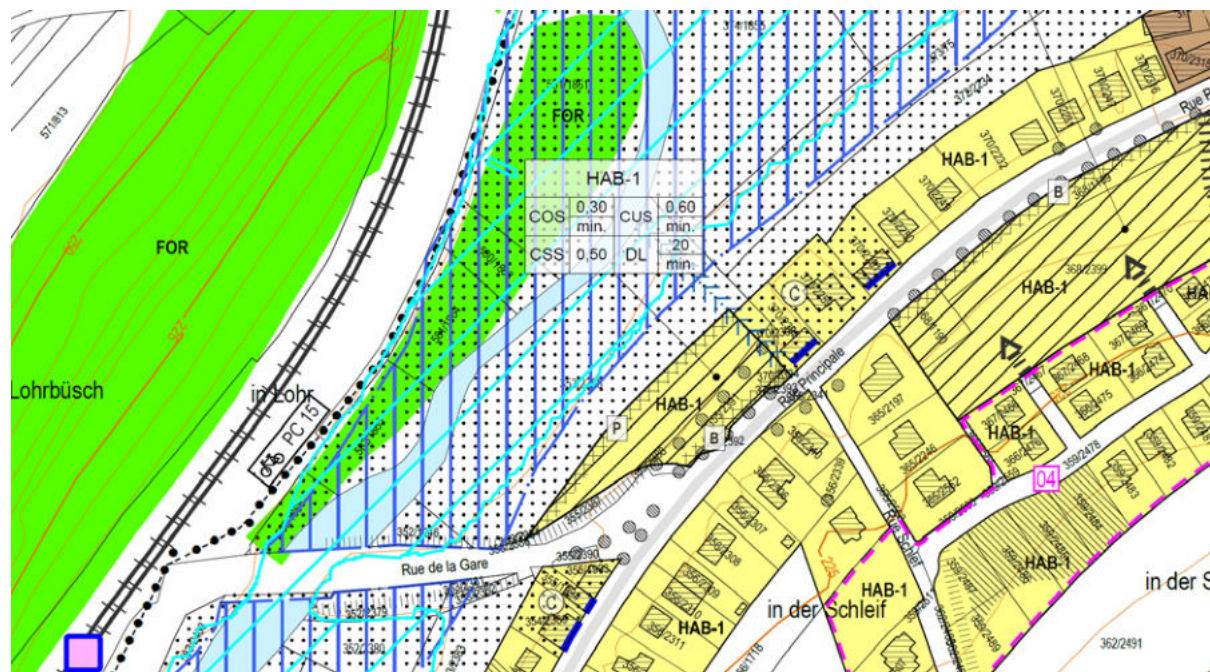


Bestandsanalyse





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

JAR	Zone de jardins familiaux
------------	---------------------------

Dénomination de la ou des zones			
COS	max.	CUS	max.
CSS	max.	DL	max.

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

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)

