

---

# PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG)



## ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG-PROJET]

### SECTION 3: Schémas Directeurs

BELVAUX 10 « Chemin Rouge » (SD-Be10)

Vote du conseil communal le 11 janvier 2019

27 avril 2018



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

## Prémices

- » Ces terrains sont prévus pour l'aménagement de garages, de carports ou d'emplacements de stationnement.

## Caractéristiques du site

- » **Situation:** localité de Belvaux.
- » **Superficie du PAP NQ:** 0,22ha (*Administration du Cadastre et de la Topographie (ACT), PCN exercice 2018*)
- » **Topographie:** pente de 7 %, montant du Nord vers le Sud.
- » **Typologie des constructions avoisinantes:** maisons unifamiliales isolées, jumelées, en bande, équipement public.
- » **Accessibilité:** Chemin Rouge.
- » **Transports publics:** arrêt de bus « Belvaux, Boulodrome » à 350 mètres maximum.
- » **Végétation:** gazon.



Vue sur le site depuis le Chemin Rouge

## Défis urbains – Objectifs visés

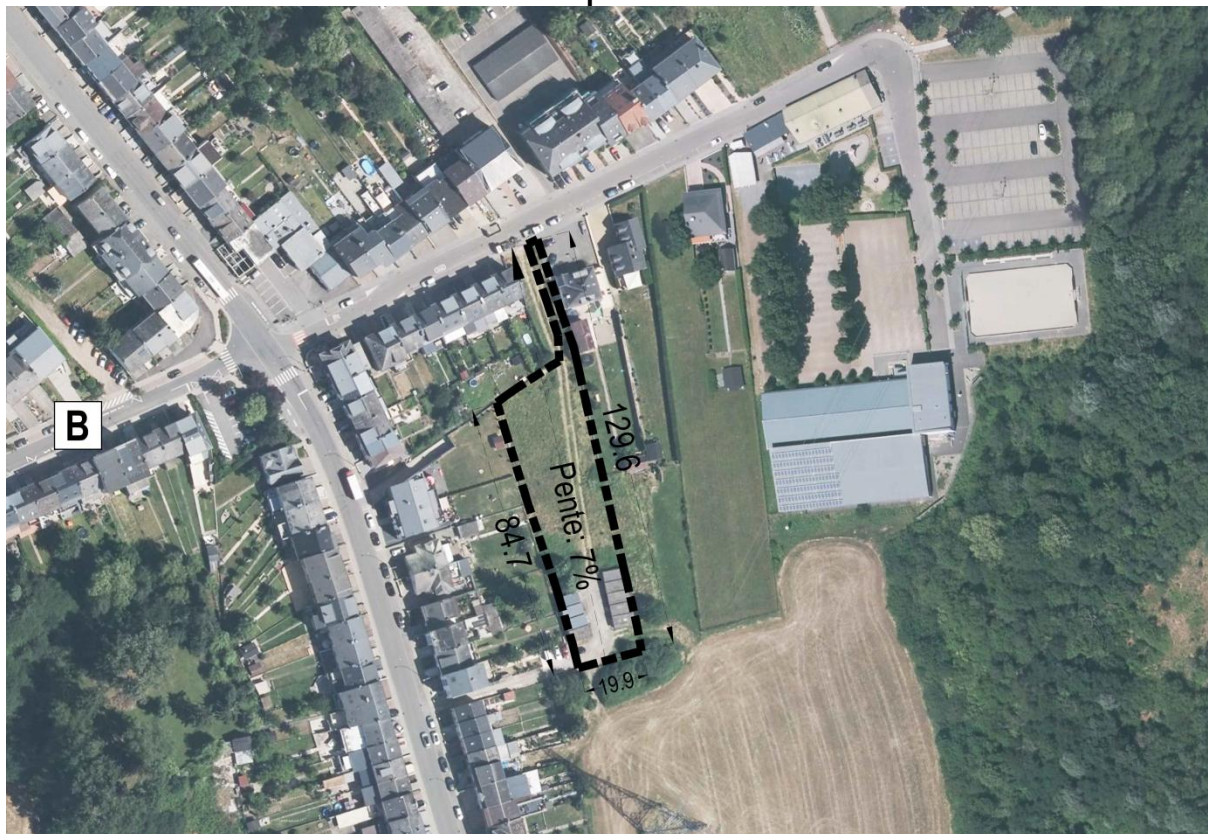
- » Ces terrains sont prévus pour l'aménagement de garages, de carports ou d'emplacements de stationnement. Il sera important de faire un concept qui garantie l'intégration du projet dans le milieu naturel environnant.
- » Le concept d'aménagement de ces terrains doit tenir compte des servitudes urbanistiques et des zones de servitude « urbanisation » définies dans les parties graphique et écrite du PAG.

