

**COMMUNE DE LUXEMBOURG**

**PAP « NOUVEAU QUARTIER »  
VAL ST. ANDRE**

**RAPPORT JUSTIFICATIF**  
Version du 16.03.2020

**TABLE DES MATIERES**

<b>I. GÉNÉRALITÉS</b>	<b>3</b>
<b>II. CONTEXTE</b>	<b>3</b>
<b>III. PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL (PAG)</b>	<b>3</b>
<b>1. EXTRAIT DE LA PARTIE REGLEMENTAIRE DU PAG</b>	<b>3</b>
1.1. Partie graphique	3
1.2. Partie écrite de la / des zones concernées	3
<b>2. EXTRAIT DE L'ETUDE PREPARATOIRE DU PAG - SCHEMA DIRECTEUR</b>	<b>4</b>
2.1. Orientations du Schéma Directeur SD n° RO-03 « Val St. André » au Rollingergrund	4
2.2. Transposition au niveau du PAP NQ Val St André	4
<b>IV. CONCEPT URBANISTIQUE</b>	<b>4</b>
<b>1. CARACTERISTIQUES DU SITE</b>	<b>4</b>
1.1. Caractéristiques physiques	4
1.2. Atouts	5
1.3. Faiblesses	5
1.4. Opportunités	5
<b>2. PROGRAMME DES FONCTIONS</b>	<b>5</b>
<b>3. PRINCIPES DE CONCEPTION</b>	<b>5</b>
<b>V. ILLUSTRATIONS</b>	<b>6</b>
<b>1. LE PAP NQ VAL ST. ANDRE ET LE CONTEXTE ENVIRONNANT</b>	<b>6</b>
<b>2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS - GEOMETRIE URBAINE</b>	<b>6</b>
<b>3. AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS</b>	<b>7</b>
3.1. Voirie	7
3.2. Aires de stationnement	7
3.3. Espaces verts et aires de jeu	8
<b>4. AMENAGEMENT DES ESPACES VERTS PRIVES</b>	<b>8</b>
<b>VI. TABLEAU RECAPITULATIF – ANNEXE I</b>	<b>8</b>
<b>VII. FICHE DE SYNTHESE</b>	<b>8</b>

## I. GÉNÉRALITÉS

Le présent rapport justificatif fait partie intégrante du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » Val St. André, appelé par la suite PAP NQ Val St. André, qui fixe les règles d'urbanisme et de lotissement de terrains. Il expose de quelle manière ce PAP NQ précise et exécute le plan d'aménagement général.

## II. CONTEXTE

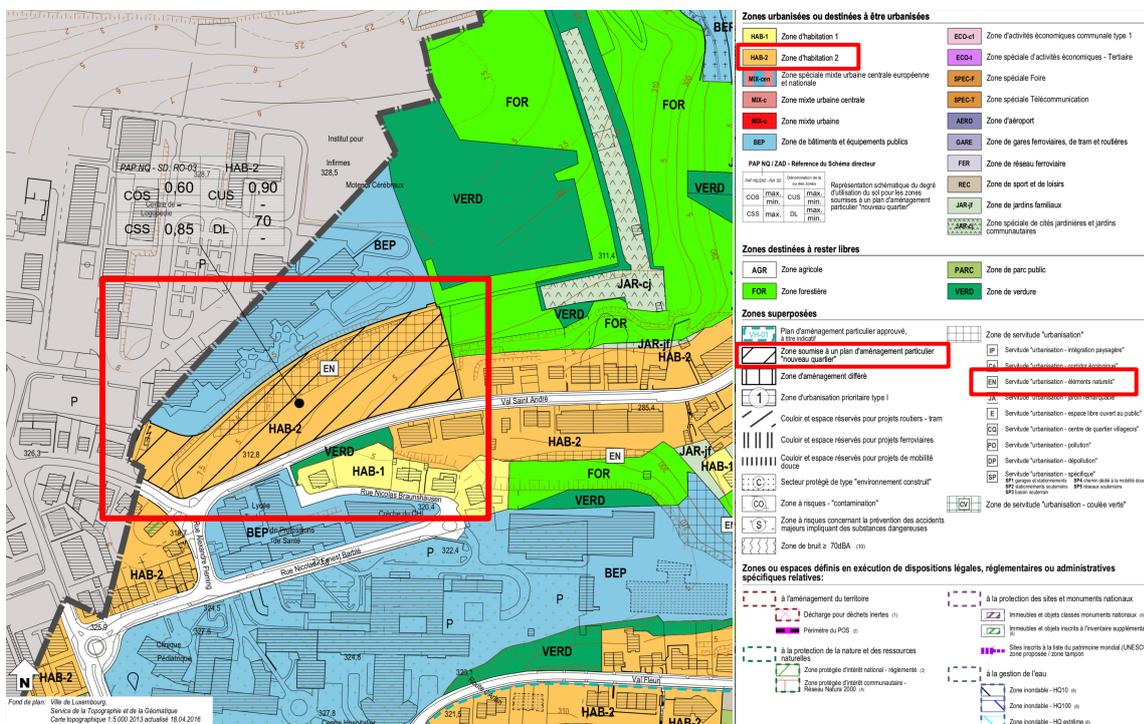
Les fonds couverts par le PAP NQ Val St. André se situent à l'est de la Ville de Luxembourg et sont limitrophes avec la Commune de Strassen.

