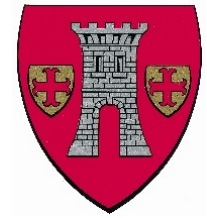


PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG) COMMUNE DE LAROCLETTE



ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG-PROJET]

TEIL 3: Schémas Directeurs Larochette « rue du Moulin » (SD-L1)

5 novembre 2019

**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.l

1 Erfassung der wesentlichen städtebaulichen Fragestellungen und Leitlinien

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

Rahmenbedingungen

- » **Lage:** im Ortskern entlang der rue du Moulin
- » **Größe:** 0,19 ha
- » **Topographie:** ebenes Gelände
- » **angrenzende Bautypologie:** Blockrandbebauung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern und Geschäften
- » **Anbindung an das Straßennetz:** rue du Moulin, N14
- » **Öffentlicher Transport:** auf etwa 150m Entfernung befinden sich die beiden Bushaltestellen „Larochette Millewee“ und „Larochette Spuerkeess“
- » **Natur und Landschaft:** Garten mit Grünstrukturen, Überschwemmungsgebiet der Weißen Ernz, keine geschützten Biotope

Übergeordnete Zielstellung

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für die Ergänzung der bestehenden Blockrandbebauung entlang der rue du Moulin,
- » für die Schaffung attraktiver Wohnungen in der Ortsmitte von Larochette, in fußläufiger Entfernung zu allen notwendigen Nahversorgungsgeschäften

Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

Abbildung 1 Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)

