
**PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG)
PLAN DE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL (PDC)
COMMUNE DE BEAUFORT**



PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL [PAG-PROJET]

TEIL 4: Schémas Directeurs

**Beaufort 01 « Route d'Eppeldorf - Rue Pierre Saffroy »
(SD-B01)**

Schéma Directeur

Avril 2016



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

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

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

Remarque

Le présent Schéma Directeur a été établi dans le cadre d'une modification ponctuelle du PAG et est repris tel-quel lors de la refonte.

Le terrain concerné par le présent Schéma Directeur représente la phase 3 du Plan Directeur « Op der Heed » (version 2015).

Caractéristiques du site

- » **Situation:** Au Nord-Ouest de la commune de Beaufort, quartier Beforterheed, entre la Route d'Eppeldorf et la Rue Pierre Saffroy.
- » **Superficie:** +/- 17 ares.
- » **Topographie:** légère pente montant du sud vers le nord (5-6%).
- » **Typologie des constructions avoisinantes:** maisons unifamiliales en bande et jumelées à l'est, maisons unifamiliales isolées et au sud (PAP en élaboration), au sud-ouest et au nord.
- » **Accessibilité :** zone résidentielle du quartier « Op der Heed ».
- » **Transports publics:** arrêt de bus «Ennescht Heed» à environ 450m sur la Route d'Eppeldorf.
- » **Végétation et milieu naturel:** Prairie.

Défis urbains – Objectifs visés

Il existe un Plan Directeur englobant ce site. Le présent schéma directeur reprend les grandes lignes de ce projet :

- » Développer en habitation un terrain libre, adjacent au tissu bâti existant et déjà desservi par une voie carrossable ainsi que par les réseaux techniques.
- » Garantir des interfaces avec le tissu bâti existant.
- » Compléter les maisons en bande du lotissement adjacent à l'est.
- » Proposer une densité d'habitation adaptée aux caractéristiques de la localité de Beforterheed et en relation avec le tissu bâti environnant.
- » Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables.
- » Créer un espace public convivial et résidentiel.

Abbildung 1 Localisation du Terrain (Orthophoto)



Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie, Orthophotos 2010



Fond de plan: © Origine: Administration du Cadastre et de la Topographie,
Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg
Orthophoto 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
- Élément 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

Commune de Beaufort



Etude préparatoire du PAG

Schéma directeur: SD B01 - Op der Heed - Phase 3 à Beaufort

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



Maßstab 1:1.000
Mai 2018

2 Concept de développement urbain

a) Identité et la programmation urbaine par quartier et par îlot

- » Le projet accueillera un îlot de maisons unifamiliales jumelées et en bande à densité faible. Comme le présent schéma directeur fait partie d'une conception globale (Plan Directeur « Op der Heed »), les bâtiments devront se modeler sur cette planification et s'intégrer dans le tissu bâti existant des îlots adjacents.
- » Les bâtiments à réaliser sont à disposer autour d'une placette à usage public qui représentera le centre interne de cet îlot. Cet espace dédié au public remplira les fonctions de lieu de rencontre des habitants ainsi que de voie de circulation.
- » Le front bâti des constructions situées en phase 1 est à compléter par des maisons mitoyennes, afin d'éviter la création d'un pignon nu.
- » La connexion au réseau routier principal est à prévoir depuis les zones résidentielles conduisant dans le terrain par l'est ainsi que par le sud.
- » La conception des bâtiments doit permettre une utilisation optimale (active et passive) de l'énergie solaire.

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

- » Les surfaces publiques doivent se composer d'une zone résidentielle et d'une placette publique qui permettront la desserte de l'îlot.
- » L'ordre de la superficie à céder sera inférieur au 25% prévus par la loi. Le PAP définira les surfaces à céder pour utilité publique ; les détails concernant une éventuelle indemnité compensatoire seront à régler dans le cadre de la convention relative au PAP.

c) Localisation, la programmation et les caractéristiques des espaces publics

- » La conception de desserte doit garantir un trafic apaisé et résidentiel ainsi qu'un espace rue convivial.
- » Une ouverture de l'espace rue sous forme d'une placette cernée avec une surface de circulation mixte est à prendre en considération.
- » Le gabarit de la voie carrossable devra garantir le passage du camion poubelle et des véhicules d'urgences, le cas échéant.
- » Des plantations ponctuelles avec des essences indigènes sont à prévoir dans le domaine public.

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

- » Il s'agit d'un projet à vocation d'habitation.
- » Les voies de desserte doivent connecter l'îlot vers le sud et vers l'est.

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

- » Les gabarits des nouvelles constructions doivent s'adapter aux structures existantes (phases 1 et 2). Les constructions ne doivent pas excéder deux niveaux plus combles respectivement étage en retrait.
- » Les deux maisons en bande, limitrophe à l'est de l'îlot doivent être complétées par des constructions mitoyennes avec celles-ci (construction principale ou garage).

