





**Maître d'ouvrage**

Administration communale de Hesperange  
474, route de Thionville  
L-5886 Hesperange  
Téléphone +352 36 08 08 - 2005  
Téléfax +352 36 07 40  
www.hesperange.lu



Maître d'oeuvre

Dewey Muller Partnerschaft mbB Architekten Stadtplaner  
15b, bd. Grande-Duchesse Charlotte  
L-1331 Luxembourg  
Téléphone +352 263 858-1  
Téléfax +352 263 858-50  
info@deweymuller.com  
www.deweymuller.com

**DEWEYMULLER**

<b>Numéro du projet</b>	<b>1335_MP1_DM</b>	
<b>Auteurs</b>	<b>Noms</b>	<b>Dates</b>
<b>Mise en place</b>	Laurence Gaury, Dipl.-Ing. Architektin	février 2022
<b>Contrôle</b>		
<b>Modifications</b>		
<b>Index</b>	<b>Description</b>	<b>Date</b>

## **CONTENU DU DOSSIER**

Introduction

Etude préparatoire

Section 1 - Analyse de la situation existante

Section 2 - Concept de développement

Section 3 - Schéma directeur

Plan d'aménagement général

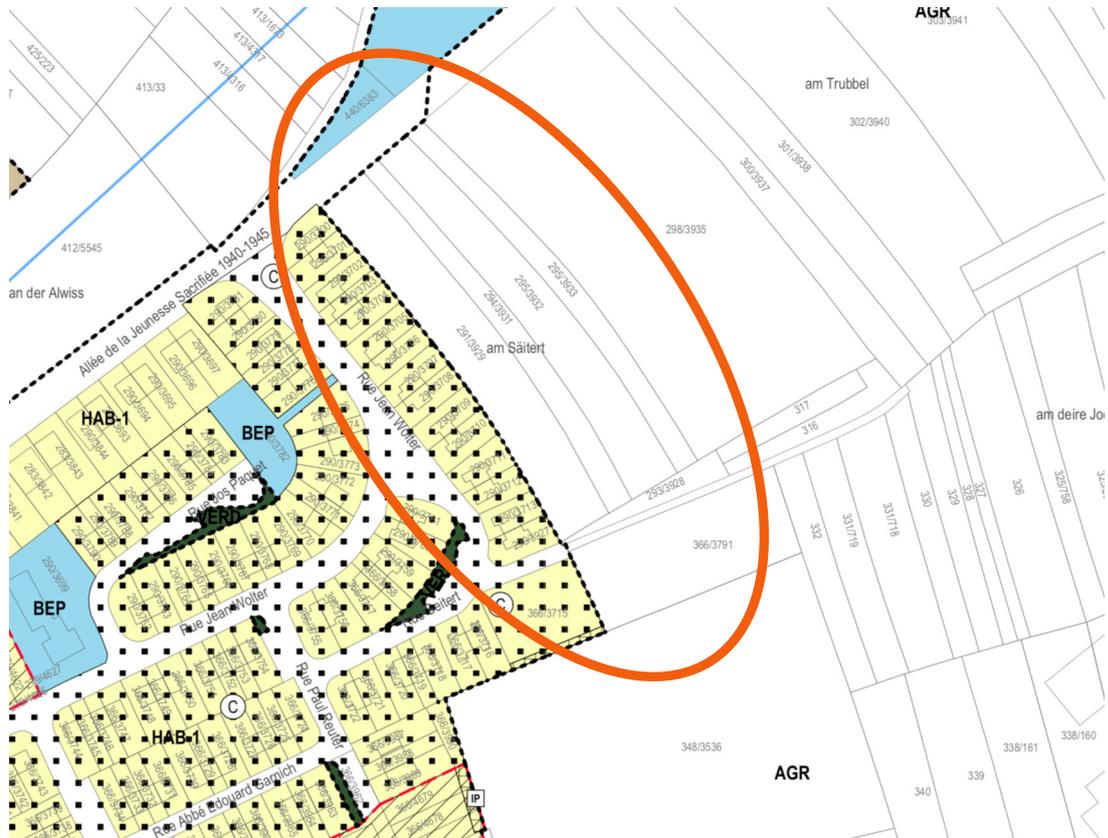
Fiches de présentation

Partie graphique - Situations existante et projetée





Figure 2 - Extrait du Plan d'aménagement général autorisé le 15 septembre 2020



(Source : Administration communale 2021)

La partie écrite du PAG reste inchangée.

Figure 3 - Vue aérienne du site



(Source : Administration du cadastre et de la topographie 2021)

Selon le *Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général*, dans le cas d'une modification d'un plan d'aménagement général élaboré selon la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, l'étude préparatoire peut être limitée aux éléments sur lesquels la modification projetée a un impact direct.

Selon le *Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de la fiche de présentation du plan d'aménagement général d'une commune*, les orientations fondamentales du Plan d'aménagement général doivent être reprises dans la fiche de présentation en annexe.





## ÉTUDE PRÉPARATOIRE



## **SECTION 1 - ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE**

### **1.1. Contexte national, régional et transfrontalier**

Sans changement.

### **1.2. Démographie**

La densité de logements prévue sur les parcelles en question est de maximum 30, ce qui signifie une augmentation du nombre de logements sur le territoire communal d'environ 50 et une augmentation du nombre d'habitants d'environ 115 personnes à raison de 2,3 personnes par ménage. Comparé au nombre d'habitants actuel à Hesperange de 15 844 personnes (1<sup>er</sup> janvier 2022), ceci représente une augmentation de 0,7%.

