



## Plan d'Aménagement Général (PAG)

### Étude préparatoire

**Section 4      Schémas Directeurs**  
**SD n°CS-20 «Am Béchel» à Cessange**

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)

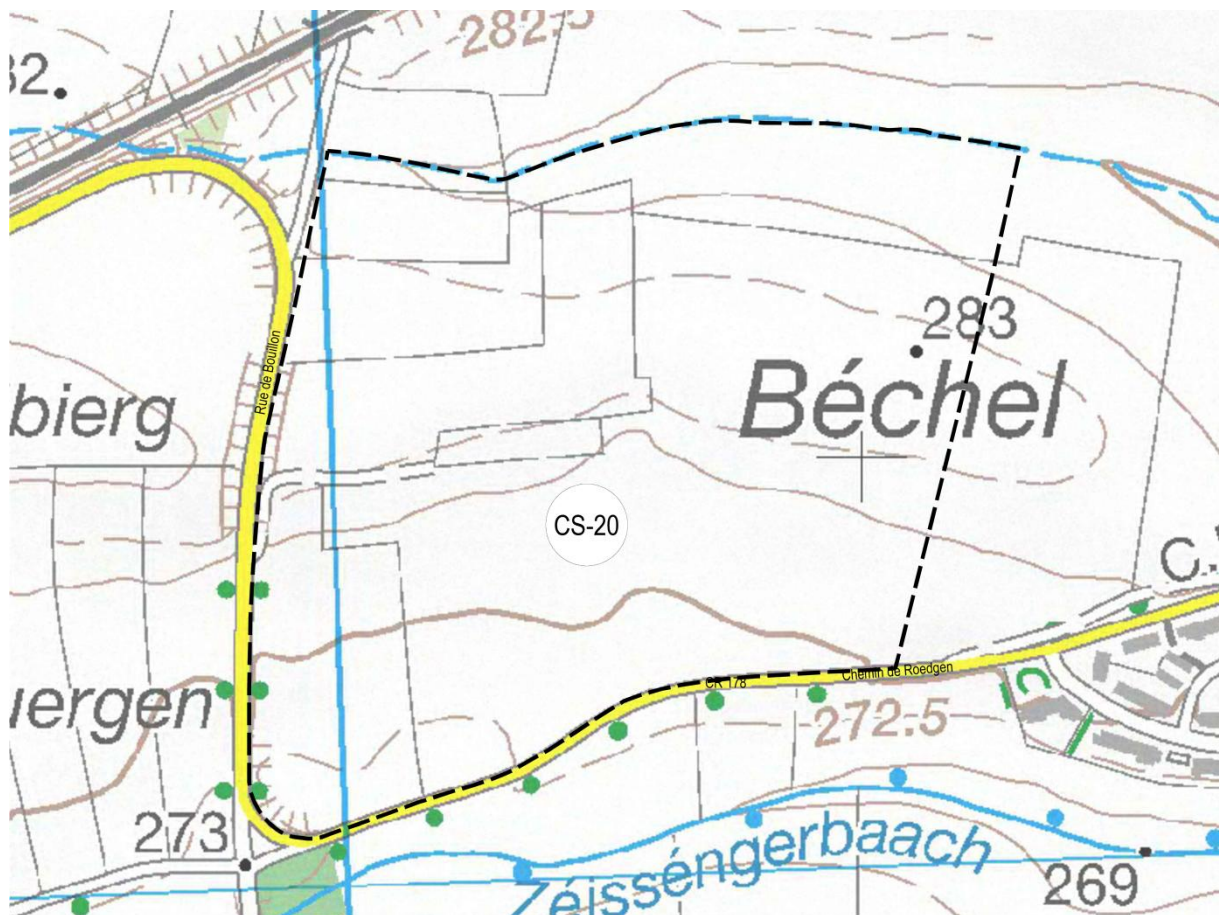


# 1. Identification de l'enjeu urbanistique et les lignes directrices majeures

## Caractéristiques du site

- » **Situation:** quartier de Cessange.
- » **Superficie du PAP NQ:** 17,65 ha (VdL, carte topographique 1 :5.000, 2013 actualisé 18.04.2016)
- » **Topographie:** légère pente montante du Sud vers le Nord comprise entre 3,5% et 4,1%.
- » **Typologie des constructions avoisinantes:** maisons unifamiliales en bande.
- » **Accessibilité:** chemin de Roedgen (CR 178) et rue de Bouillon.
- » **Transports publics:** arrêt de bus Cessange «Fischerhaff» dans un rayon de 900 mètres maximum.
- » **Végétation:** terres en culture.

