
PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG)

« *Zukunft fir Steesel* »



ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG-PROJET]

SECTION 3: Schémas Directeurs

MULLENDORF 06 « Op der Akerbaach » (SD-M06)

Vote du conseil communal le 26 avril 2019



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

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

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

Les terrains sont classés en zone d'aménagement différé (ZAD) et constituent une réserve pour la construction de logements à long terme. Un projet de densification de cet intérieur d'îlot n'est pas envisageable à court terme car aucun accès n'est possible pour le moment.

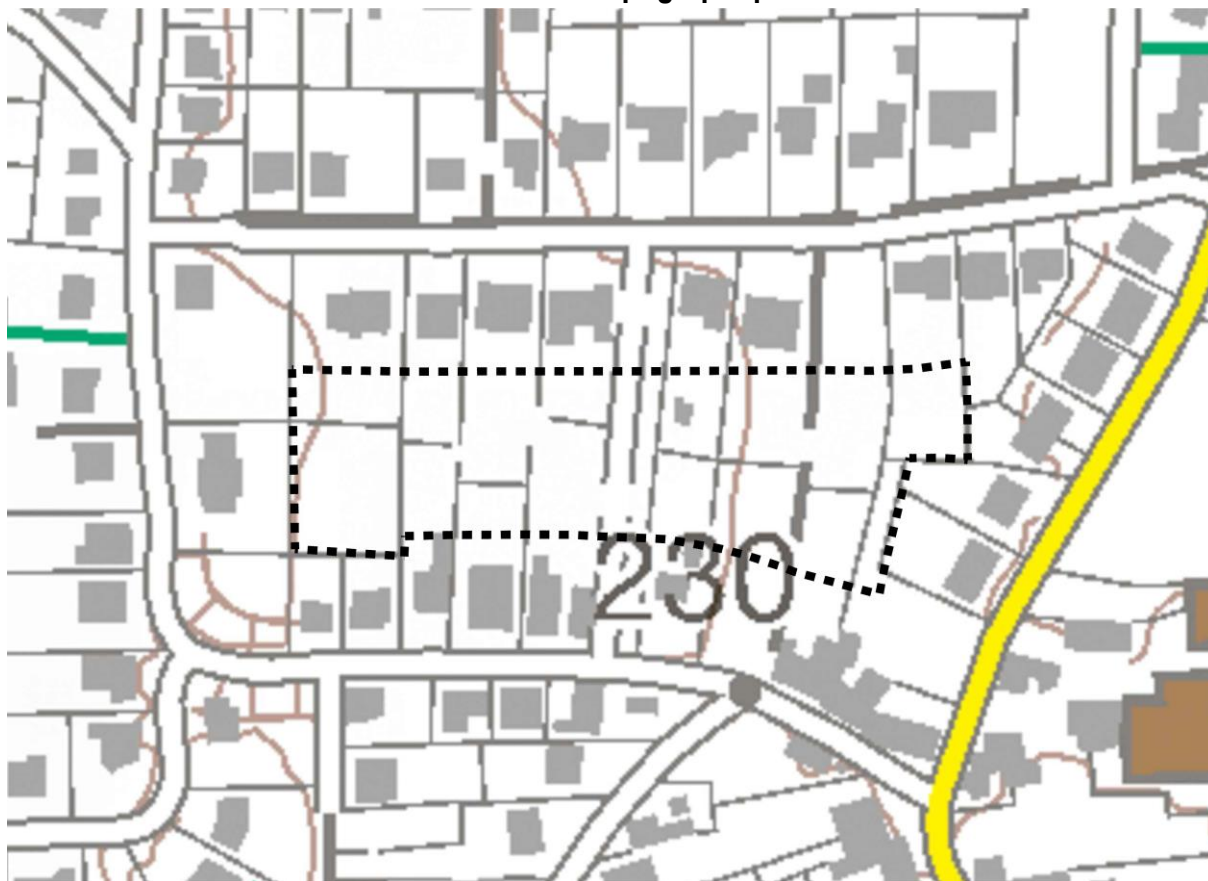
Le concept urbanistique devra proposer un projet sans circulation de voiture à l'intérieur de l'îlot afin d'éviter des nuisances sonores et visuelles pour les riverains de la « rue des Champs », la « rue de l'Avenir » et la « rue de Hunsdorf ».

