

---

# PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG) VILLE D'ETTELBRUCK



## ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG-PROJET]

### **TEIL 3: Schémas Directeurs** **Ettelbrück « Rue du Camping » (SD-E16)**

*Schéma Directeur*

Modifié sur base d'une réclamation

Mai 2021



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

T +352 33 02 04  
F +352 33 28 86  
[www.zeyenbaumann.lu](http://www.zeyenbaumann.lu)



# 1 Erfassung der wesentlichen städtebaulichen Fragestellungen und Leitlinien

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

### Vorbemerkungen

---

Entlang der Rue du Camping sowie entlang der Rue um Boeschel, westlich der Innenstadt bestehen mehrere Baulücken, für die aufgrund der besonderen topographischen Situation ein *Schéma Directeur* zur Entwicklung der Fläche notwendig ist.

### Rahmenbedingungen

---

- » **Lage:** westlich der Innenstadt, entlang der *Rue du Camping* und der *Rue um Boeschel*
- » **Größe:** 0,33 ha
- » **Topographie:** Die Flächen entlang der *Rue du Camping* liegen an einem Nordhang, die südliche Hälfte der Fläche weist eine sehr starke Hangneigung auf, der vordere Teil entlang der Straße ist beinahe flach. Die Fläche an der *Rue um Boeschel* liegt deutlich oberhalb der anderen Teilflächen und weist ebenfalls ein Gefälle von Süden nach Norden auf.
- » **angrenzende Bautypologie:** Straßenrandbebauung entlang der *Rue du Camping* und *Rue um Boeschel*, freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser
- » **Anbindung an das Straßennetz:** über die *Rue du Camping*
- » **Öffentlicher Transport:** Bushaltestelle „Ettelbrück, Rue du Camping 17“ liegt direkt an der Fläche
- » **Natur und Landschaft:** Die Fläche wird als Grünfläche benutzt, der Hang ist mit Gebüsch bewachsen

### Übergeordnete Zielstellung

---

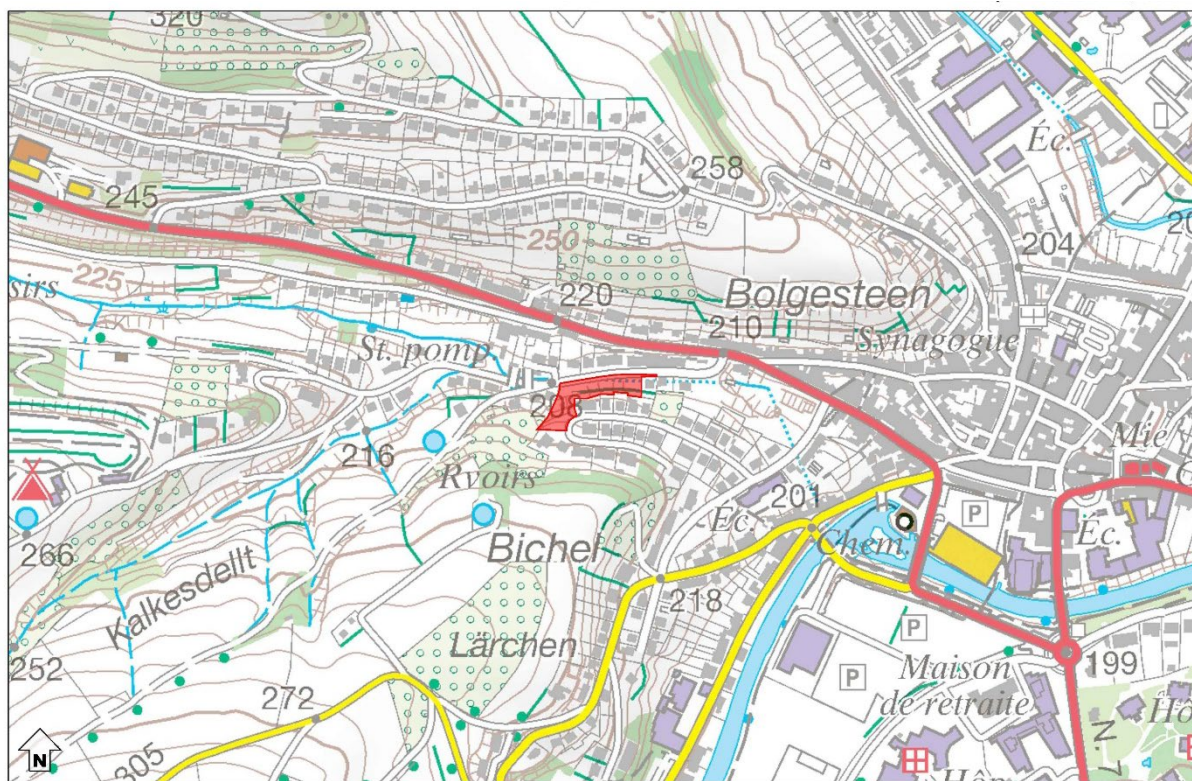
Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für die Erschließung einer Fläche in steiler Hanglage,
- » für die optimale Anpassung der Bauung an die topographischen Verhältnisse,
- » für die Schaffung von zentrumsnahem Wohnraum,
- » für die Schaffung einer Fußwegeverbindung zwischen der *Rue um Boeschel* und dem *Chemin du Camping*,
- » für die Schaffung eines angemessenen öffentlichen Straßenraumes.

Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.



**Abbildung 1 Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)**



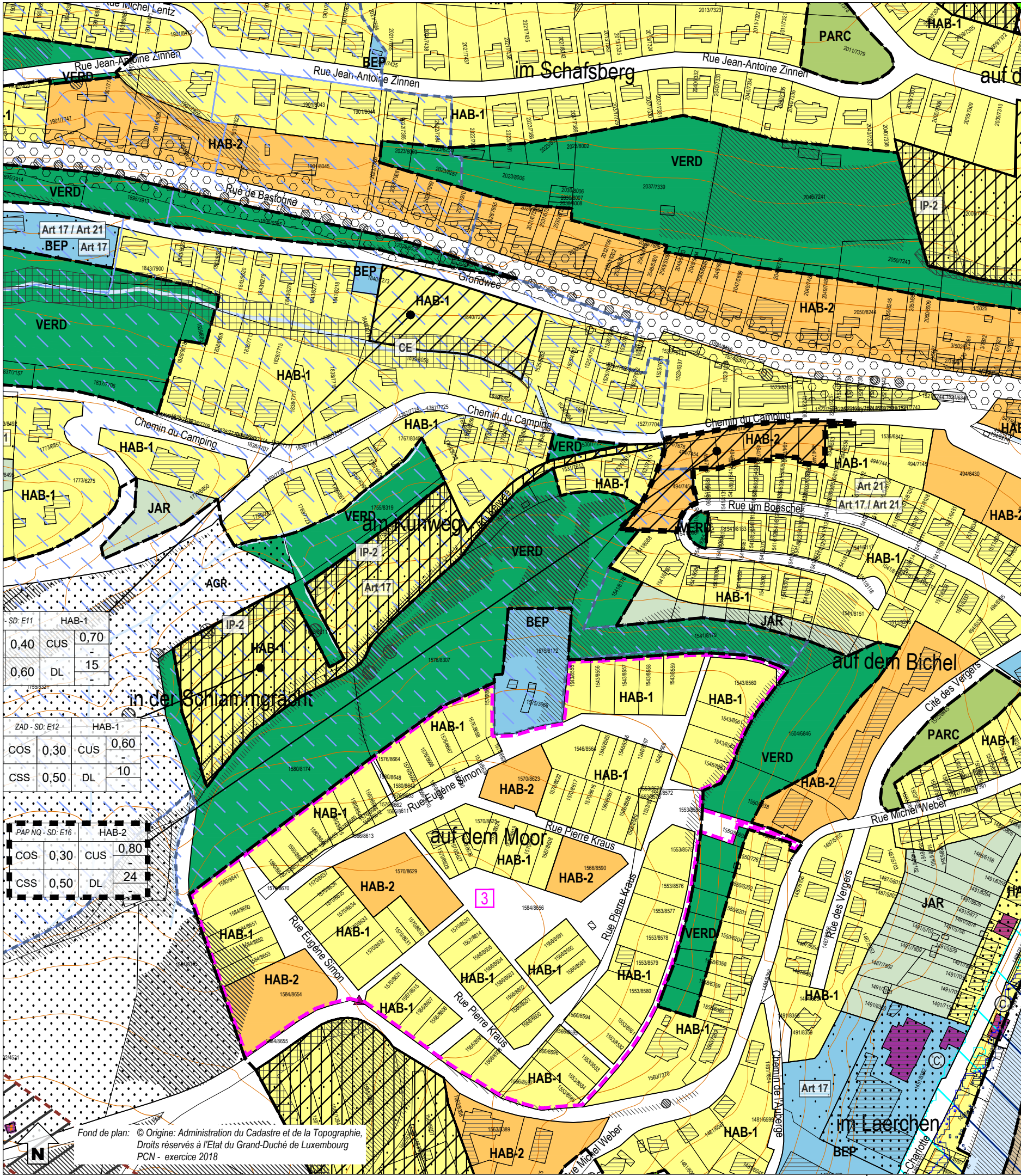
Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Carte topographique, 2015