## Localisation du schéma directeur sur carte topographique



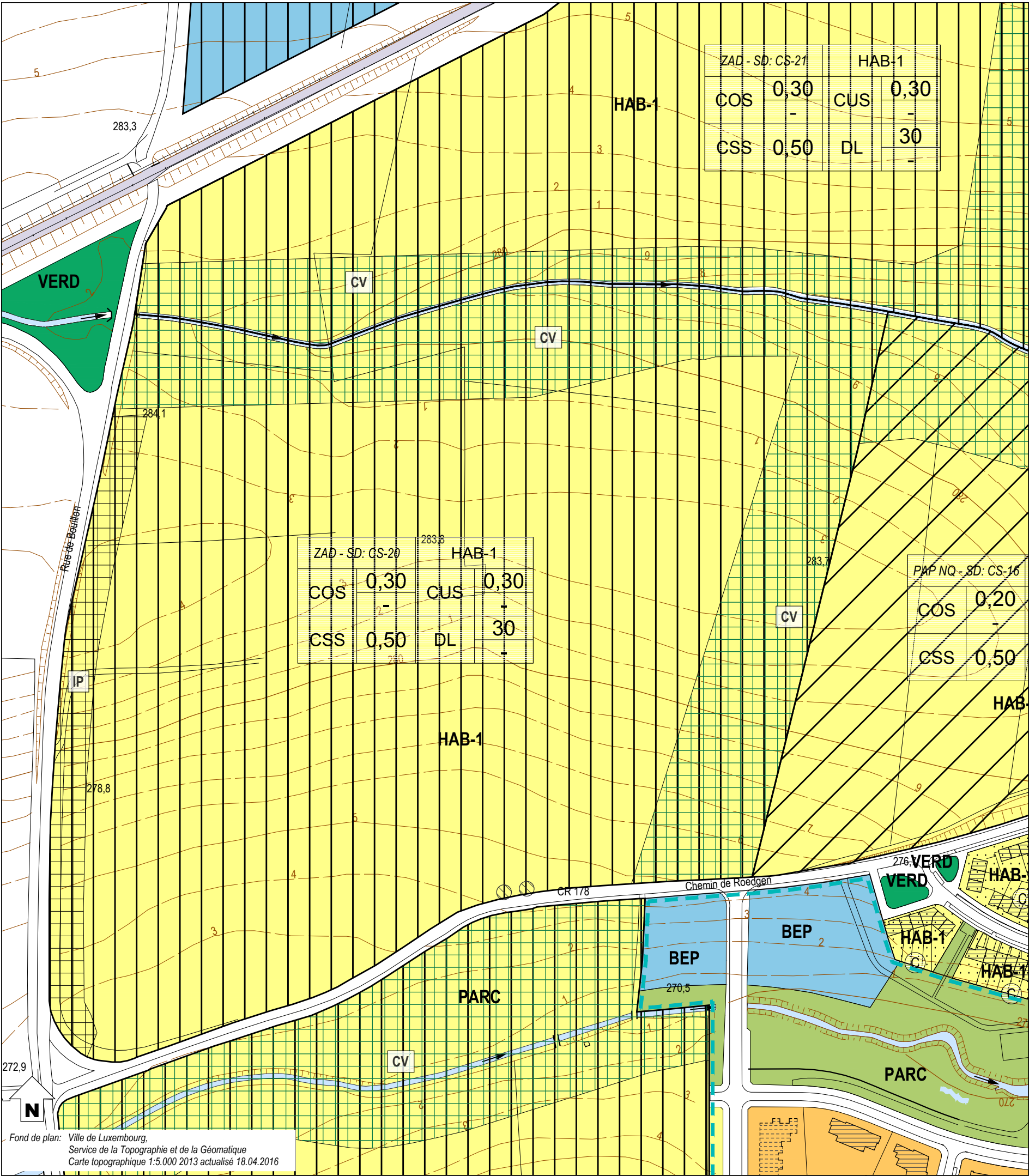
Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie, 2008

