



# **PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG)**

## **Modification ponctuelle du PAG**

### **Lewescht Millen, quartier Dommeldange**

- » **Justification des modifications**
  - » **Etude préparatoire**
  - » **Projet de modification du PAG - partie graphique**

14 juin 2019



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

T +352 33 02 04  
F +352 33 28 86  
[www.zevenbaumann.lu](http://www.zevenbaumann.lu)

## Préambule

Le présent document concerne une modification ponctuelle de la partie graphique du Plan d'Aménagement Général (PAG) de la Ville de Luxembourg. Le site à reclasser concerne des terrains situés au lieu-dit « lewesch Millen », dans le quartier Dommeldange. Le PAG en vigueur a été élaboré suivant la loi modifiée sur l'aménagement communal et le développement urbain du 19 juillet 2004. Le PAG de la Ville de Luxembourg a été approuvé définitivement par le Ministre de l'Intérieur le 05 octobre 2017. L'arrêté de la Ministre de l'Environnement date du 06 octobre 2017.

La modification ponctuelle de la partie graphique du PAG vise à reclasser une partie de la « Zone agricole » en « Zone de sport et de loisirs » superposée d'une « Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" », avec l'indication par endroit de « Servitude "urbanisation – éléments naturels". Un nouveau schéma directeur (DO-06) est introduit.

Cette modification ponctuelle est conforme à la loi modifiée sur l'aménagement communal et le développement urbain du 19 juillet 2004.

Selon l'article 1<sup>er</sup> Principe, du Règlement grand-ducal du 08 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un plan d'aménagement général d'une commune;

*Tout plan ou projet d'aménagement général d'une commune est élaboré ou modifié sur base d'une étude préparatoire. L'étude préparatoire élaborée en vue de la modification d'un plan ou projet d'aménagement général peut être limitée aux éléments ayant un impact direct sur la ou les modifications projetées.*

---

Le présent document se compose par :

- la justification des modifications,
  - l'étude préparatoire,
  - le projet de modification du PAG, partie graphique.
-

## Sommaire

<b>Préambule</b>	<b>I</b>
<b>Justification des modifications</b>	<b>5</b>
<b>1 Justification des modifications</b>	<b>6</b>
1.1 Justification de l'initiative et les orientations fondamentales	6
<b>Etude préparatoire</b>	<b>7</b>
<b>2 Section 1<sup>ère</sup> – Analyse globale de la situation existante</b>	<b>8</b>
2.1 Contexte national, régional et transfrontalier	8
2.2 Démographie	8
2.3 Situation économique	8
2.4 Situation du foncier	8
2.5 Structure urbaine	8
2.6 Equipements collectifs	8
2.7 Mobilité	8
2.8 Gestion de l'eau	8
2.9 Environnement naturel et humain	9
2.10 Plans et projets réglementaires et non réglementaires	9
2.11 Potentiel de développement urbain	9
2.12 Dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national	9
<b>3 Section 2 – Concept de développement</b>	<b>9</b>
3.1 Concept de développement urbain	9
3.2 Concept de mobilité	9
3.3 Concept des espaces verts	9
3.4 Concept financier	9
<b>4 Section 3 – Schéma directeur</b>	<b>9</b>
<b>Projet de modification du PAG</b>	<b>10</b>
<b>5 Modifications apportées au PAG</b>	<b>11</b>
5.1 Partie graphique	11
<b>Annexes</b>	<b>14</b>
Annexe 1 : Fiche de présentation	15
Annexe 2 : Certificat PAG upload	16
Annexe 3 : Schéma directeur DO-06	17

## Liste des plans

Comparaison du PAG en vigueur et du PAG modifié	IV
Extrait du PAG en vigueur avec indication de la modification	12
Extrait du PAG modifié	13

