

---

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



**PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL [PAG-PROJET]**

**TEIL 4: Schémas Directeurs**

**Dillingen 05 « In den untersten Wiesen - Phase 1 » (SD-D05)**

*Schéma Directeur*

Avril 2016 – mise à jour Mai 2018



**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

## 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. Seulement le coefficient CSS est légèrement adapté.

## Caractéristiques du site

---

- » **Situation:** Au centre de la localité de Dillingen dans la commune de Beaufort, entre la Route de Grundhof et la Route de Beaufort, ancien Camping « Schaaf » à Dillingen.
- » **Superficie:** +/- 0,81 ha (PCN 2014).
- » **Topographie:** légère pente montant de l'Ouest vers l'Est (5,5 à 7,0%).
- » **Typologie des constructions avoisinantes:** hôtel avec restaurant et maison unifamiliale sur la partie nord de la même parcelle, camping sur l'autre côté de la Route de Grundhof, église et des maisons à l'écart du centre de village sur l'autre côté de la Route de Beaufort, des maisons unifamiliales isolées au Sud-ouest et au Sud-est.
- » **Accessibilité :** Route de Grundhof (N10) et Route de Beaufort (CR364).
- » **Transports publics:** arrêt de bus «Dillingen» directement limitrophe sur la Route de Grundhof.
- » **Végétation et milieu naturel:** ancien camping (pelouse avec quelques plantations).

## Défis urbains – Objectifs visés

---

- » Convertir en quartier habitation l'ancien camping au centre du village afin de mettre en valeur le noyau de Dillingen.
- » Créer un espace public de qualité au centre du village.
- » Garantir des interfaces avec le tissu bâti existant et utiliser le potentiel existant au centre du village.
- » Préparer l'urbanisation des phases ultérieures au lieu-dit « In den untersten Wiesen ».
- » Proposer une densité d'habitation adaptée aux caractéristiques de la localité de Dillingen et en relation avec le tissu bâti environnant.