## Localisation du schéma directeur sur carte topographique



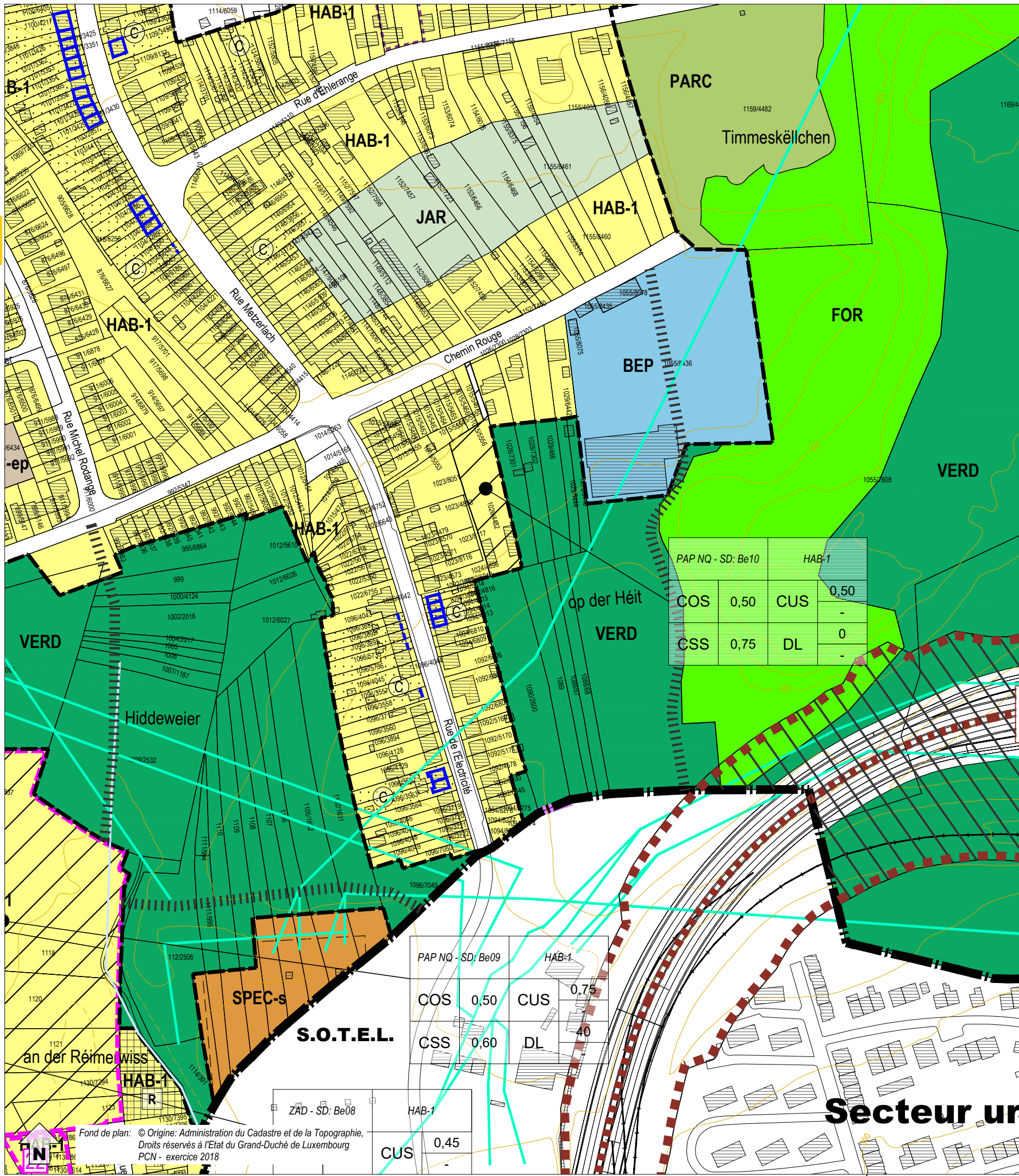
Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie, 2013