Un consensus doit être trouvé entre les différents propriétaires afin de proposer un concept urbanistique englobant l'ensemble de l'intérieur d'îlot avant que le statut de ZAD ne soit levé.

Caractéristiques du site

- » **Situation:** localité de Mullendorf.
- » **Superficie du PAP NQ:** 1,10 ha (*Administration du Cadastre et de la Topographie (ACT), PCN exercice 2017*)
- » **Topographie:** terrain plat.
- » **Typologie des constructions avoisinantes :** maisons unifamiliales isolées et jumelées.
- » **Accessibilité:** A rechercher depuis la « rue des Champs » ou la « rue de l'Avenir ».
- » **Transports publics:** Arrêt de bus « Müllendorf, Op der Muschel » à 460 mètres environ.
- » **Végétation:** jardins privés.

Localisation du schéma directeur sur carte topographique

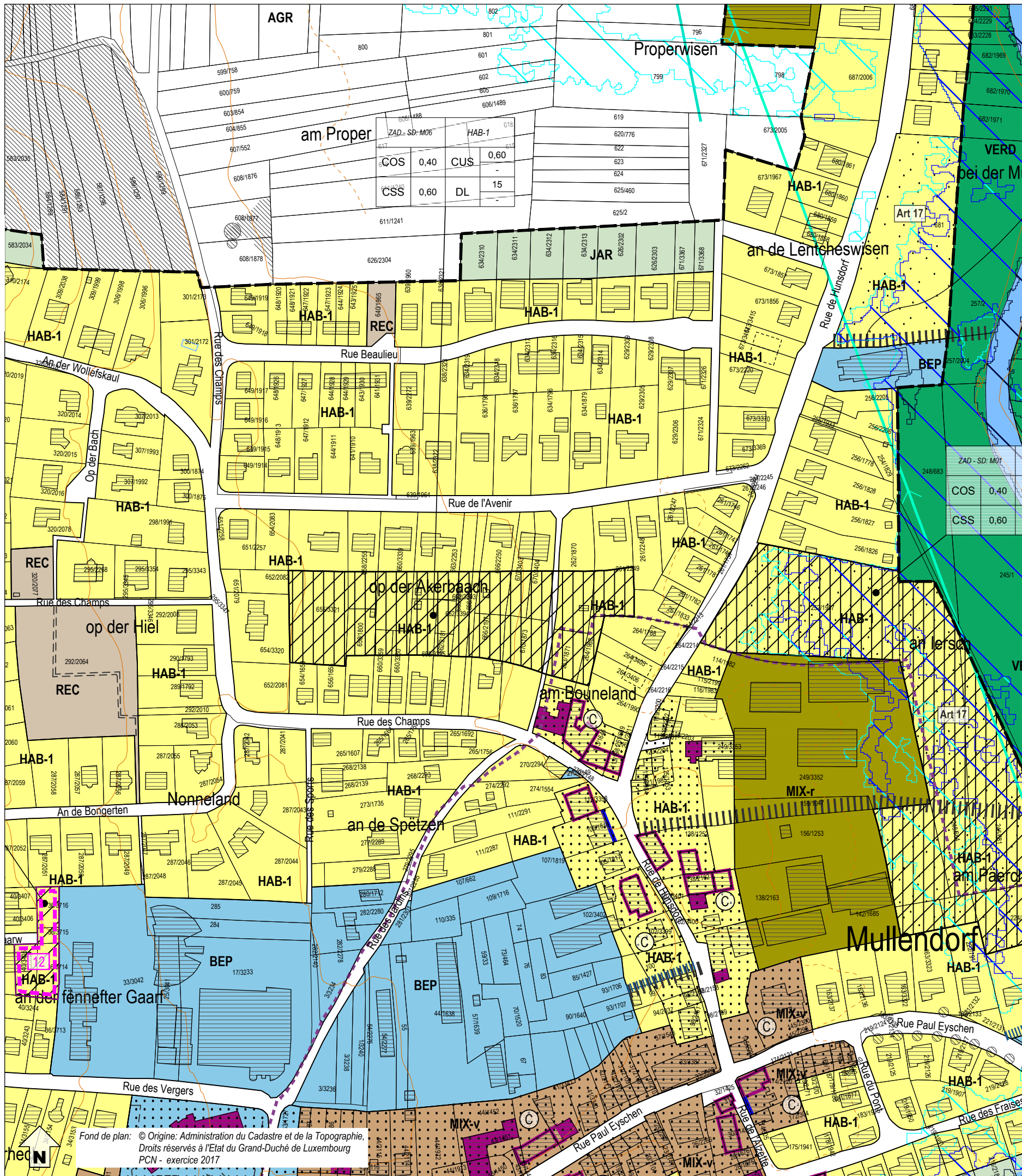



Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie, 2013


Localisation du schéma directeur sur orthophoto



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



 Parcelle cadastrale / immeuble (1)

 Parcelle / immeuble en réalisation

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées


HAB-1	Zone d'habitation 1
HAB-2	Zone d'habitation 2
MIX-v	Zone mixte villageoise
MIX-r	Zone mixte rurale
BEP	Zone de bâtiments et équipements publics
ECO-c1	Zone d'activités économiques communale type 1


Zone verte


AGR	Zone agricole	
FOR	Zone forestière	(3)

Zones superposées

01 Plan d'aménagement particulier approuvé

 Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

 Zone d'aménagement différé - PAP NQ

 Zone de servitude "urbanisation"

IP Servitude "urbanisation - intégration paysagère"


EN Servitude "urbanisation - élément naturel"

CV Servitude "urbanisation - coulée verte"

CV-1 où il n'est pas possible d'aménager de voie d'accès carrossable

CV-2 où il est possible d'aménager une voie d'accès carrossable de petite envergure, sous condition de s'intégrer dans le site et de favoriser des aménagements reprenant les principes d'un aménagement écologique