**Abbildung 1 Localisation du Terrain (Carte topographique)**

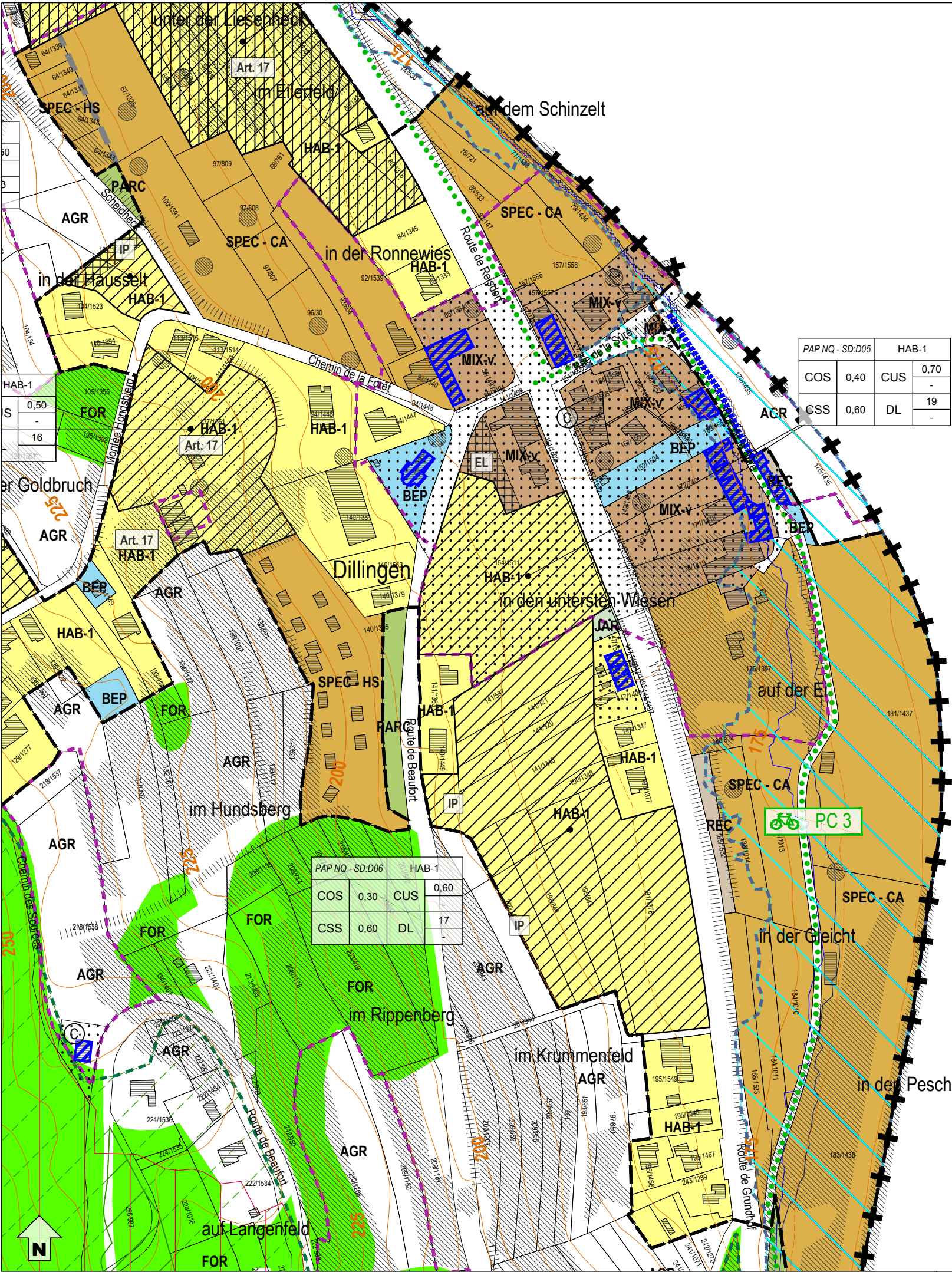


Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie, Orthophotos 2010

**Abbildung 2 Localisation du Terrain (Orthophoto)**



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



Parcelle cadastrale / immeuble (1)

Parcelle / immeuble en réalisation (2)

Délimitation de la zone verte

HAB-1

Zone d'habitation 1

MIX-v

Zone mixte villageoise

BEP

Zone de bâtiments et équipements publics

ECO-c1

Zone d'activités économiques communale type 1

SPEC-CA

Zone spéciale - Zone de camping

SPEC-HS

Zone spéciale - Zone d'habitations secondaires

SPEC-LE

Zone spéciale - Zone d'habitation à logements encadrés

Délimitation des différentes zones spéciales

REC

Zone de sport et de loisir

JAR

Zone de jardins familiaux

PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur

PAP NQ/ZAD - Réf. SD	Dénomination de la ou des zones
COS max.	CUS max. min.
CSS max.	DL max. min.

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

AGR

Zone agricole

FOR

Zone forestière (3)

PARC

Zone de parc public

VERD

Zone de verdure

05

PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur, à titre indicatif

Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Zone d'aménagement différé

Zone de servitude "urbanisation"

CN

Servitude "urbanisation - camping à caractère naturel"

CV

Servitude "urbanisation - coulée verte"

EC

Servitude "urbanisation - espace culturel"

EL

Servitude "urbanisation - espace libre"

EN

Servitude "urbanisation - éléments naturels"

IP

Servitude "urbanisation - intégration paysagère"

P

Servitude "urbanisation - stationnement à ciel ouvert"

Secteur protégé de type "environnement construit" - C

Bâtiment protégé (4)

Gabarit protégé (4)

Alignement protégé (4)

Mur protégé (4)

Élément protégé - "petit patrimoine" (4)

Secteur protégé de type "archéologique"

Couloir pour projets de mobilité douce

à la protection de la nature et des ressources naturelles

Zone protégée d'intérêt national - réglementée (5)

Zone protégée d'intérêt national - non réglementée (6)

Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 (7)

à la protection des sites et monuments nationaux

Immeubles et objets classés monuments nationaux (8)

à la gestion de l'eau

Zone inondable - HQ10 (9)

Zone inondable - HQ100 (9)

Zone inondable - HQ extrême (9)

Zone de protection d'eaux / potables en procédure (10)

Indications complémentaires (à titre indicatif)

Biotopes protégés (relevé non exhaustif) (11)

Art17-20

Habitats d'espèces protégées Art 17 / Art 20 (relevé non exhaustif) (12)

Cours d'eau / Eaux stagnantes (3)

Courbes de niveaux (3)

PC 03

Pistes cyclables nationales

Limite de la commune (3)

Terrains avec des vestiges archéologiques inscrits à l'inventaire supplémentaire, classés monument national ou en cours de classement (13)

Terrains avec des vestiges archéologiques connus (13)