Pour la localité d'Alzingen qui compte 2 404 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2022, cela représente une augmentation de 4,8%.

Cette augmentation s'inscrit dans la tendance caractéristique de la commune et générale à l'ensemble du Grand-Duché, dans les dernières années, en matière de croissance démographique. Cette croissance est soutenue depuis le milieu des années 80 du 20<sup>e</sup> siècle et représente une des croissances de population les plus fortes en Europe, avec une hausse de 1,97% pour l'année 2019 par exemple.

### **1.3. Situation économique**

La mise en place du plan d'aménagement particulier - nouveau quartier dans la localité d'Alzingen, pourra s'accompagner de la création de nouveaux emplois et de nouveaux équipements économiques, du fait que certaines activités complémentaires au logement sont autorisées dans les zones d'habitation 1, comme les commerces, l'artisanat, les services administratifs ou professionnels, les établissements d'hébergement, les restaurants et les activités culturelles. Le nombre de ces emplois et de ces équipements sera, quoi qu'il en soit, très réduit et ne pourra influencer le devenir économique de la commune et du Grand-Duché en général, entre autres, du fait que la surface construite brute à dédier à des fins autres que le logement est limitée à maximum 10% de la surface construite brute totale, selon la partie écrite du PAG en vigueur à l'heure actuelle.

### **1.4. Situation du foncier**

Les fonds en question sont en majorité (+/-75%) en possession de la commune. Ceci permet leur développement pratiquement immédiat et sans la nécessité de transactions préalables importantes.

### 1.5. Structure urbaine

Le développement soutenu de la commune de Hesperange se fait sentir à partir des années 50 du 20<sup>e</sup> siècle. C'est à partir de cette époque que les localités historiquement isolées de Hesperange, Alzingen et Fentange, ont commencé à fusionner. L'étude préparatoire générale établie dans le cadre de la refonte du Plan d'aménagement général de la commune en 2019, met l'accent sur le phénomène de conurbation qui a conduit au remplissage des espaces libres entre ces localités et qui a permis une fusion urbanistique entre Hesperange, Fentange et Alzingen.

Les surfaces faisant l'objet de la présente modification du PAG, se trouvent sur la frange nord-est d'Alzingen du point de vue de la division administrative du territoire, mais de fait aux abords directs de la localité de Hesperange et de ses quartiers résidentiels. Le nouveau quartier complète, par ailleurs, une structure urbaine existante et dense.

Comme le bâti existant qu'il vient compléter, le nouveau quartier sera consacré à 90% au logement et s'apparentera aux fonctions urbaines en présence dans ses environs immédiats.

Les caractéristiques essentielles du tissu urbain existant, notamment l'implantation et le nombre de niveaux des constructions principales ainsi que la typologie des logements des quartiers situés autour de l'objet de la présente modification, sont la maison unifamiliale isolée ou en rang à 2 niveaux avec combles.

Figures 4 - Vues du lotissement rue Jos Paquet, rue Jean Wolter et rue Seitert



(Source : Google Street View 2009)

Les surfaces, elles mêmes, ne comportent aucuns ensembles bâtis et éléments isolés protégés ou dignes de protection. Elles jouxtent un quartier classé en tant que secteur protégé de type « environnement construit » du fait de son homogénéité et de sa structure architecturale claire et caractéristique de son époque.

Le quartier adjacent situé le long des rues Jos Paquet, rue Jean Wolter et rue Seitert comporte une aire de jeux publique et les rues sont bordées à de nombreux endroits de verdure, marquée en tant que telle au PAG actuellement en vigueur de la commune, qui devront être complétées par l'offre mise en place dans le cadre du nouveau quartier.

L'intégration du nouveau quartier dans le contexte paysager environnant, sera, en outre, garantie par la mise en place d'une zone de servitude « urbanisation » - « élément naturel » au nord et d'une zone de servitude « urbanisation » - « intégration paysagère » à l'est et au sud des surfaces, d'environ 3,00m. Celles-ci seront marquées dans la partie graphique du PAG et au schéma directeur.

### **1.6. Equipements collectifs**

Le quartier adjacent situé le long des rues Jos Paquet, rue Jean Wolter et rue Seitert, comporte une Maison pour personnes âgées et, comme on l'a vu dans le chapitre précédent, une aire de jeux et des espaces plantés. Ces éléments pourront être complétés, dans le nouveau quartier, par une aire de jeux publique et des espaces verts agrémentant les espaces résidentiels autour desquels les constructions devront s'organiser.

Une toute nouvelle infrastructure scolaire avec des structures d'accueil a été conçue et achevée dans le nouveau quartier de Rothweit II à Alzingen. Une augmentation de l'offre en matière de garde et de scolarisation des enfants est donc assurée par ce nouvel équipement, qui pourra faire face à l'extension du périmètre et l'augmentation de la population issue de la présente modification du PAG. Comme on l'a vu précédemment, l'augmentation du nombre des enfants issus de la mise en place du nouveau quartier, sera de l'ordre de 15 enfants supplémentaires d'âges différents qui pourront être intégrés dans les structures existantes du fait que celles-ci disposent d'assez de capacités.

### **1.7. Mobilité**

Les surfaces faisant l'objet de la présente modification sont desservies par des infrastructures routières existantes. Au nord, le chemin repris CR 226 (Allée de la Jeunesse sacrifiée 1940-1945) qui relie la ville de Luxembourg (Bonnevoie) à Filsdorf par Hesperange, Itzig et Contern, et au sud, par la rue Seitert qui les relie au lotissement Jos Paquet - Jean Wolter. L'intensité du trafic sur le chemin repris reste modéré quel que soit l'heure considérée. Par contre, la route nationale 3 s'avère saturée aux heures de pointe, en particulier le matin entre 7h00 et 8h00 et le soir entre 17h00 et 19h00. La liaison avec la capitale reste donc problématique à ces heures. Seule la mise en place d'un contournement dans les années à venir, pourra remédier aux embouteillages chroniques qui règnent à Hesperange aux heures de pointe.