**Abbildung 2 Verortung des Plangebietes (Luftbild)**



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





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
- BEP Zone de bâtiments et d'équipements publics
- REC-as Zone de sport et de loisir « avec séjour »
- REC-ss Zone de sport et de loisir « sans séjour »
- Délimitation des différentes zones de sport et de loisir

- ECO-c1 Zone d'activités économiques communale type 1
- SPEC-pc Zone spéciale - professions créatives
- SPEC-pm Zone spéciale - pôle multimodal
- SPEC-cf Zone spéciale - chemin de fer
- SPEC-st Zone spéciale - station de service
- JAR Zone de jardins familiaux

PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur

PAP NQ/ZAD - RM, 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
- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" - PAP NQ
- Zone d'aménagement différé - ZAD
- Zone de servitude "urbanisation"
- CE Servitude "urbanisation - cours d'eau"
- CT Servitude "urbanisation - contournement"
- CV Servitude "urbanisation - coulée verte"
- EN Servitude "urbanisation - éléments naturels"
- GA Servitude "urbanisation - garage et stationnement"
- H Servitude "urbanisation - couloir aérien pour hélicoptère"
- IP-1 Servitude "urbanisation - intégration paysagère" type 1
- IP-2 Servitude "urbanisation - intégration paysagère" type 2
- Pét Servitude "urbanisation - parking à étages"
- PMA Servitude "urbanisation - place Marie-Adélaïde"
- ZNA Servitude "urbanisation - zone non aedificandi"
- Couloir pour projets routiers
- Couloir pour projets de mobilité douce
- Secteur protégé d'intérêt communal de type "environnement construit"
- Construction à conserver (4)
- Façade à conserver (4)
- Gabarit d'une construction existante à préserver (4)
- Alignement d'une construction existante à préserver (4)
- Mur et/ou clôture à conserver (4)
- Petit patrimoine à conserver (4)
- Secteur protégé d'intérêt communal de type "environnement naturel et paysage"
- Zone de bruit (5)

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

- à l'aménagement du territoire
  - PDS Transports (PST): corridor multimodal Ettelbruck-Diekirch /contournement N7-N15 / sécurisation B7 (6)
  - PDS Paysages (PSP): Zone de préservation des grands ensembles paysagers (GEP) (6)
- à la protection de la nature et des ressources naturelles
  - Zone protégée d'intérêt national à déclarer (7)
  - Zone protégée communautaire - Habitats Natura 2000 (8)
- à la protection des sites et monuments nationaux
  - Immeubles et objets classés / proposés comme monuments nationaux (9)
  - Immeubles et objets 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)
  - Zones de protection d'eau potable (ZPS) créées par règlement grand-ducal (11)

Indications complémentaires (à titre indicatif)

- Biotopes protégés (relevé non exhaustif) (12)
- Conduites électriques aériennes (3)
- Lignes ferroviaires (3)
- Réseaux routiers et stationnements
- Habitats d'espèces protégées (Art. 17) (relevé non exhaustif) (13)
- Sites de reproduction et aires de repos d'espèces intégralement protégées (Art. 21) (relevé non exhaustif) (13)
- Cimetière
- Courbes de niveau, équidistance 5 m (3)
- Cours d'eau / Eaux stagnantes (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

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

## PAG Etude préparatoire



### Schéma directeur « Rue du Camping » (E16)



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

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



Ettelbruck

échelle 1:1.250

juin 2021



## 2 Städtebauliches Entwicklungskonzept

### 2. concept de développement urbain

#### Städtebauliche Zielstellung

---

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

- » Die Entwicklung des unteren bzw. nördlichen Teils (entlang des *Chemin du Camping*) der Fläche muss unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse erfolgen und ausreichende Abstandsflächen zu den südlich und oberhalb gelegenen Gebäuden (entlang der Rue um Boeschel) gewährleisten.
- » Die beiden topographisch voneinander getrennten Teilflächen sollen über eine Fußwegeverbindung verbunden werden.

