

## Plan d'Aménagement Général (PAG)

### Étude préparatoire

**Section 4      Schémas Directeurs**  
**SD n°BG-08 « An der Atzeng » à Beggen**

Vote du conseil communal le 28 avril 2017

13 juin 2016

---



Service de l'Urbanisme  
et du Développement Urbain



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)

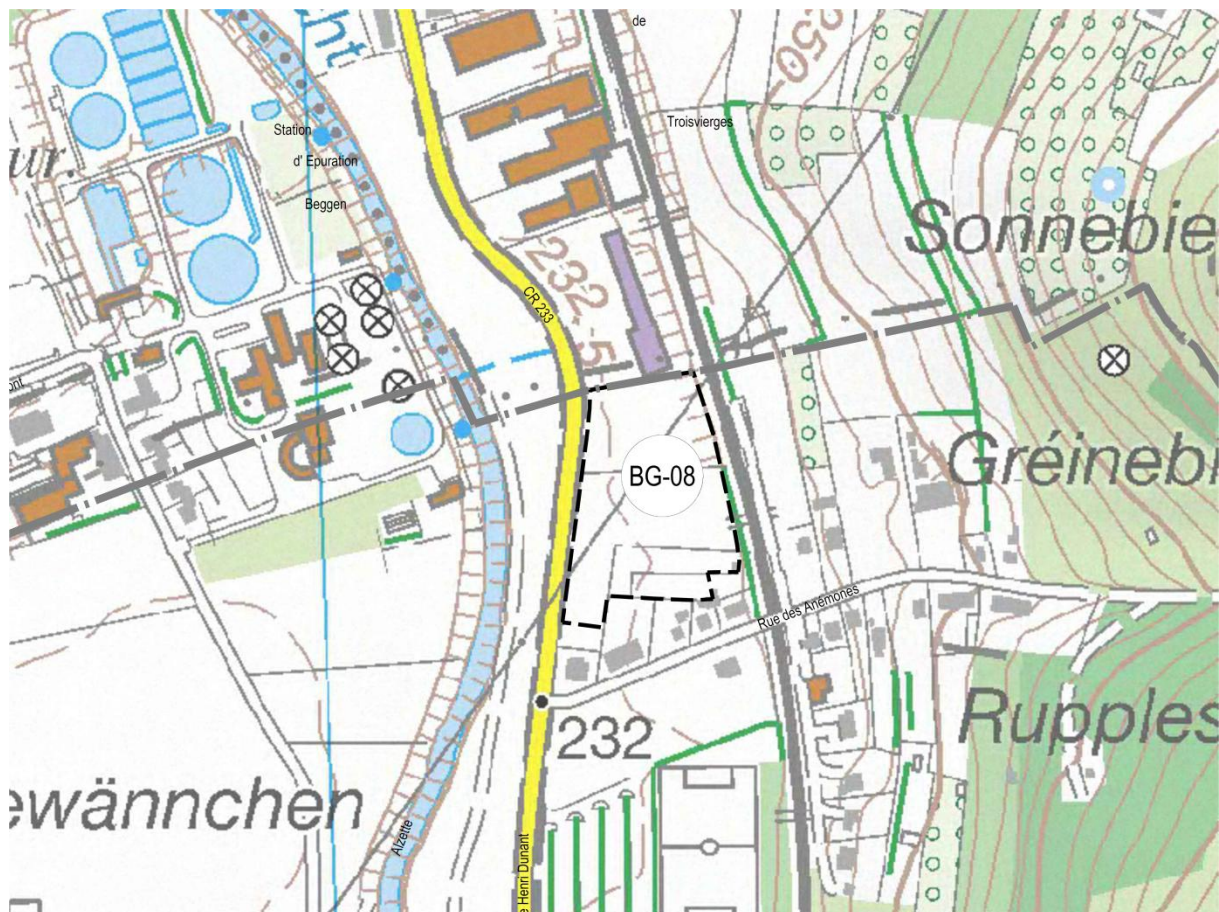


# 1. Identification de l'enjeu urbanistique et les lignes directrices majeures

## Caractéristiques du site

- » **Situation:** quartier de Beggen, à proximité des voies de chemin de fer.
- » **Superficie du PAP NQ:** 1,38 ha (VdL, carte topographique 1 : 5.000, 2013 actualisé 18.04.2016)
- » **Topographie:** pente montante de l'Ouest vers l'Est entre 3,2 et 3,7%.
- » **Typologie des constructions avoisinantes:** maisons unifamiliales isolées, jumelées, en bande, activités commerciales, artisanales, équipement public.
- » **Accessibilité:** rue Henri Dunant (CR 233).
- » **Transports publics:** arrêt de bus Beggen «Henri Dunant» dans un rayon de 200 mètres maximum.
- » **Végétation:** groupe d'arbres, arbre isolé (article 17).

## Localisation du schéma directeur sur carte topographique



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

## Localisation du schéma directeur sur orthophoto



Fond de plan: Ville de Luxembourg – Service de la Topographie et de la Géomatique, Orthophotos digitales 2013

## Défis urbains – Objectifs visés

### Situation

- » Développer des terrains libres de petite envergure, situés à la périphérie du quartier de Beggen, adjacents au tissu bâti existant, déjà desservis par les réseaux techniques et à proximité des transports publics.

### Urbanisme

- » Créer une nouvelle zone d'activités économiques communales de type 1 à caractère artisanal.
- » Garantir les interfaces avec le tissu bâti existant.
- » Garantir des activités économiques, qui ne génèrent pas de nuisances trop importantes vis-à-vis des résidents.
- » Éviter les conflits potentiels avec les autres affectations.
- » Minimiser l'impact des constructions projetées sur les constructions existantes avoisinantes.
- » Revaloriser un site potentiellement contaminé.
- » Favoriser l'utilisation active et passive des énergies renouvelables.

### Paysage

- » Garantir l'intégration de ce site dans le milieu naturel de l'Alzette.



