



RÉISERBANN
d'Réiser Gemeng

Modification du PAP QE “Kockelscheuer – Rue de la Ferme”

Motivation et explication

Partie graphique

RAPPORT

20181911-ZP-ZILM

zilmplan s.à r.l.

Urbanisme & Aménagement du Territoire

Auftraggeber

Administration communale de Roeser

40, Grand-Rue
L-3394 Roeser

Tél. 36 92 32 1
www.roeser.lu



Studienbüro

zimplan s.à r.l.

82, Parc d'Activités
L-8308 Capellen
Tél. : (+352) 26 45 2-856
www.zimplan.lu

zimplan s.à r.l.
Urbanisme & Aménagement du Territoire

Projektnummer	20181911-ZP_ZILM	
Betreuung	Name	Datum
Erstellt von	Ansay Stéphanie Diplôme de 1er et 2ième cycles d'études d'architecture	15/04/2019
Geprüft von	Anita BAUM Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung	17/04/2019

Änderungen

Index	Beschreibung	Date

Z:\Roeser\03_ModPAG_PAPqe\20181911-ZP_ModPAG-PAP-QE2019\C_Documents\ModPAG_Kockelscheuer_rue de la Ferme\C_Documents\20181388_ZP_181001_ModPAP QE pg Kock_rue de la ferme_19042019.docx

TABLE DES MATIERES

1.DESCRPTION DU PROJET	4
2.MOTIVATION	6
3.ORIENTATIONS FONDAMENTALES... ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.	
3.1. MODIFICATIONS APPORTEES AU PAG (PARTIE GRAPHIQUE)	8
3.2. MODIFICATION DU PAP QE.....	11
4.PARTIE GRAPHIQUE DU PAP QE	15

1. DESCRIPTION DU PROJET

Le présent document pour la modification ponctuelle du plan d'aménagement particulier „quartier existant“ (PAP QE) de la Commune de Roeser est établi conformément aux lois et règlements en vigueur :

- loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, l'Art.26 (2).
- règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier „quartier existant“ et du plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“ portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.

Le présent document a pour objectif la modification de la partie graphique du PAP QE approuvé référence « 17560/41C » du « 09.02.2017 ». La modification se limite au plan : « 20140526-ZP_ROES_PAP_QE_10 : Localité de Kockelscheuer - Partie Nord ».

Projet :	Modification du plan d'aménagement particulier „quartier existant“ (PAP QE) de la Commune de Roeser.
Date de l'autorisation du PAP QE :	09.02.2017
Numéro de référence du PAP QE :	17560/41C
Fond de plan/ PCN :	PCN 2011
Habitants Commune :	6.441
<i>Source: 01/01/2019 Statistique communale</i>	
Habitants Localité de Kockelscheuer :	268
<i>Source: 01/01/2019 Statistique communale</i>	
Localité :	Kockelscheuer
Surface :	52.1 ha
Envergure de la modification :	0.42 ha
Modification planifiée :	Conversion de la zone verte en zone HAB-1 II 1L.

2. MOTIVATION

Les parcelles concernées 874/2041, 874/1996, 874/2843 et 874/2842 (les deux dernières parcelles 874/2843 et 874/2842 figurent encore dans les parties graphiques du PAG et PAP QE en vigueur sous le numéro de parcelle 874/2041), se situent le long de la Rue de la Ferme à Kockelscheuer. Cette partie de rue est constituée par l'ancien tracé de la Route de Luxembourg, laquelle était déviée plus vers l'ouest entre 2010 et 2013 dans le cadre de la réalisation de la zone économique „Parc Luxite“. Les parcelles se situent désormais à l'écart de l'axe routier Route de Luxembourg : le C.R. 186 reliant Bettembourg à la Ville de Luxembourg. Un îlot vert avec des arbres de grande taille et une maison unifamiliale isolée, sépare désormais la Route de Luxembourg de la Rue de la Ferme. Les parcelles concernées par la présente sont entièrement viabilisées et équipées des réseaux. Elles présentent un terrain plat et facile à aménager et se prêtent pour une extension légère du périmètre. Selon la partie de zone HAB-1 II 1L, la réalisation de maisons unifamiliales avec une implantation isolée, jumelée ou en bande, avec ou sans logement intégré est possible. En vue des prescriptions urbanistiques du PAP QE et en anticipant un morcellement de la zone concernée la réalisation de 2 à 7 maisons peut ainsi être envisagée. La zone concernée est délimitée par un trottoir existant le long de la Rue de la Ferme et les futurs espaces non-construits des parcelles sont à aménager en espaces verts privés.