## Localisation du schéma directeur sur orthophoto



Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie, Orthophotos digitales 2018





	Parcelle cadastrale / immeuble (1)		Délimitation de la zone verte
<b>Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées</b>			
	Zone d'habitation 1		Zone d'activités économiques communale type 1
	Zone d'habitation 2		Zone d'activités économiques régionale
	Zone d'habitation 2 destinée à des logements pour seniors		Zone d'activités économiques nationale
	Zone mixte urbaine		Zone commerciale
	Zone mixte villageoise		Zone spéciale - WSA
	Zone de bâtiments et d'équipements publics		Zone spéciale - centre de formation
	Zone de gares ferroviaires et routières		Zone spéciale - dépôt
	Zone de sport et de loisir - espace public		Zone spéciale - parc et ride
	Zone de sport et de loisir - dressage pour chien		Zone spéciale - dépôt pour anciens véhicules
<b>PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur</b>			Zone spéciale - entreprise de transport
<div> <div> <div>PAP NQ/ZAD - Réf. SD</div> <div>Dénomination de la ou des zones</div> </div> <div> <div>COS</div> <div>max.</div> </div> <div> <div>CUS</div> <div>max.</div> </div> <div> <div>CSS</div> <div>max.</div> </div> <div> <div>DL</div> <div>max.</div> </div> <div> <div>min.</div> <div>min.</div> </div> </div> <div>Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"</div>			Zone spéciale - Sotel
			Zone de jardins familiaux
<b>Zone verte</b>			
	Zone agricole		Zone de parc public
	Zone forestière (3)		Zone de verdure
<b>Zones superposées</b>			
	PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur		Secteur et élément protégés de type "environnement construit"
	Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP NQ)		Bâtiment protégé (4)
	Zone d'aménagement différé - PAP NQ		Gabarit protégé (4)
	Zone de servitude "urbanisation"		Alignement protégé (4)
	Servitude "urbanisation - intégration paysagère"		Élément protégé Belval (4)
	Servitude "urbanisation - élément naturel"		Secteur protégé de type "environnement naturel et paysage"
	Servitude "urbanisation - cours d'eau"		Couloir pour projets routiers et transports en commun (14)
	Servitude "urbanisation - coulée verte"		Couloir pour projets de mobilité douce
	Servitude "urbanisation - chiroptère"		Couloir pour projets de conduite SES
	Servitude "urbanisation - rétention"		Couloir pour projets d'écoulement des eaux pluviales
	Servitude "urbanisation - anti-bruit"		Couloir pour projets de canalisation pour eaux usées (15)
	Servitude "urbanisation - aire de stockage"		Zone de risques d'éboulements miniers (13)
	Servitude "urbanisation - Belval-Ouest"		Zone de bruit ≥ 70dBA (5)
<b>Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:</b>			
	à l'aménagement du territoire		à la protection de la nature et des ressources naturelles
	Zone industrielle à caractère national "Haneboesch" à Differdange / Sanem (6)		Zone protégée d'intérêt national - RGD (7) (Zone centrale / zone tampon)
	Plans directeurs sectoriels, projet 2018		Zone protégée d'intérêt national - DIG (8) (Zone centrale / zone tampon)
	à la protection des sites et monuments nationaux		Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - Habitats (9)
	Immeubles et objets classés monuments nationaux (10)		Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - Zones de protection oiseaux (9)
<b>Indications complémentaires (à titre indicatif)</b>			
	Habitats d'espèces protégées Art 17+21 (relevé non exhaustif) (11)		Terrains avec des vestiges archéologiques inscrits à l'inventaire supplémentaire, classés monument national ou en cours de classement (12)
	Lignes ferroviaires (3)		Conduites électriques aériennes (3)
	Circulation et stationnement		Cours d'eau / Eaux stagnantes (3)
	Tracé réservé aux transports en commun - BHNS, Bus, tram et autres		Pistes cyclables nationales existantes / projetées
	Limite de la commune		Limite d'état







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

stationnements / garages / carports

## Etude préparatoire du PAG

Schéma directeur - Be10

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

Belvaux

échelle 1:1.000

11 janvier 2019

N

SD - BE10.DWG - 13.12.2018

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







## 2. Concept de développement urbain

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

Le site est destiné à un projet pour la construction de garages, de carports et/ou d'emplacements de stationnement.