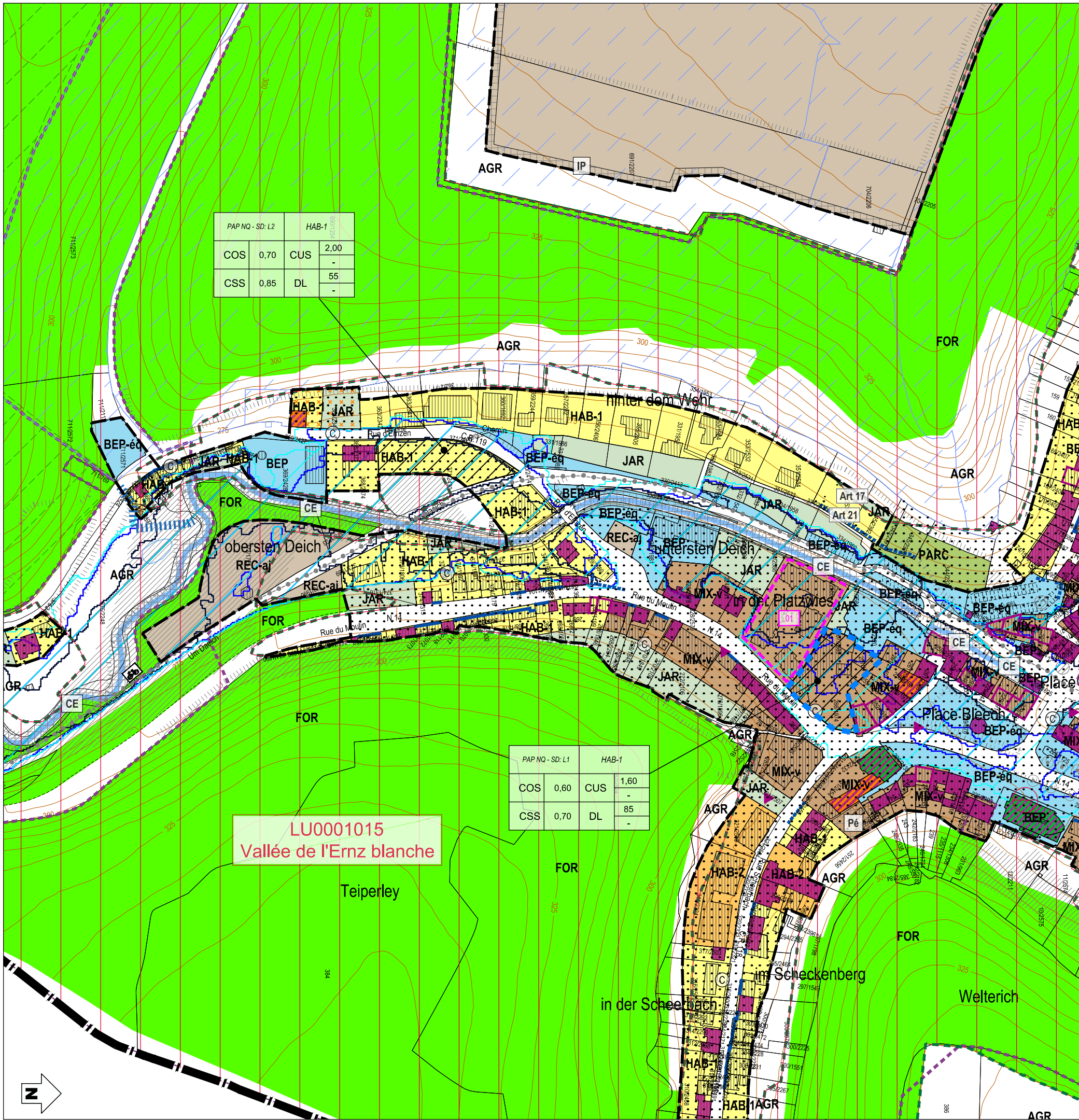


Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Carte topographique, 2015

Abbildung 2 Verortung des Plangebietes (Luftbild)



Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Orthophoto, 2018



PAP NQ - SD: L2		HAB-1	
COS	0,70	CUS	2,00
CSS	0,85	DL	55

PAP NQ - SD: L1		HAB-1	
COS	0,60	CUS	1,60
CSS	0,70	DL	85

LU0001015
Vallée de l'Ernz blanche

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-v** Zone mixte villageoise
- BEP** Zone de bâtiments et d'équipements publics
- BEP-éq** Zone de bâtiments et d'équipements publics - équipements, espaces, aménagements et stationnements publics
- ECO-c1-ca** Zone d'activités économiques communale type 1 - carrière
- COM** Zone commerciale et station de service
- REC-aj** Zone de sport et de loisir - aire de jeux
- REC-ca** Zone de sport et de loisir - camping
- REC-je** Zone de sport et de loisir - activités jeunes
- REC-hô** Zone de sport et de loisir - zone hôtelière
- REC-éq** Zone de sport et de loisir - loisir, équestre
- JAR** Zone de jardins familiaux

PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur

PAP NQ/ZAD - Réf. SD		Dénomination de la ou des zones	
COS	max.	CUS	max. min.
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"
- Zone d'aménagement différé
- Zone de servitude "urbanisation"
- Servitude "urbanisation - intégration paysagère"
- Servitude "urbanisation - éléments naturels / arbres"
- Servitude "urbanisation - bassin de décantation"
- Servitude "urbanisation - cours d'eau"
- Servitude "urbanisation - falaise"
- Servitude "urbanisation - stationnement écologique à ciel ouvert"
- Servitude "urbanisation - coulée verte"
- Servitude "urbanisation - jardin"
- Secteur et éléments protégés de type "environnement construit" - C
- Construction à conserver (4)
- Gabarit d'une construction existante à préserver (4)
- Alignement d'une construction existante à préserver (4)
- Mur à conserver (4)
- Petit patrimoine à conserver (4)
- Couloir pour projets de mobilité douce
- Couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales
- Couloir pour projets de canalisation pour eaux usées
- Zone d'extraction