Au niveau de l'offre en transports collectifs, les surfaces sont desservies par les lignes RGTR (Luxembourg - Medingen) sur la route de Thionville. Avec la planification d'un nouveau City Bus la Commune de Hesperange envisage une meilleure desserte du Quartier Seitert par le biais des transports en commun dans les années à venir. Ce nouveau service desservira le centre de

Hesperange ainsi que le nouveau pôle d'échange de Bonnevoie (Arrêt LTB) ainsi que la future Gare périphérique de Howald.

La planification du nouveau quartier devra mettre en place un concept de stationnement qui devra tenir compte aussi bien du stationnement privé qui sera à prévoir sur les parcelles privées, aux abords des logements, et du stationnement public, entre autres pour les visiteurs, qui pourra être planifié dans des espaces regroupés aux entrées du quartier ou disséminés dans le quartier.

### 1.8. Gestion de l'eau

Selon le rapport sur les incidences environnementales de l'agence Oeko-Bureau s.à r.l. de novembre 2021, les surfaces devant être consacrées au projet, ne se trouvent pas à l'intérieur ou à proximité d'une **zone de protection des sources (ZPS)** et en dehors d'aquifères.

Les surfaces faisant l'objet de la présente modification du PAG, ne sont pas concernées par les **zones inondables** existant le long du cours inférieur de l'Itziger Bach et situées à env. 200m, des zones à risques d'inondation et des **zones à risques de fortes pluies**.

L'**approvisionnement en eau potable** de la commune se fait par de nombreux réservoirs d'eau potable. Les capacités existantes de ces infrastructures d'approvisionnement en eau potable, devront faire l'objet d'un examen avant la mise en œuvre du projet en question et de tout nouveau projet de construction, afin d'assurer un approvisionnement en eau potable suffisant. L'augmentation en rapport avec la mise en place du Plan d'aménagement particulier - nouveau quartier en relation avec la présente modification du PAG actuellement en vigueur de la commune, reste de faible envergure.

En ce qui concerne l'**assainissement des surfaces**, selon les informations de la commune de novembre 2021, le projet doit être relié à la station d'épuration existante de Hesperange, pour laquelle des solutions seront trouvées dans les années à venir, la réalisation du projet en question étant prévue dans 5 ans au plus tôt.

Le projet de construction résidentielle « Am Saitert » entraîne un besoin en capacités supplémentaires modéré. Selon le rapport sur les incidences environnementales fait dans le cadre de la présente modification ponctuelle, l'extension de la station d'épuration de Hesperange devra avoir priorité afin de permettre l'assainissement du nouveau projet. Le projet de construction résidentielle du PAP NQ-AL-09 ne pourra être réalisé que si les capacités de traitement suffisantes sont disponibles. La séparation des eaux usées et des eaux de surface devra en outre être mise en place d'urgence afin de ne pas augmenter les besoins en assainissement de façon superflue.

Le rapport sur les incidences environnementales fait pour la présente modification ponctuelle, prévoit dans le cadre des mesures d'évitement, de minimisation et de compensation que les eaux de surface soient récoltées séparément et résorbées à l'intérieur des espaces du projet de manière décentralisée, par la mise en place de rigoles et de tranchées d'écoulement et d'infiltration et de bassins de rétention ouverts ou autres. De plus, la viabilisation du PAP NQ-AL-09 doit se faire en laissant le plus de surfaces possibles non scellées, afin de réduire la quantité des eaux de surface à résorber.

### 1.9. Environnement naturel et humain

Les terrains faisant l'objet de la présente modification du PAG actuellement en vigueur de la commune, font partie des surfaces agricoles et sont occupées à l'heure actuelle par de la prairie mésophile (selon la Bodennutzungskarte de 2007). Aucun ensemble ou élément paysager marquant, n'est signalé sur les surfaces. La zone de protection - oiseaux (LU0002007 Vallée supérieure de l'Alzette) se trouve à env. 700m et les espaces protégés nationaux (Réserve naturelle RN ZH 49 Roeserbann“, Réserve naturelle RN ZH 48 Kockelscheuer-Etang et Réserve naturelle RN ZH 74 Schaedhaff/Sandweiler – Stekentermouer) à une distance située entre à env. 750m et plus de 3km.

Les surfaces indiquent une pente ascendante relativement faible et continue d'environ 6%, avec leur point le plus bas au niveau de l'Allée de la Jeunesse sacrifiée 1940-1945 au nord-ouest et leur point le plus haut au sud-est des terrains, soit une pente descendant vers le nord-ouest.

Un **biotope** surfacique, habitat d'espèces, selon l'article 17 de la *loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles*, et une rangée d'arbres le long de l'Allée de la Jeunesse sacrifiée 1940-1945 ont été répertoriés sur les surfaces. La rangée d'arbres formée de 5 arbres longeant le côté nord des terrains et le bord sud accueillant des structures ligneuses, devront tous deux être conservés.

Selon le rapport sur les incidences environnementales de l'agence Oeko-Bureau s.à r.l. de novembre 2021, les structures plantées existant le long de la limite est des espaces à planifier, doivent être préservées. Ces structures sont occupées par des espèces d'oiseaux nicheurs et constituent des aires de reproduction essentielles pour les espèces dont l'état de conservation au niveau national est défavorable.