Une haie vive de 3,0 à 5,0 mètres est à planter le long de la limite Est du site pour garantir la bonne intégration du projet dans le paysage naturel.

Des mesures de prévention inhérentes à la présence de la ligne haute tension sont à envisager, respectivement un recul est à respecter.

Les principes d'aménagement sont illustrés sur la partie graphique du schéma directeur.

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

- » En principe aucune surface n'est à céder à la commune.
- » Si le taux de cession est inférieur à 25%, les éventuelles indemnités compensatoires sont à régler dans le cadre de la convention relative à l'exécution du PAP NQ.

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

- » Sans objet.

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

- » Le concept urbanistique doit proposer des constructions en adéquation avec les constructions environnantes et garantir un certain recul vis-à-vis des constructions existantes et s'intégrer harmonieusement dans le paysage.

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

- » Sans objet, il s'agit d'un projet pour la construction de garages, carports et/ou emplacements de stationnement.

### f – Représentation schématique du degré d'utilisation du sol

HAB-1					
COS	max.	0,50	CUS	max.	0,50
				min.	-
CSS	max.	0,75	DL	max.	0
				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

### g – Typologie et mixité des constructions

- » Ce nouveau projet doit être caractérisé par des garages, carports et/ou emplacements de stationnement.
- » Le gabarit, de faible hauteur et l'implantation des garages seront précisés dans le concept urbanistique et architectural du PAP NQ.

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

---

- » Une haie vive de 3,0 à 5,0 mètres de largeur est à planter le long de la limite Est du site pour garantir la bonne intégration du projet dans le paysage naturel.

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

---

- » Aucun axe visuel n'est à prévoir.

**j – Eléments identitaires bâtis à sauvegarder respectivement à mettre en évidence**

---

- » Aucun.

**3. Concept de mobilité et d'infrastructures techniques****a – Accessibilité et réseau de voiries**

---

- » Ces terrains sont à desservir depuis la rue Chemin Rouge.

**b – Concept de stationnement**

---

- » Sans objet.

**c – Accès au transport collectif**

---

- » Sans objet.

**d – Infrastructures techniques majeures, notamment l'évacuation des eaux pluviales**

---

- » La révision annuelle du concept d'assainissement de la commune est en cours de finalisation. Les détails relatifs aux restrictions concernant l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées seront à consulter dans ce rapport.
- » Le concept d'approvisionnement en eau potable de la commune est en cours de finalisation. Les détails relatifs aux restrictions concernant l'approvisionnement en eau potable seront à consulter dans ce rapport.
- » La capacité de l'ensemble des réseaux techniques nécessaires à la viabilisation du site devra être analysée au cas par cas avec la commune et 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 Commune et l'Administration de la Gestion des Eaux.
- » Vu l'impossibilité d'acheminer les eaux pluviales vers un cours d'eau existant, l'évacuation des eaux pluviales doit se faire après rétention par un système séparatif sur site vers la canalisation pour eaux mixtes existante dans la rue, sous réserve d'acceptation de cette solution par l'Administration de la Gestion de l'Eau (AGE).
- » Des critères écologiques sont à reprendre dans les aménagements proposés (toiture verte) pour favoriser l'évacuation des eaux pluviales.



## 4. Concept paysager et écologique

### a – Intégration au paysage

---

- » Le concept architectural doit garantir une intégration vis-à-vis du paysage ouvert.
- » Une haie vive de 3,0 à 5,0 mètres de largeur est à planter le long de la limite Est du site pour garantir la bonne intégration du projet dans le paysage naturel.

### b – Coulées vertes et maillage écologique

---

- » Sans objet.

### c – Biotopes à préserver et Habitats

---

- » Il n'y a aucun biotope à préserver sur les terrains concernés par ce schéma directeur.

## 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.

### b – Faisabilité

---

- » Sans objet.

### c – Phasage de développement et délimitation 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)