



Plan d'Aménagement Général (PAG)

Schéma directeur

SD n°S3 et S4 « Equipement public – Rue du Château » à Schoenfels

Schéma directeur modifié dans le cadre de la modification ponctuelle du PAG, dossier 15

[Vote du conseil communal le 19 juillet 2016](#)

Octobre 2024 ~~10 décembre 2015~~



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

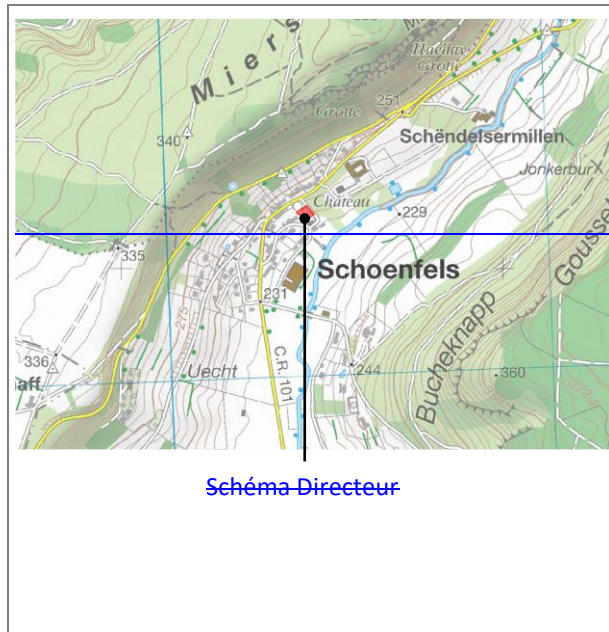
T +352 33 02 04
F +352 33 28 86
www.zeyenbaumann.lu

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

Le présent schéma directeur concerne la ZAD SD S3 et le PAP NQ SD S4 « Rue du Château ». Le chapitre de « l'identification de l'enjeu urbanistique et les lignes directrice majeures » sera complété lorsque le statut de la zone d'aménagement différé sera levé.

