

PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG)



ÉTUDE PRÉPARATOIRE

TEIL 3: Schémas Directeurs ROODT-SYRE SD – R 01 « rue du Moulin »

Novembre 2020

Schéma directeur modifié dans le cadre de la modification ponctuelle du PAG concernant des fonds sis à Roodt-Syre, au lieu-dit « Rue du Moulin » – Dossier 01, approuvée par la Ministre de l'Intérieur le 16 septembre 2021, Réf. : 122C/014/2021



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

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

1 Erfassung der wesentlichen städtebaulichen Fragestellungen und Leitlinien

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

Rahmenbedingungen

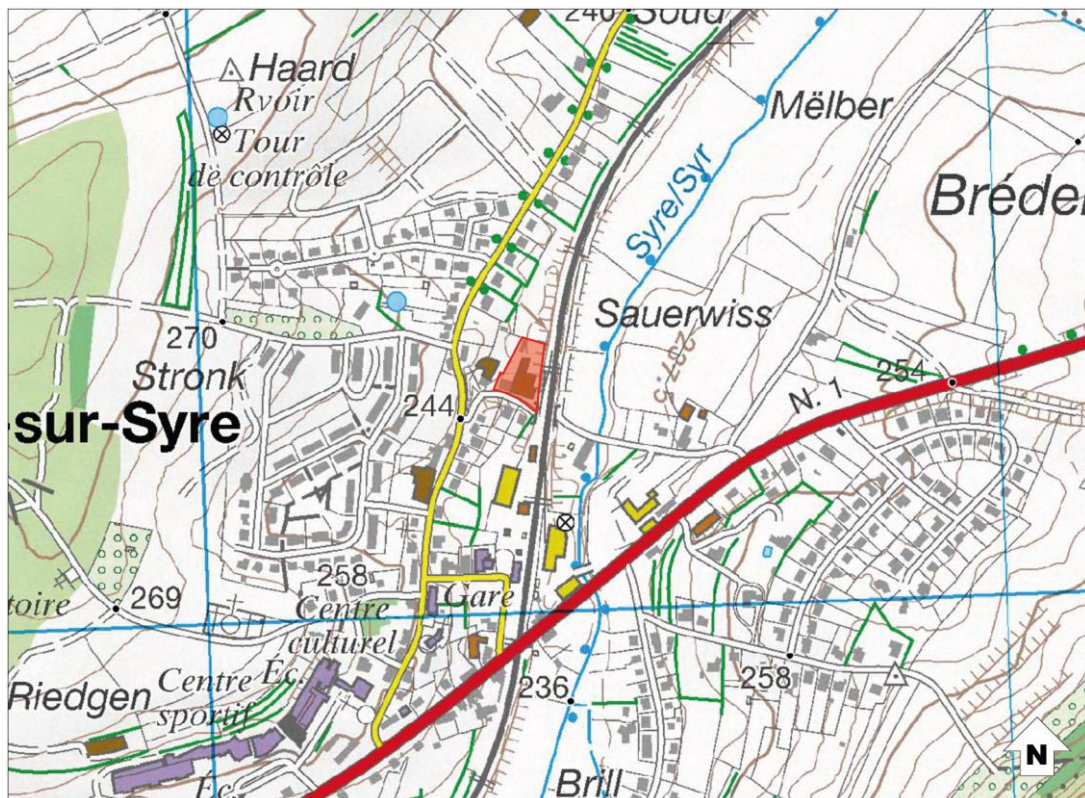
- » **Lage:** entlang der rue du Moulin gelegen
- » **Größe:** 0,33 ha
- » **Topographie:** Gefälle von etwa 6% in Richtung Bahnstrecke
- » **angrenzende Bautypologie:** weitgehend freistehende Einfamilienhäuser, einzelnes Mehrfamilienhaus
- » **Anbindung an das Straßennetz:** über die rue du Moulin an die rue d'Olingen
- » **Öffentlicher Transport:** der Bahnhof von Roodt-Syre ist etwa 200m entfernt
- » **Natur und Landschaft:** Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine Parzelle mit einem leerstehenden denkmalgeschützten Bauernhof