S

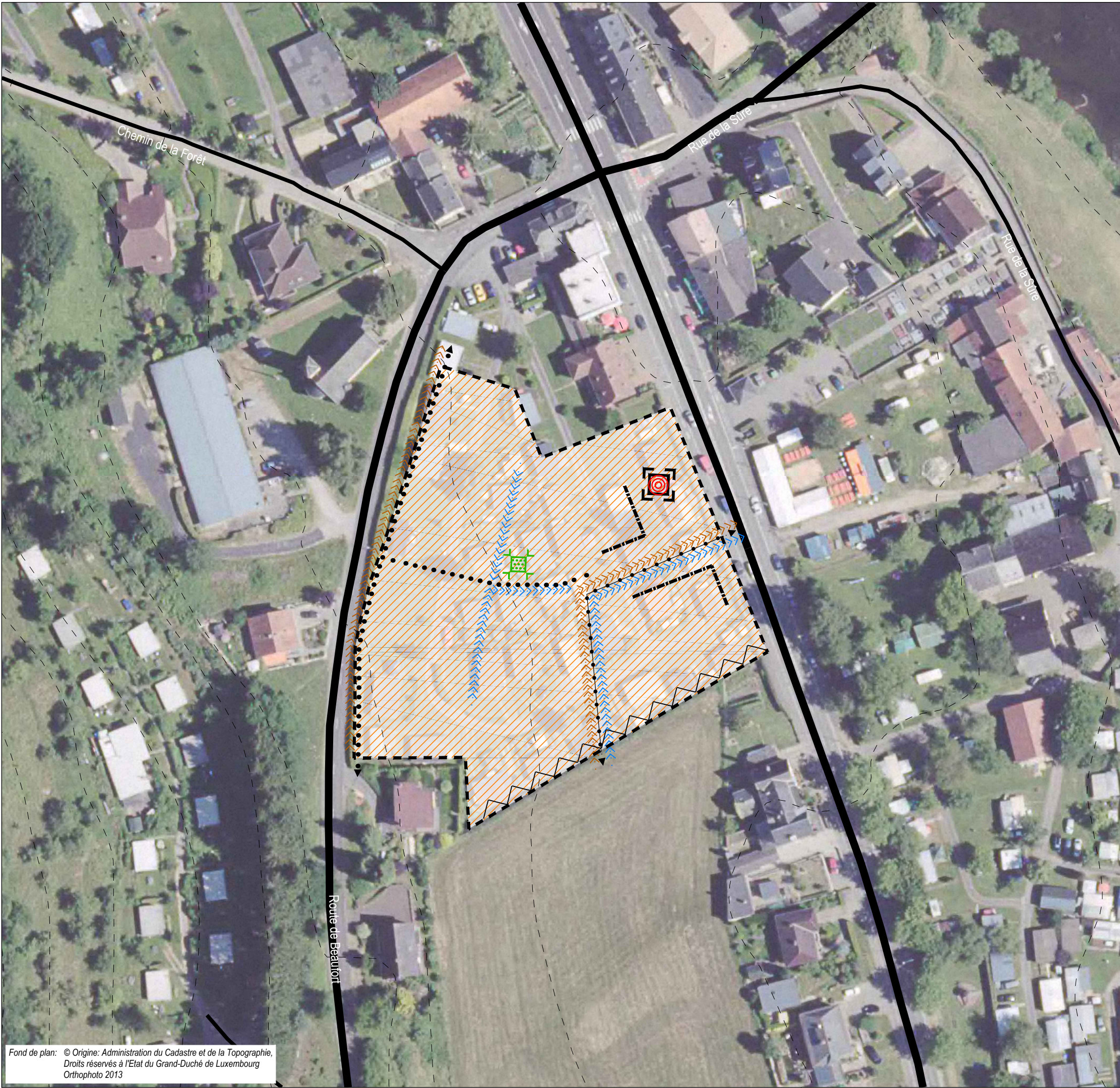
Source

Réservoir d'eau

Réseaux routiers et stationnements

+

Limite d'Etat (3)



- 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

Commune de Beaufort



## Etude préparatoire du PAG

Schéma directeur:

SD D05 - In der untersten Wiesen - Phase 1 à Dillingen

**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)



Maßstab 1:1.000

Mai 2018

## 2 Concept de développement urbain

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

---

Le site concerné par le présent Schéma Directeur est à considérer comme première phase de l'urbanisation de la zone au lieu-dit « In den untersten Wiesen » à Dillingen. Le concept urbanistique et paysager doit présenter toutes les interfaces nécessaires à la création d'un quartier d'habitation cohérent afin d'assurer un développement harmonieux du centre de Dillingen.