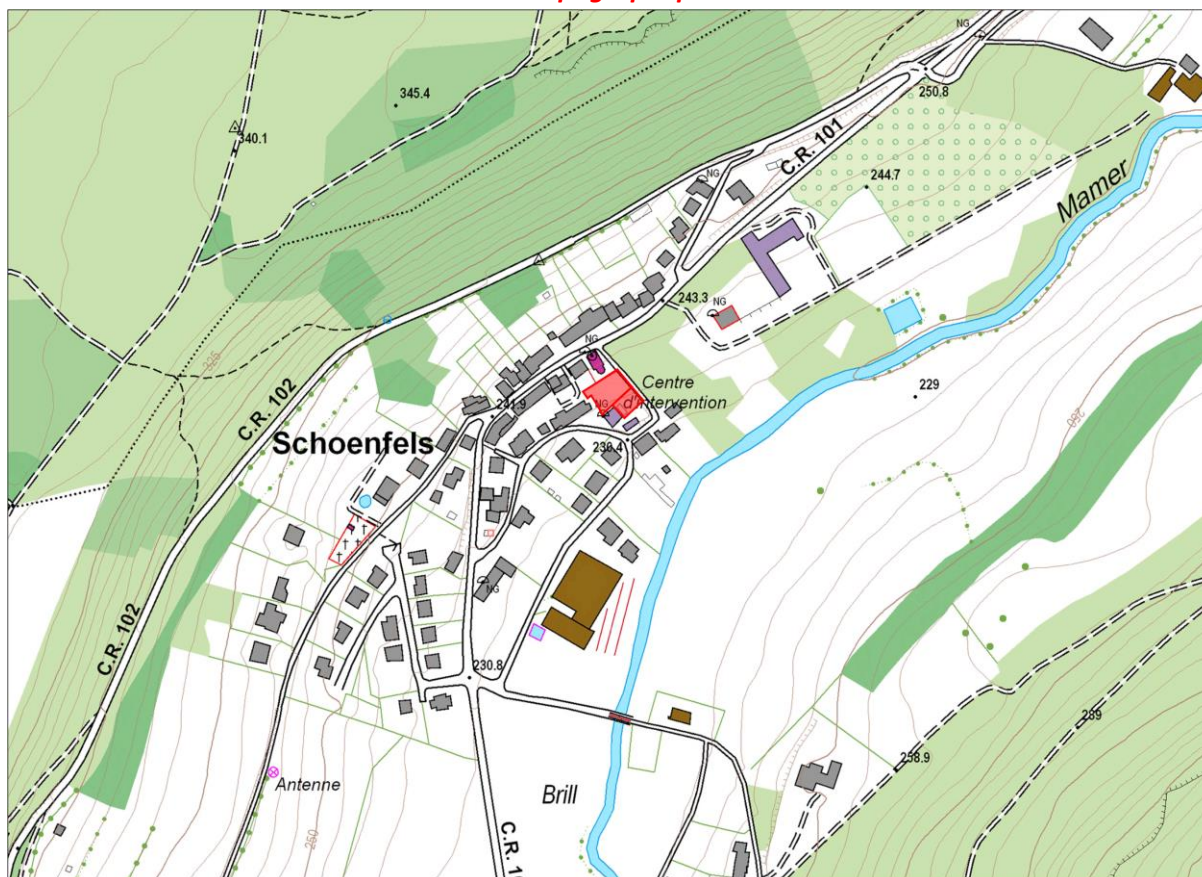
Caractéristiques du site

- **Situation** : localité de Schoenfels, aux abords de la rue du Château.
- **Superficie de la ZAD SD S3 et PAP NQ** : 0,6809 ha (PCN 2013).
Superficie du PAP NQ SD S4 : 0,31 ha (PCN 2013 **màj partiellement avril 2024**)
- **Topographie** : pente 15%, montant du sud-est vers le nord-ouest.
- **Typologie des constructions avoisinantes** : maisons unifamiliales isolées et en bande, bâtiments agricoles, ancienne école.
- **Accessibilité** : rue du Village (CR 101), respectivement rue du Château.
- **Transports publics** : arrêt de bus « Schoenfels, Duerf » sur la rue du Village, dans un rayon d'environ 50 mètres.
- **Végétation et milieu naturel** : prairie.