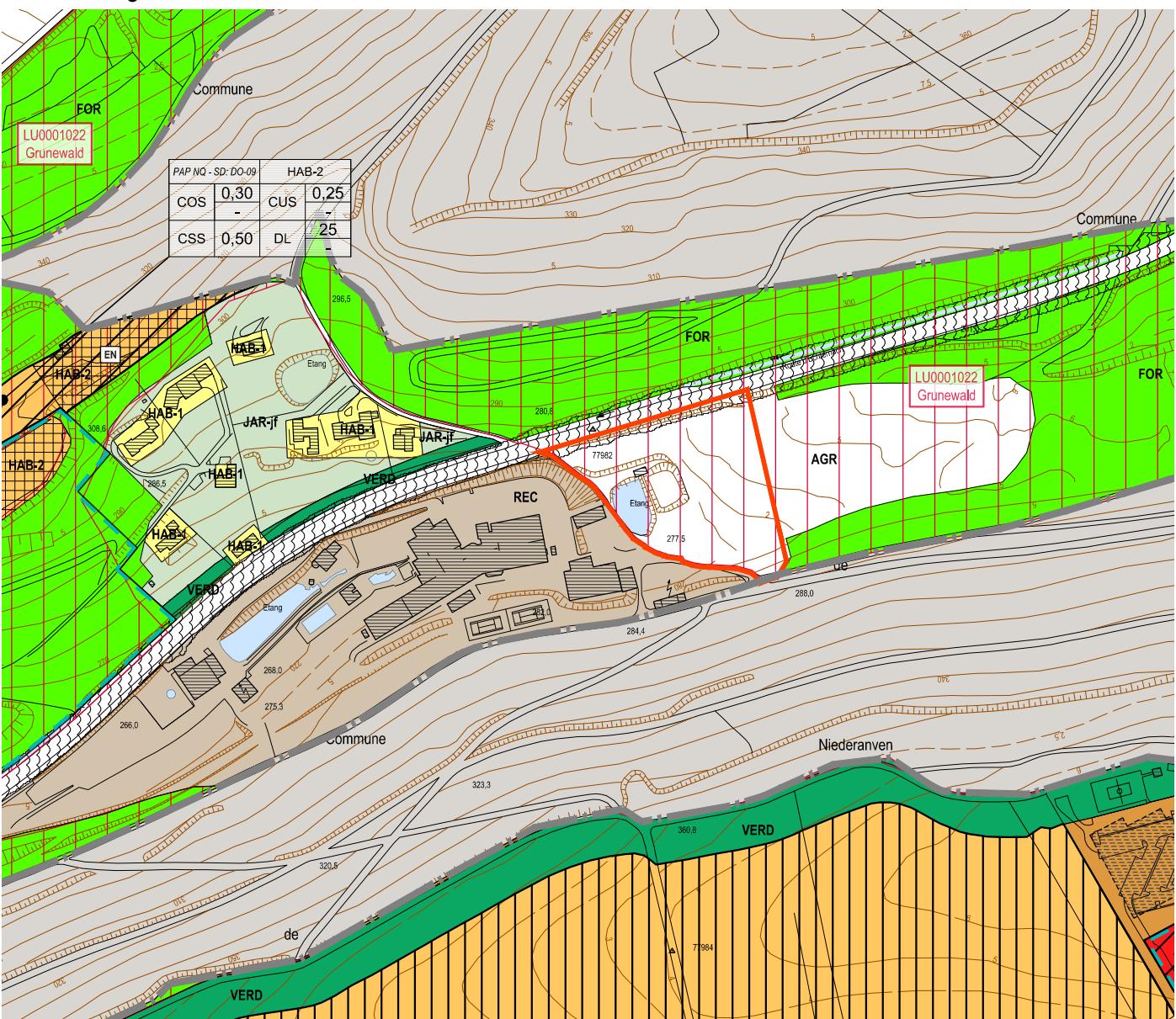
## 17: Lewescht Millen



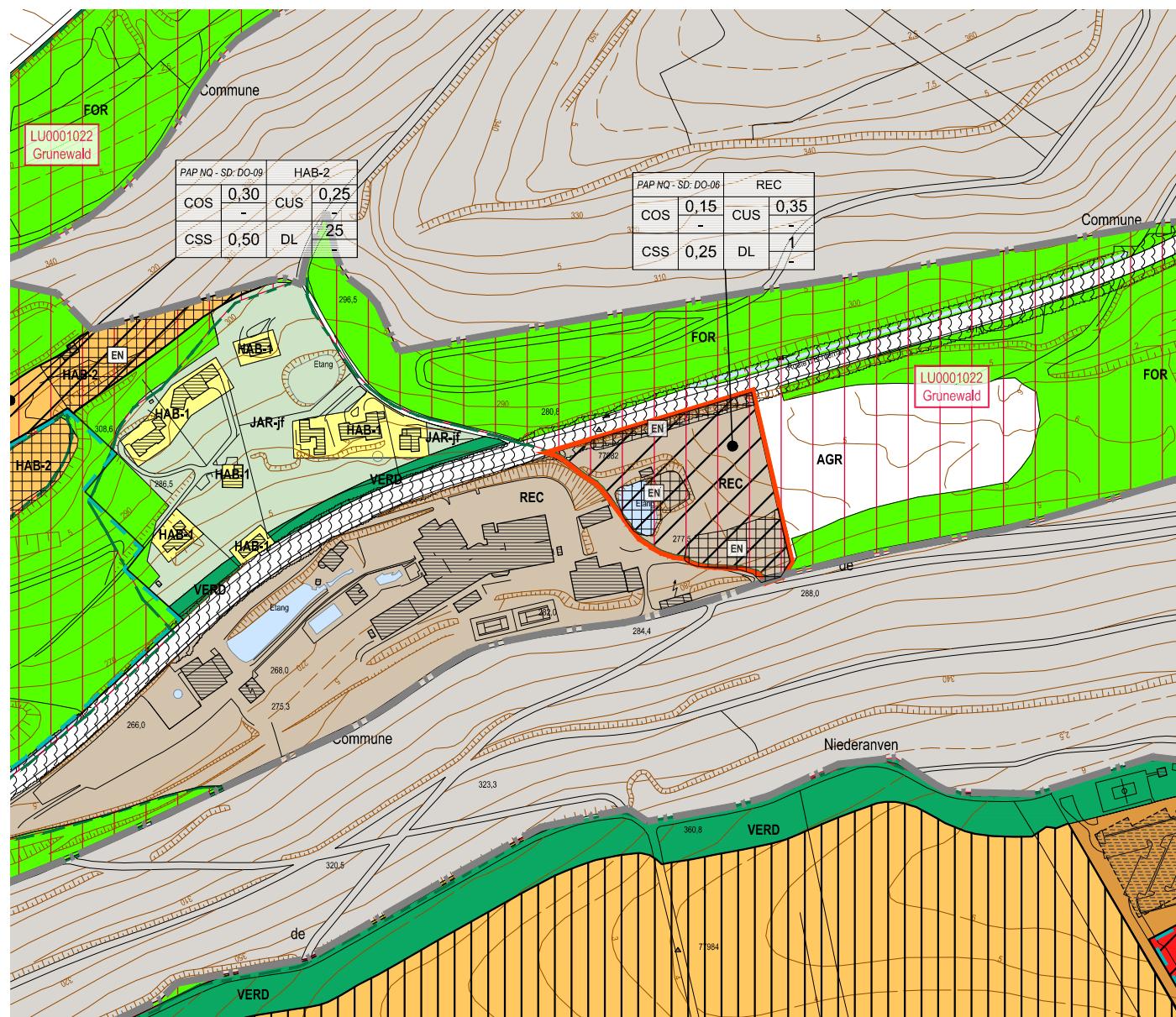
échelle 1:5.000

**ZB ZEYEN BAUMANN**  
 Zeyen+Baumann sàrl  
 9, rue de Steinfort  
 L-7254 Bereldange
Modification ponctuelle du PAG  
Comparaison: PAG en vigueur et PAG modifié

## PAG en vigueur



## PAG modifié



## Légende du PAG en vigueur

## Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

<b>HAB-1</b>	Zone d'habitation 1
<b>HAB-2</b>	Zone d'habitation 2
<b>MIX-cen</b>	Zone mixte urbaine centrale à caractère européen et national
<b>MIX-c</b>	Zone mixte urbaine centrale
<b>MIX-u</b>	Zone mixte urbaine
<b>BEP</b>	Zone de bâtiments et équipements publics
<b>PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur</b>	Dénomination de la ou des zones
COS max. min.	Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
CSS max. min.	

## Zones destinées à rester libres

<b>AGR</b>	Zone agricole
<b>FOR</b>	Zone forestière

<b>ECO-c1</b>	Zone d'activités économiques communale type 1
<b>ECO-t</b>	Zone spéciale d'activités économiques - Tertiaire
<b>SPEC-F</b>	Zone spéciale Foire
<b>SPEC-T</b>	Zone spéciale Télécommunication
<b>AERO</b>	Zone d'aéroport
<b>GARE</b>	Zone de gares ferroviaires, de tram et routières
<b>FER</b>	Zone de réseau ferroviaire
<b>REC</b>	Zone de sport et de loisirs
<b>JAR-if</b>	Zone de jardins familiaux
<b>JAR-cj</b>	Zone de jardins cités jardinières

## Zones superposées

<b>VH-01</b>	Plan d'aménagement particulier approuvé, à titre indicatif
<b>IP</b>	Zone de servitude "urbanisation"
<b>Cé</b>	Servitude "urbanisation - intégration paysagère"
<b>EN</b>	Servitude "urbanisation - corridor écologique"
<b>JA</b>	Servitude "urbanisation - éléments naturels"
<b>E</b>	Servitude "urbanisation - jardin remarquable"
<b>CQ</b>	Servitude "urbanisation - espace libre ouvert au public"
<b>PO</b>	Servitude "urbanisation - centre de quartier villageois"
<b>DP</b>	Servitude "urbanisation - pollution"
<b>SP</b>	Servitude "urbanisation - dépollution"
	Servitude "urbanisation - spécifique"
SP1	garages et stationnements
SP2	stationnements souterrains
SP3	bassin souterrain
SP4	chemins dédiés à la mobilité douce
SP5	réseaux souterrains