Le principe d'urbanisation repose sur la mise en valeur du centre de la localité par la création d'une place publique. L'intervention urbanistique qui consiste à aménager cet espace public de qualité vise à créer un lieu de rencontre au centre du village et ainsi créer une atmosphère villageoise le long de la route nationale, où actuellement le trafic routier est dominant. Le concept urbanistique doit prendre en compte l'importance de cet espace en tant que centre du village et en tant qu'entrée du quartier.

Cette place est à cerner par une typologie de maison unifamiliale densifiée et sans stationnement devant les constructions, comme p.ex. des maisons en bande avec des carports groupés en site propre. Cet espace public central se prolonge dans une zone résidentielle desservant la partie basse du quartier et allant vers les phases ultérieures au Sud du site en question. Pour créer des connections optimales au cœur du village, un accès pour la mobilité douce depuis la Route de Beaufort vers la place est à prévoir.

Le quartier est complété par des constructions le long de la Route de Beaufort. Le choix de maison unifamiliale comme typologie d'habitat doit favoriser l'optimisation de l'utilisation passive du soleil et l'intégration des infrastructures et des constructions dans le terrain naturel, p.ex. par un recours à une typologie contemporaine permettant un ensoleillement maximal des côtés Ouest, Sud et Est et limitant les reculs au Nord (« Kettenhäuser »).

Le concept urbanistique doit donc prévoir :

- » un quartier d'habitation constitué de maisons unifamiliales isolées, jumelées et groupées en bande ;
- » des espaces dédiés au public, qui rempliront les fonctions de lieu de rencontre pour les habitants du village ;
- » une desserte vers le réseau routier principal, vers la route de Grundhof ;
- » toutes les interfaces nécessaires pour l'urbanisation des terrains au lieu-dit « In den untersten Wiesen » ;
- » une liaison pour la mobilité douce entre la Rte de Beaufort et la Rte de Grundhof ;
- » une optimisation de l'intégration topographique des infrastructures et des constructions, ainsi que de l'utilisation passive de l'énergie solaire.

Ce principe d'aménagement est illustré sur le plan directeur établi en tant qu'étude de faisabilité du présent Schéma Directeur. Ce plan n'a pas de valeur réglementaire, il sert d'illustration au principe d'urbanisation.

### Abbildung 3 Illustration du principe d'aménagement (sans échelle)



Source : Zeyen+Baumann, 2016

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

L'ordre de la superficie des surfaces à céder est de +/- 25%. Ces surfaces englobent tous les espaces nécessaires à la viabilisation du projet, à la création des espaces publics et à la cession de toutes les surfaces nécessaires au raccordement des phases ultérieures.

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

Différents types d'espaces publics sont à prévoir dans le concept urbanistique :

- » une **place publique** cernée le long de la Rue de Grundhof, servant en tant que lieu de rencontre au centre du village et en tant qu'entrée de quartier ;
- » une **zone résidentielle** (« zone 20 ») à l'intérieur du quartier, offrant un espace-rue apaisé et convivial ;
- » un **espace vert** au centre du quartier, pouvant servir en tant qu'espace de rétention pour les eaux pluviales et en tant que « pocket park » pour les habitants.

Des plantations avec des essences indigènes sont à prévoir dans le domaine public pour mettre en valeur les espaces publics.

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

Le site doit présenter des jonctions avec le centre du village ainsi que vers les phases d'urbanisation ultérieures. Au centre du village, cet objectif se traduit par la création d'un espace public de qualité et des connections directes pour la mobilité douce.

### 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 au centre du village de Dillingen. Les constructions ne doivent pas excéder deux niveaux plus combles respectivement étage en retrait.

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

- » La nouvelle place publique le long de la Route de Grundhof présente un nouveau centre urbanistique et un lieu de rencontre au noyau du village.
- » En raison de la taille et de la localisation du site ainsi que de sa vocation d'habitation, le quartier n'est pas une centralité au niveau des fonctions.

### g) Répartition sommaire des densités

HAB-1 / In den untersten Wiesen – Phase 1					
COS	max.	0,35	CUS	max.	0,65
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,6	DL	max.	19
	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 0,8 ha (PCN 2014), avec une densité brute de 19 logements par hectare, il y a un potentiel de 15 nouveaux logements (maisons unifamiliales) au maximum.