Le biotope surfacique devra être marqué en tant qu'habitat protégé conformément à l'article 17 de la loi sur la protection de la nature au PAG. La perte de biotopes et d'habitats protégés au sens de l'article 17 nécessite la mise en œuvre de mesures compensatoires. La taille des surfaces ou le montant des indemnités de compensation résulte d'un bilan écologique par lequel la perte de biotopes et d'habitats protégés est calculée en nombre d'éco-points. Le rapport sur l'évaluation des incidences environnementales de l'agence Oeko-Bureau s.à r.l. de novembre 2021 part d'un impact partiel sur les habitats protégés au sens de l'article 17 et la fonction agricole et en vient à un besoin en compensation d'environ 123 588 éco-points.

L'évaluation des incidences environnementales établie en septembre 2015 (Oeko-bureau) a constaté les **contraintes autres** suivantes :

- à environ 150m au sud-est, se trouve une ferme nouvelle, récemment déplacée, et
- à environ 200m à l'ouest, se trouve une écurie, toutes deux peuvent être à l'origine d'effets néfastes dûs au bruit et aux émanations ;
- au nord, à environ 100m, se trouve le nouveau bâtiment du CGDIS sur le côté opposé de l'Allée de la Jeunesse sacrifiée 1940-1945 ;
- la vallée de l'Iltziger Bach, située à env. 75m.

Bien que la nouvelle urbanisation rapproche l'agglomération de fait de ces contraintes potentielles, le rapport sur les incidences environnementales de l'agence Oeko-Bureau s.à r.l. de novembre 2021, constate qu'en raison de la distance respective de ces contraintes et de leur nature, aucune nuisance significative sur les futurs résidents ne s'en dégage et, inversement, les nouveaux résidents ne sont à

l'origine d'aucune contrainte supplémentaire pour les équipements et espaces en question.

Les **nuisances relatives au bruit** constituent une problématique à Hesperange, en général, et dans une plus faible mesure à Alzingen, aux niveaux des terrains en question. La route de Thionville (RN 3) avec ses charges de trafic élevées, est à l'origine d'émissions importantes, aussi bien au niveau du bruit que de la pollution atmosphérique ainsi que des dégradations de la qualité de vie comme, par exemple, les risques d'accidents et le manque de convivialité des espaces publics. Ces facteurs méritent une amélioration substantielle indépendamment de la présente modification du PAG.

Le CR 226 (Allée de la Jeunesse sacrifiée 1940-1945) qui longe les surfaces concernées au nord, est à l'origine d'émissions sonores dues au trafic automobile. Ces émissions sonores sont catégorisées selon deux périodes de mesure, de jour et de nuit. Selon le rapport sur les incidences environnementales de l'agence Oeko-Bureau s.à r.l. de novembre 2021, la partie nord du PAP NQ-AL-09 est couverte par les zones de bruit le long du CR 226. Les valeurs mesurées de jour correspondent à 55-65 dB(A) et les valeurs de nuit sont comprises entre 45 et 55 dB(A).

En raison du trafic modéré en présence, les émissions sonores ne représentent aucune contrainte significative pour l'usage résidentiel à venir. Le rapport sur les incidences environnementales préconise la préservation de l'allée d'arbres existante le long du CR 266 et la plantation de structures végétales le long de la limite est des surfaces à planifier pour former écran protecteur. La viabilisation des surfaces ne sera par ailleurs pas à l'origine de charges supplémentaires significatives pour les résidents des environs.

#### **1.10. Plans et projets réglementaires et non réglementaires**

Le Plan d'aménagement général actuellement en vigueur, ne s'étend pas aux surfaces objets de la présente modification.

#### **1.11. Potentiel de développement urbain**

Le potentiel constructible des surfaces faisant l'objet de la présente modification, correspondra aux coefficients suivants : coefficient d'occupation du sol (COS) 0,45, coefficient d'utilisation du sol (CUS) 0,60, coefficient de scellement du sol (CSS) 0,65 et densité de logement (DL) 30.

Ceci signifie un nombre de logements d'environ 50 et d'habitants d'environ 115 personnes à raison de 2,3 personnes par ménage.

#### **1.12. Dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national**

Les plans directeurs sectoriels primaires établis selon la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire, ont été soumis pour signature au Grand-Duc et les règlements grand-ducaux afférents publiés en date du 24 février 2021. Ils concernent les paysages, le logement, les transports et les zones d'activités économiques.

La partie graphique du Plan sectoriel « paysages » indique les parties du territoire national faisant l'objet des zones superposées suivantes :

- zones de préservation des grands ensembles paysagers (GEP)
- zones vertes interurbaines (ZVI)
- coupures vertes (CP).

L'objet de la présente modification n'est concerné par aucune de ces zones.

Partie graphique du Plan directeur sectoriel « logement » indique les parties du territoire national faisant l'objet des zones superposées suivantes :

- zones prioritaires d'habitation (ZPH)
- terrains ou ensembles de terrains regroupés auxquels s'applique le droit de préemption.

L'objet de la présente modification n'est concerné par aucune de ces zones.

La partie graphique du Plan directeur sectoriel « transports » indique les parties du territoire national faisant l'objet des zones superposées suivantes:

- couloirs et zones superposées pour les projets d'infrastructures de transport
- projets ou parties de projet sans couloirs ou zones superposées.

L'objet de la présente modification n'est concerné par aucune de ces zones.