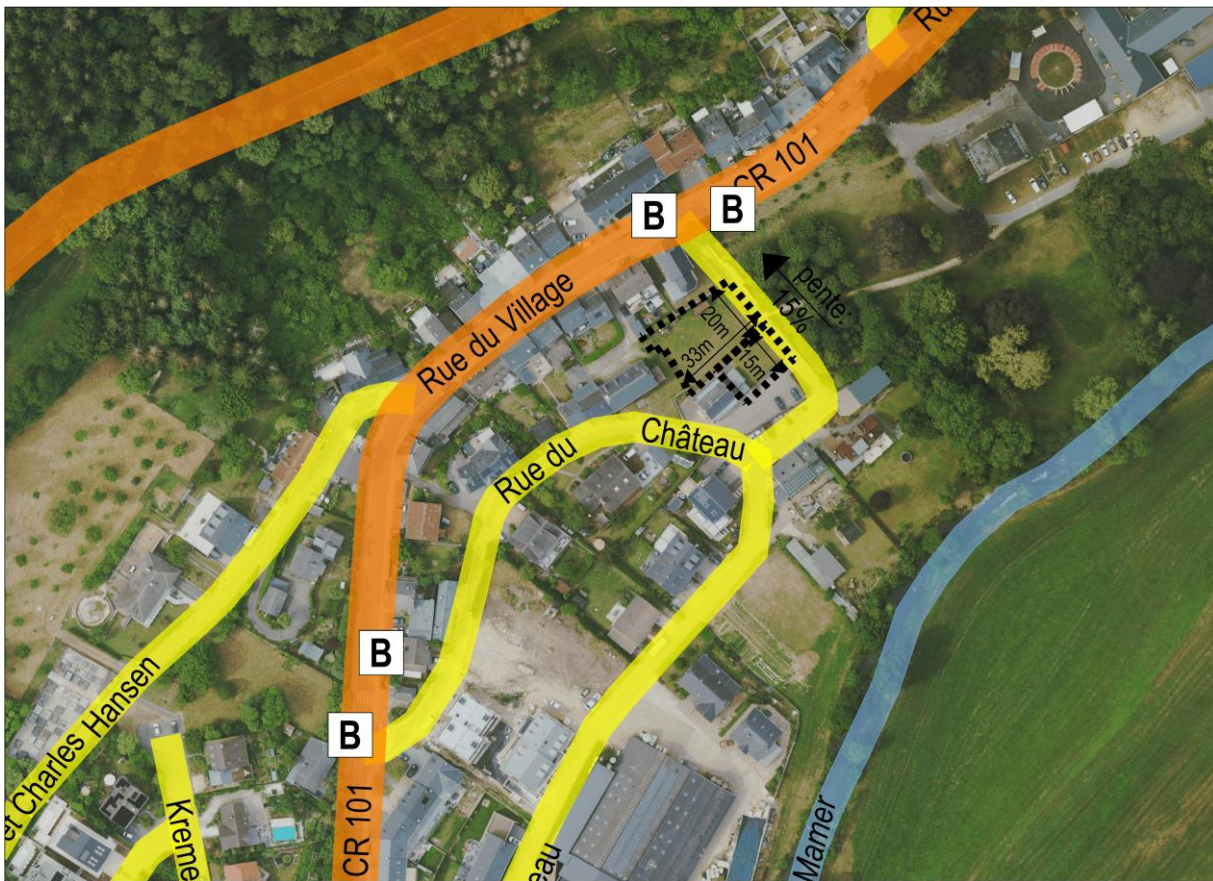
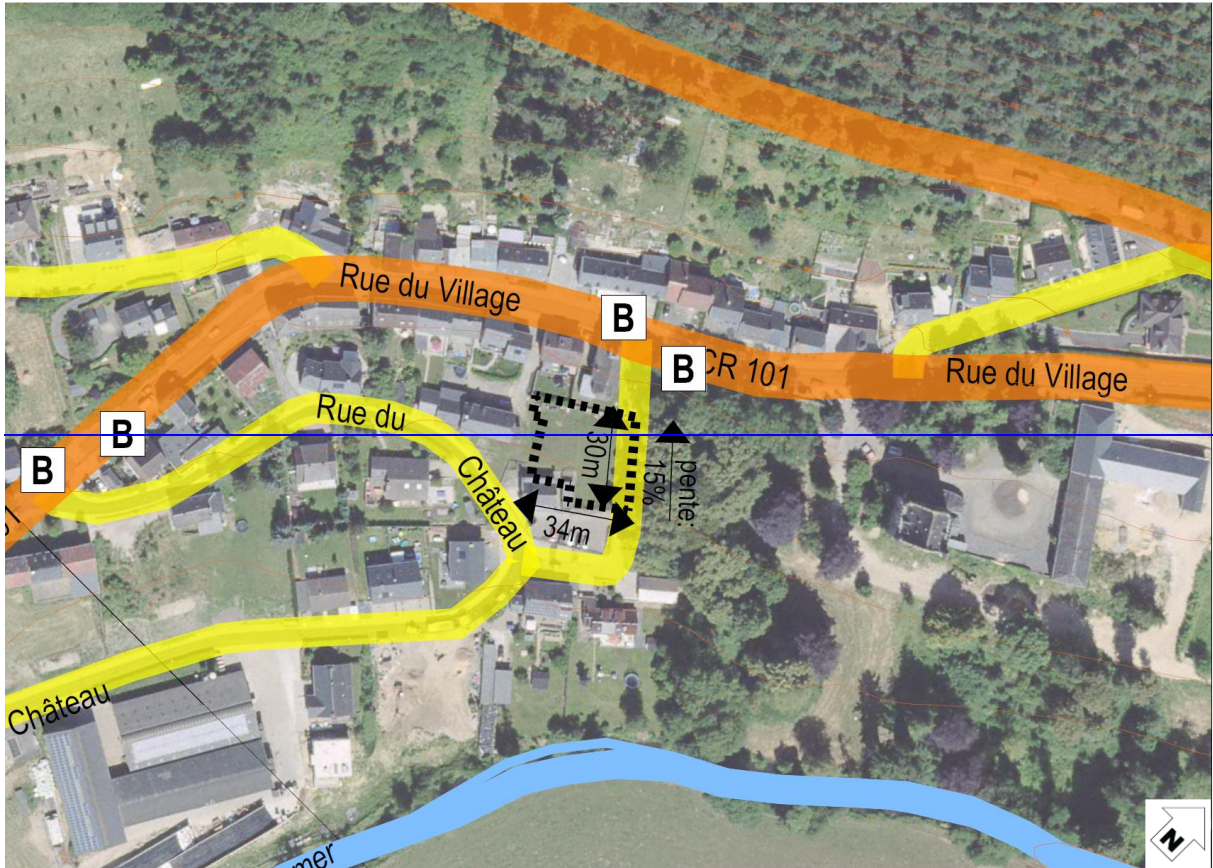
Fond de plan: Carte Topographique, 2008