Pé Servitude "urbanisation - parking écologique"

 Zone de bruit >70dBA (5)


Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:


à la protection de la nature et des ressources naturelles



Zone protégée - non réglementé ⁽⁶⁾

Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 ⁽⁷⁾


Indications complémentaires (à titre indicatif)


 Biotop protégé (relevé non exhaustif) (10)

 Habitats d'espèces protégées Art. 17 et Art. 21 (relevé non exhaustif) (11)

— Ligne ferroviaire (3)
 Circulation et stationnement
 - -  - - Piste cyclable nationale

■ Limite de la commune

 Délimitation du degré d'utilisation du sol

 Délimitation de la zone verte

REC	Zone de sport et de loisirs
JAR	Zone de jardins familiaux


PAP₁ NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur





PAP NQ/ZAD - Réf. SD		Dénomination du nouveau quartier	
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"

PARC Zone de parc public

VERD Zone de verdure


 Secteur et élément protégés d'intérêt communal de type "environnement construit"

-  Batiment protégé ⁽⁴⁾
-  Petit patrimoine protégé ⁽⁴⁾
-  Gabarit protégé ⁽⁴⁾
-  Alignement protégé ⁽⁴⁾


 Secteur et élément protégés d'intérêt communal de type "environnement naturel et paysage"

■ ■ ■ ■ Couloir pour projets routiers





||||| Couloir pour projets de mobilité douce


 Couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales

 Zone de risques naturels prévisibles d'éboulement ou de glissement de terrain ⁽¹³⁾

 Zone de risques naturels prévisibles d'éboulement miniers


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
 (procédure publique en cours) ⁽⁹⁾

 Terrain avec des sites archéologiques majeurs, classé monument national, inscrit à l'inventaire supplémentaire, ou en cours de classement ⁽¹²⁾

Terrain avec des vestiges archéologiques connus (12)