Le site se trouve à proximité immédiate d'une série d'infrastructures publiques, à savoir le Centre Hospitalier, le SCAP, la Clinique Pédiatrique et la Maternité Grande Duchesse Charlotte.

## III. PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL (PAG)

### 1. EXTRAIT DE LA PARTIE REGLEMENTAIRE DU PAG

#### 1.1. Partie graphique



Extrait de la partie graphique du PAG de la Ville de Luxembourg actuellement en vigueur

Le présent PAP NQ Val St. André précise et exécute les prescriptions de la partie graphique du PAG actuellement en vigueur, à savoir :

- La zone de fond - zone d'habitation 2 (HAB-2) en ce qui concerne le mode d'utilisation du sol ;
- Le COS, le CUS, le CSS et la DL en ce qui concerne le degré d'utilisation du sol ;
- La zone superposée - zone soumise à un PAP NQ et
- La zone superposée - zone de servitude « urbanisation-élément naturel » (EN).

#### 1.2. Partie écrite de la / des zones concernées

Le présent PAP NQ précise et exécute les prescriptions des articles 2, 23, 27 et 33 de la partie écrite du PAG actuellement en vigueur, à savoir :

- L'Art. 23 en ce qui concerne les conditions à respecter dans le cadre de l'élaboration d'un PAP NQ ;
- L'Art. 2 en ce qui concerne les fonctions admises sur le site couvert par le PAP NQ Val St. André ;
- L'Art. 27 en ce qui concerne la mise en œuvre de la servitude « urbanisation » et
- L'Art. 33 en ce qui concerne les emplacements de stationnement requis pour les différentes fonctions.

## 2. EXTRAIT DE L'ETUDE PREPARATOIRE DU PAG - SCHEMA DIRECTEUR

### 2.1. Orientations du Schéma Directeur SD n° RO-03 « Val St. André » au Rollingergrund

Le Schéma directeur prône le développement d'un projet d'habitation, renforçant ainsi l'offre de logement en ville. Le quartier doit être dense tout en étant à échelle humaine. Il doit également être ouvert sur le paysage naturel du site en offrant des espaces libres de qualité favorisant la vie de quartier. Des nouveaux espaces de rencontre conviviaux doivent également être créés.