## Localisation du schéma directeur sur orthophoto



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





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

### 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	<table><tr><td></td><td>Zone de servitude "urbanisation"</td></tr><tr><td><b>IP</b></td><td>Servitude "urbanisation - intégration paysagère"</td></tr><tr><td><b>Cé</b></td><td>Servitude "urbanisation - corridor écologique"</td></tr><tr><td><b>EN</b></td><td>Servitude "urbanisation - éléments naturels"</td></tr><tr><td><b>JA</b></td><td>Servitude "urbanisation - jardin remarquable"</td></tr><tr><td><b>E</b></td><td>Servitude "urbanisation - espace libre ouvert au public"</td></tr><tr><td><b>CQ</b></td><td>Servitude "urbanisation - centre de quartier villageois"</td></tr><tr><td><b>PO</b></td><td>Servitude "urbanisation - pollution"</td></tr><tr><td><b>DP</b></td><td>Servitude "urbanisation - dépollution"</td></tr><tr><td><b>SP</b></td><td>Servitude "urbanisation - spécifique"</td></tr></table>		Zone de servitude "urbanisation"	<b>IP</b>	Servitude "urbanisation - intégration paysagère"	<b>Cé</b>	Servitude "urbanisation - corridor écologique"	<b>EN</b>	Servitude "urbanisation - éléments naturels"	<b>JA</b>	Servitude "urbanisation - jardin remarquable"	<b>E</b>	Servitude "urbanisation - espace libre ouvert au public"	<b>CQ</b>	Servitude "urbanisation - centre de quartier villageois"	<b>PO</b>	Servitude "urbanisation - pollution"	<b>DP</b>	Servitude "urbanisation - dépollution"	<b>SP</b>	Servitude "urbanisation - spécifique"	<table><tr><td>SP1</td><td>garages et stationnements</td></tr><tr><td>SP2</td><td>stationnements souterrains</td></tr><tr><td>SP3</td><td>bassin souterrain</td></tr><tr><td>SP4</td><td>chemin dédié à la mobilité douce</td></tr><tr><td>SP5</td><td>réseaux souterrains</td></tr></table>	SP1	garages et stationnements	SP2	stationnements souterrains	SP3	bassin souterrain	SP4	chemin dédié à la mobilité douce	SP5	réseaux souterrains
	Zone de servitude "urbanisation"																																
<b>IP</b>	Servitude "urbanisation - intégration paysagère"																																
<b>Cé</b>	Servitude "urbanisation - corridor écologique"																																
<b>EN</b>	Servitude "urbanisation - éléments naturels"																																
<b>JA</b>	Servitude "urbanisation - jardin remarquable"																																
<b>E</b>	Servitude "urbanisation - espace libre ouvert au public"																																
<b>CQ</b>	Servitude "urbanisation - centre de quartier villageois"																																
<b>PO</b>	Servitude "urbanisation - pollution"																																
<b>DP</b>	Servitude "urbanisation - dépollution"																																
<b>SP</b>	Servitude "urbanisation - spécifique"																																
SP1	garages et stationnements																																
SP2	stationnements souterrains																																
SP3	bassin souterrain																																
SP4	chemin dédié à la mobilité douce																																
SP5	réseaux souterrains																																
<table><tr><td></td><td>Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"</td></tr><tr><td></td><td>Zone d'aménagement différé</td></tr><tr><td><b>1</b></td><td>Zone d'urbanisation prioritaire type I</td></tr><tr><td></td><td>Couloir et espace réservés pour projets routiers - tram</td></tr><tr><td></td><td>Couloir et espace réservés pour projets ferroviaires</td></tr><tr><td></td><td>Couloir et espace réservés pour projets de mobilité douce</td></tr><tr><td><b>C</b></td><td>Secteur protégé de type "environnement construit"</td></tr><tr><td><b>CO</b></td><td>Zone à risques - "contamination"</td></tr><tr><td><b>S</b></td><td>Zone à risques concernant la prévention des accidents majeurs impliquant des substances dangereuses</td></tr><tr><td></td><td>Zone de bruit ≥ 70dBA (10)</td></tr></table>		Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"		Zone d'aménagement différé	<b>1</b>	Zone d'urbanisation prioritaire type I		Couloir et espace réservés pour projets routiers - tram		Couloir et espace réservés pour projets ferroviaires		Couloir et espace réservés pour projets de mobilité douce	<b>C</b>	Secteur protégé de type "environnement construit"	<b>CO</b>	Zone à risques - "contamination"	<b>S</b>	Zone à risques concernant la prévention des accidents majeurs impliquant des substances dangereuses		Zone de bruit ≥ 70dBA (10)	<table><tr><td></td><td>Zone de servitude "urbanisation - coulée verte"</td></tr></table>		Zone de servitude "urbanisation - coulée verte"										
	Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"																																
	Zone d'aménagement différé																																
<b>1</b>	Zone d'urbanisation prioritaire type I																																
	Couloir et espace réservés pour projets routiers - tram																																
	Couloir et espace réservés pour projets ferroviaires																																
	Couloir et espace réservés pour projets de mobilité douce																																
<b>C</b>	Secteur protégé de type "environnement construit"																																
<b>CO</b>	Zone à risques - "contamination"																																
<b>S</b>	Zone à risques concernant la prévention des accidents majeurs impliquant des substances dangereuses																																
	Zone de bruit ≥ 70dBA (10)																																
	Zone de servitude "urbanisation - coulée verte"																																