La partie graphique du Plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques » indique les parties du territoire national faisant l'objet des zones superposées suivantes :

- zones d'activités économiques nationales, zones d'activités spécifiques nationales et zones d'activités régionales existantes et projetées
- zones communales existantes à reclasser
- terrains ou ensembles de terrains regroupés auxquels s'applique le droit de préemption.

L'objet de la présente modification n'est concerné par aucune de ces zones.

Le Plan directeur sectoriel secondaire (PDS) « stations de base pour réseaux publics de communications mobiles » est traité dans l'étude préparatoire générale du PAG et ne concerne pas les surfaces faisant l'objet de la présente modification.

Le Plan d'occupation du sol (POS) „aéroport et environs“ de 2006 est traité dans l'étude préparatoire générale du PAG et ne concerne pas les surfaces faisant l'objet de la présente modification.

## SECTION 2 - CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT

Les terrains faisant l'objet de la présente modification du PAG actuellement en vigueur, doivent être développés sous forme d'un Plan d'aménagement particulier - nouveau quartier et être consacrés au logement. Des espaces libres et des stationnement correspondant aux besoins du quartier, doivent, en outre, être mis en place dans le cadre de ce PAP NQ. Une mixité des typologies de logement doit être assurée et certaines activités professionnelles, n'occasionnant aucune gêne à l'habitation, peuvent y voir le jour. Le PAP NQ doit être mis en place en une seule phase.

Les surfaces doivent être desservies par le chemin repris CR 226 (Allée de la Jeunesse sacrifiée 1940-1945) situé au nord et par la rue Jean Wolter située au sud du PAP NQ.

Le résumé non technique du rapport sur l'évaluation des incidences environnementales établie selon l'article 5 de la *loi du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement* de septembre 2021 par l'agence Oeko-bureau fait, par ailleurs, les

recommandations suivantes :

- Erhalt der Baumallee entlang des C.R. 266 und randliche Eingrünung der Fläche im Osten zur Reduzierung von Lärmimmissionen;
- Kennzeichnung der Fläche als nach Art. 21 NatSchG geschützte Ruhe- und Fortpflanzungsstätte von Vogelarten mit ungünstigen nationalen Erhaltungszuständen (Schwarzkehlchen, Dorngrasmücke und Goldammer);
- Ausgleich des Lebensraumverlustes (Gebüschstrukturen im Offenland) mit geeigneten CEF-Maßnahmen. Als potenzielle Maßnahmenräume eignen sich die weiträumigen Offenlandbereiche östlich der Untersuchungsfläche;
- Zur Vermeidung des Tötungstatbestandes gem. Art. 21 dürfen Rodungsmaßnahmen (Schutz von gehölbewohnenden Arten) ausschließlich außerhalb der Brutzeit im Winter (Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar) durchgeführt werden;
- Gehölzschnitte von Rodungen sind zeitnah ebenfalls im Winter abzufahren, um eine Besiedlung der gefällten Gehölze zu vermeiden;
- Kennzeichnung der Fläche als nach Art. 17 NatSchG geschütztes Habitat;
- Im Falle einer Zerstörung/Beeinträchtigung geschützter Strukturen und Lebensräume nach Art. 17 sind eine naturschutzrechtliche Genehmigung sowie Kompensationsmaßnahmen (/zahlungen) erforderlich;
- Erhalt der durch Brutvogelarten besiedelten randlichen Gebüschstrukturen sowie zusätzliche Eingrünung der Fläche im Osten und Süden mit Hecken aus heimischen Arten und aufragenden Baumgruppen, um Einflüsse und Nutzungskonflikte der mit den umgebenen Nutzungen zu reduzieren;
- Starke Innendurchgrünung der geplanten Wohnbebauung;
- Verzicht auf eine weitere Ausdehnung der baulichen Entwicklung in östliche Richtung;
- Sicherung durch Ausweisung einer ZSU „intégration paysagère“ am östlichen und südlichen Rand des Plangebietes;
- Begrenzung und Staffelung der Gebäudehöhen;
- Herstellung einer gesicherten Trinkwasserversorgung. Überprüfung der vorhandenen Kapazitäten vor Umsetzung des Projektes;
- Priorisierung des Ausbaus der Klärkapazitäten und Herstellung einer geordneten Abwasserbehandlung;
- Gewährleistung einer geordneten Abwasserentsorgung und ausreichender Klärkapazitäten im Vorfeld einer Wohnnutzung im Plangebiet;
- Trennung der anfallenden Abwässer innerhalb des Gebietes;
- Regenwasserversickerung dezentral innerhalb des Gebietes; Herstellung offener Mulden/ Retentionsgräben;
- Möglichst viele Flächen unversiegelt lassen, um die Menge des anfallenden Regenwassers zu verringern;
- Die Bodenversiegelung sollte möglichst gering gehalten werden;
- Verwendung wasserdurchlässiger Materialien so weit wie möglich, mindestens jedoch beim Bau von Parkplätzen und Zufahrten;
- Einpassung der geplanten Nutzung in die natürliche Topografie und Platzierung von Gebäude/ Anlagen möglichst weit im Norden der Fläche, so dass der Bodenaushub möglichst gering gehalten werden kann;
- Der anfallende Bodenaushub des fruchtbaren Oberbodens sollte getrennt gelagert und für die Geländemodellierung genutzt werden;
- Einsatz geeigneter Maschinen beim Bodenabtrag (z.B. Raupenbagger);

- Energetisch optimierte, kompakte Bauweise;
- Nutzung von regenerativen Energien und Regenwassernutzung;
- Im Vorfeld eines Bauprojektes ist das CNRA zu kontaktieren.