## 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.

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

<b>Dashed line</b>	à l'aménagement du territoire
<b>Dashed line with dots</b>	à la protection des sites et monuments nationaux
<b>Dashed line with dots and cross</b>	Décharge pour déchets inertes (1)
<b>Black line</b>	Périmètre du POS (2)
<b>Green line</b>	à la protection de la nature et des ressources naturelles
<b>Red line</b>	Zone protégée d'intérêt national - réglementé (3)
<b>Yellow line</b>	Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 (4)
<b>Dashed blue line</b>	à la gestion de l'eau
<b>Blue line</b>	Zone inondable - HQ10 (6)
<b>Blue line with diagonal lines</b>	Zone inondable - HQ100 (6)
<b>Blue line with dots</b>	Zone inondable - HQ extrême (6)

## Autres (à titre indicatif)

<b>Lignes ferroviaires</b>
<b>Réseaux routiers et stationnements</b>
<b>Bâtiment existant / projeté</b>
<b>Limites de la commune</b>

Fond de plan: Ville de Luxembourg,  
 Service de la Topographie et de la Géomatique  
 Carte topographique 1:5.000, 2013 actualisé 18.04.2016

- 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) MDDI, Règlement grand-ducal du 9 janvier 2006 déclarant obligatoire le plan sectoriel "décharges pour déchets inertes"

(2) MDDI, Règlement grand-ducal du 17 mai 2006 déclarant obligatoire le plan d'occupation du sol "Aéroport et environs"

(3) MDDI - Environnement, Liste zones protégées nationales, Plan National protection Nature, 2015

(4) MDDI - Environnement, Zones Natura 2000, Ministère de l'Environnement, 2014

(5) Ministère de la Culture, Sites et monuments nationaux (Mémorial B - no 35 du 19 mai 2009, update 30.11.2015)

(6) Administration de la Gestion de l'Eau, zone inondable, 2013

(7) MDDI - Environnement, Cartographie du Bruit, 2011 / Route principale et Rail (LDEN)

## Justification des modifications

## 1 Justification des modifications

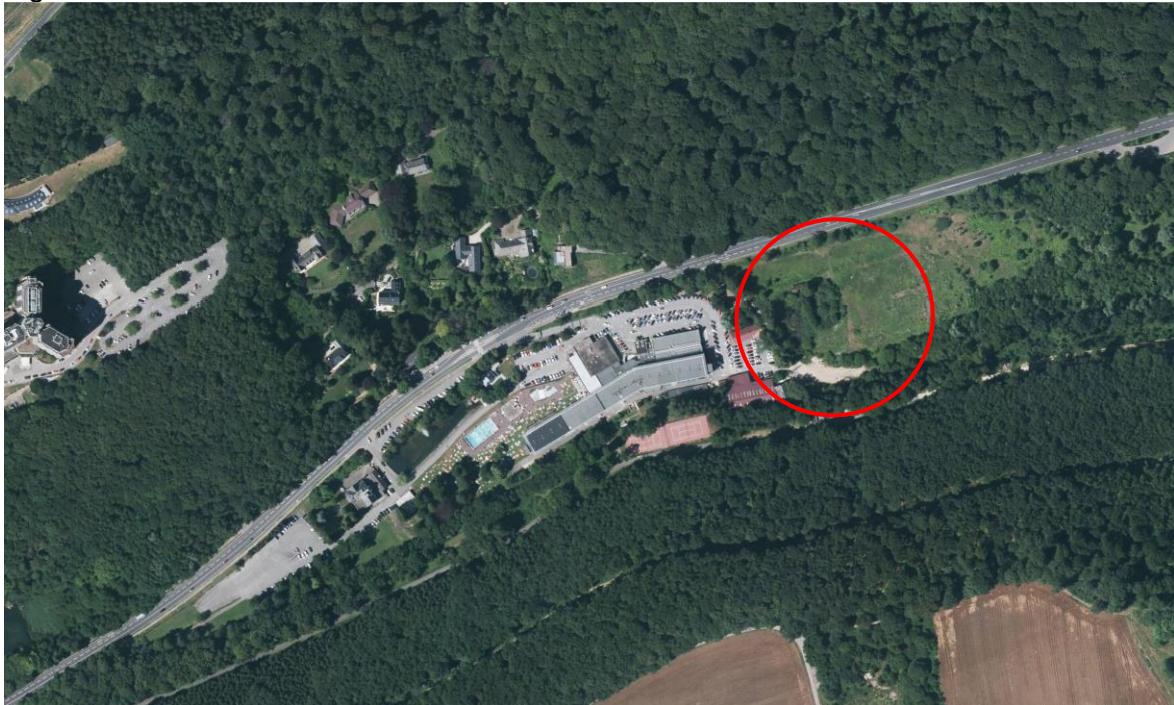
### 1.1 Justification de l'initiative et les orientations fondamentales

Le présent dossier de modification ponctuelle concerne un site situé route d'Echternach, au lieu-dit « lewesch Millen » dans le quartier Dommeldange. La modification concerne le reclassement de la zone verte en zone constructible.

La modification ponctuelle de la partie graphique du PAG vise à reclasser une partie de la « Zone agricole » en « Zone de sport et de loisirs » superposée d'une « Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" », avec l'indication par endroit de « Servitude "urbanisation – éléments naturels" afin de développer un projet récréatif de tourisme.

Un nouveau schéma directeur (DO-06) est introduit et expose l'intention de développement de ces terrains.

Figure 1 Localisation des sites à reclasser



Source : Orthophoto 2018

Réalisation : Zeyen+Baumann, 2019

La surface est couverte d'habitat d'espèces (article 17 et article 21 CEF). Des compensations sont prévues à l'extérieur du site.

## **Etude préparatoire**

## 2 Section 1<sup>ère</sup> – Analyse globale de la situation existante

Seuls sont analysés les sous chapitres de l'étude préparatoire impactés par la modification projetée.

### 2.1 Contexte national, régional et transfrontalier

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur le contexte national ; régional et transfrontalier.

### 2.2 Démographie

Au 31 12 2018, la population totale de la Ville de Luxembourg est de 119 214 habitants, dont 2 587 habitent dans le quartier Dommeldange (2,22% de la population de la Ville de Luxembourg).

### 2.3 Situation économique

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact significatif sur la situation économique.

### 2.4 Situation du foncier

Les terrains ont une superficie de 153,11 ares environ (*VdL, carte topographique 1 :5.000, 2013 actualisé 18.04.2016*). Ils appartiennent à des propriétaires privés et en partie à la Ville de Luxembourg.

### 2.5 Structure urbaine

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur la structure urbaine.

### 2.6 Equipements collectifs

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur les équipements collectifs.

### 2.7 Mobilité

Le site concerné par le projet de modification est situé route d'Echternach (N11).

L'arrêt d'autobus le plus proche, « Dommeldange, Dauschbuer » sur la route d'Echternach est situé à 300 mètres du site concerné. Plusieurs lignes d'autobus performantes y circulent.

La gare de « Dommeldange » se situe à 1,8 kilomètre (distance parcourue).