Übergeordnete Zielstellung

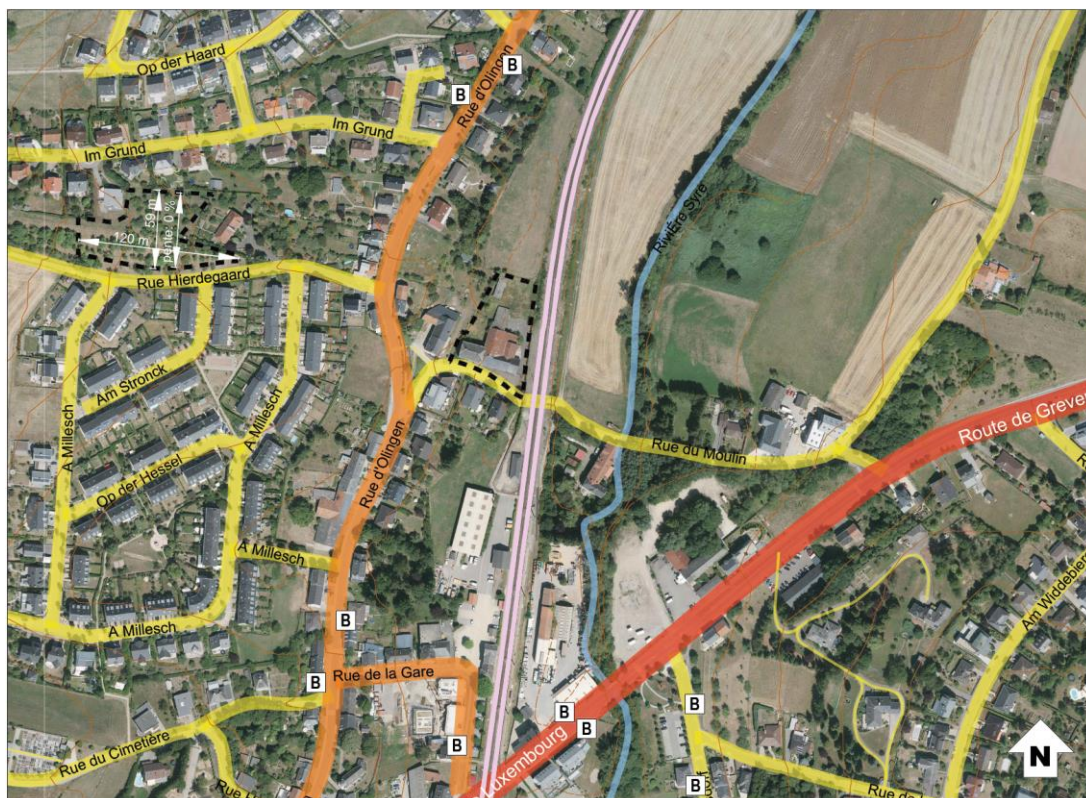
Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für die nachhaltige Umnutzung und die denkmalpflegerische Inwertsetzung der leerstehenden Bausubstanz

