

## Plan d'Aménagement Général (PAG)

### Étude préparatoire

Section 4 Schémas Directeurs

SD n°EI-04 « Usines de Dommeldange » à Eich

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



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

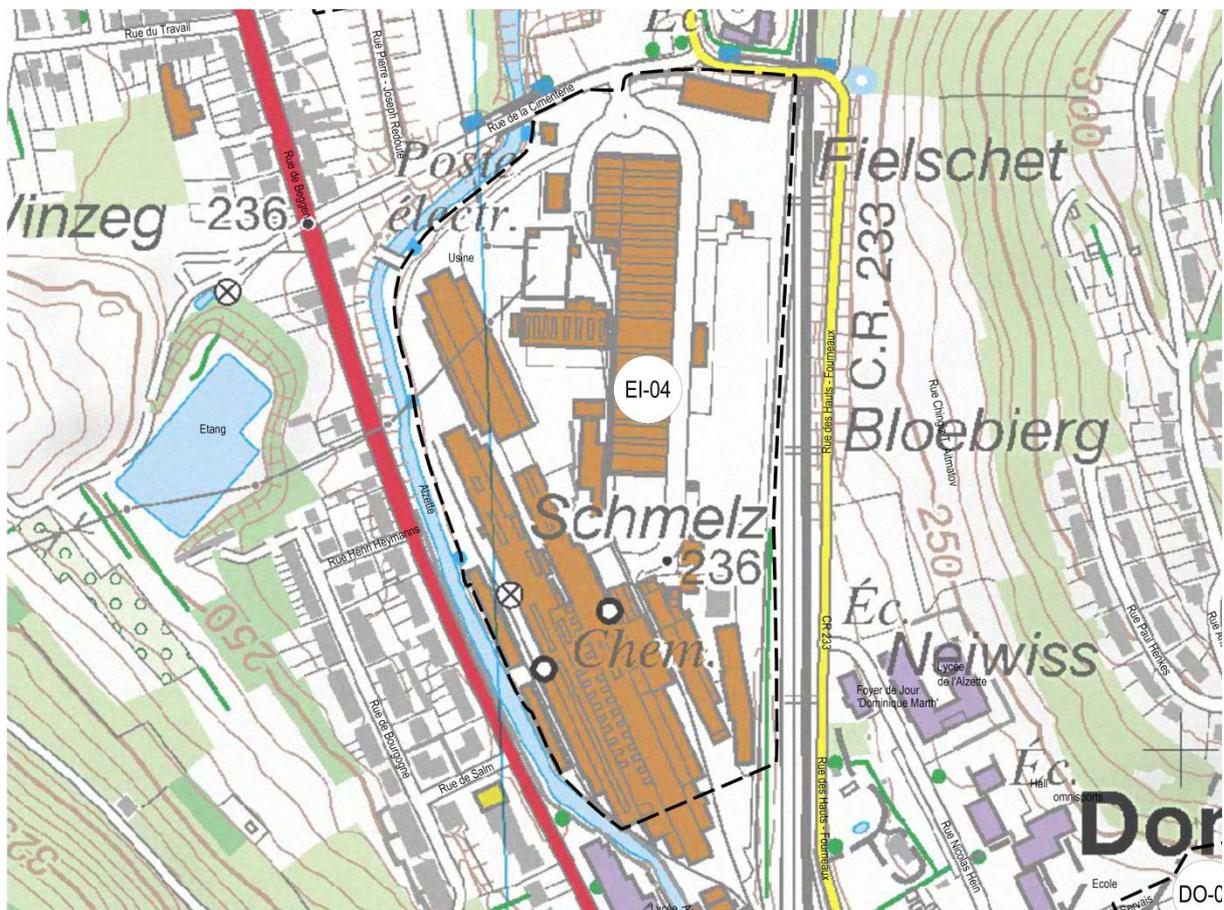
Des études spécifiques visant à cartographier les contaminations existantes sont en cours de réalisation. En attendant les résultats de ces études, les entreprises existantes sur ce site peuvent poursuivre leur activité, sans possibilité de se développer.

En fonction des résultats de ces études de nouvelles propositions quant aux affectations et au degré d'utilisation pourront être faites. Dans l'éventualité où ce site pourrait être assaini en partie, il représente un important potentiel de développement pour l'aménagement d'un nouveau quartier à vocation mixte, (habitation, emploi, équipement public, loisir), adjacent à la gare de Dommeldange.