### 2.8 Gestion de l'eau

Les infrastructures techniques, notamment ceux concernant la gestion de l'eau sont disponible à proximité et ils ont une capacité suffisante pour alimenter et assainir le site. Concernant la gestion des eaux de surface, une solution durable sera analysée lors de l'élaboration du PAP nouveau quartier.

## **2.9 Environnement naturel et humain**

Ce site est couvert par la zone d'intérêt communautaire – natura 2000, LU 0001022 « Grunewald ».

La surface est couverte d'habitat d'espèces (article 17 et article 21 CEF). Des compensations sont prévues à l'extérieur du site.

Des biotopes et habitats d'espèces sont à préserver, notamment un étang, une forêt zone tampon et une haie arbustive, bosquet. Des servitudes « urbanisation – éléments naturels » sont introduites afin de maintenir ces biotopes et habitats.

## **2.10 Plans et projets réglementaires et non réglementaires**

Ce site est couvert par la zone d'intérêt communautaire – natura 2000, LU 0001022 « Grunewald ».

## **2.11 Potentiel de développement urbain**

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur le potentiel de développement urbain.

## **2.12 Dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national**

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur les dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national.

# **3 Section 2 – Concept de développement**

## **3.1 Concept de développement urbain**

Mise à part une légère extension du périmètre constructible de la Ville, la modification projetée n'a aucun impact sur le concept de développement urbain.

## **3.2 Concept de mobilité**

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur le concept de mobilité.

## **3.3 Concept des espaces verts**

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur le concept des espaces verts.

## **3.4 Concept financier**

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur le concept financier.

# **4 Section 3 – Schéma directeur**

La modification projetée vise à définir une nouvelle surface soumise à un PAP NQ, un nouveau schéma directeur (DO-06) est introduit et expose l'intention de développement de ces terrains.

# **Projet de modification du PAG**

## 5 Modifications apportées au PAG<sup>1</sup>

### 5.1 Partie graphique

- Extrait du PAG en vigueur avec indication de la modification
- Extrait du PAG modifié

---

<sup>1</sup> La version coordonnée de la partie graphique du PAG sera mise à jour après l'approbation de cette modification ponctuelle.

## 17: Lewescht Millen

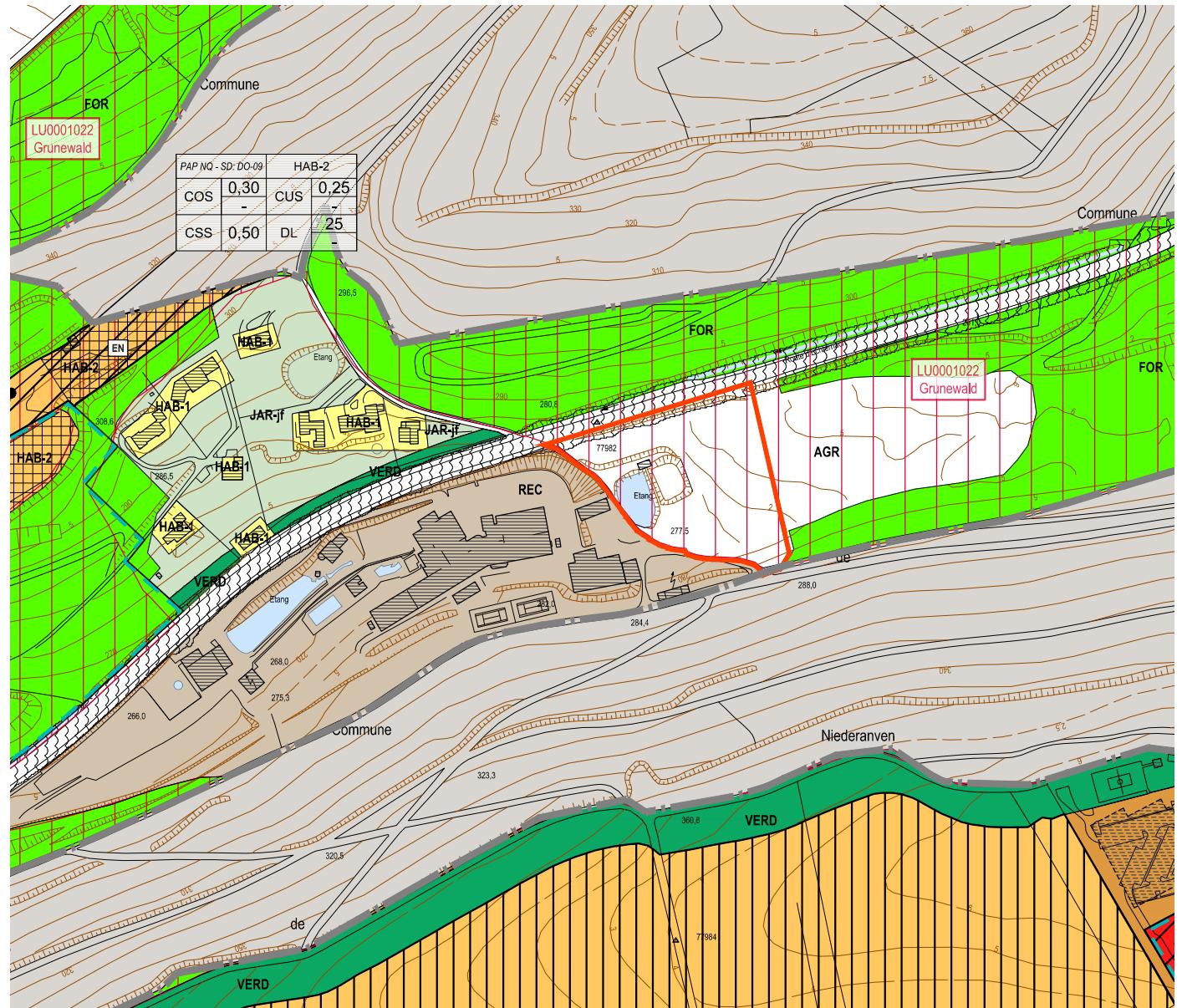
N

échelle 1:5.000

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

L-7254 Bereldange

## Modification du PAG en vigueur



Modification

## Légende du PAG en vigueur

## Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

<b>HAB-1</b>	Zone d'habitation 1
<b>HAB-2</b>	Zone d'habitation 2
<b>MIX-cen</b>	Zone mixte urbaine centrale à caractère européen et national
<b>MIX-c</b>	Zone mixte urbaine centrale
<b>MIX-u</b>	Zone mixte urbaine
<b>BEP</b>	Zone de bâtiments et équipements publics
PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur	Dénomination de la ou des zones
COS max. min.	CUS max. min.
CSS 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"

## Zones destinées à rester libres

<b>AGR</b>	Zone agricole
<b>FOR</b>	Zone forestière

## Zones superposées

<b>VH-01</b>	Plan d'aménagement particulier approuvé, à titre indicatif
<b>ECO-c1</b>	Zone d'activités économiques communale type 1
<b>ECO-t</b>	Zone spéciale d'activités économiques - Tertiaire
<b>SPEC-F</b>	Zone spéciale Foire
<b>SPEC-T</b>	Zone spéciale Télécommunication
<b>AERO</b>	Zone d'aéroport
<b>GARE</b>	Zone de gares ferroviaires, de tram et routières
<b>FER</b>	Zone de réseau ferroviaire
<b>REC</b>	Zone de sport et de loisirs
<b>JAR-if</b>	Zone de jardins familiaux
<b>JAR-ci</b>	Zone de jardins cités jardinières