### **Biotopes et habitats**

---

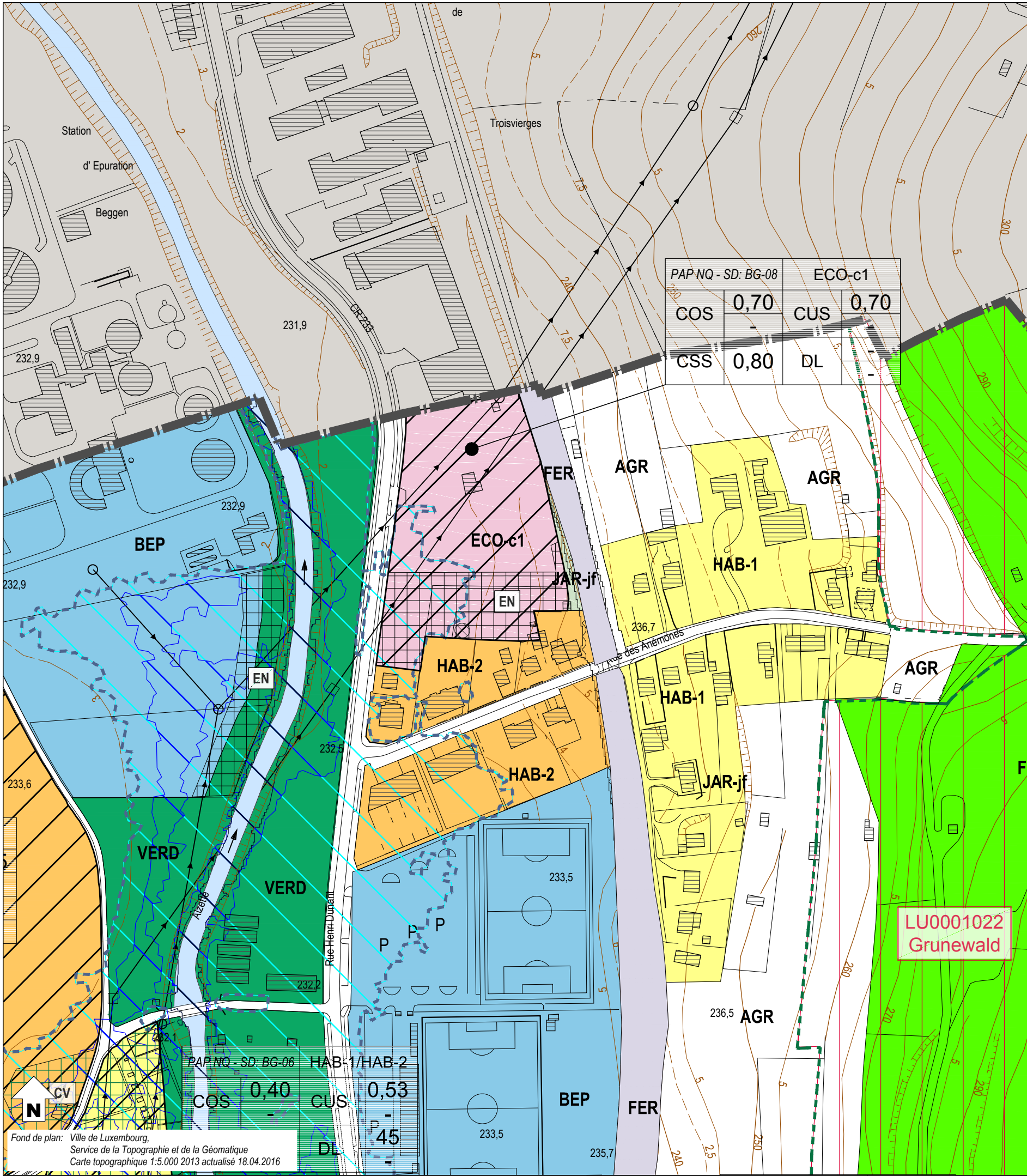
- » Préserver les biotopes protégés existants et les intégrer au concept urbanistique. Pour les biotopes détruits, prévoir des surfaces de compensation.
- » Intégrer des éléments naturels existants dans le concept urbanistique.

### **Servitudes urbanistiques**

---

- » Le concept d'aménagement de ces terrains doit tenir compte des servitudes urbanistiques et des zones de servitude « urbanisation » définies dans les parties graphique et écrite du PAG (article 27).
- » Développer un concept urbanistique qui tient compte de la présence de la zone inondable.





Fond de plan: Ville de Luxembourg,  
Service de la Topographie et de la Géomatique  
Carte topographique 1:5.000 2013 actualisé 18.04.2016

### Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

<b>HAB-1</b>	Zone d'habitation 1	<b>ECO-c1</b>	Zone d'activités économiques communale type 1
<b>HAB-2</b>	Zone d'habitation 2	<b>ECO-t</b>	Zone spéciale d'activités économiques - Tertiaire
<b>MIX-cen</b>	Zone spéciale mixte urbaine centrale européenne et nationale	<b>SPEC-F</b>	Zone spéciale Foire
<b>MIX-c</b>	Zone mixte urbaine centrale	<b>SPEC-T</b>	Zone spéciale Télécommunication
<b>MIX-u</b>	Zone mixte urbaine	<b>AERO</b>	Zone d'aéroport
<b>BEP</b>	Zone de bâtiments et équipements publics	<b>GARE</b>	Zone de gares ferroviaires, de tram et routières

**PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur**

PAP NQ/ZAD - Réf. SD	Dénomination de la ou des zones	Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"	
<b>COS</b>	<b>max.</b>	<b>CUS</b>	<b>max.</b>
<b>CSS</b>	<b>min.</b>	<b>DL</b>	<b>min.</b>

**Zones destinées à rester libres**

<b>AGR</b>	Zone agricole	<b>PARC</b>	Zone de parc public
<b>FOR</b>	Zone forestière	<b>VERD</b>	Zone de verdure