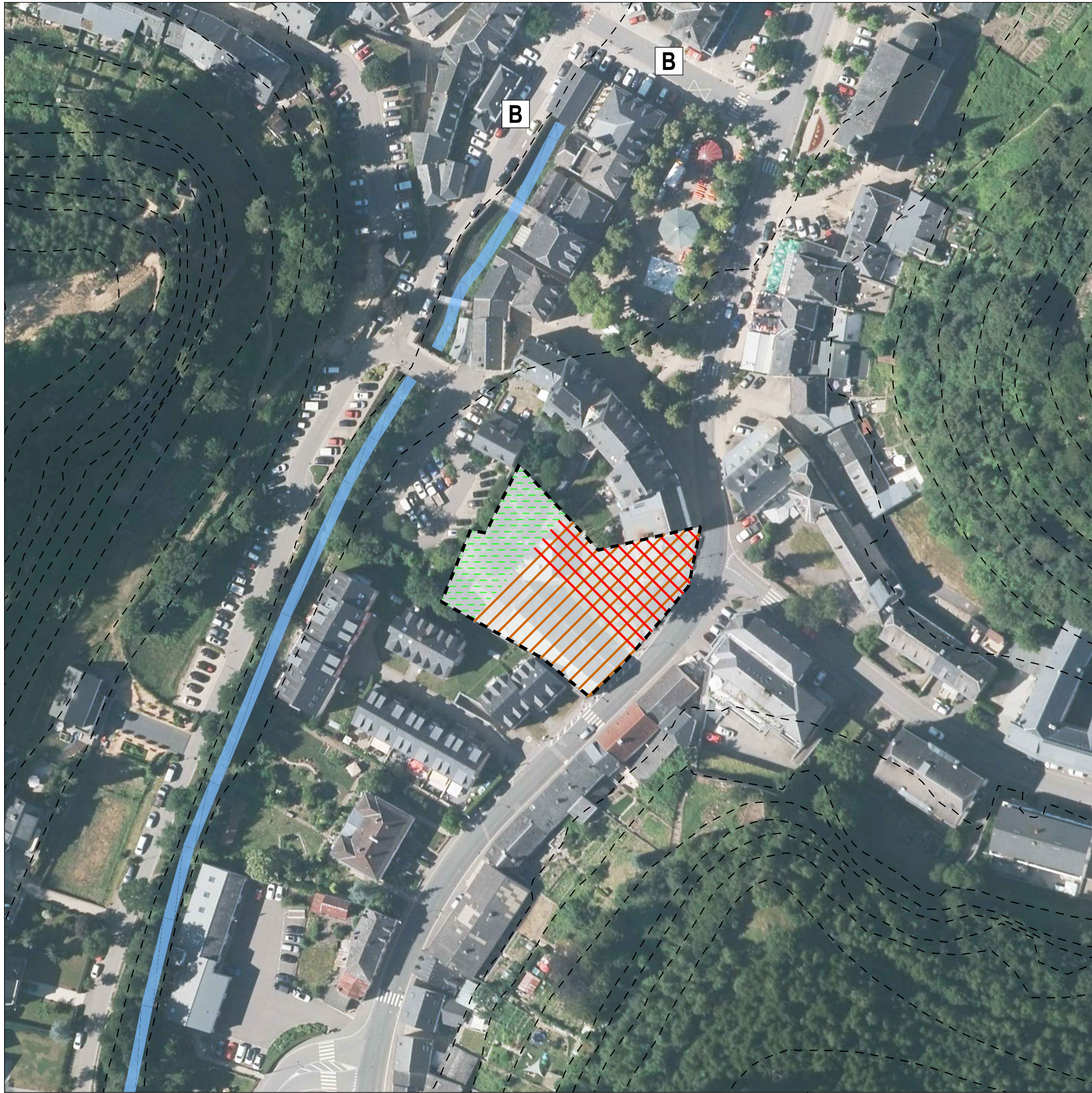
Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:

- à la protection de la nature et des ressources naturelles
 - Zone protégée d'intérêt national - en procédure réglementaire et/ou à déclarer (5)
 - Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - Habitats (6)
- à la gestion de l'eau
 - Zone inondable - HQ10 (8)
 - Zone inondable - HQ100 (8)
 - Zone inondable - HQ extrême (8)
 - Zones de protection d'eau potable (11)
- à la protection des sites et monuments nationaux
 - Immeubles et objets classés monuments nationaux (7)
 - Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire (7)

Indications complémentaires (à titre indicatif)

- Biotopes protégés (relevé non exhaustif) (9)
- Habitats d'espèces protégées (Art. 17) (relevé non exhaustif) (10)
- Sites de reproduction et aires de repos d'espèces intégralement protégées (Art. 21) (relevé non exhaustif) (10)
- Zones de protection d'eau potable en procédure et procédure publique en cours (13)
- Circulation et stationnement
- Piste cyclable nationale - PC5 de l'Ernz Blanche
- Limite de la commune (3)
- Terrains avec des vestiges archéologiques inscrits à l'inventaire supplémentaire, classés monument national ou en cours de classement (12)
- Terrains avec des vestiges archéologiques connus (12)
- Passage (14)
- Cimetière
- Cours d'eau / Eaux stagnantes (3)
- Courbes de niveau, équidistance 5 m (3)





- 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
- P Pp** parking public / privé
- B G** 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

Indications supplémentaires

- jardin privatif à maintenir

Fond de plan: © Origine: Administration du Cadastre et de la Topographie, Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg Orthophoto 2018



2 Städtebauliches Entwicklungskonzept

2. concept de développement urbain

Städtebauliche Zielstellung

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

- » Die Entwicklung dieser Fläche stellt eine Schließung der bestehenden Blockrandbebauung in der Ortsmitte von Larochette dar.
- » Im Erdgeschoss sollen neue Räume für Geschäftsflächen entstehen.
- » Die Bebauung soll sich hinsichtlich der Gebäude-Volumetrie und Geschossigkeit an die charakteristische umliegende Bebauung anpassen.
- » Der rückwertige Bereich der Fläche soll von Bebauung freigehalten und als Garten genutzt werden.