Localisation du schéma directeur sur carte topographique



Fond de plan : Carte topographique 1:5.000, 2022 Administration du Cadastre et de la Topographie

Plan de situation Localisation du schéma directeur sur orthophoto

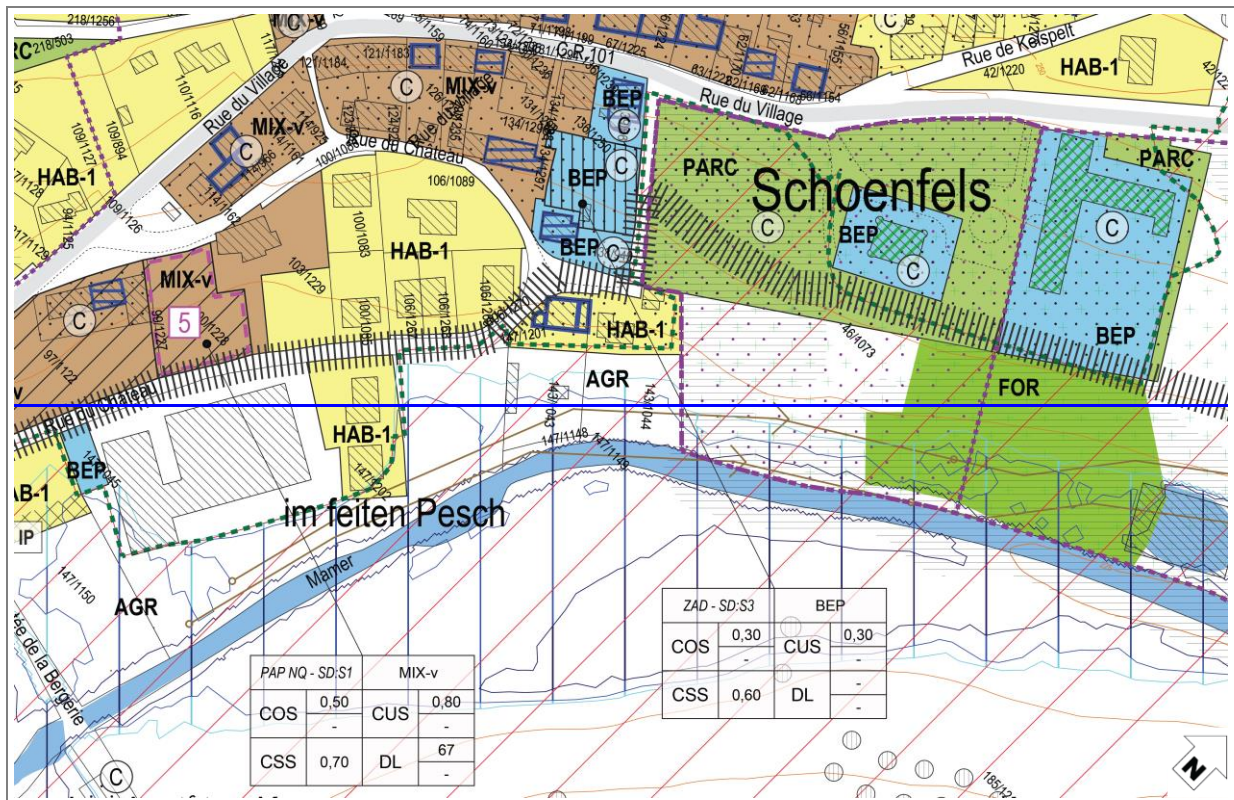


Fond de plan : Orthophoto 2023 Administration du Cadastre et- de la Topographie

Défis urbains – Objectifs visés

- **Développer des terrains en partie libres (ancienne école), dans le tissu bâti existant et déjà desservis par la rue du Château.**
- **Garantir des interfaces avec le tissu bâti existant.**
- **Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables.**

PAG (projet de modification, dossier 15)



PAP NQ - SD: S1		MIX-v	
COS	0,50	CUS	0,80
CSS	0,70	DL	67

ZAD - SD: S3		BEP	
COS	0,30	CUS	0,30
CSS	0,60	DL	-

Legend

- Parcelle
- Bâtiments existants

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

- HAB-1 Zone d'habitation 1
- HAB-2 Zone d'habitation 2
- MIX-u Zone mixte urbaine
- MIX-v Zone mixte villageoise
- MIX-r Zone mixte rurale
- BEP Zone de bâtiments et équipements publics
- ECO-c1 Zone d'activités économiques communale type 1
- ECO-r1 Zone d'activités économiques régionale type 1
- COM Zone commerciale
- S Serre horticole
- SPEC Zone spéciale pour pensions et refuges pour animaux
- GARE Zone de gares et arrêts ferroviaires et routières
- REC Zone de sports et de loisirs
- JAR Zone de jardins familiaux
- Zone de circulation et de stationnement

Zones destinées à rester libres

- AGR Zone agricole
- FOR Zone forestière (13)
- PARC Zone de parc public
- VERD Zone de verdure

Zones superposées

- Zone délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés
- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" - PAP NQ
- Zone d'aménagement différé - ZAD
- Zone d'urbanisation prioritaire type I
- Couloir et espace réservé pour projets routiers
- Couloir et espace réservé pour projets de mobilité douce
- Couloir et espace réservé pour projets de canalisation pour eaux usées
- Couloir et espace réservé pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales
- Zone de servitude "urbanisation"
- IP Servitude "urbanisation - intégration paysagère"
- B Servitude "urbanisation - biotopes"
- CV Servitude "urbanisation - coulée verte"
- CE Servitude "urbanisation - cours d'eau"
- PA Servitude "urbanisation - stationnement à ciel ouvert écologique"
- Po Servitude "urbanisation - stationnement à ciel ouvert"
- R Servitude "urbanisation - rétention"
- RT Servitude "urbanisation - réseau technique"
- ZP Servitude "urbanisation - zone de protection"
- secteur protégé d'intérêt communal de type "environnement construit" (7)
- Bâtiment protégé (7)
- Gabarit protégé (7)
- Façade protégée (7)
- Alignement obligatoire (7)
- Mur protégé (7)
- Élément protégé - "petit patrimoine" (7)
- Zone de bruit - ZONEA (8)