## 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.

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

<b>à l'aménagement du territoire</b>	<b>à la protection des sites et monuments nationaux</b>
<b>Décharge pour déchets inertes (1)</b>	<b>Immeubles et objets classés monuments nationaux (5)</b>
<b>Périmètre du POS (2)</b>	<b>Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire (5)</b>
<b>à la protection de la nature et des ressources naturelles</b>	<b>Sites inscrits à la liste du patrimoine mondial (UNESCO) zone proposée / zone tampon</b>
<b>Zone protégée d'intérêt national - réglementé (3)</b>	<b>à la gestion de l'eau</b>
<b>Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 (4)</b>	<b>Zone inondable - HQ10 (6)</b>
	<b>Zone inondable - HQ100 (6)</b>
	<b>Zone inondable - HQ extrême (6)</b>

## Autres (à titre indicatif)

<b>Lignes ferroviaires</b>	<b>Cimetière</b>
<b>Réseaux routiers et stationnements</b>	<b>Cours d'eau / Eaux stagnantes</b>
<b>Bâtiment existant / projeté</b>	<b>Courbes de niveau</b>
<b>Limite de la commune</b>	

Fond de plan: Ville de Luxembourg,  
Service de la Topographie et de la Géomatique  
Carte topographique 1:5.000, 2013 actualisé 18.04.2016

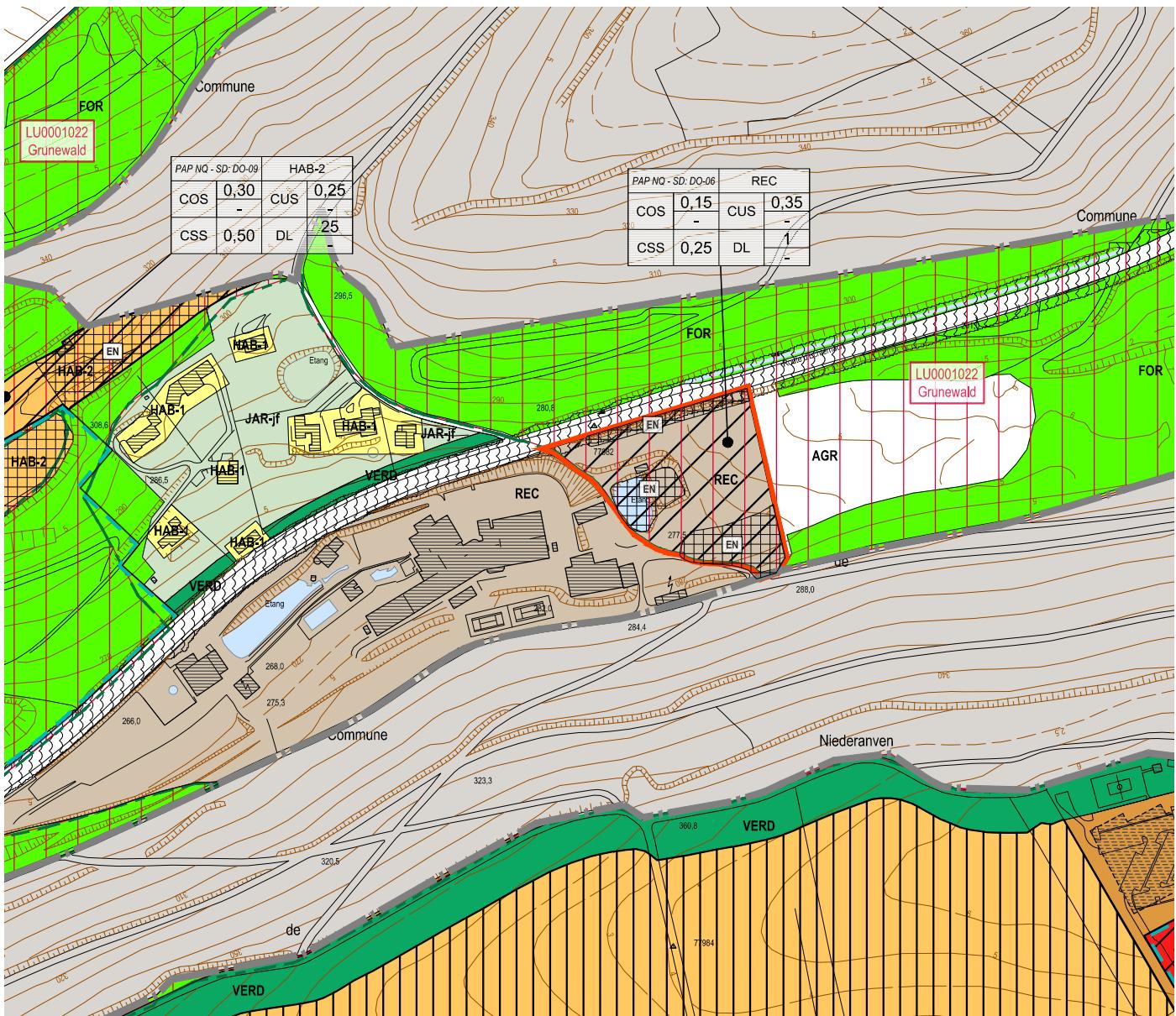
- Vote du conseil communal en date du 28 avril 2017
- Approbation du Ministre de l'Intérieur en date du 5 octobre 2017
- Arrêté du Ministre de l'Environnement, MDDI - Dép. Environnement en date du 6 octobre 2017

## 17: Lewescht Millen

N

échelle 1:5.000

Zeyen+Baumann sàrl

Zeyen+Baumann sàrl  
9, rue de Reinsel  
L-7254 BereldangeT +352 33 02 04  
F +352 33 28 86  
www.zeyenbaumann.luModification ponctuelle du PAG  
Extrait du PAG modifié

## Modification ponctuelle de la zone agricole en

- REC** Zone de sport et de loisirs
- /\** Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
- ████** Zone de servitude "urbanisation"
- [EN]** Servitude "urbanisation - éléments naturels"

## Légende du PAG en vigueur

## Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

<b>HAB-1</b>	Zone d'habitation 1
<b>HAB-2</b>	Zone d'habitation 2
<b>MIX-cen</b>	Zone mixte urbaine centrale à caractère européen et national
<b>MIX-c</b>	Zone mixte urbaine centrale
<b>MIX-u</b>	Zone mixte urbaine
<b>BEP</b>	Zone de bâtiments et équipements publics
<b>PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur</b>	Dénomination de la ou des zones
COS max. min.	max. min.
CSS 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"