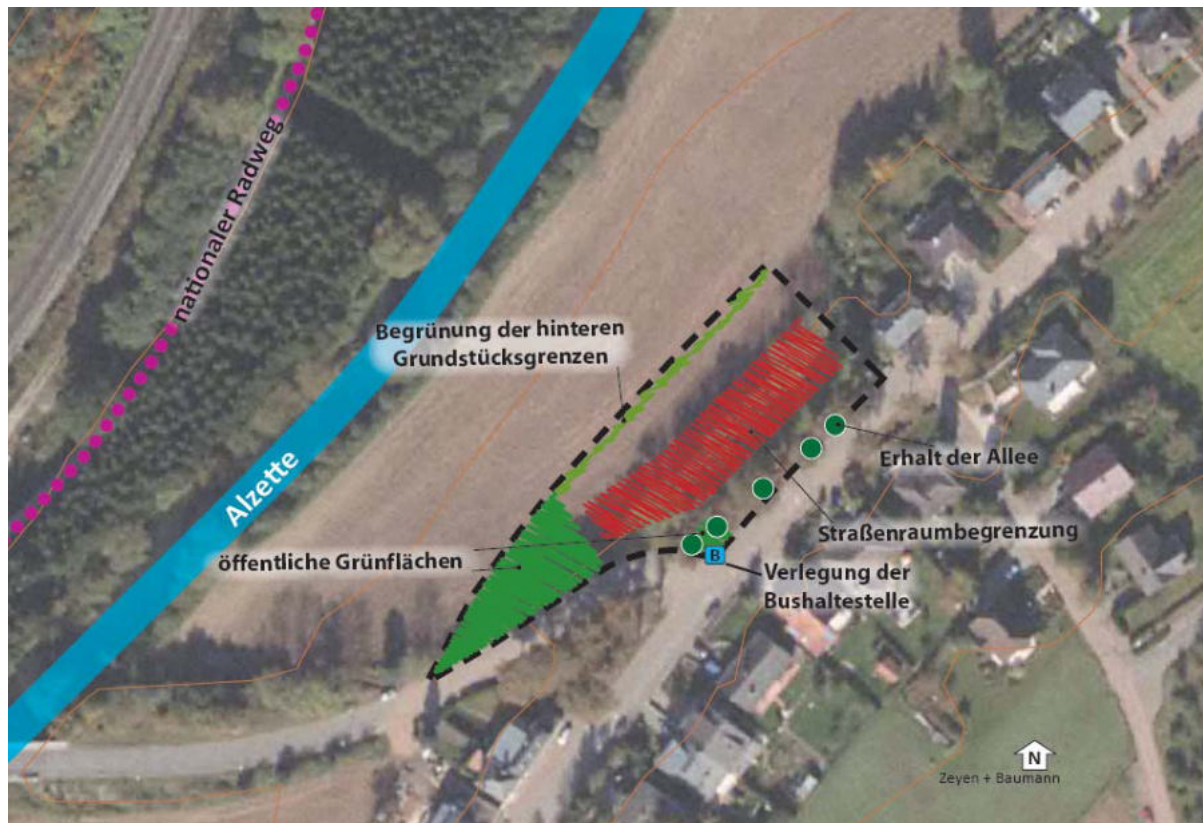
	Lignes à haute tension
	Lignes ferroviaires
	Chemins repris (CR)
	Circulation
	Limite de la commune

	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

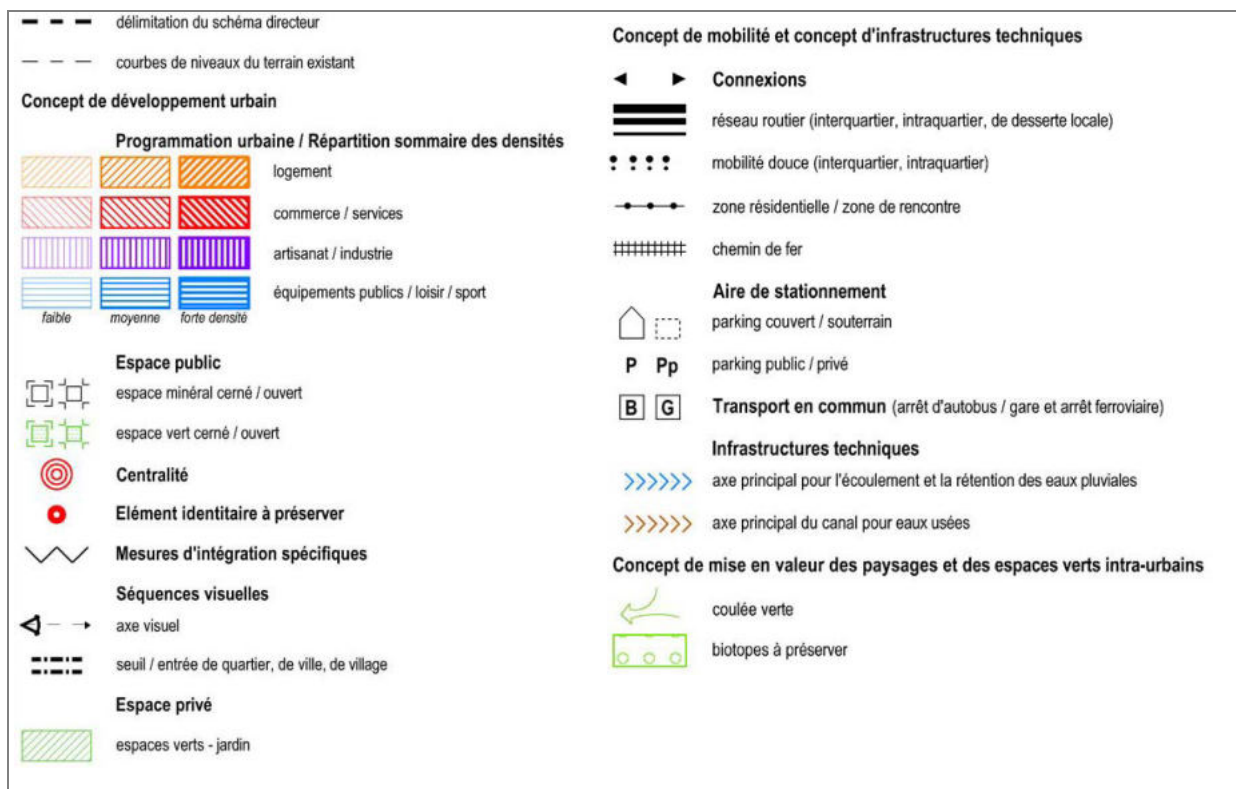
- Schaffung einer straßenraumbegrenzenden Bebauung entlang des C.R. 123 / Schaffung eines Gegenübers zur bestehenden Bebauung
- Fußläufige Verbindung zum Ortskern entlang des C.R. 123
- Erhalt der Baumallee
- Schaffung einer öffentlichen Grünfläche für Retention, Erholung und Spielplatz
- Verlegung der Bushaltestelle der Linien 447 und 403; Schaffung einer öffentlichen Grünfläche für den Wartebereich