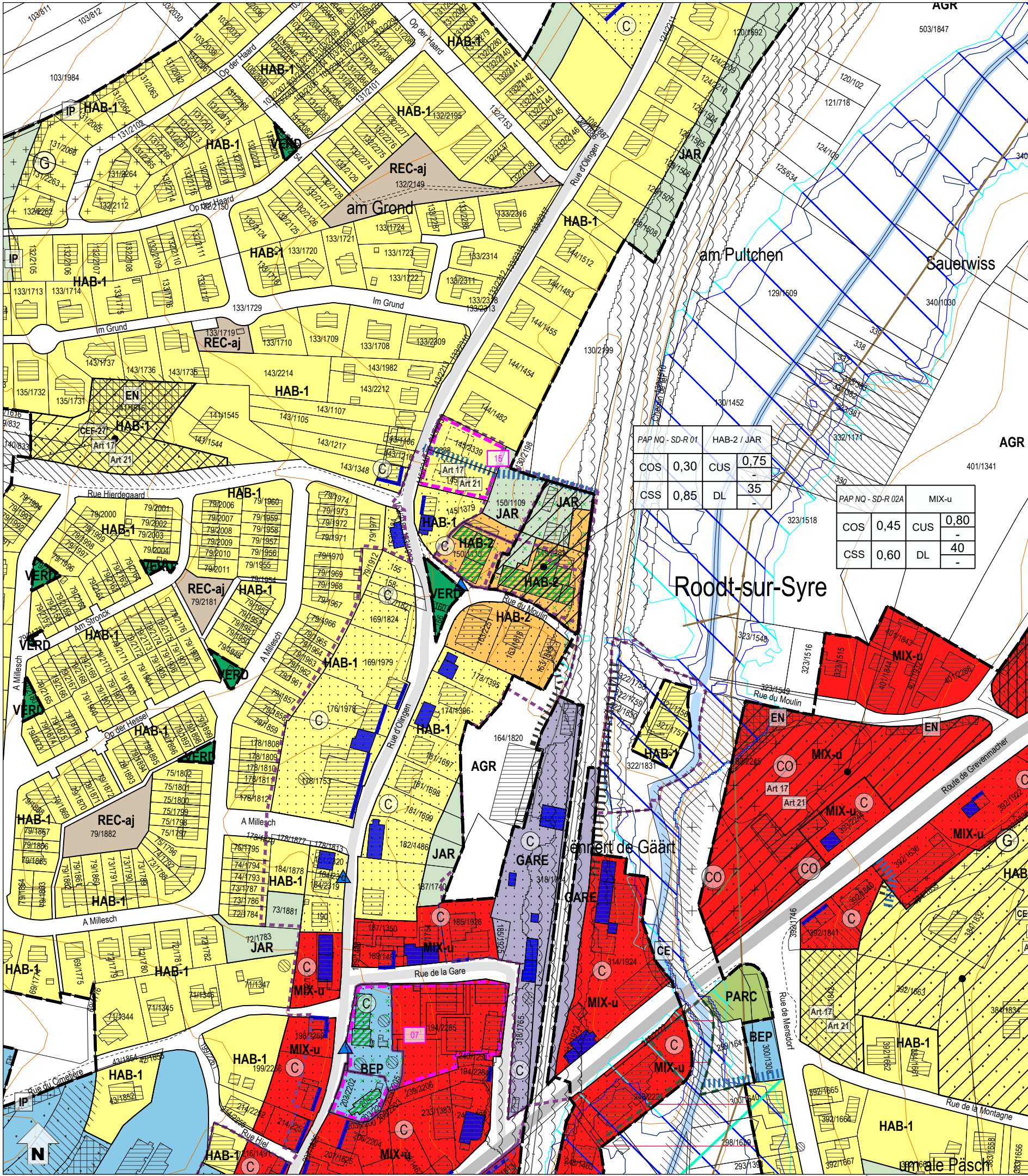
Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

Abbildung 1 Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)

Fond de plan: Carte topographique, Administration du Cadastre et de la Topographie, 2008

Abbildung 2 Verortung des Plangebietes (Luftbild)

Fond de plan: Orthophotos, Administration du Cadastre et de la Topographie, 2015



Légende: PAG

- Parcelle cadastrale / immeuble (1)
- Parcelle / immeuble en réalisation (2)
- Délimitation du degré d'utilisation du sol
- Délimitation de la zone verte

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

- HAB-1

Zone d'habitation 1
- HAB-2

Zone d'habitation 2
- MIX-u

Zone mixte urbaine
- MIX-v

Zone mixte villageoise
- MIX-r

Zone mixte rurale
- JAR

Zone de jardins familiaux
- BEP

Zone de bâtiments et d'équipements publics
- BEP-éq

Zone de bâtiments et d'équipements publics - équipements
- BEP-dp

Zone de bâtiments et d'équipements publics - dépôt
- ECO-c1

Zone d'activités économiques communale type 1
- SP-n

Zone d'activités spécifiques nationale
- COM

Zone commerciale
- REC-aj

Zone de sport et de loisirs - espace vert et aire de jeux
- REC-eq

Zone de sport et de loisirs - réservé aux constructions et installations équestres
- GARE

Zone de gares ferroviaires

PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur

PAP NQ/ZAD - Réf. SD		Dénomination de la ou des zones	
COS	max.	CUS	max.
CSS	max.	DL	max.
			min.