## Zones destinées à rester libres

<b>AGR</b>	Zone agricole
<b>FOR</b>	Zone forestière

**PARC** Zone de parc public

**VERD** Zone de verdure

## Zones superposées

<b>VH-01</b>	Plan d'aménagement particulier approuvé, à titre indicatif
<b>ECO-c1</b>	Zone d'activités économiques communale type 1
<b>ECO-t</b>	Zone spéciale d'activités économiques - Tertiaire
<b>SPEC-F</b>	Zone spéciale Foire
<b>SPEC-T</b>	Zone spéciale Télécommunication
<b>AERO</b>	Zone d'aéroport
<b>GARE</b>	Zone de gares ferroviaires, de tram et routières
<b>FER</b>	Zone de réseau ferroviaire
<b>REC</b>	Zone de sport et de loisirs
<b>JAR-if</b>	Zone de jardins familiaux
<b>JAR-cj</b>	Zone de jardins cités jardinières

**████** Zone de servitude "urbanisation"

**/\** 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 SP4 chemins dédiés à la mobilité douce  
SP2 stationnements souterrains SP5 réseaux souterrains  
SP3 bassin souterrain

**cv** Zone de servitude "urbanisation - coulée verte"

**+++** Zone de bruit ≥ 70dBA (7)

## 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.

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

<b>Dashed red line</b>	à l'aménagement du territoire
<b>Dashed purple line</b>	à la protection des sites et monuments nationaux
<b>Dashed pink line</b>	Décharge pour déchets inertes (1)
<b>Pink line</b>	Périmètre du POS (2)
<b>Dashed green line</b>	à la protection de la nature et des ressources naturelles
<b>Dashed blue line</b>	à la gestion de l'eau
<b>Dashed orange line</b>	à la protection des sites et monuments nationaux (5)
<b>Black line</b>	Immeubles et objets classés monuments nationaux (5)
<b>Green line</b>	Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire (5)
<b>Purple line</b>	Sites inscrits à la liste du patrimoine mondial (UNESCO) zone proposée / zone tampon
<b>Blue line</b>	Zone protégée d'intérêt national - règlementé (3)
<b>Red line</b>	Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 (4)
<b>Yellow line</b>	Zone inondable - HQ10 (6)
<b>Blue line</b>	Zone inondable - HQ100 (6)
<b>Blue line with diagonal stripes</b>	Zone inondable - HQ extrême (6)

## Autres (à titre indicatif)

<b>Lignes ferroviaires</b>
<b>Réseaux routiers et stationnements</b>
<b>Bâtiment existant / projeté</b>
<b>Limites de la commune</b>
<b>Cimetière</b>
<b>Cours d'eau / Eaux stagnantes</b>
<b>Courbes de niveau</b>

Fond de plan: Ville de Luxembourg,  
Service de la Topographie et de la Géomatique  
Carte topographique 1:5.000, 2013 actualisé 18.04.2016

- 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

## Annexes

## Annexe 1 : Fiche de présentation

Refonte complète du PAG	<input type="checkbox"/>	Ville de	Luxembourg	N° de référence (réservé au ministère)	
Mise à jour du PAG	<input type="checkbox"/>	Localité de	-	Avis de la commission d'aménagement	
Modification du PAG	<input checked="" type="checkbox"/>	Lieu-dit	Tewescht Millen	Vote du conseil communal	
		Surface brute	1,53 ha	Approbation ministérielle	

Organisation territoriale de la commune		La présente fiche concerne :			
Région	Centre	Ville de	Luxembourg	Surface du territoire	52,73 km <sup>2</sup>
CDA	<input type="checkbox"/>	Localité de	-	Nombre d'habitants	119 214 hab. 31.12.2018
Membre du parc naturel		Quartier de	Dommeldange	Nombre d'emplois	empl.
Remarques éventuelles	Espace prioritaire d'urbanisation <input type="checkbox"/>				
	Reclassifier une partie de la « Zone agricole » en « Zone de sport et de loisirs » Superposition d'une « Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" » Indiquer des « Servitude "urbanisation – éléments naturels"				

Potentiels de développement urbain (estimation)		Ne s'applique pas à la modification ponctuelle du PAG					
Hypothèses de calcul							
Surface brute moyenne par logement		m <sup>2</sup>					
Nombre moyen de personnes par logement		hab.					
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activités		m <sup>2</sup>					
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation		m <sup>2</sup>					
		nombre d'habitants		nombre approximatif d'emplois			
		surface brute [ha]	situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]
dans les "quartiers existants" [QE]							
dans les "nouveaux quartiers" [NQ]							
zones d'habitation							
zones mixtes							
zones d'activités							
zones de bâtiments et d'équipements publics							
autres							
TOTAL [NQ]							
TOTAL [NQ] + [QE]							

Phasage		Ne s'applique pas à la modification ponctuelle du PAG					
		surface brute [ha]		nombre d'habitants (selon DL max.)		nombre d'emplois (selon CUS max.)	
		Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire

Zones protégées		Ne s'applique pas à la modification ponctuelle du PAG					
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC		ha	Nombre d'immeubles à protéger		u.		
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN		ha					
Surfaces totales des secteurs protégés « vestiges archéologiques »		ha					

**Annexe 2 : Certificat PAG upload**

# Protocole de conformité

## Transmission des fichiers informatiques relatifs au projet de PAG

Conformément à l'article 3 du règlement ministériel du 30 mai 2017 relatif au contenu et à la structure des fichiers informatiques des projets et plans d'aménagement d'une commune, ce protocole atteste la conformité du dossier informatique PAG (C026\_modification\_17 iewescht Millen) soumis par Zeyen + Baumann (pag-upload@zeyenbaumann.lu) le 20.06.2019 concernant la modification de la commune de Administration communale de la ville de Luxembourg.

Ce protocole devra être joint au dossier lors de la saisine de la commission d'aménagement et de la transmission du dossier au Ministre de l'Intérieur.



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère de l'Intérieur

Direction de l'Aménagement Communal  
et du Développement Urbain



## Plan d'Aménagement Général (PAG)

### Étude préparatoire

Section 4 Schémas Directeurs

SD n°DO-06 « Lewesch Millen » à Dommeldange

Modification ponctuelle du PAG – dossier 17 - 14 juin 2019



Service de l'Urbanisme  
et du Développement Urbain

**ZB ZEYEN BAUMANN**

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

T +352 33 02 04  
F +352 33 28 86  
[www.zeyenbaumann.lu](http://www.zeyenbaumann.lu)



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

### Caractéristiques du site

- » **Situation** : quartier de Dommeldange, à la périphérie de la zone naturelle de Gréngewald.
- » **Superficie du PAP NQ** : 1,53 ha (VdL, carte topographique 1:5.000, 2013 actualisé 18.04.2016)
- » **Topographie** : pente de 6%, montant d'Ouest vers l'Est.
- » **Typologie des constructions avoisinantes** : maisons unifamiliales, hôtel.
- » **Accessibilité** : route d'Echternach.
- » **Transports publics** : arrêt de bus « Dommeldange, Dauschbuer » à 300 mètres maximum et gare de Dommeldange à 1,8 kilomètre (distance parcourue).
- » **Végétation** : forêt, étang.