— Conduite électrique aérienne (3)

 Cours d'eau / Eau stagnante (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

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

Le chapitre du « concept de développement urbain » sera complété lorsque le statut de la zone d'aménagement différé sera levé.

e – Représentation schématique du degré d'utilisation du sol

HAB-1					
COS	max.	0,40	CUS	max.	0,60
				min.	-
CSS	max.	0,60	DL	max.	15
				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

C'est sur la base d'un mesurage cadastral que le degré d'utilisation du sol exact pourra être défini. Toutefois, selon le PCN (*ACT, PCN exercice 2017*), en considérant que le PAP NQ a une superficie de 1,10 ha, avec une densité brute de 15 logements par hectare, il y a un potentiel de 16 nouveaux logements.

3. Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

Le chapitre du « concept de mobilité et d'infrastructures techniques » sera complété lorsque le statut de la zone d'aménagement différé sera levé.

a – Accessibilité et réseau de voiries

- » Le concept urbanistique doit proposer un projet sans circulation de voiture à l'intérieur de l'îlot.
- » Prévoir des stationnements collectifs en site propre à l'entrée du projet.
- » Un accès au site est à rechercher depuis la « rue des Champs » ou la « rue de l'Avenir ».
- » Aucune circulation motorisée en surface n'est prévue, sauf les livraisons et les véhicules d'urgence ; le concept urbanistique doit donc garantir une desserte pour les véhicules autorisés.

c – Accès au transport collectif

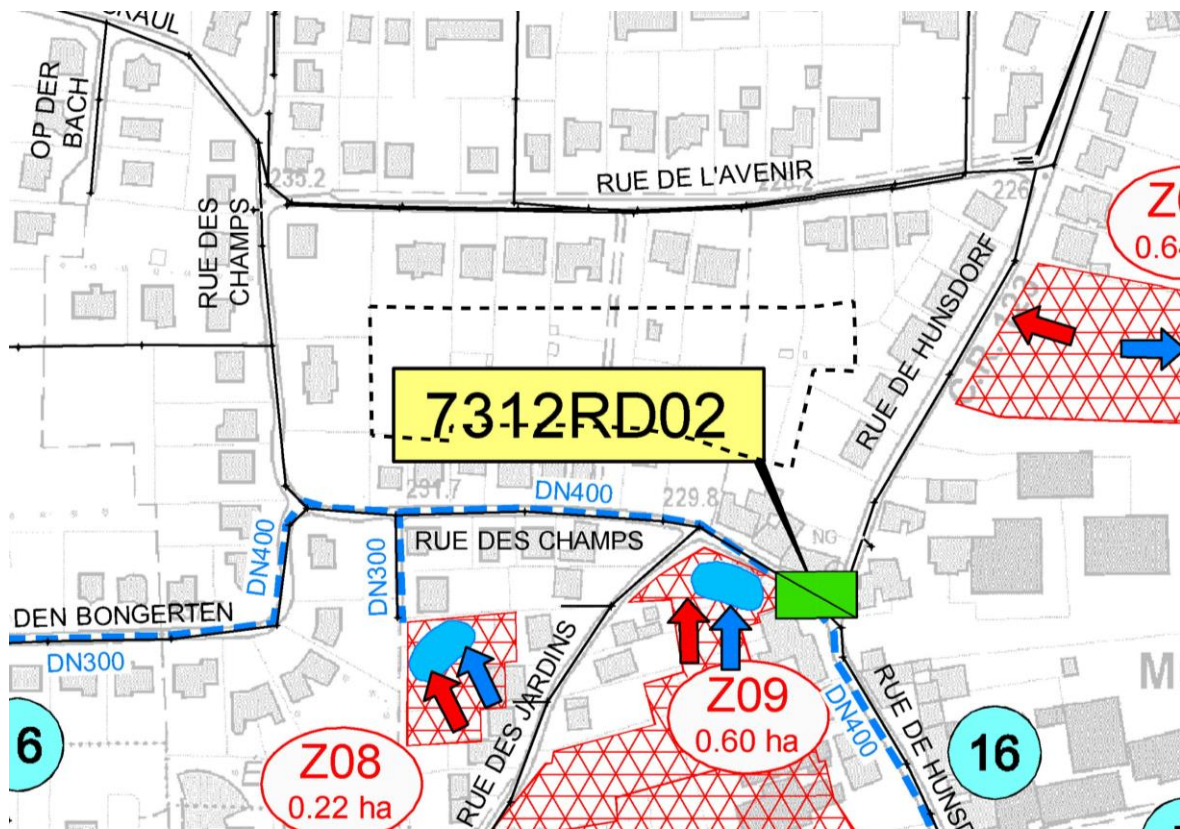
- » L'arrêt d'autobus le plus proche, « Müllendorf, Op der Muschel », sur la rue de Hunsdorf (CR 123) est situé à environ 460 mètres du site (distance parcourue).
- » La halte de train de Heisdorf se situe à environ 1,5 km (distance parcourue).