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

Zone verte

- AGR

Zone agricole
- FOR

Zone forestière (3)
- PARC

Zone de parc public
- VERD

Zone de verdure

Zones superposées

- PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur, à titre indicatif
- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP NQ)
- Zone d'aménagement différé - PAP NQ
- Zone de servitude "urbanisation"
- EN

IP

IP-j

CE

CV

AC

Pe

R

AT

EL

Servitude "urbanisation - éléments naturels / arbre"

Servitude "urbanisation - intégration paysagère"

Servitude "urbanisation - intégration jardin"

Servitude "urbanisation - cours d'eau"

Servitude "urbanisation - coupure verte"

Servitude "urbanisation - accès"

Servitude "urbanisation - stationnement écologique à ciel ouvert"

Servitude "urbanisation - rétention"

Servitude "urbanisation - aménagement anti bruit"

Servitude "urbanisation - entrée de localité"
- Secteur et élément protégés d'intérêt communal - "environnement construit - C"
- Bâtiment protégé (4)
- Gabarit et alignement protégés (4)
- Petit patrimoine (4)
- Secteur protégé d'intérêt communal - "environnement naturel et paysage - N"
- Zone de bruit ≥ 70dBA (5)
- Couloir pour projets routiers
- Couloir pour projets de mobilité douce
- Couloir pour projets d'écoulement des eaux pluviales (16)
- Couloir pour projets de canalisation pour eaux usées (16)

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

- à la protection de la nature et des ressources naturelles
- Zone protégée d'intérêt national - déclarée (6)

Zone protégée d'intérêt national - à déclarer (7)

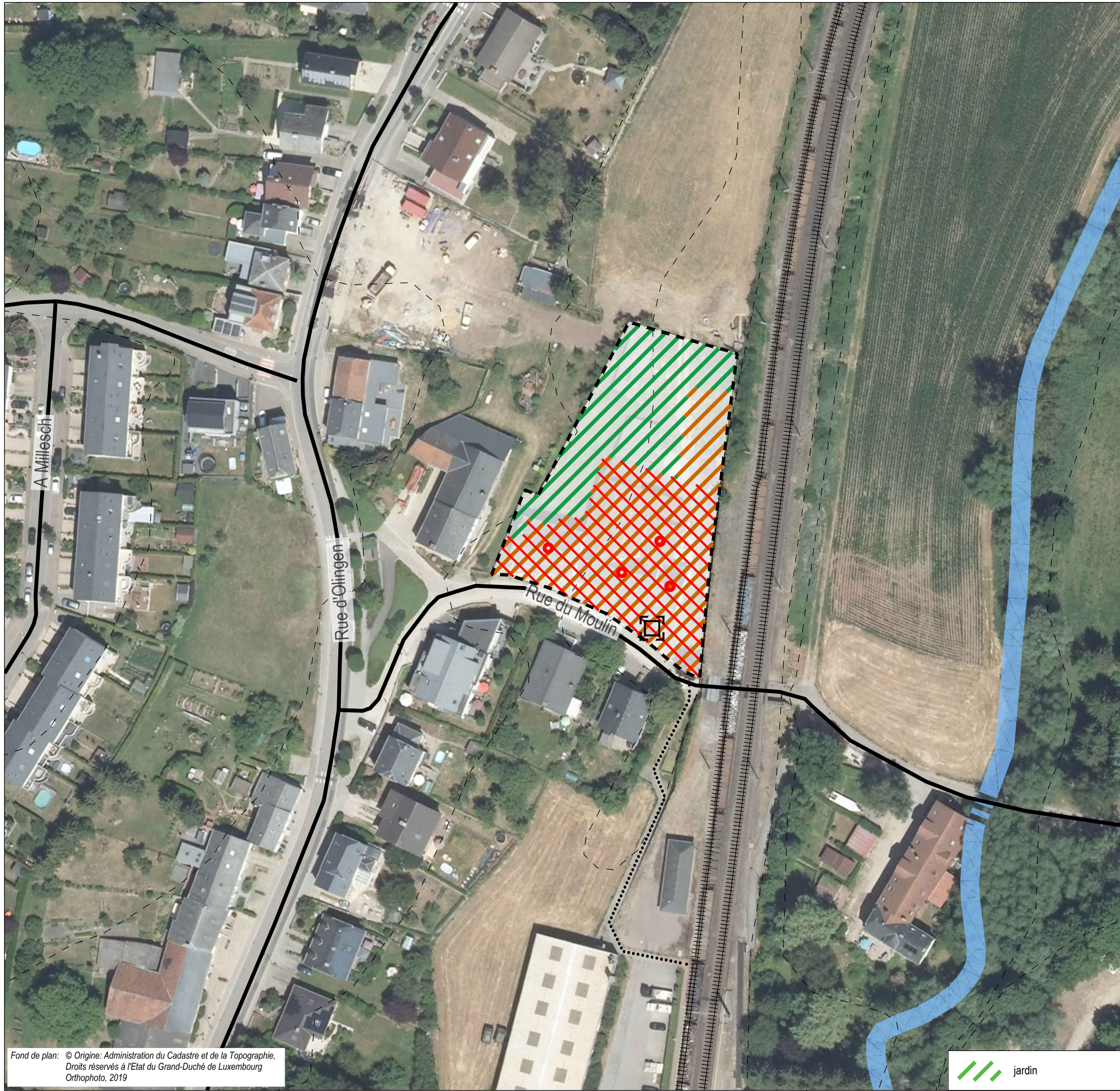
Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - Zone de protection spéciale (8)
- à la protection des sites et monuments nationaux
- Immeuble et objet classés monuments nationaux (9)