### Zones superposées

<b>VH-01</b>	Plan d'aménagement particulier approuvé, à titre indicatif		Zone de servitude "urbanisation"
	Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"	<b>IP</b>	Servitude "urbanisation - intégration paysagère"
	Zone d'aménagement différé	<b>Cé</b>	Servitude "urbanisation - corridor écologique"
	Zone d'urbanisation prioritaire type I	<b>EN</b>	Servitude "urbanisation - éléments naturels"
	Couloir et espace réservés pour projets routiers - tram	<b>JA</b>	Servitude "urbanisation - jardin remarquable"
	Couloir et espace réservés pour projets ferroviaires	<b>E</b>	Servitude "urbanisation - espace libre ouvert au public"
	Couloir et espace réservés pour projets de mobilité douce	<b>CQ</b>	Servitude "urbanisation - centre de quartier villageois"
	Secteur protégé de type "environnement construit"	<b>PO</b>	Servitude "urbanisation - pollution"
	Zone à risques - "contamination"	<b>DP</b>	Servitude "urbanisation - dépollution"
	Zone à risques concernant la prévention des accidents majeurs impliquant des substances dangereuses	<b>SP</b>	Servitude "urbanisation - spécifique"
	Zone de bruit ≥ 70dBA (10)	<b>CV</b>	Zone de servitude "urbanisation - coulée verte"

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

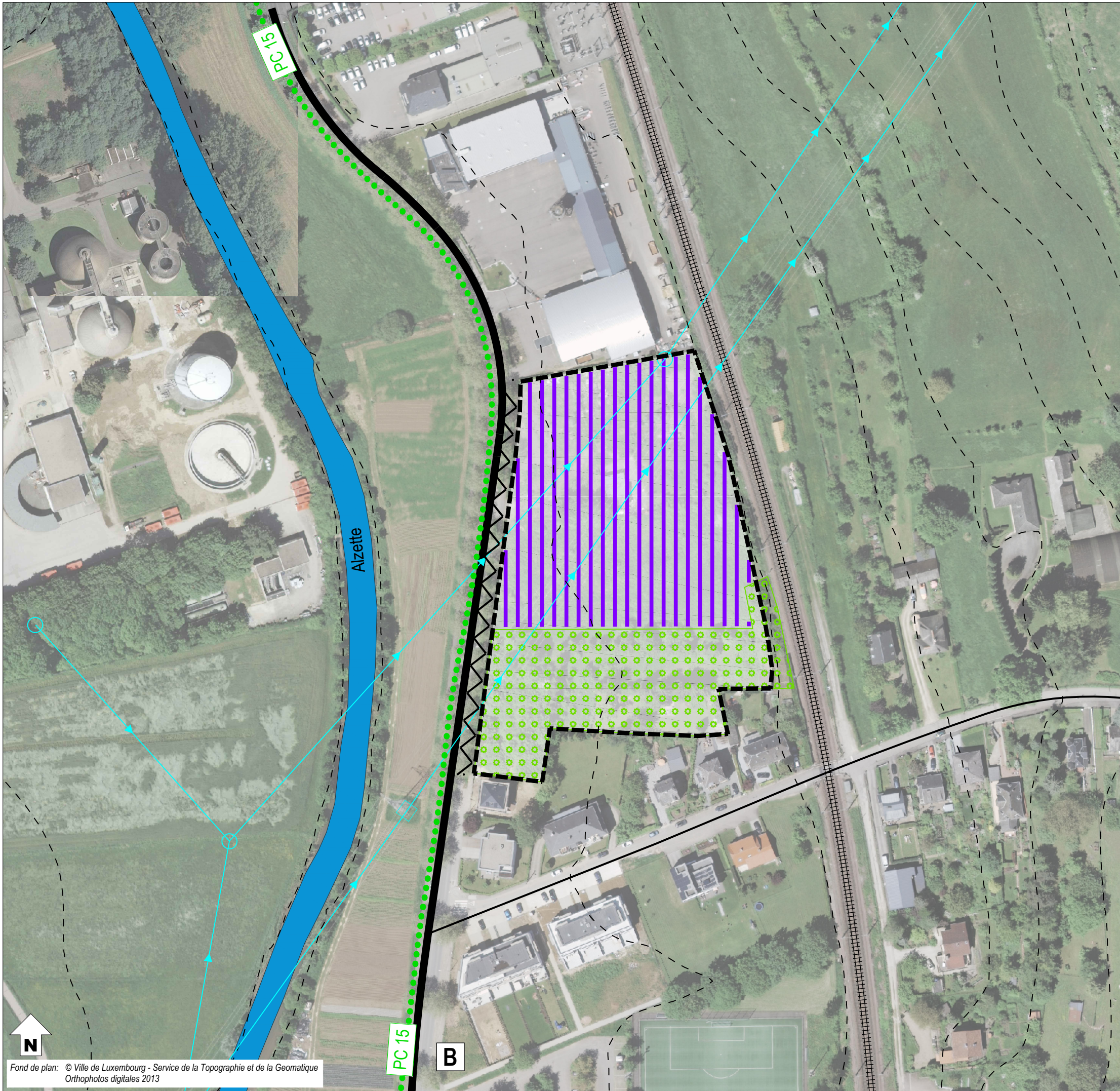
	à l'aménagement du territoire		à la protection des sites et monuments nationaux
	Décharge pour déchets inertes (1)		Immeubles et objets classés monuments nationaux (6)
	Périmètre du POS (2)		Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire (6)
	à la protection de la nature et des ressources naturelles		Sites inscrits à la liste du patrimoine mondial (UNESCO) zone proposée / zone tampon
	Zone protégée d'intérêt national - réglementé (3)		à la gestion de l'eau
	Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 (4)		Zone inondable - HQ10 (8)
			Zone inondable - HQ100 (8)
			Zone inondable - HQ extrême (8)