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

- à la protection de la nature et des ressources naturelles
 - Zone protégée d'intérêt national - réglementé (2)
 - Zone protégée d'intérêt national - non réglementé (2)
 - Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - "Zones traitées" (3)
 - Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - "Zones de protection spéciale" (3)
- à la protection des sites et monuments nationaux
 - Immeubles et objets classés monuments nationaux (5)
 - Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire (5)
- à la gestion de l'eau
 - Zone inondable - HQ10 (10)
 - Zone inondable - HQ100 (10)
 - Zone inondable - HQ extrême (10)
 - Zone de protection d'eaux potables (11)

Zones ou espaces repris à titre indicatif

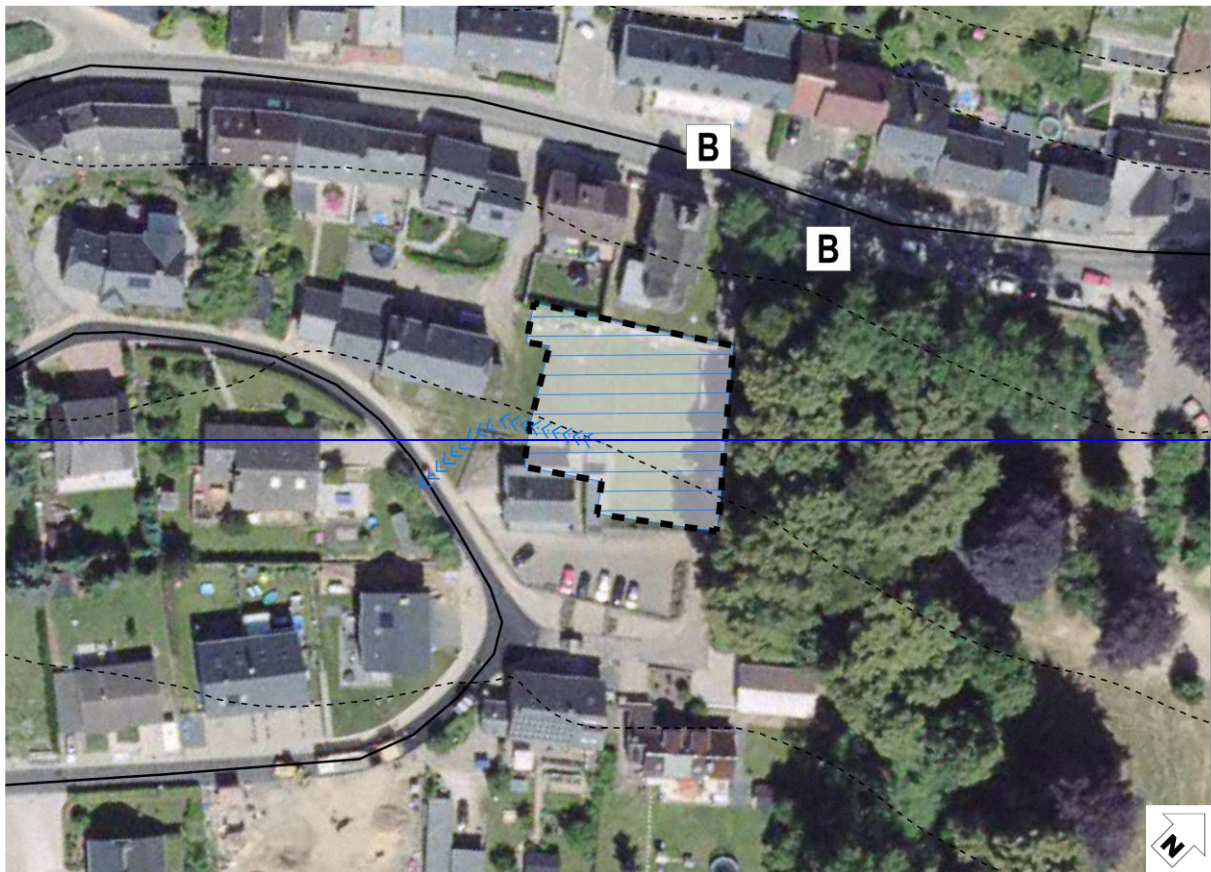
- Biotopes protégés (4)
- CEF - espèces protégées (4)
- Conduites électriques aériennes (13)
- Lignes ferroviaires (13)
- Autoroute (A) (13)
- Routes nationales (RN) (13)
- Limite de la commune
- ART1 Habitats d'espèces protégées (4)
- ART2 Lieux de vie d'espèces protégées (4)
- CEF Mesures CEF - espèces protégées (4)
- Chemins repris (CR) (13)
- Espace rue et stationnement
- Réseau du SEBES (12)
- Collecteur existant
- Terrains avec des vestiges archéologiques inscrits à l'inventaire supplémentaire, classés monument national ou en cours de classement (8)
- Terrains avec des vestiges archéologiques connus (8)
- Espace à risques - "contamination" (14)
- Cimetière
- Pistes cyclables nationales / interlocalité
- Cours d'eau / Eaux stagnantes (13)
- Courbes de niveau, équidistance 5 m (13)

Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie / Plan cadastral numéroté (PCN) - Exercice 2013 / Mise à jour août 2015, AC Mersch et 2-B

Extrait du PAG

Vote du conseil communal le 19 juillet 2016
 Approbation définitive du Ministère de l'Intérieur en date du 3 mars 2017
 Arrêté de la Ministre du Développement durable et des Infrastructures - Département de l'environnement en date du 26 octobre 2016

Schéma Directeur



Fond de plan: Orthophoto 2013, Administration du Cadastre et de la Topographie

— — — 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
<i>faible</i>	<i>moyenne</i>	<i>forte densité</i>	

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

P Pp parking public / privé

B G **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.~~

a – Identité et programmation urbaine par quartier et par îlot

- Ce site sera développé pour des équipements publics en priorité.
- Des aménagements complémentaires permettront de valoriser le centre de cette localité.

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

- Des surfaces à céder pour utilité publique seront nécessaires pour l'aménagement d'espaces libres.
- Le PAP définira les surfaces à céder pour utilité publique dans le cadre des 25% à céder.

c – Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

- Dans le domaine public, les plantations sont à réaliser avec des essences indigènes.
- Dans le domaine public, les aires de stationnement sont à réaliser de préférence selon des principes écologiques.

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

- Sans objet.

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

- Afin de garantir une bonne intégration des nouvelles constructions dans l'environnement construit, le concept urbanistique devra proposer des constructions reprenant le gabarit des constructions existantes environnantes, soit 2 niveaux avec combles et des profondeurs entre 12,0 à 15,0 mètres.

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

- Sans objet.

g – Répartition sommaire des densités

BEP ZAD SD S3					
COS	max	0,30	CUS	max	0,30
	min	-		min	-
CSS	max	0,60	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

BEP PAP NQ SD S4					
COS	max	0,75	CUS	max	0,75
	min	-		min	-
CSS	max	0,90	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

h – Typologie et mixité des constructions

- Ce site est principalement destiné aux bâtiments et aménagements publics.
- Il sera important de chercher la meilleure orientation possible et de favoriser des constructions à haut rendement énergétique.

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

- Le concept urbanistique devra proposer des constructions reprenant le gabarit des constructions existantes environnantes.

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

- Aucun.

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

- L'ancienne école, adjacente au site, est classée en tant que « Bâtiment protégé ». L'ensemble du site est couvert d'un secteur protégé d'intérêt communal de type « environnement construit ».
- Garantir une bonne interface entre ce site et le parc du château de Schoenfels.