### Caractéristiques du site

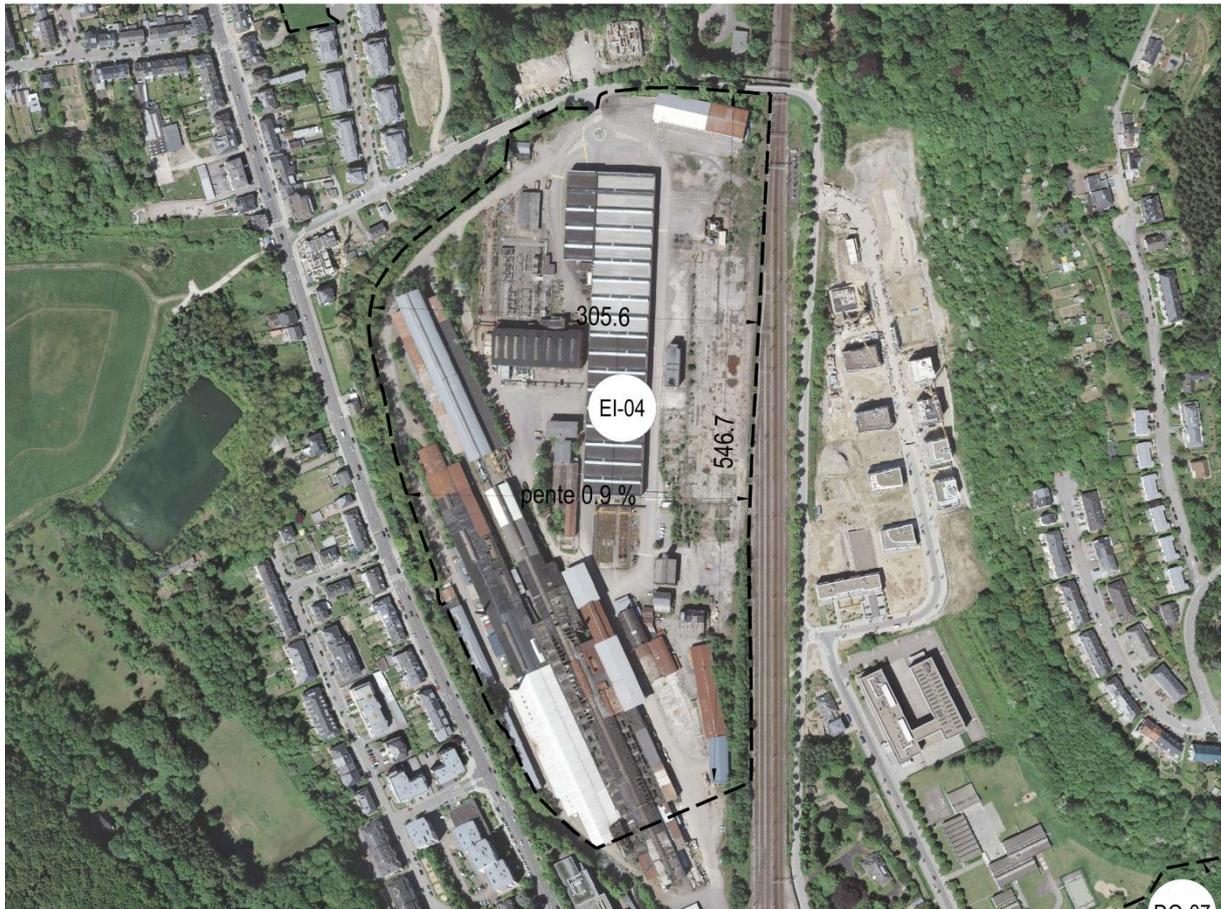
- » **Situation:** quartier de Eich, entre l'Alzette et les voies ferrées.
- » **Superficie du PAP NQ:** 14,09 ha (VdL, carte topographique 1 :5.000, 2013 actualisé 18.04.2016)
- » **Topographie:** terrain plat.
- » **Typologie des constructions avoisinantes:** maisons unifamiliales isolées, jumelées, en bande, maisons plurifamiliales, activités commerciales, artisanales, bâtiments publics.
- » **Accessibilité:** rue de Beggen (N7), respectivement rue de la Cimenterie
- » **Transports publics:** arrêt de bus Beggen « Henri Heymans » dans un rayon de 600 mètres maximum, gare de Dommeldange à 0,8 kilomètre maximum (distance parcourue).
- » **Végétation:** arbre isolé et alignement d'arbres (articles 17).