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

- » La placette publique doit être le centre urbanistique de cet îlot. Les bâtiments sont à agencer autour de celle-ci.
- » En raison de la taille et de la localisation du site ainsi que de sa dépendance vis à vis de la partie est du lotissement, cet îlot n'accomplira aucune fonction de centralité.

g) Répartition sommaire des densités

HAB-1 / Route d'Eppeldorf – Rue Pierre Saffroy					
COS	max.	0,4	CUS	max.	0,7
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,5	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

h) Typologie et la mixité des constructions

- » Il convient de prévoir la construction de maisons unifamiliales (à un logement) en bande ou jumelées qui s'adaptent aux structures existantes.

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

- » néant

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

- » L'intégration de l'îlot dans l'ensemble du quartier « Op der Heed » est à assurer en favorisant des séquences visuelles vers les phases 2 et 3.

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

- » néant

3 Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

a) Connexions

- » La desserte s'effectuera par les voies carrossables existantes du quartier « Op der Heed ».
- » En ce qui concerne la mobilité douce, l'îlot est rattaché par la phase 2 vers le sud (Rue Pierre Saffroy).

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 desserte interne s'effectuera par une zone résidentielle qui relie l'îlot avec les phases 2 et 3.

c) Concept de stationnement

- » Les emplacements de stationnement privés sont à prévoir sur les terrains privés. Leur nombre à prévoir s'élève à 2 unités par logement. Le mode de réalisation des emplacements privés sera défini par la PAP.
- » Le nombre d'emplacements de stationnement public ainsi que la manière de les organiser seront définis dans le PAP.

d) Accès au transport collectif

- » Un arrêt d'autobus est situé à environ 450 mètres sur la Route d'Eppeldorf. Il est accessible par le réseau existant du quartier « Op der Heed ».

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

- » Les réseaux d'infrastructures techniques peuvent être raccordés aux réseaux existants dans la zone résidentielle qui viabilise l'îlot vers le centre du lotissement (ouest-est).
- » L'évacuation des eaux pluviales se fera vers la phase 2 au sud, qui prévoit également un volume de rétention suffisant pour la gestion des eaux pluviales provenant de la phase 3.

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

» néant

b) Les coulées vertes et le maillage écologique

» néant

c) Biotopes à préserver.

» néant

5 Concept de mise en oeuvre

a) Programme de réalisation du projet

» Le PAP sera réalisé en concertation avec les différents services et administrations concernés, notamment avec l'Administration de la Gestion de l'Eau (AGE).

b) Faisabilité

- » Le propriétaire devra proposer un projet d'aménagement particulier cohérent avec le présent schéma directeur.
- » Les réseaux techniques sont disponibles dans la zone résidentielle viabilisant l'îlot vers l'est et ont une capacité suffisante.

c) Phasage de développement

» Vu l'envergure moindre du projet, sa réalisation se fera en une seule phase.

d) Délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier

» Le site concerné par le présent schéma directeur fait objet d'un seul PAP « nouveau quartier ».

6 Anhang: Allgemeine Gestaltungsempfehlungen

Planung von Neubaugebieten

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_pr_oj_ps_logement.pdf

Energie und Ortsplanung, Arbeitsblätter für die Bauleitplanung Nr.17, Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern

<http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/03500078.htm>

Energieeffiziente Kommunalplanung, Arbeitshilfe Energie & Urbanismus, myenergy Luxembourg, 2015

<http://www.pacteclimat.lu/download/638/arbeitshilfe-energieeffiziente-kommunalplanung-.pdf>

Landschaftsgerechte und ökologische Wohnbaugebiete, Ministère de l'Environnement, Administration des Eaux et Forêts, Arrondissement Sud de la Conservation de la Nature, 2007

http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/Landschaftsgerechte_und_Oekologische_Wohnbaugebiete/landschaftsgerechte_und_oekologische_Wohngebiete.pdf

Leitfaden für eine energetisch optimierte Stadtplanung, Stadt Essen, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, 2009

http://media.essen.de/media/wwwessende/aemter/61/dokumente_7/aktionen/klimaschutz/Leitfaden_fuer_energetisch_optimierte_Stadtplanung.pdf

Planungsleitfaden. 50 Solarsiedlungen in Nordrhein-Westfalen, EnergieAgentur.NRW, 2008

http://www.energieregion.nrw.de/database/data/datainfopool/Planungsleitfaden2008_080211.pdf

Öffentlicher Raum, Freiraum

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, 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_parkplaetze/Brochure_naturnahe_anlage_parkplaetze.pdf

Regenwasser, Renaturierung

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, 2008

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