### Localisation du schéma directeur sur carte topographique



## Localisation du schéma directeur sur orthophoto



Fond de plan: Ville de Luxembourg – Service de la Topographie et de la Géomatique, Orthophotos digitales 2018

## Défis urbains – Objectifs visés

### Situation

- » Développer des terrains adjacents au tissu bâti existant, ouverts en partie sur le paysage naturel et à proximité des transports collectifs.

### Urbanisme

- » Développer un projet récréatif de tourisme.
- » Garantir les interfaces avec le tissu bâti existant.
- » Favoriser l'utilisation active et passive des énergies renouvelables.

### Paysage

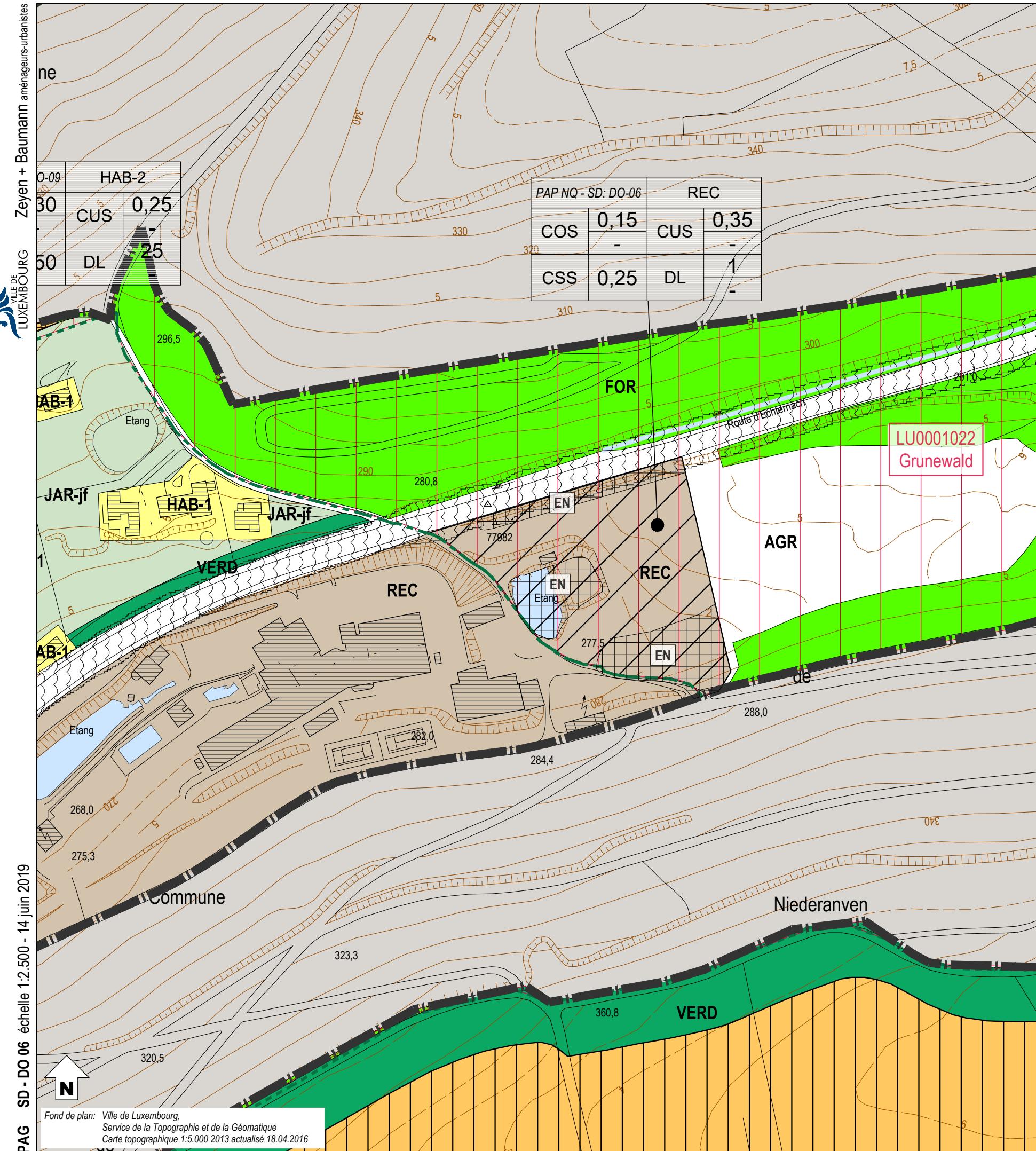
- » Garantir l'intégration du nouveau projet touristique dans le milieu naturel environnant du Gréngewald.
- » Intégrer les éléments naturels dans le tissu bâti à créer et garantir le maillage écologique avec les espaces ouverts.

### Biotopes

- » Préserver les biotopes protégés existants et les intégrer au concept urbanistique. Pour les biotopes détruits, prévoir des surfaces de compensation.
- » Intégrer les éléments naturels paysagers existants dans le concept urbanistique.

### 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.



## Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

HAB-1	Zone d'habitation 1
HAB-2	Zone d'habitation 2
MIX-cen	Zone spéciale mixte urbaine centrale européenne et nationale
MIX-c	Zone mixte urbaine centrale
MIX-u	Zone mixte urbaine
BEP	Zone de bâtiments et équipements publics
PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur	PAP NQ/ZAD - Réf. SD Dénomination de la ou des zones
COS	max. CUS max. min. min.
CSS	max. DL max. min. min.
	REPRESENTATION SCHÉMATIQUE DU DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL POUR LES ZONES SOUMISES À UN PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER "nouveau quartier"