Schéma Directeur



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

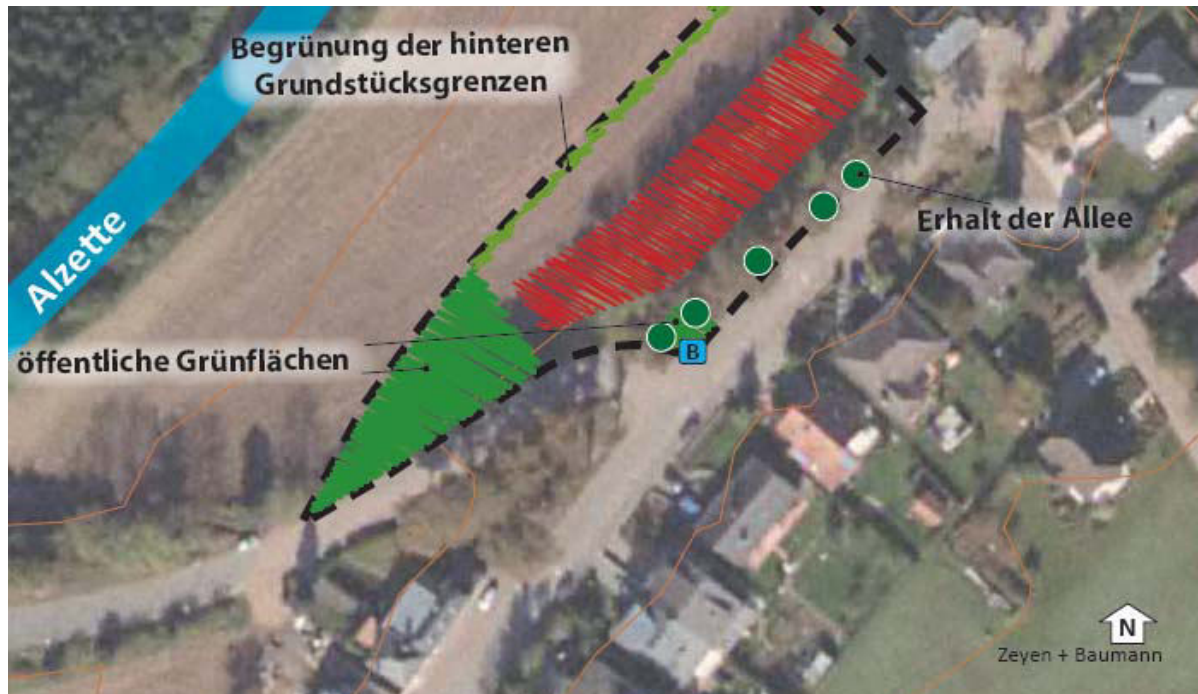


2. Städtebauliches Entwicklungskonzept

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



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

- Wohngebiet mit einer Mischung aus Einfamilienhäusern mit vertraglichen Dienstleistern z.B. freiberufliche Dienste
- Schließung der Bebauungsstruktur durch weitgehend gereimte Einfamilienhausbebauung entlang des C.R. 123

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 $\pm 23\%$.