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

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

Lignes ferroviaires

Réseaux routiers et stationnements

Bâtiment existant / projeté

++++

++++

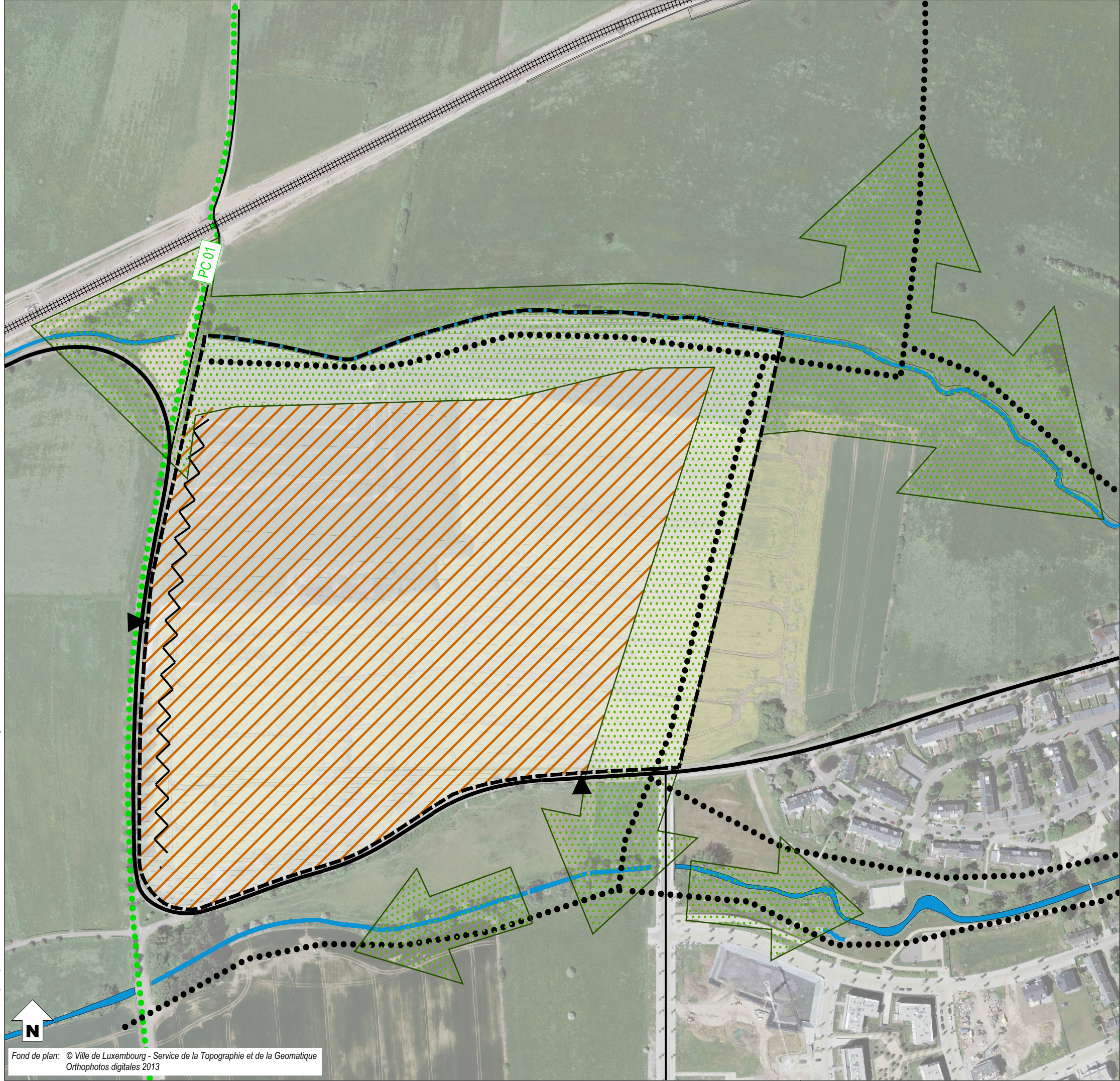
Cours d'eau / Eaux stagnantes

Courbes de niveau

### Indications complémentaires

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

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

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

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

HAB-1					
COS	max.	0,30	CUS	max.	0,30
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,50	DL	max.	30
	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

En considérant que la ZAD a une superficie de 17,65 ha (carte topographique VdL), avec une densité brute de 30 logements par hectare, il y a un potentiel de 529 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 – Connexions

- » Ce nouveau quartier doit être desservi à partir du chemin de Roedgen (CR 178) et la rue de Bouillon.

### d – Accès au transport collectif

- » L'arrêt d'autobus le plus proche, Cessange «Fischerhaff» sur le chemin de Roedgen (CR 178) est situé dans un rayon de 900 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.

## 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

- » Une attention particulière des espaces libres doit permettre de garantir le maillage écologique avec le paysage. Une zone verte regroupée d'une certaine taille et de qualité écologique est à préférer aux espaces de verdure résiduels ponctuels sans valeur.