Immeuble et objet / allée inscrits à l'inventaire supplémentaire (9)
- à la gestion de l'eau
- Zone inondable - HQ10 (10)

Zone inondable - HQ100 (10)

Zone inondable - HQ extrême (10)

Zone de protection d'eaux potables (11)



Fond de plan: © Origine: Administration du Cadastre et de la Topographie, Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg Orthophoto, 2019

jardin

- 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
- parking public / privé
- 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

Etude préparatoire du PAG



Schéma directeur: SD-R 01 - "rue du Moulin" à Roodt-sur-Syre

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



échelle 1:1.000
novembre 2020

2 Städtebauliches Entwicklungskonzept

2. concept de développement urbain

Städtebauliche Zielstellung

a) l'identité et la programmation urbaine par quartier et par îlot

- » Erhalt des geschützten Kulturerbes
- » Schaffung von neuem Wohn- und Arbeitsraum in den alten Gemäuern

Erschließungsflächen

b) l'ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public

Der ehemalige Bauernhof liegt an der verkehrsberuhigten rue du Moulin. Flächen für neue Erschließungswege bzw. für den öffentlichen Raum sind nicht erforderlich. Zur Schaffung eines Gehweges zwischen der Straße und Vorplatz des Hofes, ist ein Tausch von Flächen der Gemeinde und der Eigentümer vorgesehen.

Im Rahmen der Konvention zum PAP wird ggf. eine Entschädigung nach Art. 34 (2) des Kommunalplanungsgesetzes geregelt.

Öffentlicher Raum

c) la localisation, la programmation et les caractéristiques des espaces publics



Vor dem Hof sind größere Vorflächen aus Kopfsteinpflaster, die mit dem Straßenraum eine Einheit bilden. Um das Ortsbild als Solches zu erhalten, sollten die Vorflächen weitgehend so erhalten bleiben und gegebenenfalls durch vereinzelte Grünelemente (Baum, Blumenbeete) ergänzt werden.

Funktionale Verknüpfung

d) les jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers

Eine Verknüpfung mit dem ÖV, der Schule, Sportinfrastrukturen und der Nahversorgung im Ortskern ist auf Grund der zentralen Lage und der angrenzenden Fußwege gewährleistet.

Bauliche Integration

e) les interfaces entre îlots et quartiers, notamment l'intégration, les gabarits, l'agencement des volumes

Die Neuaufteilung und Neubelebung der Gebäude mit Wohnungen muss einher gehen mit dem Erhalt der charakteristischen Volumetrie und dem Erscheinungsbild des geschützten Hofes.

Zentralität

f) les centralités, notamment les fonctions, les densités, les espaces publics

Siehe Punkt „Funktionsmischung“

Städtebauliche Koeffizienten

g) la répartition sommaire des densités

HAB-1					
COS	max.	0,30	CUS	max.	0,75
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,85	DL	max.	35
	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

Alle obenstehenden städtebaulichen Koeffizienten sind auf Basis eines genauen Aufmaßes (mesurage cadastral) zu ermitteln.