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 bestehend aus: Spiel- und Erholungsraum, Retention des Niederschlagswassers, Fußweg zwischen Bahnhof und Ortskern
- Übergang zwischen Bebauung und offener Landschaft/Alzettetal
- Grünfläche an der Abzweigung der Rue de la Gare als Wartebereich Bushaltestelle
- Erhalt der straßenraumbegleitenden Allee

d – Nutzungsvernetzung zwischen und innerhalb der Quartiere

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

Das Gebiet liegt etwa 600m vom Ortskern entfernt und ist über die Hauptstraße oder über den Radweg entlang der Alzette zu erreichen.



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 2 bis 2,5 Stockwerke auf. Um einen rationellen Bodenverbrauch zu gewährleisten, sollten sich die Neubauten weitgehend 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: 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 eine Bebauung aus Einfamilienhäusern vor.

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 Einfahrten zu den Häusern sind so zu legen, dass die Bäume der Allee bestmöglich erhalten bleiben.

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 einer bestehenden Straße entwickelt; Sichtachsen, visuelle Raumabfolgen und Orts-eingänge werden hierdurch nicht beeinflusst. Die Sicht auf die markante Allee bleibt bestehen, da die Häuser hinter die Allee gebaut werden.

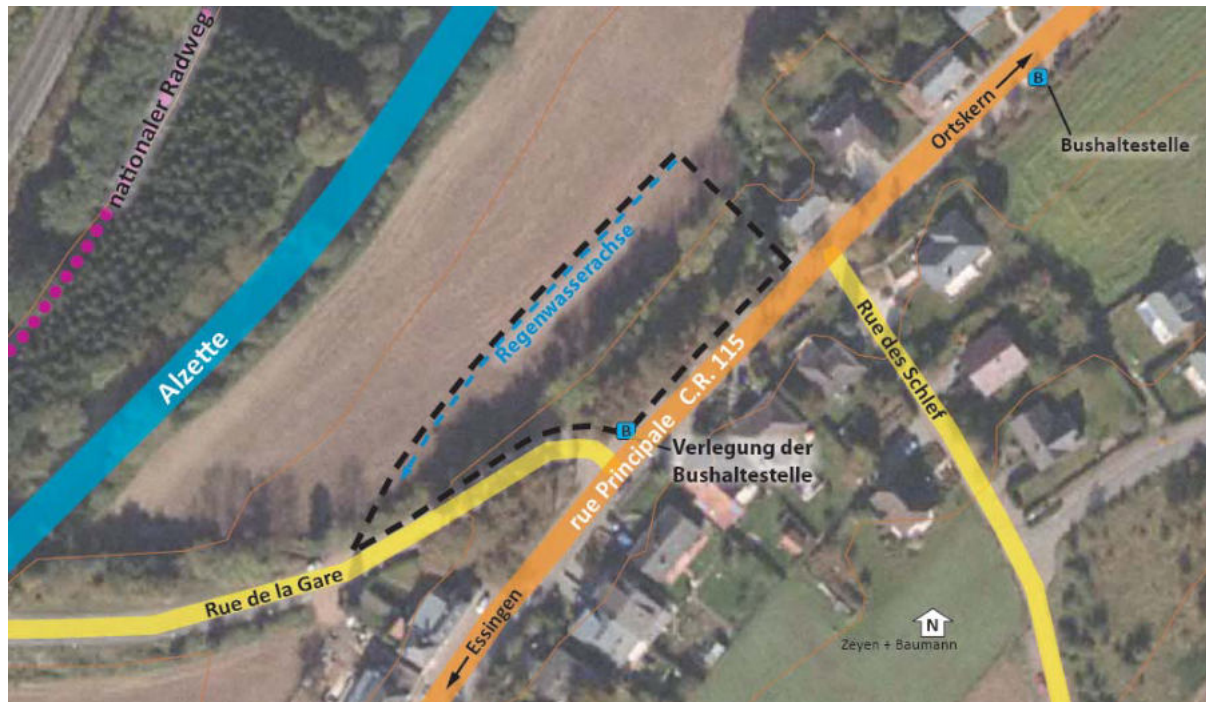
k – Erhaltung und Inwertsetzung der charakteristischen und identitätsbildenden Elemente der bebauten und natürlichen Umwelt