Le développement des surfaces ne remet pas en cause les concepts de développement général mis en place dans le cadre de la refonde générale du PAG de la commune.

### **SECTION 3 - SCHÉMA DIRECTEUR**

Le schéma directeur correspondant au nouveau Plan d'aménagement particulier - nouveau quartier AL-09 est constitué des documents suivants :

- fiche technique et
- partie graphique.





**SECTION 3 DE L'ÉTUDE PRÉPARATOIRE - SCHÉMA DIRECTEUR  
FICHE TECHNIQUE**





**SECTION 3 DE L'ÉTUDE PRÉPARATOIRE - SCHÉMA DIRECTEUR  
PARTIE GRAPHIQUE**





## PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL





**FICHES DE PRÉSENTATION**  
VERSIONS NON COORDONNÉE ET COORDONNÉE

1. Commune de Hesperange

Refonte général du PAG	<input type="checkbox"/>	Commune de	Hesperange	<b>N° de référence</b> (réservé au ministre)	_____
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	_____	Vote du conseil communal	_____
		Surface brute	2.739 ha	Approbation ministérielle	_____

<b>Organisation territoriale de la commune</b>		<b>La présente fiche concerne :</b>			
Région	Centre-Sud	Commune de	Hesperange	Surface du territoire	2.739 ha
CDA	<input type="checkbox"/>	Localité de	_____	Nombre d'habitants	15.844 hab.
Membre du parc naturel	_____	Quartier de	_____	Nombre d'emplois	s.i. empl.
Remarques éventuelles	<b>Sources :</b> surface brute et surface du territoire: ACT - PCN 2018 PCF012 - limite communale et limites de sections communales Nombre d'habitants : Commune de Hesperange (SIG-Gescom 22.01.2019)   Nombre d'emplois: sans indication (s.i.) <b>Hypothèses de calcul :</b> sur base de EP1 Chapitre 2				

**Potentiels de développement urbain (estimation)**

**Hypothèses de calcul**

Surface brute moyenne par logement	120	m <sup>2</sup>
Nombre moyen de personnes par logement	2,3	hab.
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activités	120	m <sup>2</sup>
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation	40	m <sup>2</sup>

surface brute [ha]	nombre d'habitants			nombre approximatif d'emplois		
	situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle [%]
<b>dans les "quartiers existants" [QE]</b>	421,60	3.503	22,11%	4.967		
<b>dans les "nouveaux quartiers" [NQ]</b>						
zones d'habitation	36,09	3.386				
zones mixtes	19,59	3.006		4.920		
zones d'activités	7,40			601		
zones de bâtiments et d'équipements publics	1,10					
zones de sports et de loisirs / spéciales	4,08	409		239		
<b>TOTAL [NQ]</b>	<b>68,26</b>	<b>6.801</b>	<b>44,92%</b>	<b>5.760</b>		
<b>TOTAL [NQ] + [QE]</b>	<b>489,86</b>	<b>15.844</b>	<b>10.304</b>	<b>65,03%</b>	s.i.	10.727 s.i.

**Phasage**

surface brute [ha]		nombre d'habitants (selon DL max.)		nombre d'emplois (selon CUS max.)	
Zone d'am.	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am.	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am.	zone d'urbanisation prioritaire
12,85	0	1.201	0	1.071	0

**Zones protégées**

Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC	49,23	ha	Nombre construction à conserver	282	u.
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN	0	ha	Nombre gabarit d'une construction existante à préserver	220	u.
Surfaces totales des secteurs protégés «vestiges archéologiques»	0	ha	Nombre petit patrimoine à conserver	13	u.



1. Commune de Hesperange

Refonte général du PAG <input type="checkbox"/>	Commune de <u>Hesperange</u>	<b>N° de référence</b> (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 _____	Vote du conseil communal _____
	Surface brute <u>2.739</u> ha	Approbation ministérielle _____

<b>Organisation territoriale de la commune</b>		<b>La présente fiche concerne :</b>	
Région <u>Centre-Sud</u>	Commune de <u>Hesperange</u>	Surface du territoire <u>2.739</u> ha	
CDA <input type="checkbox"/>	Localité de _____	Nombre d'habitants <u>15.844</u> hab.	
	Quartier de _____	Nombre d'emplois _____ s.i. empl.	
Membre du parc naturel _____		Espace prioritaire d'urbanisation <input type="checkbox"/>	
Remarques éventuelles <u>Sources : surface brute et surface du territoire: ACT - PCN 2018 PCF012 - limite communale et limites de sections communales</u>			
<u>Nombre d'habitants : Commune de Hesperange (SIGI-Gescom 22.01.2019)   Nombre d'emplois: sans indication (s.i.)</u>			
<u>Hypothèses de calcul : sur base de EP1 Chapitre 2</u>			

**Potentiels de développement urbain (estimation)**

**Hypothèses de calcul**

Surface brute moyenne par logement	<u>120</u> m <sup>2</sup>
Nombre moyen de personnes par logement	<u>2,3</u> hab.
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activités	<u>120</u> m <sup>2</sup>
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation	<u>40</u> m <sup>2</sup>

surface brute [ha]	nombre d'habitants			nombre approximatif d'emplois		
	situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle [%]
<b>dans les "quartiers existants" [QE]</b>	<u>421,60</u>	<u>3.503</u>	<u>22,11%</u>	<u>4.967</u>		
<b>dans les "nouveaux quartiers" [NQ]</b>						
zones d'habitation	<u>36,09</u>	<u>3.386</u>				
zones mixtes	<u>19,59</u>	<u>3.006</u>		<u>4.920</u>		
zones d'activités	<u>7,40</u>			<u>601</u>		
zones de bâtiments et d'équipements publics	<u>1,10</u>					
zones de sports et de loisirs / spéciales	<u>4,08</u>	<u>409</u>		<u>239</u>		
<b>TOTAL [NQ]</b>	<u>68,26</u>	<u>6.801</u>	<u>44,92%</u>	<u>5.760</u>		
<b>TOTAL [NQ] + [QE]</b>	<u>489,86</u>	<u>15.844</u>	<u>10.304</u>	<u>65,03%</u>	<u>s.i.</u>	<u>10.727</u>