Gemäß PCN (ACT, PCN exercice 2018) hat die Fläche eine Größe von 0,33 ha. Bei einer *Densité de logement* (DL) von 35 Wohneinheiten pro ha ergibt sich auf der Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotenzial von 11 neuen Wohneinheiten.

Die Berechnung der maximalen Anzahl an Wohneinheiten pro ha (DL) basiert auf einer durchschnittlichen Wohnungsgröße (in Mehrfamilienhäusern) von 110 m² (Bruttofläche), die bei der Umsetzung des PAP NQ einzuhalten ist.

Typologien und Funktionsmischung

h) la typologie et la mixité des constructions

Auf Grund seiner zentralen Lage soll das leerstehende Gehöft ein Mix an Funktionen erhalten. Durch die Neuaufteilung der Gebäude sollen neue Wohnungen sowie auch Räume für Freischaffende und/oder Geschäftsräume entstehen.

Ausgleichsmaßnahmen

i) les mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées

Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Integration in das Landschaftsbild werden in Kapitel 4 definiert.

Raumsequenzen und Sichtachsen

j) les axes visuels à conserver, les séquences visuelles et seuils d'entrée

Ohne Belang.

Schutz und Inwertsetzung des baulichen und natürlichen Erbes

*k) les éléments identitaires bâtis et les éléments identitaires naturels
sauvegarder respectivement à mettre en évidence*

Der Hof mit Vorplatz ist ein national geschütztes Objekt (inventaire supplémentaire des monuments classés). Die Umnutzung (Planung, Bauarbeiten) des Gebäudes, wie z.B. Abriss und Rekonstruktion der hinteren Gebäudeteile um eine Tiefgarage im Untergeschoss zu schaffen, hat in Zusammenarbeit und Zustimmung mit dem/des Service des Sites et Monuments Nationaux zu erfolgen.

Im PAG ist das Gebiet als *Terrain avec des vestiges archéologiques majeurs connus* eingetragen.

3 Mobilität und technische Infrastrukturen

3. concept de mobilité et d'infrastructures techniques

Verbindungen

a) les connexions

Die Verkehrserschließung des vorliegenden Schéma Directeur erfolgt über die rue du Moulin.

Verkehrsnetz

b) 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

Die vorhandene Verkehrshierarchie bleibt bestehen. Ein Anschluss an bestehende Fuß- und Radwege ist gewährleistet.

Parkraumkonzept

c) un concept de stationnement

Pro Wohneinheit sollen jeweils 2 PKW-Stellplätze auf dem Privatgrundstück vorgesehen werden. Die erforderlichen Stellplätze sind innerhalb der bestehenden Gebäude sowie in Form von Carports im rückwärtigen Bereich der Gebäude realisiert werden. Die Zufahrt zu den Stellplätzen soll über einen privaten Weg erfolgen.

Vor dem Gebäude sind Kundenparkplätze zu schaffen.

ÖPNV

d) les accès au transport collectif

Der Bahnhof ist etwa 200m, die nächste Bushaltestelle mit einem guten Angebot an Bussen in Richtung Luxemburg-Stadt und Grevenmacher ist etwa 400m vom Planungsgebiet entfernt.

Technische Infrastrukturen

e) les infrastructures techniques majeures, notamment l'évacuation des eaux pluviales

Die Lage des Gebiets an der bestehenden Straße rue du Moulin ermöglicht eine Anbindung an die bestehenden Netze der Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Stromversorgung und Telekommunikation.

4 Landschaft und Grüngestaltungskonzept

4. concept paysager et écologique

Integration in die Landschaft

a) 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;

Die Fläche ist von drei Seiten von Bebauung umgeben bzw. wird von der Bahnstrecke Luxemburg – Wasserbillig begrenzt. Im nördlichen Teil der Fläche ist eine Gartenfläche im PAG definiert, die nach untenstehendem Grüngestaltungskonzept zu gestalten ist, um einen harmonischen Übergang auf die offene Landschaft zu erzielen.

Grünzüge und Biotopvernetzung

b) les coulées vertes et le maillage écologique

Nicht von Belang.