« On entend par zone urbanisée des terrains ou ensembles de terrains qui sont entièrement viabilisés conformément à l'article 23 alinéa 2, sans préjudice de la nécessité de procéder à d'éventuels travaux accessoires de voirie appliquées aux accotements et trottoirs ou impliquant une réaffectation de la partielle de l'espace routier. » Art 25. de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

La construction de la zone concernée par la présente modification apportera une limite bâtie claire et une entrée au quartier résidentiel. De plus, elle raccordera d'avantage la maison isolée du côté ouest de la Rue de la Ferme, située en zone verte, à la zone urbanisée.

Fig. 1 – Situation actuelle - Orthophoto 2018



Source : Administration du Cadastre et de la Topographie, www.map.geoportail.lu, Extrait 11/2018

 *Délimitation de la modification du PAP QE en vigueur*

3. MODIFICATIONS APPORTEES AU PAG (PARTIE GRAPHIQUE)

Le présent document est introduit en procédure en parallèle avec une modification ponctuelle du PAG en vigueur de la Commune de Roeser (régime 2011, approuvé par le ministre de l'intérieur le 08.02.2017, N° réf. 41C/008/2015), qui traite de la conversion des parcelles concernées (874/2041, 874/1996, 874/2843 et 874/2842) de la zone verte en zone HAB-1, de l'étude préparatoire y relative et de l'analyse stratégique sur l'environnement (UEP). L'avis du MDDI en date du 5 mars 2018 ne s'oppose pas à la conversion de la zone verte en zone HAB-1 sous condition de respecter une zone tampon à la forêt, la dispense SUP phase 2 étant liée à cette condition.

La partie écrite du PAG en vigueur n'est pas affectée par la modification mentionnée. La zone concernée serait soumise à une zone HAB-1 :

Fig. 3 – Extrait de la partie écrite du PAG en vigueur

Art. 3 Zones d'habitation 1 [HAB-1]

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux maisons d'habitation unifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande.

Pour tout plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» exécutant une zone d'habitation 1, au moins la moitié des logements est de type maisons d'habitation unifamiliales, isolées, jumelées ou groupées en bande. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum. Il peut être dérogé au principe des 90% si les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent.

Source : Commune de Roeser

Fig. 5 – Extrait du PAG projeté



Source : Commune de Roeser

4. MODIFICATION DU PAP QE

La présente modification concerne la conversion des parcelles 874/1996, 874/2843, 874/2842 et 874/2041 (les deux parcelles 874/2843 et 874/2842 figurent encore dans les parties graphiques du PAG et PAP QE en vigueur sous le numéro de parcelle 874/2041). Actuellement situées en zone verte, elles seront incorporées dans la partie de zone HAB 1-II 1L, identique à la zone urbanisée qui les délimite au Nord. La servitude de type urbanistique «Kockelscheuer» conserve une partie des prescriptions du plan de lotissement à l'origine du développement du quartier résidentiel de Kockelscheuer (ex : hauteur maximale à la corniche 4.5 mètres et taille minimale d'un terrain 10 ares) et donc l'environnement construit de la partie nord-est de ce dernier. Dans une logique d'utilisation rationnelle du sol, elle n'est pas étendue à la zone concernée. La modification ponctuelle du PAG en vigueur soumet la partie sud de la parcelle 874/2041 à une zone de servitude urbanisation – «recul forêt» (F) ; zone superposée dans ce cas de figure à la zone urbanisée HAB-1 et servant de recul tampon à la forêt, qualifiée par l'UEP comme «Futaie mélangée de chêne sessile» et correspondant à un biotope Art. 17.