**Phasage**

surface brute [ha]		nombre d'habitants (selon DL max.)		nombre d'emplois (selon CUS max.)	
Zone d'am.	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am.	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am.	zone d'urbanisation prioritaire
<u>12,85</u>	<u>0</u>	<u>1.201</u>	<u>0</u>	<u>1.071</u>	<u>0</u>

**Zones protégées**

Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC	<u>49,23</u> ha	Nombre construction à conserver	<u>282</u> u.
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN	<u>0</u> ha	Nombre gabarit d'une construction existante à préserver	<u>220</u> u.
Surfaces totales des secteurs protégés «vestiges archéologiques»	<u>0</u> ha	Nombre petit patrimoine à conserver	<u>13</u> u.

2. Localité Alzingen

Refonte général du PAG	<input type="checkbox"/>	Commune de	Hesperange	<b>N° de référence</b> (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	_____	Vote du conseil communal	_____
		Surface brute	2.739 ha	Approbation ministérielle	_____

<b>Organisation territoriale de la commune</b>		<b>La présente fiche concerne :</b>			
Région	Centre-Sud	Commune de	_____	Surface du territoire	783 ha
CDA	<input type="checkbox"/>	Localité de	Alzingen	Nombre d'habitants	2.404 hab.
		Quartier de	_____	Nombre d'emplois	s.i. empl.
Membre du parc naturel	_____			Espace prioritaire d'urbanisation	<input type="checkbox"/>
Remarques éventuelles					
Sources : surface brute et surface du territoire : ACT - PCN 2018 PCF012 - limite communale et limites de sections communales					
Nombre d'habitants : Commune de Hesperange (SIGI-Gescom 21.01.2019)   Nombre d'emplois: sans indication (s.i.)					
Hypothèses de calcul : sur base de EP1 Chapitre 2					

**Potentiels de développement urbain (estimation)**

**Hypothèses de calcul**

Surface brute moyenne par logement	120	m <sup>2</sup>
Nombre moyen de personnes par logement	2,3	hab.
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activités	120	m <sup>2</sup>
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation	40	m <sup>2</sup>

surface brute [ha]	nombre d'habitants			nombre approximatif d'emplois		
	situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle [%]
dans les "quartiers existants" [QE]	53,23	136	5,66%	0		
dans les "nouveaux quartiers" [NQ] zones d'habitation	15,80	1.414				
zones mixtes	0,63	58		158		
zones d'activités	1,91			159		
zones de bâtiments et d'équipements publics	0,63					
zones de sports et de loisirs	0,00					
<b>TOTAL [NQ]</b>	<b>18,97</b>	<b>1.472</b>	<b>61,23%</b>	<b>317</b>		
<b>TOTAL [NQ] + [QE]</b>	<b>72,20</b>	<b>2.404</b>	<b>1.608</b>	<b>68,89%</b>	<b>s.i.</b>	<b>317</b>

**Phasage**

surface brute [ha]		nombre d'habitants (selon DL max.)		nombre d'emplois (selon CUS max.)	
Zone d'am.	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am.	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am.	zone d'urbanisation prioritaire
0	0	0	0	0	0

**Zones protégées**

Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC	11,51	ha	Nombre construction à conserver	26	u.
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN	0	ha	Nombre gabarit d'une construction existante à préserver	12	u.
Surfaces totales des secteurs protégés «vestiges archéologiques»	0	ha	Nombre petit patrimoine à conserver	2	u.



**2. Localité Alzingen**

Refonte général du PAG <input type="checkbox"/>	Commune de <u>Hesperange</u>	<b>N° de référence</b> (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 _____ Surface brute <u>2.739</u> ha	Vote du conseil communal _____ Approbation ministérielle _____

<b>Organisation territoriale de la commune</b>		<b>La présente fiche concerne :</b>	
Région <u>Centre-Sud</u>	Commune de _____	Surface du territoire <u>783</u> ha	
CDA <input type="checkbox"/>	Localité de <u>Alzingen</u>	Nombre d'habitants <u>2.404</u> hab.	
	Quartier de _____	Nombre d'emplois _____ s.i. empl.	
Membre du parc naturel _____		Espace prioritaire d'urbanisation <input type="checkbox"/>	
Remarques éventuelles <u>Sources : surface brute et surface du territoire : ACT - PCN 2018 PCF012 - limite communale et limites de sections communales</u> <u>Nombre d'habitants : Commune de Hesperange (SIGI-Gescom 21.01.2019)   Nombre d'emplois: sans indication (s.i.)</u> <u>Hypothèses de calcul : sur base de EP1 Chapitre 2</u>			