Grüngestaltungskonzept

Bei der Gestaltung und Pflege der öffentlichen und privaten Freiräume sind folgende Kriterien zu beachten:

- Vermeidung bzw. Reduzierung der Versiegelung durch Gestaltung von Wegen, Plätzen, Terrassen und Stellplätzen mit durchlässigen Belägen aus regionstypischen Materialien
- naturnahe Gestaltung und extensive Pflege der Grün- und Freiflächen - der ökologische Wert (Grünvernetzung) soll gefördert und der Unterhalt soll minimiert werden
- Gestaltung ggf. erforderlicher Mauern mit regionstypischen Materialien, z.B. in Form von Trockenmauern oder Gabionen
- bevorzugte Verwendung heimischer und standortgerechter Laubbäume und -sträucher (auch Obstbäume) bei Neuanpflanzungen bzw. Ersatzpflanzungen
- möglichst weitgehender Erhalt prägender und/oder geschützter Bäume durch Integration in öffentliche und private Freiflächen
- Bevorzugung der Dachbegrünung bei Flachdachkonstruktionen oder leicht geneigten Dächern, z.B. Gartenhaus, Carport, Garagen

Geschützte Biotope und Lebensräume

c) les biotopes et habitats à préserver.

Nicht von Belang.

5 Umsetzungskonzept und Phasierung

5. concept de mise en oeuvre

Umsetzungsprogramm

a) le programme de réalisation du projet

Zur Realisierung des Projektes sind die zuständigen Verwaltungen wie beispielsweise der *Service des Sites et Monuments Nationaux*, Gemeindeverwaltung, die *Administration des Ponts et Chaussées*, sowie die *Administration de la Gestion de l'Eau* zu beteiligen.

Das *Centre National de recherche archéologique* ist im Vorfeld weiterer Planungsschritte zu kontaktieren. Es sind Probeuntersuchungen durchzuführen, um das Vorhandensein von archäologischen Überresten auf der Fläche festzustellen bzw. auszuschließen. In Abstimmung mit dem CNRA sind eventuell Probegrabungen durchzuführen.

Machbarkeit

b) la faisabilité

Das Gebiet gehört einem Eigentümer (Relevé Parcellaire 2012).

Phasierung der Entwicklung

c) le phasage de développement

Das Gebiet des Schéma Directeur kann in einer Entwicklungsphase realisiert werden.

PAP

d) le cas échéant, la délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier

Für die Fläche ist ein PAP auszuarbeiten.

6 Anhang: Allgemeine Gestaltungsempfehlungen

Planung von Neubaugebieten

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

Energie und Ortsplanung, Arbeitsblätter für die Bauleitplanung Nr.17, Oberste Baubehörde im Bayrischen Staatsministerium des Innern

www.bestellen.bayern.de/shoplink/03500078.htm

Energieeffiziente Kommunalplanung, Arbeitshilfe Energie & Urbanismus, myenergy Luxembourg, 2015

<http://www.pacteclimat.lu/download/638/arbeitshilfe-energieeffiziente-kommunalplanung-.pdf>

Landschaftsgerechte und ökologische Wohnbaugebiete, Ministère de l'Environnement, Administration des Eaux et Forêts, Arrondissement Sud de la Conservation de la Nature, 2007

http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/Landschaftsgerechte_und_Oekologische_Wohnbaugebiete/landschaftsgerechte_und_oekologische_Wohngebiete.pdf

Leitfaden für eine energetisch optimierte Stadtplanung, Stadt Essen, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, 2009

http://media.essen.de/media/wwwessende/aemter/61/dokumente_7/aktionen/klimaschutz/Leitfaden_fuer_energetisch_optimierte_Stadtplanung.pdf

Planungsleitfaden. 50 Solarsiedlungen in Nordrhein-Westfalen, EnergieAgentur.NRW, 2008

http://www.energieregion.nrw.de/database/data/datainfopool/Planungsleitfaden2008_080211.pdf

Öffentlicher Raum, Freiraum

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, 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

Regenwasser, Renaturierung

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, 2008

http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/renaturation_habitats_humides/Renaturation_des_cours_d_eau_-_restauration_des_habitats_humides_-_light.pdf