### Indications complémentaires

	Lignes ferroviaires		Cimetière
	Réseaux routiers et stationnements		Cours d'eau / Eaux stagnantes
	Bâtiment existant / projeté		Courbes de niveau

Les espaces ou zones définies en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques comme par exemple les zones de biotopes, les zones qualifiées de site archéologique ou encore les zones à risques, sont indiqués sur des plans séparés à titre d'information quant à leur existence sur les terrains concernés.





- délimitation du schéma directeur
- courbes de niveaux du terrain existant
- ligne haute tension existante

## 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
- Élément 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



## 2. Concept de développement urbain

### a – Identité et programmation urbaine par quartier et par îlot

---

Ces terrains sont prévus pour la création d'une zone d'activités économiques à caractère communal réservée aux établissements à caractère artisanal, aux activités de commerce de gros, aux garages de réparation, à l'industrie légère, aux équipements techniques et aux entreprises prestataires de services à l'exception des bureaux. Le commerce de détail est limité à 3.000 m<sup>2</sup> de surface de vente par immeuble bâti.

Les principes d'aménagement sont illustrés sur la partie graphique du Schéma Directeur.

### b – Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public

---

- » Le PAP est situé aux abords d'une rue existante. En principe, les surfaces à céder seront inférieures au 25 % prévus par la loi, indépendamment de la possible cession de la zone couverte de biotopes.
- » Le PAP NQ définira les surfaces à céder pour utilité publique dans le cadre des 25% à céder.
- » Une surface correspondant à au moins 10% de la superficie brute des terrains compris dans le PAP NQ, doit être réservée à l'aménagement d'espaces de verdure cohérents ouverts au public, d'aires de récréation ou de jeux, ainsi qu'à la plantation d'arbres en bordure de la voirie.
- » Si le taux de cession est inférieur ou supérieur à 25%, les éventuelles indemnités compensatoires sont à régler dans le cadre de la convention relative à l'exécution plan d'aménagement particulier.