Erschließungsflächen

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

Die Fläche des vorliegenden SD liegt entlang der Nationalstraße. Der Bürgersteig sollte eine Breite von mind. 2,00 m haben und gegebenenfalls verbreitert werden. Vor den neuen Geschäftsflächen sollten auch die privaten Flächen in die Oberflächen-Gestaltung miteinbezogen, um einen attraktiven zusammenhängenden Raum zwischen Fassaden und Fahrbahn zu erhalten.

Der Umfang der öffentlichen Flächen, die im Rahmen des PAP an die Gemeinde abgetreten werden müssen, liegt bei etwa 6%. Im Rahmen der Konvention zum PAP wird ggf. eine Entschädigung nach Art. 34 (2) des Kommunalplanungsgesetzes geregelt.

Öffentlicher Raum

la localisation, la programmation et les caractéristiques des espaces publics

Durch die Verbreiterung des Bürgersteigs soll entlang der stark befahrenen Nationalstraße ein attraktiver öffentlicher Raum vor den Gebäuden mit Geschäftsnutzung entstehen.

Bauliche Integration

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

Mit der Bebauung dieser Fläche soll im Sinne der Innenentwicklung und -verdichtung, die Blockrandbebauung entlang der rue du Moulin konsolidiert werden. Die Bebauung soll sich an die umgebende Bebauung anpassen und anschließen, d.h. der an die Ortsmitte angrenzender Teil soll als 3-geschossige Bebauung und der südliche Teilbereich als 2-geschossige Bebauung ausgeführt werden. Zur optimalen städtebaulichen Integration der Gebäude in das Ortsbild sollten die Dachformen und Fassadengestaltung mit den ortstypischen Gebäuden harmonisieren.

Die Baulinie der Vorderfassade des südlichen Bereichs der Bebauung sollte sich an der Ausrichtung des Bestands orientieren, um eine gute Einsehbarkeit der Ein- und Ausfahrt der bestehenden und der zu schaffenden Tiefgarage entlang der Nationalstraße zu gewährleisten.

Die Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* befindet sich innerhalb des *Secteur protégé d'intérêt communal de type „environnement construit-C“*, für den Festsetzungen zur Volumetrie, Fassadenstruktur, Farbgebung und Materialien der Gebäude gelten. Diese sind im Rahmen der Erarbeitung des PAP umzusetzen, z.B. in Form von Vorgaben zur Fassadenanordnung, Dachform, Farb- und Materialwahl.

Zentralität

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

Im nördlichen Bereich sind, gemäß Partie écrite des PAG, im Erdgeschoss Geschäftsfächen vorzusehen, um das bestehende Zentrum mit seinen Geschäften und Gaststätten auf der südlichen Seite zu ergänzen und abzurunden. Zusammen mit dem Wohnen bildet dies die zentrale Nutzung des vorliegenden *Schéma Directeur*.

Städtebauliche Koeffizienten

la répartition sommaire des densités

[MIX-v]					
COS	max.	0,6	CUS	max.	1,6
				min.	-
CSS	max.	0,7	DL	max.	85
				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

Gemäß PCN (ACT, PCN exercice 2017) hat die Fläche eine Größe von 0,19 ha. Bei einer *Densité de logement* (DL) von 85 Wohneinheiten pro ha, ergibt sich auf der Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotential von 16 neuen Wohneinheiten.

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

Typologien und Funktionsmischung

la typologie et la mixité des constructions

- » Die Funktion des vorliegenden *Schéma Directeur* ist das Wohnen in Mehrfamilienhäuser. In einem Teil des Erdgeschosses sind Geschäftsräume vorzusehen.
- » Es ist eine Blockrandbebauung aus Mehrfamilienhäusern vorgesehen

Ausgleichsmaßnahmen

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

Ein Teil der Fläche ist laut dem *Cadastre des sites potentiellement pollués* (Ministère du Développement durable et des infrastructures, Administration de l'Environnement, 2014) potenziell verunreinigt. Im Rahmen des PAP ist die Notwendigkeit von Bodenproben und eventueller Bodensanierungsmaßnahmen zu klären.

Raumsequenzen und Sichtachsen

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

Mit dem geplanten Lückenschluss wird eine geschlossene Blockrandbebauung entstehen, wodurch der Straßenraum an dieser Stelle gefasst wird.



Quelle: google.maps, 2009

Schutz und Inwertsetzung des baulichen Erbes

*les éléments identitaires bâtis à
sauvegarder respectivement à mettre en évidence*

Laut dem *Plan de zones archéologiques* ist das Gebiet als *Terrain avec des vestiges archéologiques connus* eingestuft. Es ist empfohlen, das CNRA im Vorfeld weiterer Planungen für das Gebiet zu kontaktieren. Eventuell sind Probegrabungen durchzuführen.