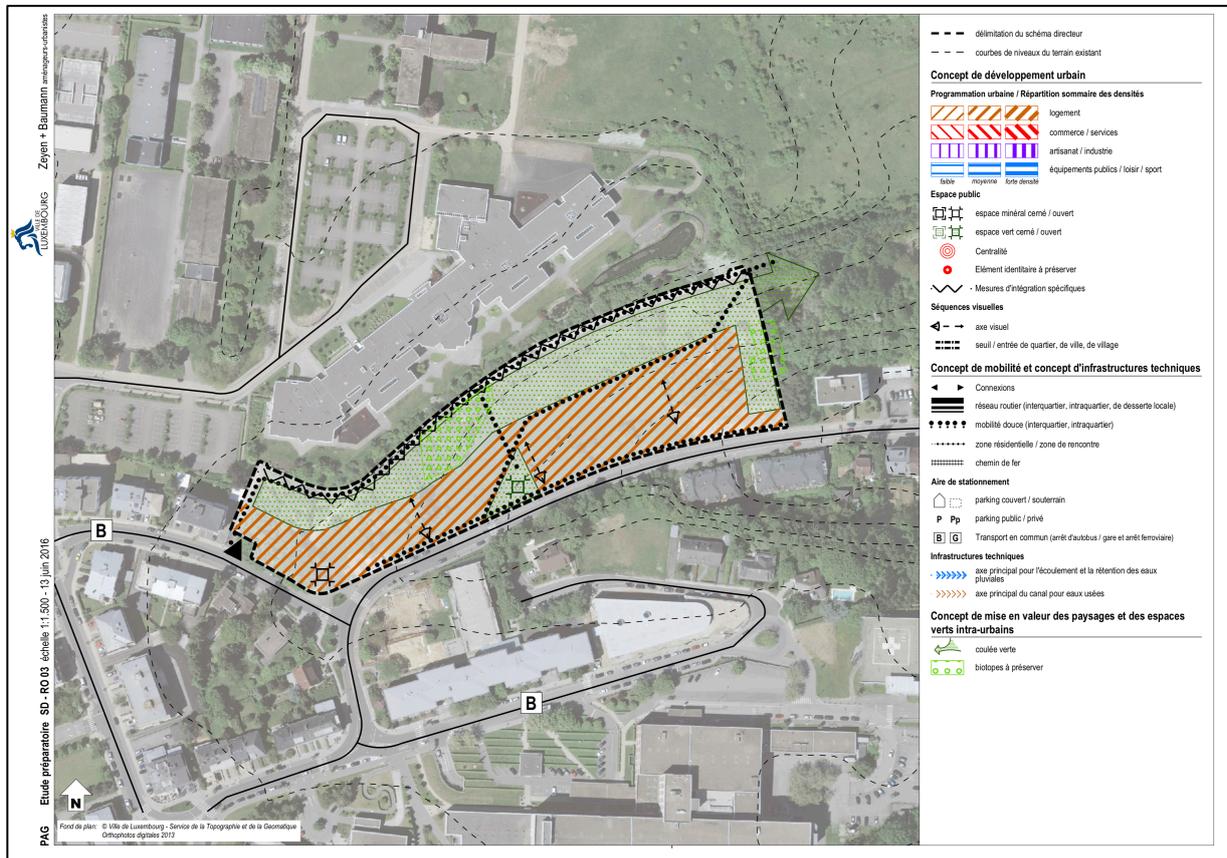


Schéma directeur SD n° RO-03 « Val St. André » (voir documents supplémentaires)

### 2.2. Transposition au niveau du PAP NQ Val St André

Le présent PAP NQ reprend les orientations principales du Schéma directeur tel que la création de logements, la préservation de la coulée verte associée à des axes visuels et des aménagements d'espaces de rencontre. Le projet a pour objectif d'offrir un cadre de vie agréable aux futurs habitants en créant notamment un espace vert attractif ainsi que des aires de jeux informelles et peu sophistiquées dans un écrin de verdure. Les bâtiments se concentrent le long de la rue Val St. André permettant d'obtenir un front urbain tenant la rue tout en ayant un cœur d'îlot vert généreux. Une attention particulière a été accordée à l'échelle des bâtiments et à leur insertion par rapport au terrain existant afin de préserver au maximum l'état d'origine du site et de créer des percées visuelles intéressantes vers le paysage naturel.

## IV. CONCEPT URBANISTIQUE

### 1. CARACTERISTIQUES DU SITE

#### 1.1. Caractéristiques physiques

Le PAP NQ Val St. André s'implante sur un site marqué par une forte dénivellation et la présence d'une végétation dense et diversifiée.

Le terrain est de niveau à l'ouest et observe une différence importante à l'est. La rue desservante au sud descend de l'est vers l'ouest suivant ainsi le niveau du terrain Val St. André.

Le site accueille actuellement une végétation dense et riche qui devra être intégrée dans le concept urbanistique. Les seules infrastructures présentes sur le site sont un transformateur électrique et un chemin motorisé au nord.

### **1.2. Atouts**

Le site PAP NQ Val St. André possède une localisation favorable : il se situe à proximité du Centre Hospitalier de Luxembourg, du SCAP et de la route d'Arlon qui héberge des commerces et des infrastructures de transport. La végétation présente sur le site, mise en valeur dans le projet, offre un cadre de vie de qualité entre proximité et intimité.

### **1.3. Faiblesses**

La topographie est la contrainte majeure du site. Le terrain observe une différence de niveau de 20,60 m entre la partie haute et basse à l'est. Cette dénivellation complexifie les accès des personnes à mobilité réduite.

La présence de canalisations existantes traversant le site est également un élément qui doit être pris en compte dans la planification.

### **1.4. Opportunités**

Le PAP NQ Val St. André permet de renforcer le caractère urbain du quartier du Rollingergrund en continuant le front urbain le long de la rue Val St. André. Il propose également une combinaison harmonieuse entre un concept paysager écologique et un programme d'habitat urbain.

## **2. PROGRAMME DES FONCTIONS**

Le PAP NQ Val St. André propose une mixité de fonction notamment par la présence d'un commerce au rez-de-chaussée du lot n° 1.

La mixité se retrouve également dans les typologies de logements, qui sont de dimensions variées permettant de convenir au maximum aux divers besoins des futurs habitants. Cette multiplicité favorise la mixité sociale et répond aux besoins des différentes tailles de ménage.

Cette démarche s'inscrit dans la dynamique de créer un esprit de convivialité et d'entraide entre les futurs habitants.

## **3. PRINCIPES DE CONCEPTION**

La géométrie urbaine du projet découle des contraintes topographiques et paysagères du site.

Les bâtiments, de par leur forme épousent les courbes de niveau afin d'améliorer l'intégration dans le site sans le contraindre. Ceci évite la création de socles importants et des ruptures d'échelle gênantes. Il en résulte un front de rue rythmé réservant des percées visuelles attractives vers les espaces libres paysagés et les multiples connections proposées.