La partie écrite du PAP QE n'est pas affectée par la présente modification ponctuelle. Il s'agit d'une modification ponctuelle sur un point précis, sans mettre en cause la structure générale ou les orientations du plan d'aménagement particulier initial. Par conséquent, il est proposé d'entamer une procédure allégée de modification telle que prévue à l'article 30bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Fig.6 – Extrait du PAP QE en vigueur – partie écrite

Art. 7 Types et disposition des constructions principales				
a) La zone HAB-1 est principalement destinée aux maisons d'habitations unifamiliales et localement aux maisons d'habitations bi-familiales et plurifamiliales. Sont admis les bâtiments non-destinés au logement et les dépendances.				
Les maisons plurifamiliales doivent être implantées de manière isolée ou jumelée et s'insérer de manière satisfaisante au niveau de l'environnement construit.				
Art. 8 Hauteurs et nombre de niveaux des constructions principales				
a) Hauteurs et nombre de niveaux des constructions principales pour les zones d'habitations				
		HAB-1 II	HAB-1 III	
Hauteur min. à la corniche		/	6,50m	
Hauteur max. à la corniche		6,50m	8,50m	
Hauteur max. au faitage		10,50m	12,50m	
Nombre min. de niveaux pleins		1	2	
Nombre max. de niveaux pleins		2	3	

Source : Commune de Roeser

Fig. 7 – Extrait du PAP QE en vigueur, « 20140526-ZP_ROES_PAP_QE_10 : Localité de Kockelscheuer - Partie Nord ».



Source : Commune de Roeser

 Délimitation de la modification du PAP QE en vigueur

Fig. 8 – Extrait du PAP QE projeté, « 20140526-ZP_ROES_PAP_QE_10 : Localité de Kockelscheuer - Partie Nord ».