Die vorhandenen Gebäude sind nicht als erhaltenswert erhoben und können durch die neue Bebauung ersetzt werden.

Maßnahmen zum Schutz der vorhandenen natürlichen Elemente werden in Kapitel 4 beschrieben.

3 Mobilität und technische Infrastrukturen

3. concept de mobilité et d'infrastructures techniques

Erreichbarkeit und Verkehrsnetz

Die verkehrliche Erschließung des vorliegenden Schéma Directeur erfolgt direkt über die bestehende Rue du Moulin (N 14). Es ist keine neue Erschließungsstraße notwendig.

Die vorhandene Verkehrshierarchie bleibt bestehen.

Parkraumkonzept

un concept de stationnement

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind in einer Tiefgarage vorzusehen. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist so zu plazieren, dass sie nicht innerhalb der Kurve liegt und eine gute Einsehbarkeit zur Nationalstraße gewährleistet ist.

ÖPNV

les accès au transport collectif

Die Bushaltestellen „Larochette Millewee“ und „Larochette Spuerkeess“ befinden sich in ca. 150m Entfernung. Über diese Bushaltestelle sind folgende Buslinienverbindungen möglich: 100 (Luxembourg – Diekirch), 409 (Mersch – Stegen), 414 (Larochette - Echternach), 419 (Mersch – Heffingen).

Technische Infrastrukturen

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

Die neue Bebauung kann an die bestehenden Infrastrukturen (Wasser, Abwasser, Strom, Kommunikation, ...) entlang der Rue du Moulin angeschlossen werden.



Quelle: Etude hydraulique, état assainissement, Luxplan S.A., 10.02.2014

4 Landschaftskonzept

4. concept paysager et écologique

Integration in die Landschaft

l'intégration au paysage

Die Fläche des *Schéma Directeur* befindet sich innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers. Aus diesem Grund sind keine besonderen Eingrünungsmaßnahmen zur Integration in das Landschaftsbild umzusetzen.

Der rückwärtige Bereich soll als Garten genutzt werden. Die vorhandenen Grünstrukturen sollten als Gestaltungselemente erhalten bzw. ergänzt werden.

Grünzüge und Biotopvernetzung

les coulées vertes et le maillage écologique

Nicht von Belang.

Geschützte Biotope und Habitate

les biotopes à préserver.

Es wurden keine geschützten Biotope auf dem Gelände erhoben. Die rückwärtigen Grünstrukturen und Gärten sollen jedoch weiterhin als Garten erhalten bleiben.

5 Umsetzungskonzept und Phasierung

5. concept de mise en oeuvre

Umsetzungsprogramm

le programme de réalisation du projet

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

Das *Centre National de recherche archéologiques* ist im Vorfeld weiterer Planungsschritte zu kontaktieren. Eventuell sind Probegrabungen durchzuführen, um das Vorhandensein von archäologischen Überresten auf der Fläche festzustellen bzw. auszuschließen.

Aufgrund der potenziellen Verunreinigung eines Teils der Fläche, ist im Rahmen des PAP die Notwendigkeit von Bodenproben und eventueller Bodensanierungsmaßnahmen zu klären.

Machbarkeit

la faisabilité

Das Gebiet gehört mehreren Eigentümern.

Phasierung der Entwicklung und Abgrenzung der PAP

le phasage de développement et délimitation des plans d'aménagement particulier

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

Für die Fläche ist ein PAP auszuarbeiten.

6 Anhang: Allgemeine Gestaltungsempfehlungen

Planung von Neubaugebieten

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

<http://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

https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv_nature/Landschaftsgerechte_und_Oekologische_Wohnbaugebiete.html

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

Besser Planen weniger Baggern – Wege zur Vermeidung und Wiederverwertung von Erdaushub bei Bauarbeiten, Ministère du Développement durable et des Infrastructures, Administration de l'environnement, 2015

https://environnement.public.lu/fr/publications/dechets/besser_planer_weniger_baggern.html

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

https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv_nature/nature_et_construction.html

Leitfaden : Naturnahe Anlage und Pflege von Parkplätzen, Administration des Eaux & Forêts, Service de la Conservation de la Nature, 2008

https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv_nature/naturnahe_anlage_parkplaetzen.html

Leitfaden « Gutes Licht » im Außenraum für das Großherzogtum Luxemburg, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, 2018

<https://environnement.public.lu/dam-assets/actualites/2018/06/Leitfaden-fur-gutes-Licht-im-Aussenraum.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

http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden2/Leitfaden_2013_.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

https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv_nature/renaturation_habitats_humides.html