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

- Le site est desservi par la rue du Château.

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 site est desservi par la rue du Château existante.

c – Concept de stationnement

- Le nombre d'emplacements de stationnement à prévoir est défini dans le PAG.
- Les PAP définiront le nombre d'emplacements de stationnement pour visiteurs.

d – Accès au transport collectif

- L'arrêt d'autobus le plus proche « Schoenfels Schlass » est situé sur la rue du Village (CR 101) dans un rayon de 35 à 75 mètres du site et est directement accessible par une liaison piétonne.

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

- Concernant les infrastructures techniques, tous les réseaux existent dans la rue du Château et ils ont tous une capacité suffisante pour desservir le nouveau quartier.
- Sur cette partie, la rue du Château dispose d'un réseau mixte, les nouvelles constructions pourront être raccordées à la canalisation pour eaux mixtes existante à proximité.
- Le PAP définira les espaces de rétention, qui sont à aménager selon des principes écologiques.

4. Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains

~~Le chapitre du « concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbain » sera complété lorsque le statut de la zone d'aménagement différé sera levé.~~

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

- Il n'y a aucune structure végétale d'intérêt sur le site. Une bonne partie du site est scellée par des constructions et une aire de stationnement.

- **Des aménagements paysagers devront garantir une bonne interface entre ce site et le parc du château de Schoenfels.**
- **Dans le domaine public il importe de prévoir une grande majorité de plantations d'essence indigène.**
- **Dans le domaine public, les aires de stationnement sont à aménager selon des principes écologiques.**

b – Coulées vertes et maillage écologique

- **Aucun.**

c – Biotopes et habitats à préserver ou à compenser

- **Aucun.**

5. Concept de mise en œuvre

a – Programme de réalisation du projet

- Le PAP sera réalisé en concertation avec les différents services et administrations concernés, respectivement l'Administration de la Gestion de l'Eau (AGE), (...).
1. Lever le statut de la zone d'aménagement différé **(SD S3)** 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.~~
- **Le(s) propriétaire(s) devra(ont) proposer un projet d'aménagement particulier cohérent avec le présent schéma directeur.**
- **Les réseaux techniques sont disponibles dans la rue du Château et ont une capacité suffisante. Il faudra raccorder le nouveau réseau au réseau existant.**

c – Phasage de développement

- ~~Cette zone~~ **La ZAD SD S3** pourra être développée qu'à moyen ou long terme.
- **Le PAP NQ SD S4 devra être développé en une seule phase de développement.**

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

- Voir le plan du projet PAG à la page 5.

Bibliographie :

Avant-projet de plan directeur sectoriel Logement, Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire _ DATer / Ministère des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement, 2009

http://www.dat.public.lu/publications/documents/avant_projet_plan_sectoriel_logement/av_proj_ps_logement.pdf

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

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

Les espaces publics et collectifs, Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire, 2005

http://www.miat.public.lu/publications/amenagement_communal/espaces_publics_collectifs/espaces_publics.pdf

Nature et construction, Recommandations pour l'aménagement écologique et l'entretien extensif le long des routes et en milieu urbain, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, juin 2013

http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/nature_et_construction/PDF_nature_construction.pdf

Leitfaden : Naturnahe Anlage und Pflege von Parkplätzen, Administration des Eaux & Forêts, Service de la Conservation de la Nature, 2008

http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/naturnahe_anlage_parkplaetzen/Brochure_naturnahe_anlage_parkplaetzen.pdf

Leitfaden zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten Luxemburgs, Administration de la Gestion de l'Eau,

http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden/Leitfaden_pdf.pdf

http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden2/Leitfaden_2013_pdf.pdf

Renaturation des cours d'eau – Restauration des habitats humides, Ministère de l'Environnement & Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire, avril 2008

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