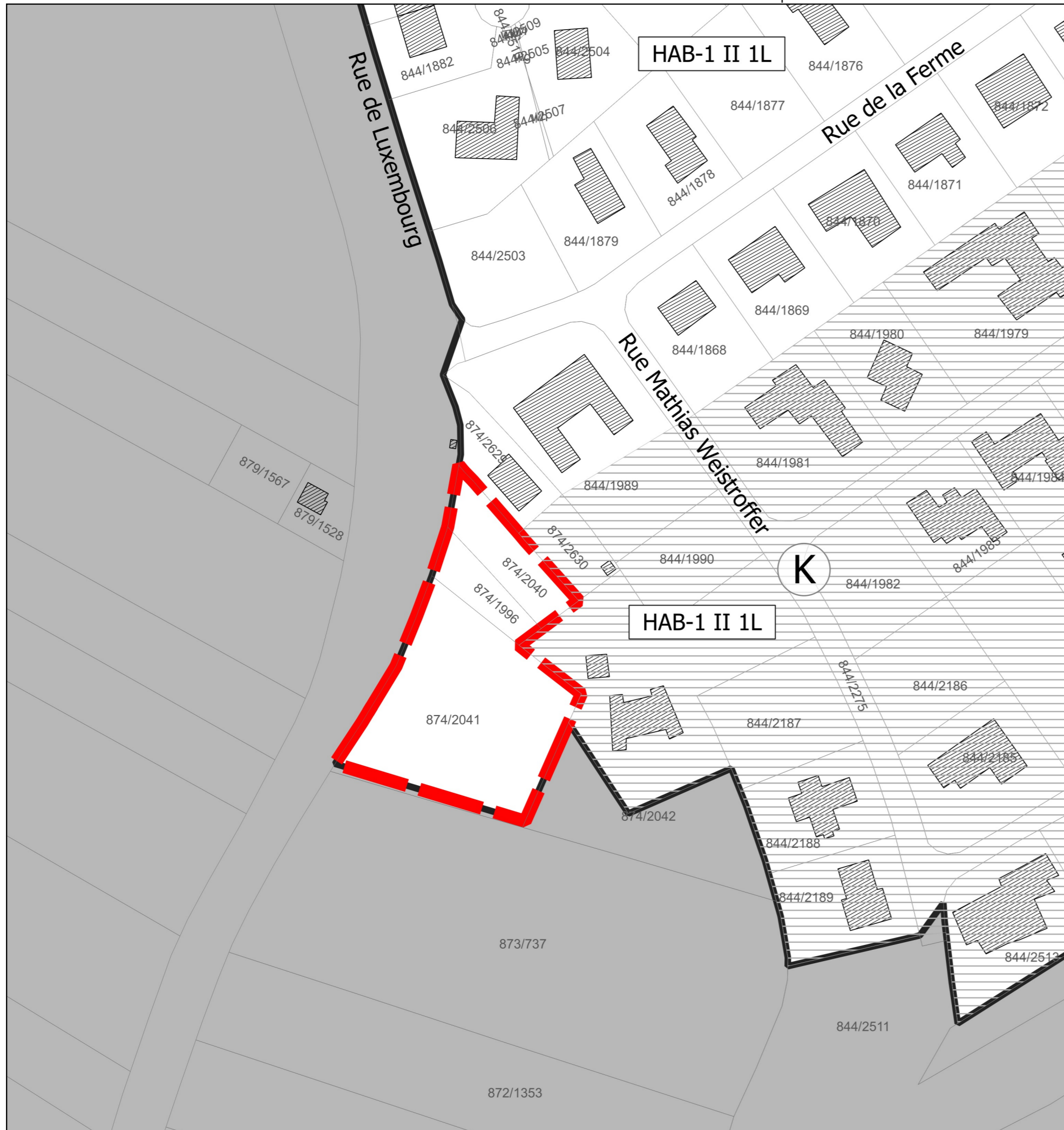


Source : Commune de Roeser

PARTIE GRAPHIQUE DU PAP QE

Demande d'approbation, version coordonnée du plan d'aménagement particulier PAP QE.

Situation existante et projetée



Légende de la modification partielle du PAP-QE

Délimitation de la modification partielle du PAP-QE

Délimitation du PAP et des zones du PAG:

Délimitation du PAP

Nombre de niveaux et de logements par immeuble:

I, II, III, nombre de niveaux pleins
L1, L4, L6, ... nombre de logements

Servitudes:

Servitude de type urbanistique

Servitude de type urbanistique «Kockelscheuer»

Fond de Plan:

Fond de plan

Bâtiment existant

MAITRE D'OUVRAGE

Administration communale de Roeser
40, Grand-Rue
L-3394 Roeser



DATE/SIGNATURE

MAITRE D'OEUVRE

zilmplan s.à r.l.
Urbanisme & Aménagement du Territoire

83, Parc d'Activités Capellen
L-8308 Capellen
Tel: +352 26 45 2-856
info@zilmpla.lu
www.zilmpla.lu



DATE/SIGNATURE

CONSEIL COMMUNAL

COMMISSION D'AMENAGEMENT

MINISTRE DE L'INTERIEUR

MODIFICATIONS

INDICE	DATE	COMMENTAIRES
A		
B		
C		
D		

PROJET

Modification partielle du PAP-QE «Kockelscheuer - Rue de la Ferme»

