



Plan d'Aménagement Général (PAG)

Étude préparatoire

Section 4 Schémas Directeurs

SD n°DO-09 « Op dem Héierlek » à Dommeldange

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

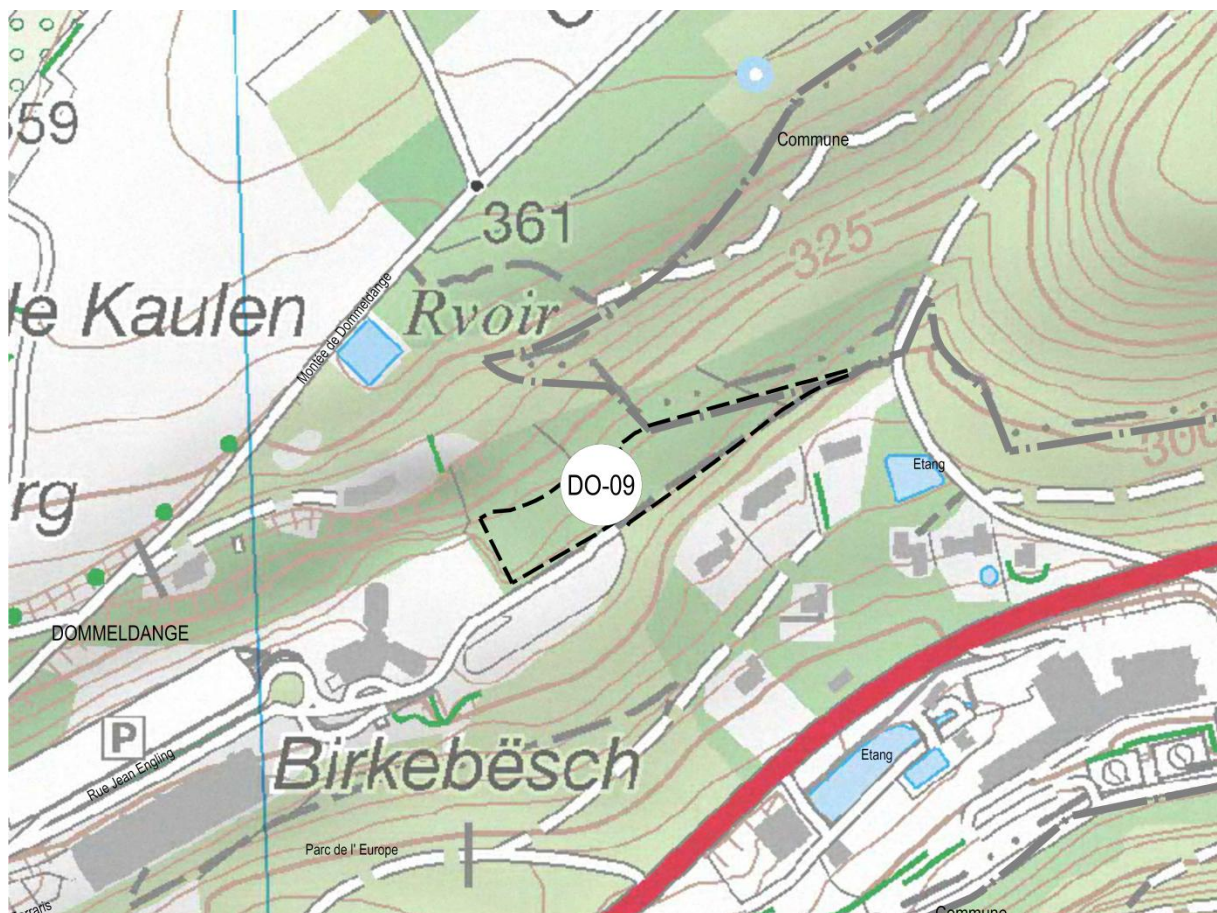
7-9, rue de Steinsel L-7254 Bereldange
Tel 33 02 04 Fax 33 28 86
E-mail: secretariat@zeyenbaumann.lu

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

Caractéristiques du site

- » **Situation:** quartier de Dommeldange.
- » **Superficie du PAP NQ:** 0,84 ha (VdL, carte topographique 1 :5.000, 2013 actualisé 18.04.2016)
- » **Topographie:** pente montante du Sud vers le Nord de 24%.
- » **Typologie des constructions avoisinantes:** maisons plurifamiliales, activités hôtelière.
- » **Accessibilité:** montée de Dommeldange, respectivement rue Jean Engling.
- » **Transports publics:** arrêt de bus Dommeldange « Parc de l'Europe » dans un rayon de 600 mètres maximum.
- » **Végétation:** forêt, zone tampon (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 périmètre d'agglomération, à proximité du tissu bâti existant, ouverts sur le paysage naturel.