### c – Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

---

- » Les surfaces couvertes de biotopes seront éventuellement à céder à la commune.

### d – Jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers

---

- » Sans objet.

### e – Interfaces entre îlots et quartiers, notamment l'intégration, les gabarits, l'agencement des volumes

---

- » Compte tenu de la proximité des habitations déjà existantes, le concept urbanistique devra proposer des constructions en adéquation avec la structure bâtie existante, respectivement des gabarits pas trop importants, (...).

### f – Centralités, notamment les fonctions, les densités, les espaces publics

---

- » Sans objet.

**g – Répartition sommaire des densités**

ECO-c1					
COS	max.	0,70	CUS	max.	0,70
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,80	DL	max.	-
	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 – Typologie et mixité des constructions**

- » Les prescriptions dimensionnelles ainsi que les affectations dans ce PAP NQ devront correspondre à celles du PAP quartier existant « Zone d'activités économiques communale de type 1 [ECO-c1•A] ».
- » Une attention particulière devra garantir que les nouvelles entreprises ne génèrent pas trop de nuisances vis-à-vis des riverains.

**i – Mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées**

- » Des mesures d'intégration paysagère sont à prévoir à la périphérie du PAP NQ donnant sur les habitations existantes, sous forme de plantations qui seront définies dans le cadre du PAP NQ.
- » Les biotopes protégés existants sont à conserver et à intégrer au concept de développement. Pour les biotopes détruits, des surfaces de compensation sont à prévoir.
- » Le concept d'aménagement de ces terrains doit tenir compte des servitudes urbanistiques et des zones de servitude « urbanisation » définies dans les parties graphique et écrite du PAG (article 27).
- » Des mesures de prévention inhérentes au risque inondations sont à prévoir :
  - chaque volume d'eau de rétention supprimé est à compenser localement,
  - toute construction ou aménagement constituant un obstacle hydraulique défavorable à l'écoulement des hautes eaux est strictement interdit,
  - les surfaces habitables ainsi que toute installation sensible doivent se tenir hors zone inondable afin de réduire le risque de dommage pour les personnes, les biens et l'environnement,
  - les garages souterrains de lotissement aux alentours des cours d'eau sont à construire de manière étanche avec des rampes d'accès se trouvant hors zone inondable.
- » Au vue d'un potentiel risque de pollution des sols, une étude des sols est à réaliser préalablement à l'élaboration du projet de PAP NQ.
- » Des mesures de prévention inhérentes à la présence de la ligne haute tension sont à envisager.

**j – Axes visuels à conserver, séquences visuelles et seuils d'entrée**

- » Sans objet.

**k – Eléments identitaires bâtis et éléments identitaires naturels à sauvegarder respectivement à mettre en évidence**

- » Des éléments naturels (article 17), respectivement un bosquet, un groupe d'arbre et un arbre isolé sont présents au Sud et à l'Est du site. Ceux-ci doivent être conservés et sont à intégrer au concept urbanistique.



### 3. Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

#### a – Connexions

---

- » Ces terrains sont directement desservis par la rue Henri Dunant.

#### b – 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

---

- » La rue Henri Dunant est existante.

#### c – Concept de stationnement

---

- » Le nombre d'emplacements de stationnement à prévoir est défini dans la partie écrite du PAG.
- » L'aménagement des stationnements doit tenir compte de la présence de la zone inondable. Une solution doit être trouvée avec l'Administration de la gestion des eaux (AGE).

#### d – Accès au transport collectif

---

- » L'arrêt d'autobus le plus proche, " Beggen, Henri Dunant ", sur la rue Henri Dunant est situé dans un rayon de 300 mètres du site maximum.