OBJET

Demande d'approbation

PLAN

Partie graphique de la modification partielle du PAP-QE

DESSINÉ PAR

AGR

FORMAT 595 x 297 mm

VÉRIFIÉ PAR

SAY

ÉCHELLE 1:1.250

DATE

12.04.2019

0 25 50 m

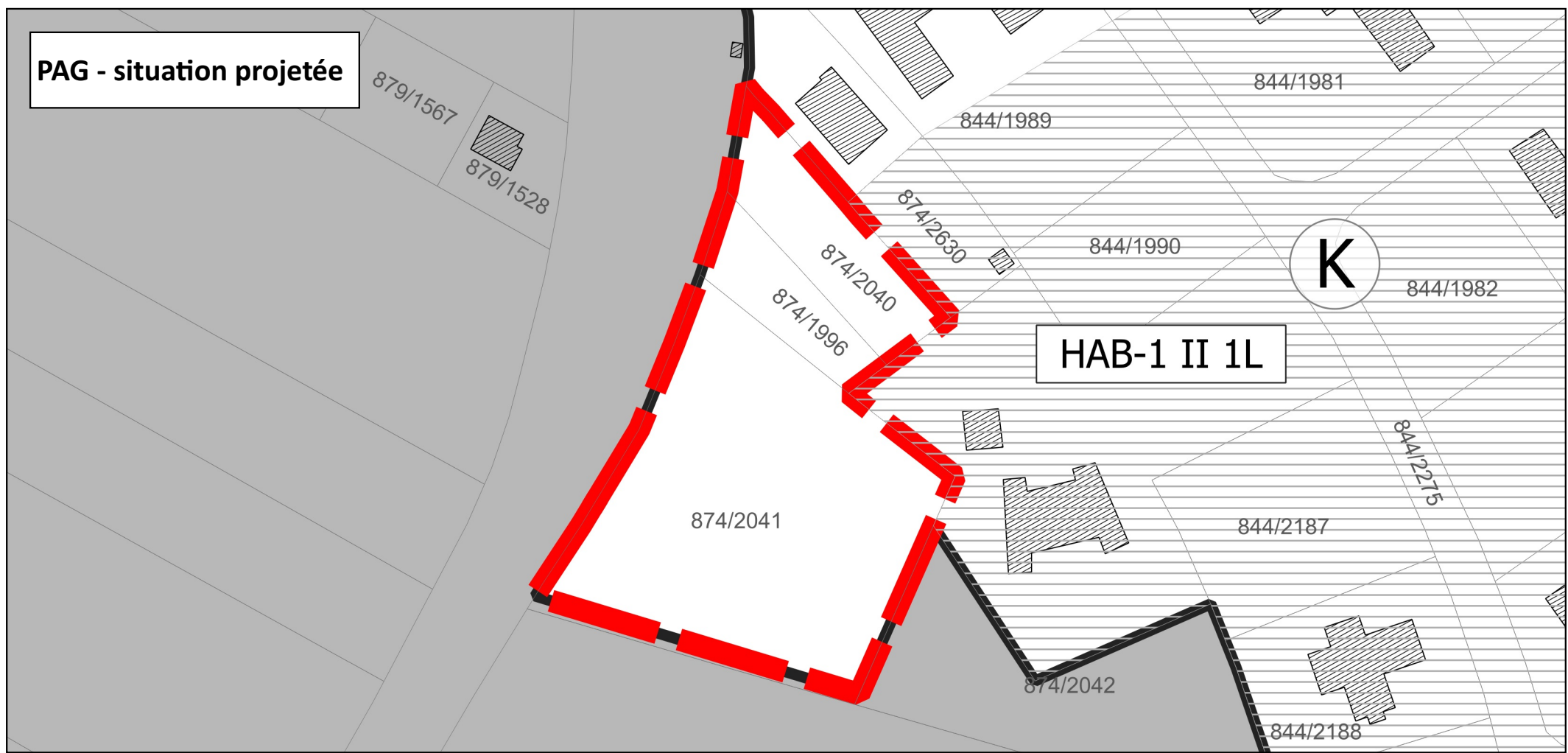
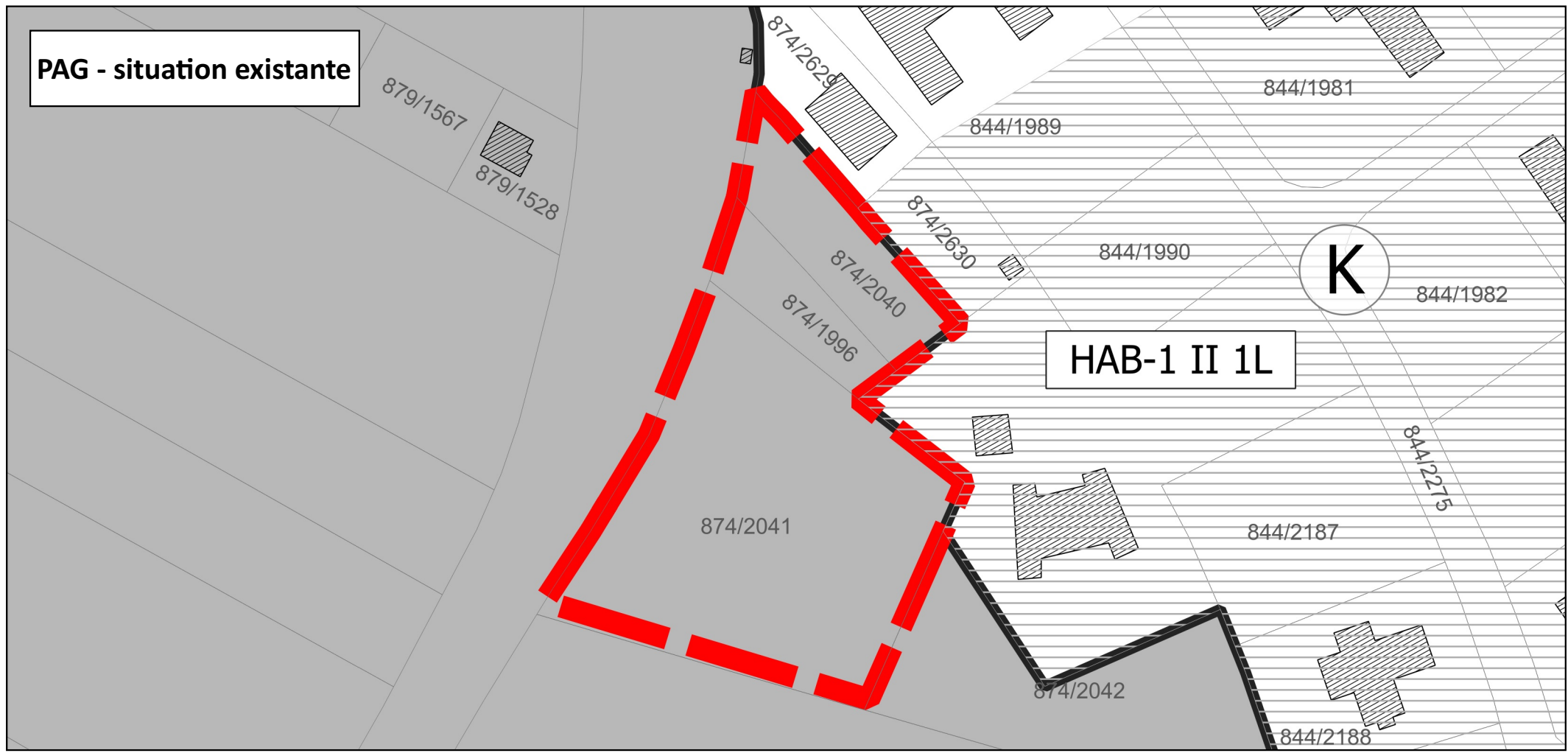
FICHER