Urbanisme

- » Proposer une densité d'habitation en phase avec la localisation du site (desserte routière, transport en commun, capacité des infrastructures techniques,...).
- » Une solution est à trouver pour l'accès au site et le raccordement aux réseaux.
- » Favoriser l'utilisation active et passive des énergies renouvelables.

Paysage

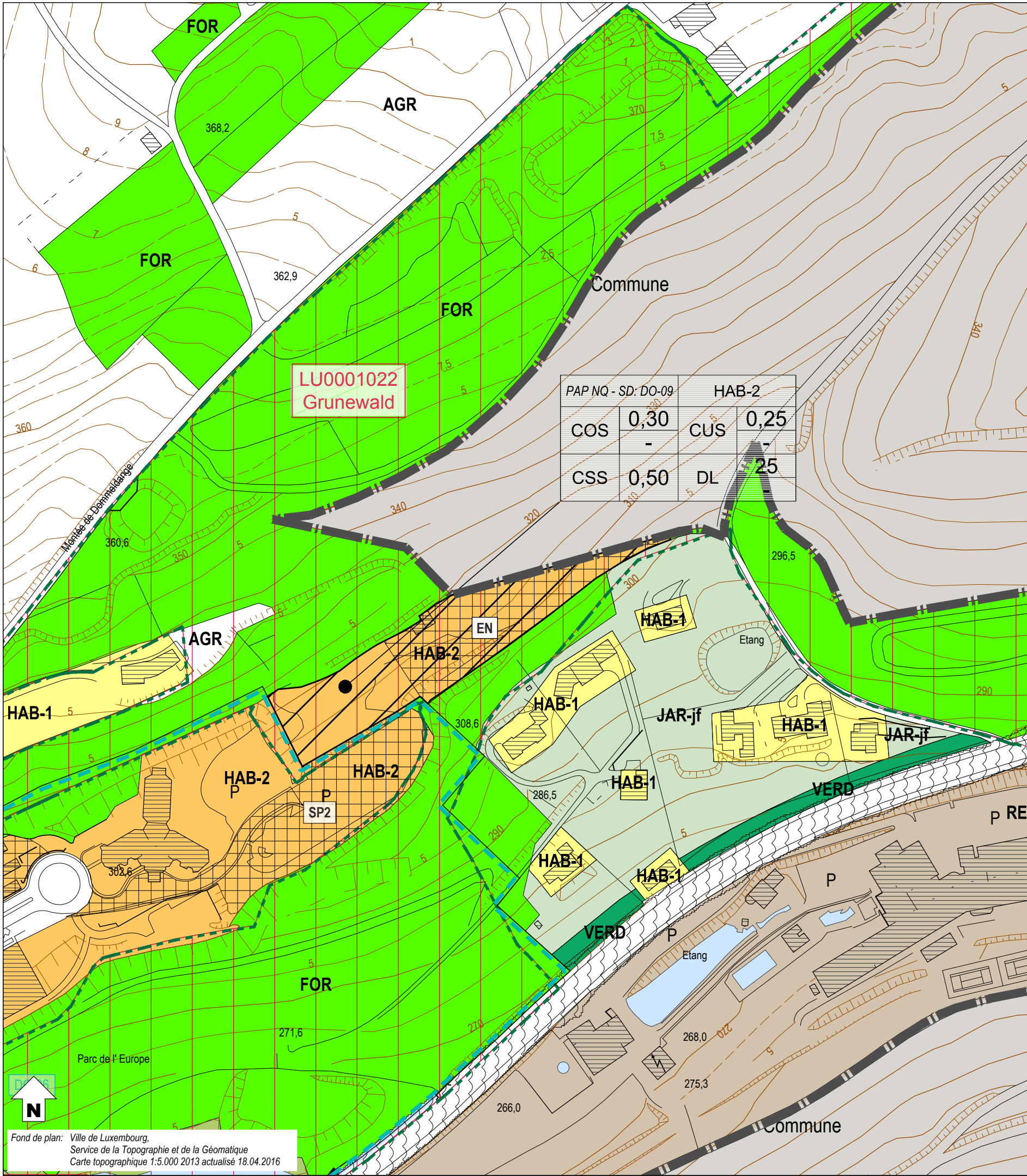
- » Garantir l'intégration du nouveau quartier d'habitation dans le milieu naturel environnant.
- » Privilégier des percées visuelles vers le paysage ouvert.
- » Intégrer les éléments naturels existants dans le tissu bâti à créer et garantir un interface avec le paysage ouverts.

Biotopes et habitats

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

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).



Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

HAB-1	Zone d'habitation 1	ECO-c1	Zone d'activités économiques communale type 1									
HAB-2	Zone d'habitation 2	ECO-t	Zone spéciale d'activités économiques - Tertiaire									
MIX-cen	Zone spéciale mixte urbaine centrale européenne et nationale	SPEC-F	Zone spéciale Foire									
MIX-c	Zone mixte urbaine centrale	SPEC-T	Zone spéciale Télécommunication									
MIX-u	Zone mixte urbaine	AERO	Zone d'aéroport									
BEP	Zone de bâtiments et équipements publics	GARE	Zone de gares ferroviaires, de tram et routières									
PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur		FER	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>CUS</td><td>max. min.</td></tr><tr><td>CSS</td><td>max. min.</td></tr><tr><td>DL</td><td>max. min.</td></tr></table>	PAP NQ/ZAD - Réf. SD	Dénomination de la ou des zones	COS	max. min.	CUS	max. min.	CSS	max. min.	DL	max. min.	REC	Zone de sport et de loisirs
PAP NQ/ZAD - Réf. SD	Dénomination de la ou des zones											
COS	max. min.											
CUS	max. min.											
CSS	max. min.											
DL	max. min.											
		JAR-jf	Zone de jardins familiaux									
		JAR-c	Zone spéciale de cités jardinières et jardins communautaires									

Zones destinées à rester libres

AGR	Zone agricole	PARC	Zone de parc public
FOR	Zone forestière	VERD	Zone de verdure

Zones superposées

VH-01	Plan d'aménagement particulier approuvé, à titre indicatif	<table><tr><td></td><td>Zone de servitude "urbanisation"</td></tr><tr><td>IP</td><td>Servitude "urbanisation - intégration paysagère"</td></tr><tr><td>Cé</td><td>Servitude "urbanisation - corridor écologique"</td></tr><tr><td>EN</td><td>Servitude "urbanisation - éléments naturels"</td></tr><tr><td>JA</td><td>Servitude "urbanisation - jardin remarquable"</td></tr><tr><td>E</td><td>Servitude "urbanisation - espace libre ouvert au public"</td></tr><tr><td>CQ</td><td>Servitude "urbanisation - centre de quartier villageois"</td></tr><tr><td>PO</td><td>Servitude "urbanisation - pollution"</td></tr><tr><td>DP</td><td>Servitude "urbanisation - dépollution"</td></tr><tr><td>SP</td><td>Servitude "urbanisation - spécifique" <small>SP1 garages et stationnements SP2 stationnements souterrains SP3 bassin souterrain</small></td></tr><tr><td>CV</td><td>Zone de servitude "urbanisation - coulée verte"</td></tr></table>		Zone de servitude "urbanisation"	IP	Servitude "urbanisation - intégration paysagère"	Cé	Servitude "urbanisation - corridor écologique"	EN	Servitude "urbanisation - éléments naturels"	JA	Servitude "urbanisation - jardin remarquable"	E	Servitude "urbanisation - espace libre ouvert au public"	CQ	Servitude "urbanisation - centre de quartier villageois"	PO	Servitude "urbanisation - pollution"	DP	Servitude "urbanisation - dépollution"	SP	Servitude "urbanisation - spécifique" <small>SP1 garages et stationnements SP2 stationnements souterrains SP3 bassin souterrain</small>	CV	Zone de servitude "urbanisation - coulée verte"
	Zone de servitude "urbanisation"																							
IP	Servitude "urbanisation - intégration paysagère"																							
Cé	Servitude "urbanisation - corridor écologique"																							
EN	Servitude "urbanisation - éléments naturels"																							
JA	Servitude "urbanisation - jardin remarquable"																							
E	Servitude "urbanisation - espace libre ouvert au public"																							
CQ	Servitude "urbanisation - centre de quartier villageois"																							
PO	Servitude "urbanisation - pollution"																							
DP	Servitude "urbanisation - dépollution"																							
SP	Servitude "urbanisation - spécifique" <small>SP1 garages et stationnements SP2 stationnements souterrains SP3 bassin souterrain</small>																							
CV	Zone de servitude "urbanisation - coulée verte"																							
<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>1</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>C</td><td>Secteur protégé de type "environnement construit"</td></tr><tr><td>CO</td><td>Zone à risques - "contamination"</td></tr><tr><td>S</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	1	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	C	Secteur protégé de type "environnement construit"	CO	Zone à risques - "contamination"	S	Zone à risques concernant la prévention des accidents majeurs impliquant des substances dangereuses		Zone de bruit ≥ 70dBA (10)				
	Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"																							
	Zone d'aménagement différé																							
1	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																							
C	Secteur protégé de type "environnement construit"																							
CO	Zone à risques - "contamination"																							
S	Zone à risques concernant la prévention des accidents majeurs impliquant des substances dangereuses																							
	Zone de bruit ≥ 70dBA (10)																							

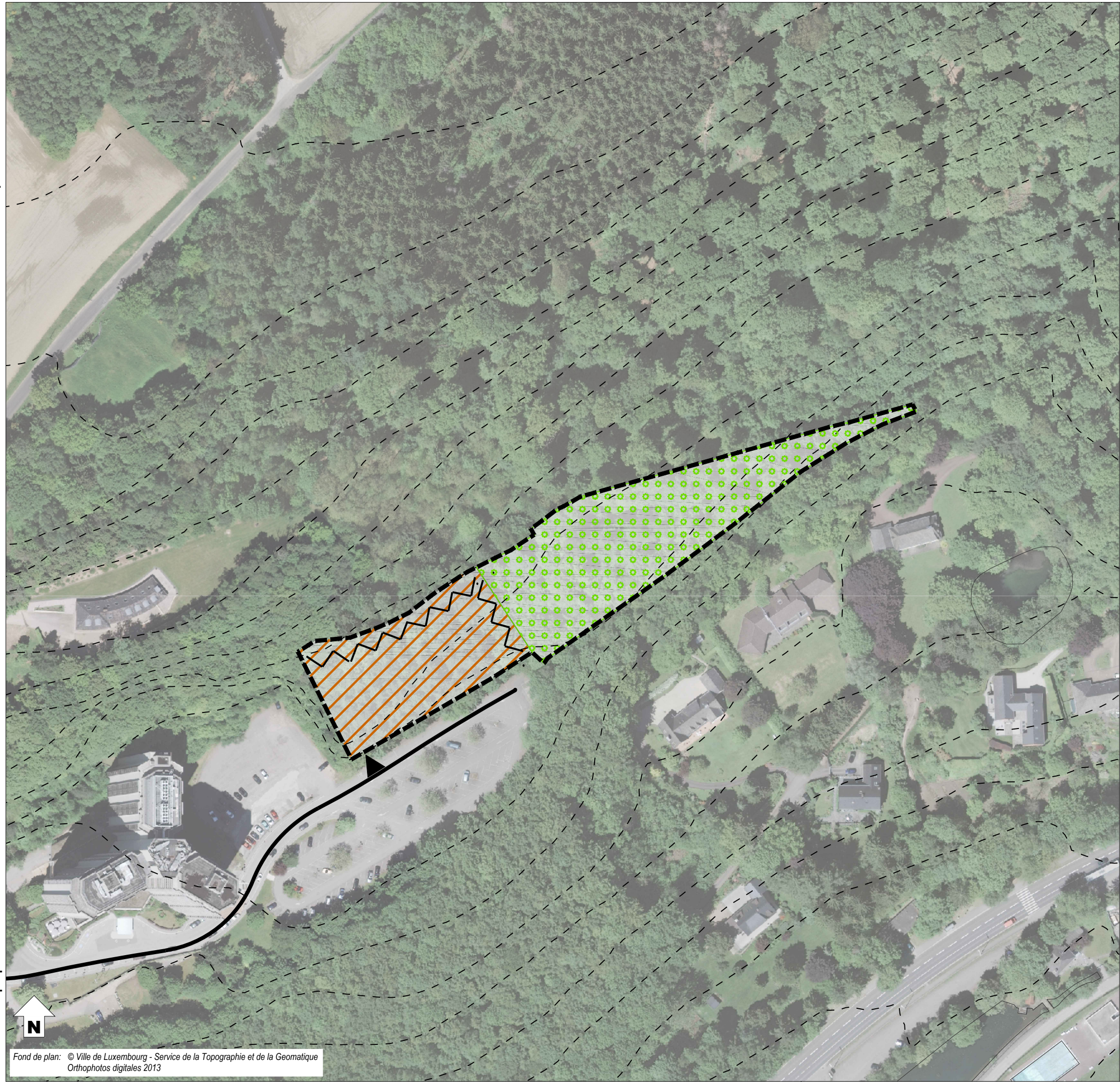
Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives:

<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)														

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.

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



Fond de plan: © Ville de Luxembourg - Service de la Topographie et de la Geomatique
Orthophotos digitales 2013

- 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

a – Identité et programmation urbaine par quartier et par îlot

Une partie du site « Op dem Héierlek » est à développer en habitation. Une importante partie du site est couverte par une forêt, celle-ci est à préserver et aucune construction ne peut y être érigée. Le projet doit être caractérisé par des maisons plurifamiliales. Compte tenu de l'importante surface couverte par la forêt à préserver, le projet doit proposer une densité faible de logement.

Une solution est à trouver pour l'accessibilité du site et son raccordement aux réseaux techniques.

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

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

- » Pour la viabilisation de ce nouveau quartier des surfaces sont à céder à la Ville. En principe, les surfaces à céder seront inférieures aux 25 % prévus par la loi.
- » Le PAP NQ définira précisément 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 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

- » Pour la viabilisation de ce nouveau quartier des surfaces sont à céder à la Ville afin de garantir l'accessibilité du site, l'assainissement et préserver la forêt existante.

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

- » Il s'agit d'un projet de petite envergure à vocation d'habitation.

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

- » Des interfaces entre le projet d'habitation et le paysage ouvert doivent être garanties par des aménagements naturels dans les fonds de parcelle à la périphérie du projet.

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

- » Il s'agit d'un projet de petite envergure à vocation d'habitation.

g – Répartition sommaire des densités

HAB-2					
COS	max.	0,30	CUS	max.	0,25
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,50	DL	max.	25
	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 le PAP NQ a une superficie de 0,84 ha (carte topographique VdL) avec une densité brute de 25 logements par hectare, il y a un potentiel d'environ 21 nouveaux logements.

h – Typologie et mixité des constructions

- » Ce nouveau projet d'habitation doit être caractérisé par des maisons plurifamiliales uniquement.
- » Les maisons plurifamiliales doivent être de taille raisonnable et proposer un concept architectural qui garantit un bon cadre de vie (appartements bi-orientés, locaux collectifs, espaces libres de qualité, (...)).
- » Le gabarit et l'implantation des constructions seront précisés dans le concept urbanistique et architectural du PAP NQ.
- » Le projet doit garantir la meilleure orientation possible et favoriser des constructions à haut rendement énergétique.

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

- » Des mesures d'intégration paysagère sont à prévoir, notamment à la périphérie du PAP NQ donnant sur le paysage, par le biais d'une architecture et d'un choix de gabarit adaptés ainsi que 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.
- » En fonction de la topographie du terrain, des aménagements spécifiques pour des terrains en pente peuvent être envisagés.
- » 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).

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

- » Aucun axe visuel n'est prévu.

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

- » La forêt existante doit être conservée.

3. Concept de mobilité et d'infrastructures techniques**a – Connexions**

- » Une solution est à trouver pour déterminer l'accessibilité du site.

- » Ce nouveau projet doit être desservi à partir de la Montée de Dommeldange, respectivement par la rue Jean Engling.

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 configuration des voies de circulation et de mobilité douce se fera en concertation avec les différents services compétents de la Ville.

c – Concept de stationnement

- » Le nombre d'emplacements de stationnement à prévoir est défini dans la partie écrite du PAG.
- » Le PAP NQ devra définir le nombre d'emplacements de stationnement pour visiteurs.

d – Accès au transport collectif

- » L'arrêt de bus le plus proche, Dommeldange « Parc de l'Europe » sur la rue Jean Engling se situe dans un rayon de 600 mètres maximum.

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

- » Tous les réseaux techniques du ressort de la Ville sont existants dans la rue Jean Engling 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.

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

- » 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

- » Sans objet.

c – Biotopes à préserver

- » Des éléments naturels, respectivement une forêt couvre en partie le site. Celle-ci doit être conservée.
- » 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.
- » Une solution est à trouver pour l'accessibilité du site et son raccordement aux réseaux techniques.

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 se fera sur la base d'un seul PAP NQ.

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

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

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, juin 2013

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

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, avril 2008

http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/renaturation_habitats_humides/Renaturation_des_cours_d_eau_-_restauration_des_habitats_humides_-_light.pdf