**Potentiels de développement urbain (estimation)**

**Hypothèses de calcul**

Surface brute moyenne par logement	120	m <sup>2</sup>
Nombre moyen de personnes par logement	2,3	hab.
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activités	120	m <sup>2</sup>
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation	40	m <sup>2</sup>

surface brute [ha]	nombre d'habitants			nombre approximatif d'emplois		
	situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle [%]
<b>dans les "quartiers existants" [QE]</b>	<u>53,23</u>	<u>136</u>	<u>5,66%</u>	<u>0</u>		
<b>dans les "nouveaux quartiers" [NQ]</b>						
zones d'habitation	<u>15,80</u>	<u>1.414</u>				
zones mixtes	<u>0,63</u>	<u>58</u>		<u>158</u>		
zones d'activités	<u>1,91</u>			<u>159</u>		
zones de bâtiments et d'équipements publics	<u>0,63</u>					
zones de sports et de loisirs	<u>0,00</u>					
<b>TOTAL [NQ]</b>	<b><u>18,97</u></b>	<b><u>1.472</u></b>	<b><u>61,23%</u></b>	<b><u>317</u></b>		
<b>TOTAL [NQ] + [QE]</b>	<b><u>72,20</u></b>	<b><u>2.404</u></b>	<b><u>68,89%</u></b>	<b><u>s.i.</u></b>	<b><u>317</u></b>	<b><u>s.i.</u></b>

**Phasage**

surface brute [ha]		nombre d'habitants (selon DL max.)		nombre d'emplois (selon CUS max.)	
Zone d'am.	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am.	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am.	zone d'urbanisation prioritaire
<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

**Zones protégées**

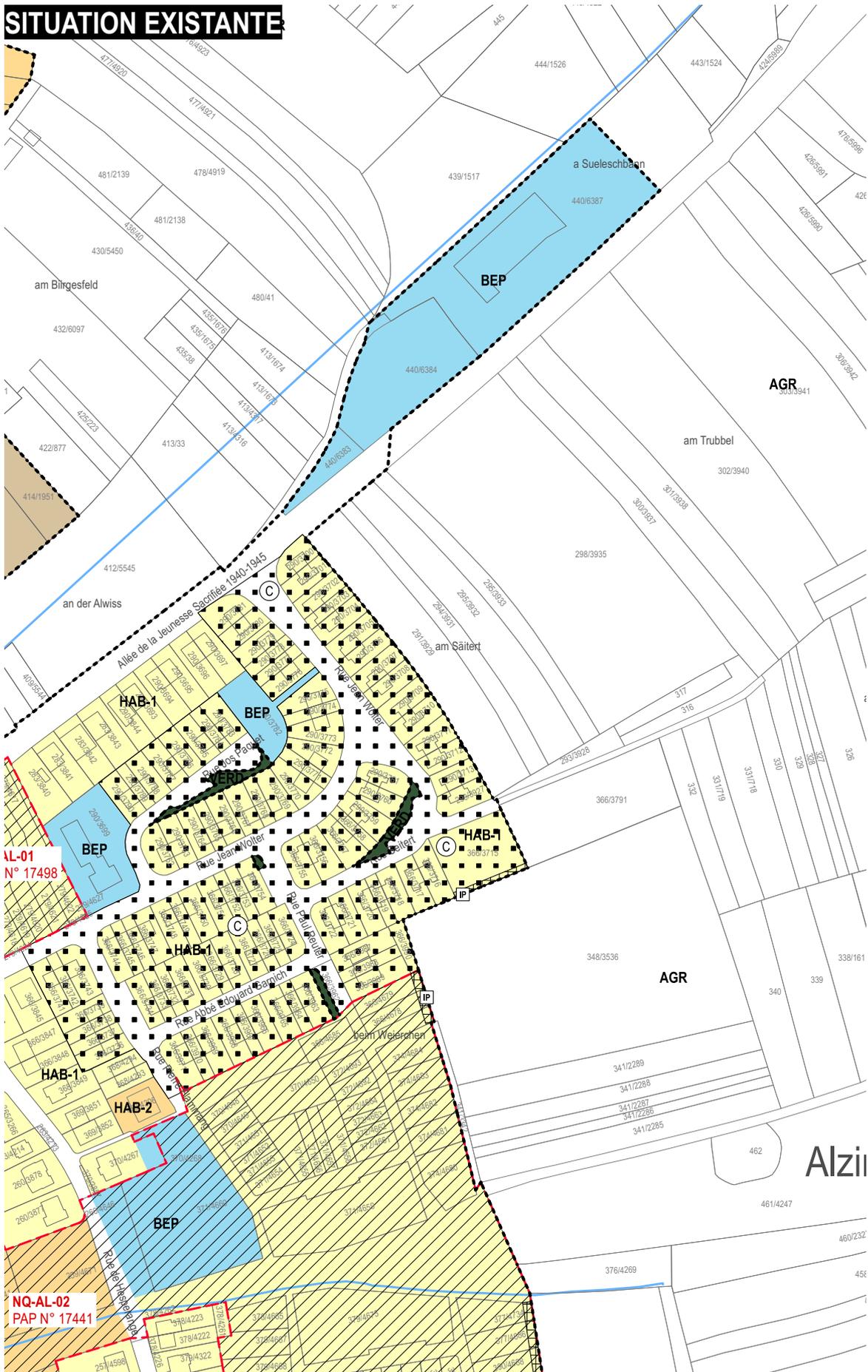
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC	11,51	ha	Nombre construction à conserver	26	u.
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN	0	ha	Nombre gabarit d'une construction existante à préserver	12	u.
Surfaces totales des secteurs protégés «vestiges archéologiques»	0	ha	Nombre petit patrimoine à conserver	2	u.





**EXTRAIT DE LA PARTIE GRAPHIQUE DU PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL**  
SITUATIONS AVANT ET APRÈS - SANS ECHELLE

**SITUATION EXISTANTE**



# SITUATION PROJETÉE