#### e – Infrastructures techniques majeures, notamment l'évacuation des eaux pluviales

---

- » Tous les réseaux techniques du ressort de la Ville sont existants à proximité et ils disposent de capacités suffisantes pour l'alimentation en eau potable, l'assainissement, (...).
- » Concernant les autres réseaux, leur capacité devra être analysée au cas par cas avec les différents fournisseurs de réseaux dans le cadre du PAP NQ.
- » Les concepts relatifs à la planification des réseaux d'approvisionnement et d'assainissement, et à la gestion des eaux pluviales sont à discuter au cas par cas avec les services compétents de la Ville et l'Administration de la Gestion des Eaux.
- » Le PAP NQ doit veiller à l'intégration dans le concept urbanistique des infrastructures pour l'évacuation des eaux pluviales et définira précisément l'emplacement du/des bassin(s) de rétention.

### 4. Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains

#### a – 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

---

- » Des mesures d'atténuation et d'intégration paysagère sont à prévoir à la périphérie du projet donnant sur les habitations existantes sous forme de plantations qui seront définies dans le cadre du PAP (zone tampon).
- » Le concept d'aménagement de ces terrains doit tenir compte des zones de servitude « urbanisation » définies dans les parties graphique et écrite du PAG (article 27).

#### b – Coulées vertes et maillage écologique

---

- » Aucune coulée verte n'est à prévoir.
- » Aucun maillage écologique n'est à préserver, restaurer, instaurer.

### **c – Biotopes à préserver**

---

- » Des éléments naturels, respectivement un bosquet, un groupe d'arbre (article 17) et un arbre isolé (article 17) existent et sont à intégrer au concept urbanistique.
- » Les biotopes détruits sont à compenser sur la base d'une étude spécifique de compensation à élaborer dans le cadre du PAP NQ. Une autorisation du Ministère compétent doit être délivrée pour toute destruction de biotopes (article 17).

## **5. Concept de mise en œuvre**

### **a – Programme de réalisation du projet**

---

Le PAP NQ doit être réalisé en concertation avec les différents services et administrations concernés :

- » les services de la Ville de Luxembourg,
- » l'Administration de la Gestion de l'Eau (AGE),
- » le Ministère de l'Environnement,
- » les fournisseurs de réseaux,
- » la Cellule d'évaluation de la commission d'aménagement.

Les autorisations nécessaires doivent être demandées auprès des administrations et services compétents.

D'autres administrations et services pourront être consultés en fonction du projet.

### **b – Faisabilité**

---

- » Le(s) propriétaire(s) devra(ont) proposer un projet d'aménagement particulier cohérent avec le présent schéma directeur.

### **c – Phasage de développement**

---

- » Ce projet doit être réalisé en une phase.

### **d – Délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier**

---

- » Le site concerné par le présent schéma directeur pourra faire l'objet d'un seul PAP « nouveau quartier ».



## 6. Bibliographie

**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](http://www.dat.public.lu/publications/documents/avant_projet_plan_sectoriel_logement/av_proj_ps_logement.pdf)

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

[http://www.environnement.public.lu/conserv\\_nature/publications/Landschaftsgerechte\\_und\\_Oekologische\\_Wohnbaugebiete/landschaftsgerechte\\_und\\_oekologische\\_Wohngebiete.pdf](http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/Landschaftsgerechte_und_Oekologische_Wohnbaugebiete/landschaftsgerechte_und_oekologische_Wohngebiete.pdf)

**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](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, juin 2013**

[http://www.environnement.public.lu/conserv\\_nature/publications/nature\\_et\\_construction/PDF\\_nature\\_construction.pdf](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](http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/naturnahe_anlage_parkplaetzen/Brochure_naturnahe_anlage_parkplaetzen.pdf)

**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/Regenwasserleitfaden/Leitfaden_pdf.pdf)

[http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden2/Leitfaden\\_2013\\_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, avril 2008**

[http://www.environnement.public.lu/conserv\\_nature/publications/renaturation\\_habitats\\_humides/Renaturation\\_des\\_cours\\_d\\_eau\\_-\\_restauration\\_des\\_habitats\\_humides\\_-\\_light.pdf](http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/renaturation_habitats_humides/Renaturation_des_cours_d_eau_-_restauration_des_habitats_humides_-_light.pdf)