## Zones destinées à rester libres

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

## Zones superposées

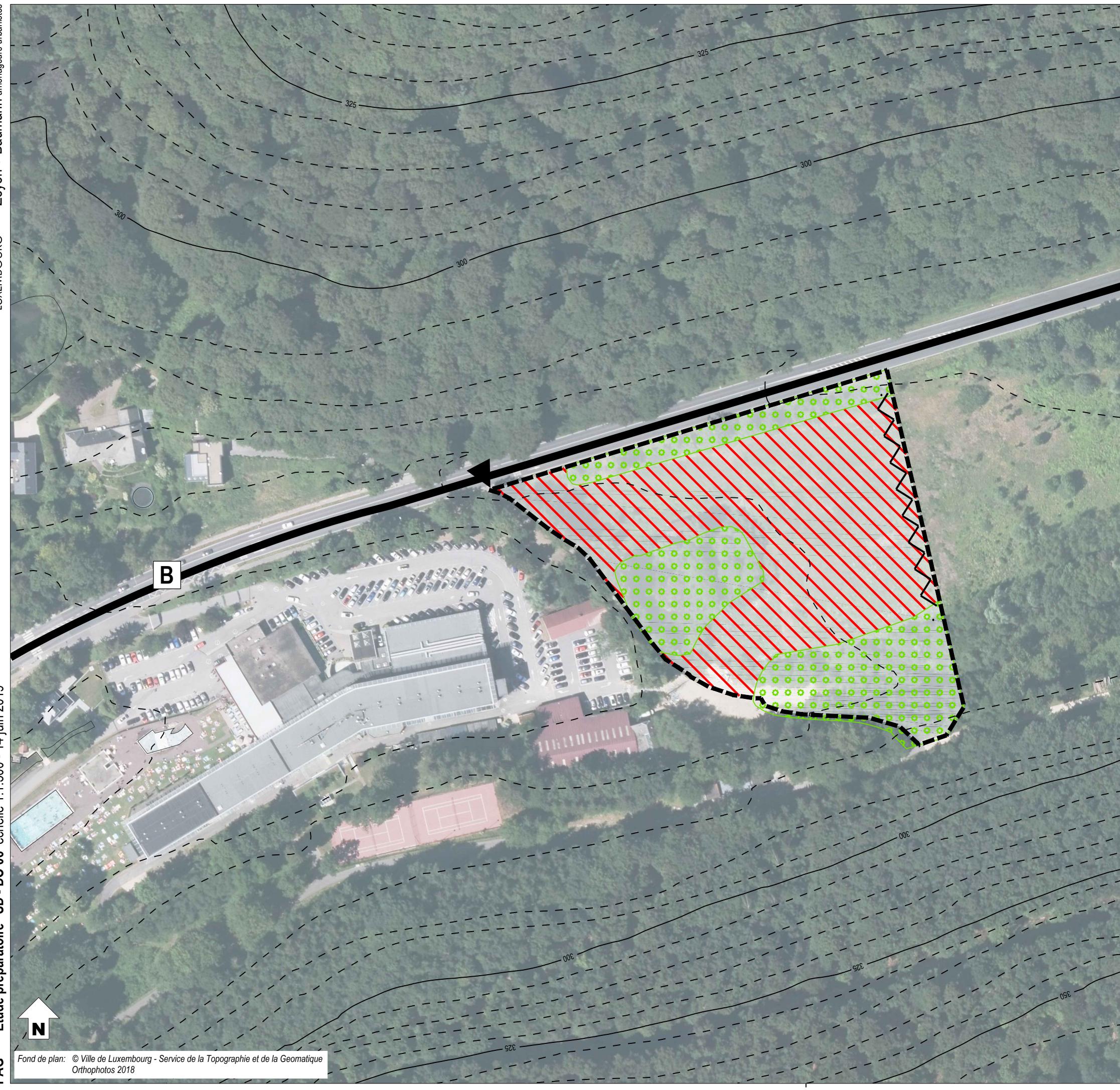
VH-01	Plan d'aménagement particulier approuvé, à titre indicatif
	Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
	Zone d'aménagement différé
1	Zone d'urbanisation prioritaire type I
/	Couloir et espace réservés pour projets routiers - tram
	Couloir et espace réservés pour projets 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 de servitude "urbanisation - coulée verte"

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

	à l'aménagement du territoire
	Décharge pour déchets inertes (1)
	Périmètre du POS (2)
	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)
	Cimetière
	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

### a – Identité et programmation urbaine par quartier et par îlot

---

Le site « lewescht Millen » doit être développé en projet récréatif pour le tourisme, hôtel ou petits chalets. Le concept d'aménagement doit proposer une programmation urbaine et paysagère cohérente qui tienne compte des spécificités naturel du site, en bordure de forêt.

Les éléments naturels et paysagers existants et projetés doivent être traités comme des éléments structurants lors de la conception du projet, ceci dans le but d'apporter une valeur écologique au projet.

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

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

---

- » Le PAP NQ est situé aux abords de la route d'Echternach (N11), donc il y a peu de cession à faire.
- » Le PAP NQ définira précisément les surfaces à céder pour utilité publique dans le cadre des 25% à céder.
- » 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

---

- » Le concept de développement devra définir les surfaces à céder à la Ville, éventuellement pour la viabilisation du site, pour le système de gestion des eaux de surface et pour des espaces verts.
- » Dans le domaine public, les plantations sont à réaliser avec des essences indigènes et les aires de stationnement sont à aménager selon des principes écologiques.

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

---

- » Il s'agit d'un projet récréatif pour le tourisme à proximité d'un hôtel existant.

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

---

- » Des interfaces entre le projet et le paysage doivent être garanties par des aménagements naturels à la périphérie du projet.

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

---

- » Il s'agit d'un projet récréatif pour le tourisme à proximité d'un hôtel existant.

**g – Répartition sommaire des densités**

REC					
COS	max.	0,15	CUS	max.	0,35
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,25	DL	max.	1
				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, en considérant que le PAP NQ a une superficie de 1,53 ha (carte topographique VdL), avec une densité brute de 1 logements par hectare, il y a un potentiel de 1 logement.

**h – Typologie et mixité des constructions**

- » Ce nouveau projet doit être caractérisé par un projet récréatif pour le tourisme.
- » Le gabarit et l'implantation des constructions seront précisés dans le concept urbanistique et architectural du PAP NQ.
- » Le nouveau quartier 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**

- » 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.
- » Le concept d'aménagement doit composer avec les éléments naturels existants.
- » Les aires de stationnement sont à aménager de préférence selon des principes écologiques et les plantations sont à réaliser avec des essences indigènes.
- » 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.

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

- » Maintenir des ouvertures vers la forêt.

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

- » Des éléments naturels sont existants sur le site. Ceux-ci doivent être conservés et sont à intégrer au concept urbanistique, le plus possible.

### 3. Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

**a – Connexions**

- » Ce nouveau quartier doit être desservi à partir de la rue existante depuis la route d'Echternach (N11), entre l'hôtel existant et le présent site.

**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**

- » Le concept urbanistique devra préciser le ou les accès, mais à priori il n'y aura pas de desserte à desserte interne en domaine public, mais plutôt une desserte privative.
- » Le concept de mobilité 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 d'autobus le plus proche, "Dommeldange, Dauschbuer", sur la rue Nicolas Hein est situé à 300 mètres du site maximum.
- » La gare de Dommeldange se situe à 1,8 kilomètre (distance parcourue).

**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 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 avec les services compétents de la Ville et l'Administration de la Gestion des Eaux.
- » 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.

## 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 la forêt existante. 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.

**b – Coulées vertes et maillage écologique**

- » Aucune coulée verte n'est prévue.

**c – Biotopes à préserver**

- » Les éléments naturels existants sont à conserver et à intégrer au concept urbanistique le plus possible.

- » 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),
- » l'Administration des Ponts & Chaussées,
- » 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.

### 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 pourra faire l'objet d'un seul PAP « nouveau quartier ».

## 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 Wohnaugebiete, 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\\_Wohnaugebiete/landschaftsgerechte\\_und\\_oekologische\\_Wohngebiete.pdf](http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/Landschaftsgerechte_und_Oekologische_Wohnaugebiete/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)

**Renaturalisation 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/renaturalisation\\_habitats\\_humides/Renaturalisation\\_des\\_cours\\_d\\_eau - restauration\\_des\\_habitats\\_humides - light.pdf](http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/renaturalisation_habitats_humides/Renaturalisation_des_cours_d_eau - restauration_des_habitats_humides - light.pdf)