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

- » 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.
- » Concernant l'évacuation des eaux pluviales, elles doivent être acheminées après rétention vers l'Alzette.

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.

Concept assainissement



LEGENDE:

- CANALISATIONS EXISTANTES
- COLLECTEUR EAUX USEES
- RENOUVELLEMENT - EAUX PLUVIALES / EAUX CLAIRES
- NOUVELLES CANALISATIONS PROJETEES - EAUX PLUVIALES / EAUX CLAIRES
- FOSSES PROJETES
- FOSSES EXISTANTS
- LIMITE COMMUNALE
- ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ÊTRE URBANISEES
- SURFACE TRIBUTAIRE EXTERNE RACCORDEE AUX EAUX MIXTES
- SURFACE TRIBUTAIRE EXTERNE RACCORDEE AUX EAUX PLUVIALES
- ZONES D'EXTENSION DU PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL
- DEVERSOIR EXISTANT A METTRE HORS SERVICE
- RETENTION PROJETEE
- DEVERSOIR EXISTANT
- BASSIN D'ORAGE EXISTANT
- OUVRAGE DE RETENTION - EAUX PLUVIALES
- RETENTION A CIEL OUVERT
- POINT DE RACCORDEMENT DES SURFACES EXTERNES
- SURFACE EXTERNE RACCORDEE A LA CANALISATION D'EAUX PLUVIALES APRES REALISATION DES MESURES D'ASSAINISSEMENT
- COURS D'EAU
- RACCORD D'EAUX PLUVIALES
- RACCORD D'EAUX USEES

Source: Extraits du plan K-005, plan gestion des eaux pluviales, Schroeder & Associés, janvier 2016

4. Concept paysager et écologique

a – Intégration au paysage

- » Sans objet, il s'agit d'un intérieur d'îlot.

b – Coulées vertes et maillage écologique

- » Aucune coulée verte n'est prévue.

c – Biotopes et habitats d'espèces protégés

- » Des éléments naturels, sont existants sur le site.

5. Concept de mise en œuvre

a – Programme de réalisation du projet

1. Lever le statut de la zone d'aménagement différé par une procédure de modification ponctuelle du PAG sur la base d'un schéma directeur développé.
2. Élaborer un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

b – Faisabilité

- » Le sous chapitre « faisabilité » sera complété lorsque le statut de la zone d'aménagement différé sera levé.
- » Un accès au site est à rechercher.
- » Avant tout projet d'aménagement, le CNRA est à contacter pour la réalisation d'éventuels sondages.
- » Lors du reclassement de la ZAD en PAP NQ, il est nécessaire de vérifier si l'utilisation du terrain est conforme à la législation en vigueur.

c – Délimitation et phasage de développement des plans d'aménagement particulier

- » Le sous chapitre « délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier » sera complété lorsque le statut de la zone d'aménagement différé sera levé.
- » Cette zone pourra être développée qu'à moyen et long terme.

6. Bibliographie

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.pactec climat.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/datainfo pool/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_planen_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.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, 2008

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

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/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, 2008

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