Exemple de l'intégration des bâtiments dans le site

## V. ILLUSTRATIONS

### 1. LE PAP NQ VAL ST. ANDRE ET LE CONTEXTE ENVIRONNANT



Exemple de l'intégration du site dans le contexte environnant

L'option de proposer des bâtiments isolés dont les pignons sont parallèles au tracé de la rue Val St André découle d'une volonté de structurer l'espace-rue en combinant différents alignements de part et d'autre de la rue et de maintenir le caractère verdoyant du site. Ainsi, les habitants des bâtiments existants implantés parallèlement à la rue Val St André profiteront des nombreuses ouvertures vers le paysage et des espaces verts généreux aménagés devant les nouveaux bâtiments.

### 2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS - GEOMETRIE URBAINE

Le plan n° G-2-01 annexé au présent rapport justificatif reprend l'implantation des constructions et la géométrie urbaine.

Les murets existants sur le terrain sont intégrés à l'aménagement paysager et servent de base pour l'emplacement des cheminements piétons. Des traversées piétonnes sont également créées afin de connecter les bâtiments à la rue et la rue au parc. Ces aménagements permettent une connexion nord/sud non existante auparavant.

Les cheminements piétons laissent place à divers endroits à des escaliers permettant de gérer les différences de niveaux du terrain.

Les espaces de rétention des eaux pluviales sont placés le long de la rue Val St. André et sont intégrés dans le concept paysager global. Leur emplacement au sud du projet se justifie par la topographie du site et par la facilité d'accès pour l'entretien.

La coulée verte est intégrée au concept urbanistique du PAP NQ Val St. André et accueille des liaisons dédiées à la mobilité douce. Ces espaces offrent aux futurs habitants un cadre de vie agréable et des espaces de rencontre de qualité.



Extrait du plan n° G-2-01

### **3. AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS**

#### **3.1. Voirie**

Le site du PAP NQ Val St. André est desservi au sud par une voirie existante, la rue du même nom.

Une seconde voie au nord du site permet de relier la rue Val St. André aux jardins familiaux existants et au home des scouts. Son tracé a été modifié afin de la relier à l'amorce de la rue desservant le transformateur électrique. Ce changement permet d'avoir une meilleure répartition des espaces et une optimisation de la circulation sur le site.

#### **3.2. Aires de stationnement**

Le stationnement sur le site se répartit entre trois infrastructures souterraines.

Les lots n° 1 et n° 2 possèdent un accès propre à un parking souterrain se trouvant sous les bâtiments.

Le lot n° 3 dispose d'un parking mutualisé profitant du fort dénivelé du terrain pour avoir une seule rampe d'accès au point le plus bas. Le stationnement se répartit par la suite en trois zones distinctes sous chaque bâtiment.

Les accès d'une partie du lot n° 1 et du n° 2 se font depuis la rue Val St André et celui de l'autre partie du lot n° 1 depuis la rue Alexander Fleming.

### 3.3. Espaces verts et aires de jeu

Le lot n° 3 a le statut d'un espace vert privé à usage public. Ce lieu, par sa diversité de végétation et son calme, offre un écrin de verdure aux futurs habitants.

Cet espace vert accueille également une aire de jeux sécurisée afin de créer un espace de rencontre pour les habitants induisant la convivialité et les échanges.

Cette aire de jeux ne sera pas équipée d'installations de jeux, mais sera maintenue dans un état de nature intacte.

L'aménagement de ces espaces verts et de l'aire de jeu transpose les données contraignantes découlant des mesures de compensation pour les biotopes détruits d'une part et la volonté de créer un écrin de verdure mettant en valeur la faune et la flore existante d'autre part.

Les documents relatifs à la conception des espaces verts et aires de jeux ouverts au public est annexé au présent rapport justificatif (voir documents supplémentaires).

## 4. AMENAGEMENT DES ESPACES VERTS PRIVES

Le présent PAP NQ Val St. André propose différents espaces verts privés :

- Des espaces verts privés collectifs réservés aux habitants des différents bâtiments et
- Un espace vert privé sous forme de verger qui pourra être exploité par les habitants des différents bâtiments créés sur le site du PAP NQ Val St. André mais ne sera pas ouvert au public.

L'aménagement de ces différents espaces verts privés tient également compte des données contraignantes découlant des mesures de compensation pour les biotopes détruits et du parti général pour l'aménagement paysager sur l'ensemble du site.

Les documents relatifs à la conception des espaces verts et aires de jeux ouverts au public est annexé au présent rapport justificatif (voir documents supplémentaires).

## VI. TABLEAU RECAPITULATIF – ANNEXE I

## VII. FICHE DE SYNTHÈSE