#### h) Typologie et la mixité des constructions

---

La conception urbanistique doit prévoir une mixité de typologies unifamiliales selon le contexte spécifique des différentes parties du quartier :

- » Du côté du village, des typologies unifamiliales densifiées, comme p.ex. des maisons en bande avec car-ports groupés en site propre, sont à prévoir.
- » Du côté de la Route de Beaufort, des typologies contemporaines de maisons unifamiliales isolées, optimisées pour répondre au terrain naturel et à l'exposition solaire, sont à prévoir.

Les maisons bi- ou plurifamiliales doivent être exclues du concept d'aménagement.

#### 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 du lotissement dans le centre du village de Dillingen est à assurer en aménageant une place et un seuil d'entrée au niveau de la Route de Grundhof.

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

---

- » Le site en question est classé en tant que « terrains avec des vestiges archéologiques connus » (Cartographie CNRA du 15 mars 2016). Il est conseillé de demander un avis auprès du *Centre National de Recherche Archéologique* (CNRA) dans le cadre de l'élaboration du PAP.

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

#### a) Connexions

---

- » Le site concerné par le présent Schéma Directeur est à considérer comme première phase de la zone au lieu-dit « In den untersten Wiesen » à Dillingen. Tous les réseaux et connections nécessaires vers les phases antérieures, situés au Sud, sont à prévoir dans le cadre de l'aménagement du quartier.
- » La desserte du quartier s'effectuera par une zone résidentielle à partir de la Route de Grundhof (à l'Est). Les maisons le long de la Route de Beaufort seront directement desservies par celle-ci.
- » Le centre du quartier doit être rattaché à la Route de Beaufort (à l'Ouest) par un chemin pour la mobilité douce.
- » Un trottoir est à aménager le long de la Route de Beaufort.

#### 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 (« zone 20 ») qui relie le quartier avec la Route de Grundhof et le centre du village.

#### c) Concept de stationnement

---

- » Les emplacements de stationnement privés sont à prévoir sur les terrains privés. Le nombre d'emplacements privés à prévoir s'élève à 2 unités par logement. Le mode de réalisation des emplacements privés sera défini par le PAP.
- » Les parkings privés peuvent être groupés sous forme de car-port en site propre.
- » Le nombre d'emplacements de stationnement public ainsi que la manière de les organiser seront définis dans le cadre du PAP.

#### d) Accès au transport collectif

---

- » Un arrêt d'autobus est situé directement adjacent au lotissement sur la Route de Grundhof. Celui-ci est à déplacer et à intégrer dans le concept d'aménagement de la place publique.

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

---

- » Les réseaux d'infrastructures techniques peuvent être raccordés aux réseaux existants de la Route de Grundhof.
- » L'évacuation des eaux pluviales se fera vers la Route de Grundhof.
- » La rétention des eaux pluviales peut se faire en surface (au niveau de l'espace vert) ainsi que dans des bassins souterrains (au niveau de la place).
- » Actuellement, la Commune de Beaufort jouie d'une servitude de passage pour la conduite d'eau principale située sur les terrains. Celle-ci doit être déplacée dans le cadre de l'urbanisation des fonds concernés.

## 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

---

- » Pour permettre une meilleure intégration paysagère du quartier, la première phase de l'urbanisation « In den untersten Wiesen », concernée par le présent Schéma Directeur, doit être clôturée par des plantations d'espèces indigènes (haies ou groupes d'arbres) vers le Sud.

#### b) Les coulées vertes et le maillage écologique

---

- » Pour souligner le caractère rural du centre de Dillingen, les espaces publics et privés sont à aménager selon des principes écologiques. Ceci englobe une réduction du scellement du sol, l'exécution des surfaces scellées avec des matériaux perméables (p.ex. parkings, accès, chemins) et des plantations d'espèces indigènes dans l'espace public et privé.

#### c) Biotopes à préserver.

---

- » néant

## 5 Concept de mise en œuvre

### a) Programme de réalisation du projet

---

- » Le PAP sera réalisé en concertation avec la Commune de Beaufort ainsi qu'avec les différents services et administrations concernés, notamment avec *l'Administration de la Gestion de l'Eau (AGE)*, *l'Administration des Ponts et Chaussées* et le *Centre National de Recherche Archéologique (CNRA)*.

### b) Faisabilité

---

- » Les réseaux techniques nécessaires sont disponibles dans la Route de Grundhof et ont une capacité suffisante.

### c) Phasage de développement

---

- » Vu l'envergure moyenne du projet, l'exécution des infrastructures et de l'espace public peut se faire en une seule phase. La construction des maisons se fera en deux phases de 7 à 8 maisons par 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](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](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](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](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](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](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](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/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, 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)