### Localisation du schéma directeur sur carte topographique



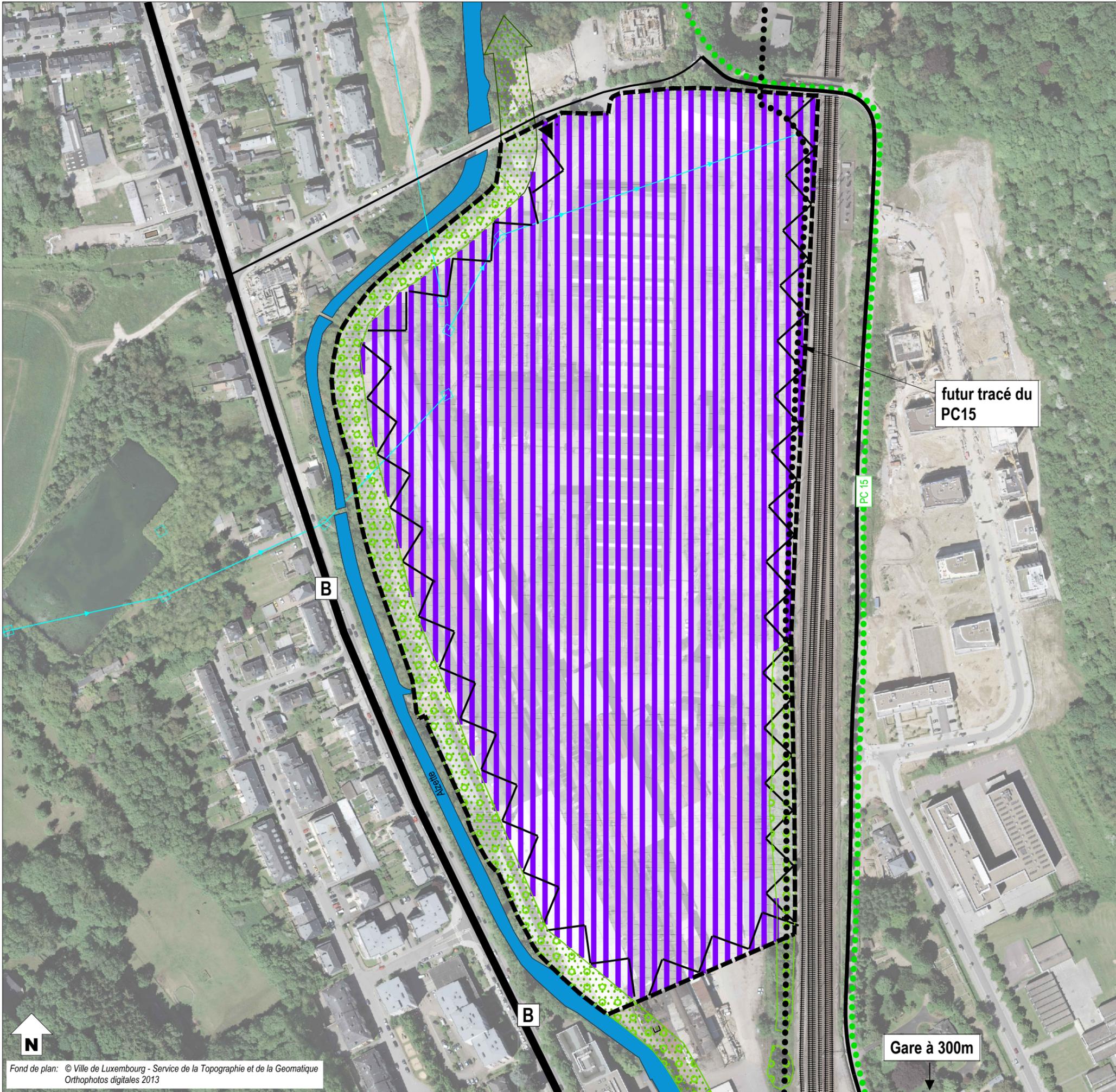
Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie, 2008

## Localisation du schéma directeur sur orthophoto



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





- — — délimitation du schéma directeur
- - - courbes de niveaux du terrain existant
- > ligne haute tension existante

**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.

ECO-c1					
COS	max.	0,60	CUS	max.	0,70
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,80	DL	max.	-
				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

## 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 site doit être desservi à partir de la route de Beggen (N7) et la rue de la Cimenterie.

### d – Accès au transport collectif

- » L'arrêt d'autobus le plus proche, Beggen «Henri Heymans», sur la rue de Beggen est situé dans un rayon de 600 mètres maximum du site.
- » La gare de Dommeldange est située dans un rayon de 300 à 800 mètres du site.

### 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 de l'Alzette. Une zone verte regroupée d'une certaine taille et de qualité écologique est à préférer aux espaces de verdure résiduels ponctuels sans valeur.
- » 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 20).

## **b – Coulées vertes et maillage écologique**

---

- » Une coulée verte est à aménager à l'Ouest du site pour favoriser le maillage écologique avec l'Alzette et réguler les aspects climatiques notamment l'échange d'air. Le PAP NQ précisera la largeur de la coulée verte par rapport à la zone d'activités.

## **c – Biotopes à préserver**

---

- » Des éléments naturels respectivement un arbre isolé et un alignement d'arbres (articles 17) sont présents à l'Est du site. Ceux-ci doivent être conservés et sont à intégrer au concept urbanistique.
- » Une étude spécifique relative aux habitats d'espèces et aux biotopes doit être faite avant la mise en œuvre du PAP NQ.
- » Une autorisation du Ministère compétent doit être délivrée pour toute destruction de biotopes (article 17). Les biotopes détruits sont à compenser sur la base d'une étude spécifique de compensation à élaborer dans le cadre 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 réflexion approfondie quant aux affectations et/ou à une restructuration est à prévoir, dans l'intérêt de la ville et des quartiers limitrophes. Ce site est alors soumis à l'obligation d'être couvert par une étude globale, qui permettra d'arrêter des projets portant soit sur l'ensemble, soit sur une partie des terrains concernés. Cette étude devra fixer dans le détail les affectations du sol, les infrastructures de viabilisation nécessaires et devra répondre aux critères du développement soutenable.
- » Une étude spécifique relative à la potentielle contamination du site est à réaliser.
- » Une étude spécifique relative aux habitats d'espèces et aux biotopes 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)