- » Des mesures d'intégrations paysagères sont à prévoir à la limite Ouest du site.
- » 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**

---

- » Le concept d'aménagement doit composer avec le végétal et donc envisager une répartition équilibrée et une mise en réseau des espaces verts dans le tissu urbain ; aspect important pour le climat, les couloirs à air frais et l'agrément local.
- » Deux coulées vertes sont à aménager, respectivement au Nord de part et d'autre du cours d'eau et à l'Est du site pour favoriser le maillage écologique et réguler les aspects climatiques notamment l'échange d'air. Ces coulées vertes doivent structurer le quartier et être des zones récréatives.
- » Ces coulées vertes doivent s'inscrire dans la mise en réseau de plusieurs couloirs verts projetés, nécessaire pour la restauration du maillage écologique et ainsi assurer la conservation de la biodiversité.

**c – Biotopes à préserver et habitats**

---

- » La continuité de la fonction écologique est à assurer.
- » Une étude spécifique relative aux habitats d'espèces doit être faite avant la mise en œuvre du PAP NQ.

## 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 complété et 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.
- » Une étude spécifique relative aux habitats d'espèces doit être faite avant la mise en œuvre du PAP NQ.

**c – Phasage de développement**

---

- » Cette zone pourra être développée qu'à moyen et long terme.

**d – Délimitation sommaire du ou 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.



## 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)