#### Erschließungsflächen

---

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

Die Parzelle 494/7679, die aktuell im Straßenraum liegt, gehört zur Fläche des Schéma Directeur. Sie ist im Rahmen der Erschließungsarbeiten herzurichten und an die Gemeinde abzutreten.

Der Umfang der öffentlichen Flächen (Erschließung, Aufenthaltsbereiche, Retention, ...), die im Rahmen des PAP an die Gemeinde abgetreten werden müssen, liegt zwischen 15% und 20%.

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*

Die Entwicklung des vorliegenden Schéma Directeur erfolgt entlang von bestehenden Straßen. Die Parzelle entlang des *Chemin du Camping* wird im Rahmen der Erschließungsarbeiten als Bürgersteig und Straßenraum hergerichtet. Weiterhin soll zwischen den beiden Teilflächen bzw. Straßen eine Fußwegeverbindung hergestellt werden. Es ist kein weiterer öffentlicher Raum vorgesehen.

#### Bauliche Integration

---

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

- » Die Bebauung der nördlichen Teilfläche soll möglichst nah an der Straße stehen, um einen größtmöglichen rückwärtigen Bereich zu gewährleisten, der als Abstandsfläche zu den deutlich erhöht liegenden Gärten der *Rue um Boeschel* dient.
- » Die Gebäude erhalten längliche Gebäudekörper, um den Bodenaushub zu minimieren. Weiterhin sind die Wohngebäude aufgrund der geringen Grundfläche mit 3 Geschossen und einem Dachgeschoss vorzusehen, um eine ausreichende Wohnfläche sicherzustellen.

- » Die Wohnbebauung entlang des *Chemin du Camping* kann aufgrund der topographischen Situation und zur Minimierung von Bodenaushub in den Hang integriert werden, sodass der Zugang zum Garten über ein höhergelegenes Geschoß erfolgt.

## Städtebauliche Koeffizienten

### *la répartition sommaire des densités*

[PAP NQ - SD – E16 / Hab-2]					
COS	max.	0,3	CUS	max.	0,8
				min.	-
CSS	max.	0,5	DL	max.	24
				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

Im Gebiet ergibt sich bei einer Flächengröße von 0,33 ha und einer *Densité de logement* (DL) von 24 Wohneinheiten pro ha ein Bebauungspotential von 7 neuen Wohneinheiten.

## Typologien und Funktionsmischung

### *la typologie et la mixité des constructions*

Auf der Fläche sollen Einfamilienhäuser entstehen, in denen keine Einliegerwohnungen vorgesehen sind, sowie maximal ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten.

## Ausgleichsmaßnahmen

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

Im Hinblick auf ein mögliches Risiko an Erdrutschen soll im Rahmen der Erarbeitung des PAP NQ eine bodentechnische Untersuchung durchgeführt werden. Entsprechende Maßnahmen zur Sicherung des Hanges sowie der bestehenden Nachbargebäude sind im Rahmen des PAP sowie seiner Ausführung zu gewährleisten.

Nordwestlich der Fläche befinden sich zwei Trinkwasserentnahmepunkte. Die südliche Teilfläche liegt in der engeren Trinkwasserschutzzone (Zone II). Diese Lokalisierung der Fläche kann Restriktionen für die Bebauung der Fläche sowie das Umsetzen weiterer Maßnahmen mit sich bringen. Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Biotopschutz sowie mit der Integration in das Landschaftsbild werden in Kapitel 4 definiert.

## Raumsequenzen und Sichtachsen

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

- » Nicht von Belang



## Schutz und Inwertsetzung des baulichen Erbes

---

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

» Nicht von Belang

### 3 Mobilität und technische Infrastrukturen

#### 3. *concept de mobilité et d'infrastructures techniques*

##### Erreichbarkeit und Verkehrsnetz

---

###### *Accessibilité et réseau de voiries*

Die verkehrliche Erschließung des vorliegenden Schéma Directeur erfolgt für die Einfamilienhäuser auf der nördlichen Teilfläche direkt über die bestehende *Rue du Camping*. Das Mehrfamilienhaus auf der südlichen Teilfläche wird über die Rue um Boeschel erschlossen.