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

Das Bild der beeindruckenden Allee entlang des C.R. 123 ist zu erhalten. Die Einfahrten zu den Häusern sind so zu legen, dass der Baumbestand bestmöglich erhalten bleibt.

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 südliche Teil des Schéma Directeur ist direkt an den C.R. 123 und die Rue de la Gare angeschlossen, welche die Verbindungen zum Bahnhof und zum Ortskern darstellen.

b – die 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
- alle Gebäude erhalten direkten Zugang zu den bestehenden Straßen

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.

d – Zugang zum öffentlichen Personennahverkehr

les accès au transport collectif - Art.16.1.3d

Das Gebiet liegt nur 250m vom Bahnhof Cruchten entfernt. Die Bedienungshäufigkeit der Bahn (Halbstundentakt nach Luxemburg und Ettelbruck) sowie die Nähe der Bushaltestelle des RGTR trägt zur nutzerfreundlichen Qualität bei.

Im Zuge der Erschließung soll die bestehende Bushaltestelle der RGTR direkt an den Einmündungsbereich der Rue de la Gare verlegt werden. Durch die Integration in eine öffentliche Grünfläche kann der neue Wartebereich sicher und großzügig gestaltet werden.



e – Wesentliche technische Infrastrukturen, insbesondere Regenwasserkonzept

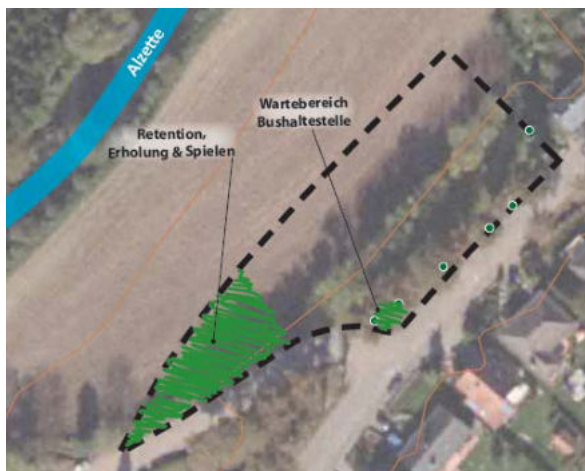
les infrastructures techniques majeures, notamment l'évacuation des eaux pluviales - Art.16.1.3e

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.

Am westlichen Rand des Gebietes soll am niedrigsten Punkt eine Retention für das anfallende Niederschlagswasser angelegt werden. Von der Retention auf der öffentlichen Grünfläche wird das Wasser in Richtung der Alzette abgeleitet.

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



Konzept

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 unmittelbar an die offene Landschaft
- die öffentliche Grünfläche am westlichen Rand soll einen sanften Übergang im Landschaftsbild zum Alzettetal hin ermöglichen
- Begrünung der hinteren Grundstücksgrenzen

b – Grünverbindungen und ökologische Vernetzungen

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

Anlage öffentlicher Freiflächen als:

- Wartebereiche für den ÖV
- naturnaher Spiel- und Ruhebereich mit heimischen Gehölzen und Retentionsfläche

c – Zu erhaltende Biotopstrukturen

les biotopes à préserver - Art.16.1.4c

Die bestehende Allee ist soweit möglich als Biotop zu erhalten und in einen Grünstreifen 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

- Anschlussmöglichkeiten an die vorhandenen Infrastrukturen sind gegeben
- Gebiet setzt sich aus 2 Eigentümern zusammen, wobei einem Privateigentümer 60% der gesamten Fläche gehören

c – Entwicklungsphasen

le phasage de développement - Art.16.1.5c

Das Gebiet kann 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.