Z:\Roeser\03_ModPAG_PAPqe\20181911-ZP_ModPAG-PAP-QE2019\D_Plans\ModPAG_Kockelscheuer_rue de la Ferme

PLAN N°

20181911-ZP_ROES_MODPAPQE_Kockelscheuer_Rue_de_la_Ferme_02





Délimitation de la modification partielle du PAP-QE

Délimitation du PAP et des zones du PAG:

Délimitation du PAP

Nombre de niveaux et de logements par immeuble:

I, II, III, nombre de niveaux pleins

L1, L4, L6, ... nombre de logements

Servitudes:

Servitude de type urbanistique

Servitude de type urbanistique «Kockelscheuer»

Fond de plan:

Parcellaire

Bâtiment existant

INDICE	DATE	COMMENTAIRES
A		
B		

MAITRE DE L'OUVRAGE
COMMUNE DE ROESER

PROJET
 Modification partielle du PAP-QE «Kockelscheuer - Rue de la Ferme»
 PLAN
PAG - situation existante et projetée
 BUREAU D'ÉTUDES
zilmplan s.à r.l.
 Urbanisme & Aménagement du Territoire

83, Parc d'Activités Capellen
 L-8308 Capellen
 Tel: +352 26 45 2-856
 info@zilmplan.lu
 www.zilmplan.lu

DESSINÉ PAR	AGR	FORMAT	DIN-A3 (420 x 297 mm)
VÉRIFIÉ PAR	SAY	ÉCHELLE	1:1.000
DATE	12.04.2019		

FICHER Z:\roeser\03_ModPAG_PAPqe\20181911-ZP_ModPAG-PAP-QE2019\01_Plan\ModPAG_Kockelscheuer_rue de la Ferme
 PLAN N° 20181911-ZP_ROES_MOD_PAPQE_Kockelscheuer_Rue_de_la_Ferme_01

FOND DE PLAN © ORIGINE CADASTRE - DROITS RÉSERVÉS À L'ÉTAT DU GRAND DUCHÉ DE LUXEMBOURG - COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES