

Plan d'Aménagement Général (PAG)

Étude préparatoire

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

Vote du conseil communal en date du 28 avril 2017

Approbation du Ministre de l'Intérieur en date du 5 octobre 2017

Arrêté du Ministre de l'Environnement, MDDI – Dép. Environnement en date du 6 octobre 2017



Service de l'Urbanisme
et du Développement Urbain



Bureau d'Etudes en
Aménagement du Territoire
et Urbanisme

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

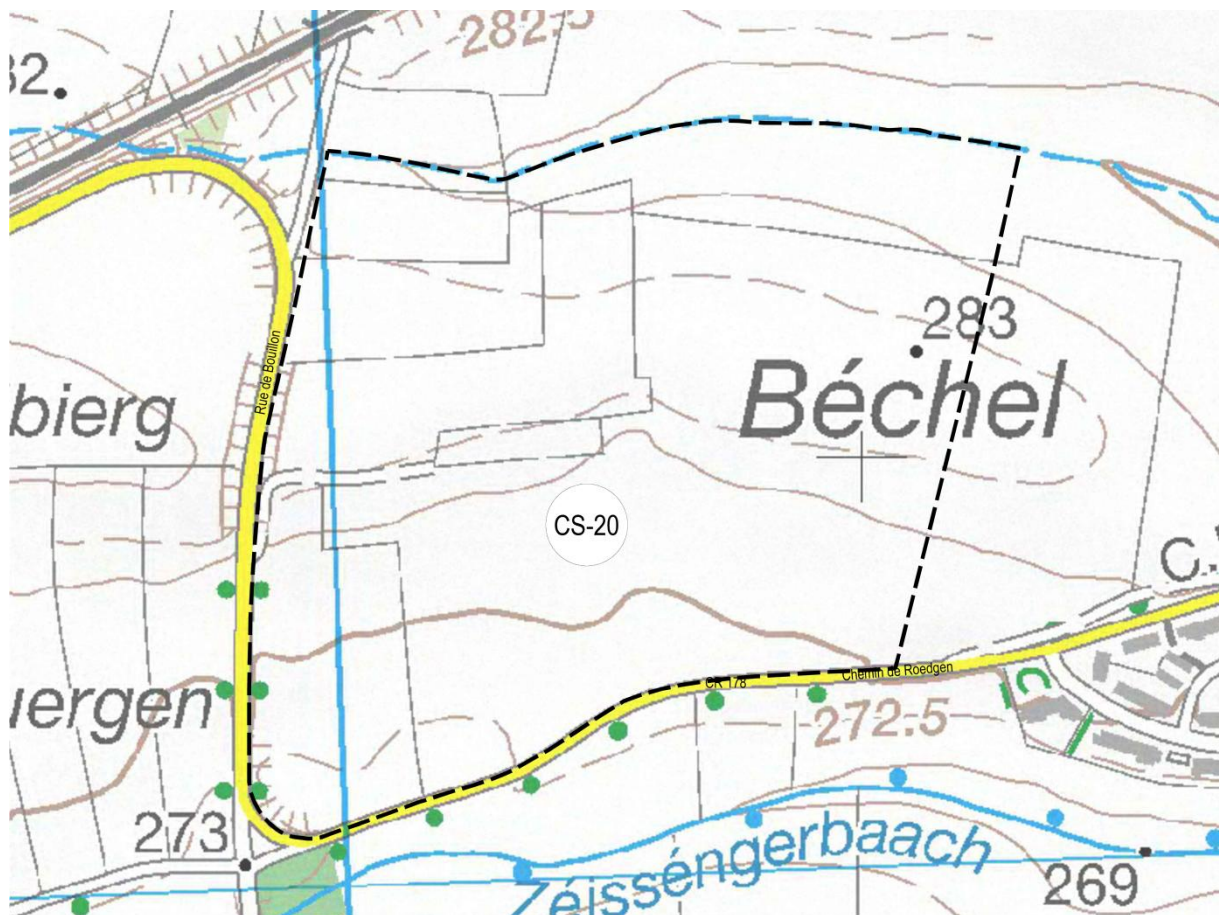
**CHANTAL ZEYEN
PIERRE BAUMANN**
Aménageurs-Urbanistes
Ingénieurs-conseils TUB

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

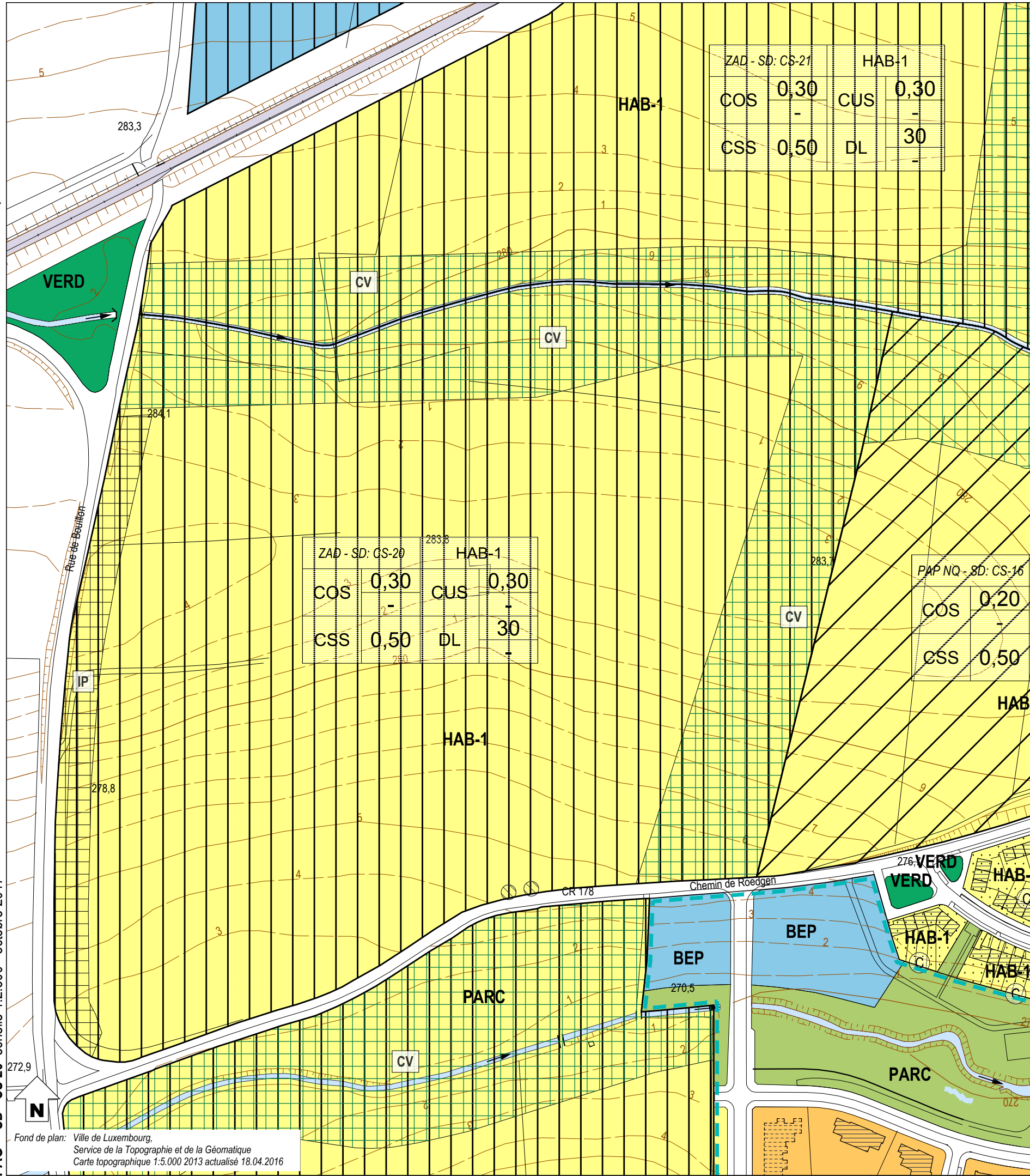


Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie, 2008

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

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 max. min.</td><td>CUS max. min.</td></tr><tr><td>CSS max.</td><td>DL max. min.</td></tr></table>	PAP NQ/ZAD - Réf. SD	Dénomination de la ou des zones	COS max. min.	CUS max. min.	CSS max.	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.	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" SP1 garages et stationnements SP2 stationnements souterrains SP3 bassin souterrain</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" SP1 garages et stationnements SP2 stationnements souterrains SP3 bassin souterrain	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" SP1 garages et stationnements SP2 stationnements souterrains SP3 bassin souterrain																							
CV	Zone de servitude "urbanisation - coulée verte"																							
	Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"																							
	Zone d'aménagement différé																							
	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																							
	Secteur protégé de type "environnement construit"																							
	Zone à risques - "contamination"																							
	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:

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

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

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