Die beiden Teilflächen bzw. Straßen sollen über eine Fußwegeverbindung verbunden werden.

##### Parkraumkonzept

---

###### *un concept de stationnement*

Die erforderlichen privaten Stellplätze je Wohneinheit sind in Form von Stellplätzen und Carports auf dem Privatgrundstück vorzusehen.

Die Stellplätze für das Mehrfamilienhaus sollen entlang des *Chemin du Camping* in gruppierten Carports entstehen. Sie sind vom Wohnhaus aus über den anzulegenden Fußweg zwischen den beiden Teilflächen zu erreichen.

##### ÖPNV

---

###### *les accès au transport collectif*

Die Bushaltestelle „Ettelbrück, Rue du Camping 17“ grenzt direkt an die Fläche. Hier verkehrt die Citybuslinie durch Ettelbrück und in Richtung Bahnhof.

Der Bahnhof Ettelbrücks befindet sich in einer Entfernung von etwas mehr als einem Kilometer.

##### Technische Infrastrukturen

---

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

Im Bereich des *Rue de Camping* verläuft ein kanalisierter Bach. Sein genauer Verlauf muss im Rahmen der Erarbeitung des PAP NQ analysiert werden. Sollte der Bach über die Fläche verlaufen, muss er im Rahmen der Erschließungsarbeiten verlegt werden.

Die Bebauung der Fläche kann an die bestehenden Infrastrukturen (Wasser, Strom, Kommunikation,...) entlang der *Rue du Camping* angeschlossen werden. Die bestehenden lokalen Netze sind im Rahmen der Ausarbeitung des PAP NQ zu analysieren. Eventuell müssen diese im Rahmen der Realisierung des PAP NQ ausgebaut oder angepasst werden.



## 4 Landschaftskonzept

### 4. concept paysager et écologique

#### Integration in die Landschaft

---

Da es sich bei der Fläche um eine Innenentwicklung handelt, ist die Integration in die Landschaft nicht von Belang.

#### Grünzüge und Biotopvernetzung

---

*les coulées vertes et le maillage écologique*

- » Der Hangbereich im südlichen Bereich der unteren/nördlichen Teilfläche ist zu begrünen, auch um eine minimale Wohnqualität durch ausreichend dimensionierte und entsprechend gestaltete Privatgärten zu garantieren.

#### Geschützte Biotope und Habitate

---

*les biotopes à préserver*

Keine geschützten Biotope.

## 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 und die *Administration de la Gestion de l'Eau*, zu beteiligen.

Aufgrund der starken Hangneigung und der Beschaffenheit des Bodens auf der Fläche ist im Vorfeld einer Bebauung eine Baugrunduntersuchung sowie die Durchführung entsprechender Maßnahmen erforderlich.

#### Machbarkeit

---

##### *la faisabilité*

Die Machbarkeit ist aufgrund der Hanglage der Fläche im Rahmen der PAP NQ-Ausarbeitung zu überprüfen. Eine Gefährdung der höherliegenden Gebäude im Süden der Fläche ist auszuschließen.

Die Machbarkeit einer Bebauung hängt, neben der Sicherung der Bestandsbebauung, auch von der Lokalisierung und eventuellen Verlegung des kanalisierten Bachlaufes ab.

Die Fläche des Schéma Directeur setzt sich aus 10 Katasterparzellen zusammen, die einem Eigentümer gehören.

#### Phasierung der Entwicklung und Abgrenzung der PAP

---

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

Das vorliegende Schéma Directeur soll über einen PAP umgesetzt werden, welcher in einer Phase realisiert werden kann.



## 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](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](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

<https://broschueren.nordrheinwestfalendirekt.de/broschuerenservice/pageflip/energieagentur/planungsleitfaden-50-solarsiedlungen-in-nordrhein-westfalen/1085#/auto-pages>

**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](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

<https://mint.gouvernement.lu/fr/publications/brochure-livre/espaces-publics-collectifs.html>

**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](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](https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv_nature/naturnahe_anlage_parkplaetzen.html)

## 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/Regenwasserleitfaden/Leitfaden_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

[https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv\\_nature/renaturation\\_habitats\\_humides.html](https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv_nature/renaturation_habitats_humides.html)