Ville de Luxembourg



Plan d'Aménagement Général (PAG)

Étude préparatoire

Section 4 Schémas Directeurs

SD n°CS-22 «Bei der Härewiss» à Cessange

Vote du conseil communal en date du 28 avril 2017

Approbation du Ministre de l'Intérieur en date du 5 octobre 2017

Arrêté du Ministre de l'Environnement, MDDI – Dép. Environnement en date du 6 octobre 2017



Service de l'Urbanisme et du Développement Urbain



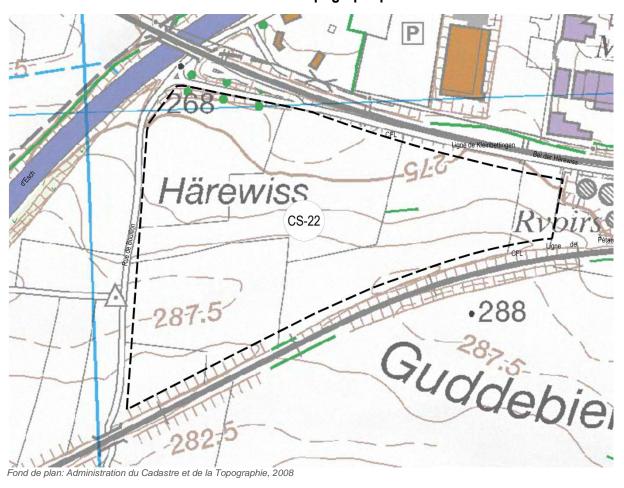
7-9, rue de Steinsel L-7254 Bereldange Tel 33 02 04 Fax 33 28 86 E-mail: secretariat@zeyenbaumann.lu

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

Caractéristiques du site

- » Situation: quartier de Cessange.
- » Superficie du PAP NQ: 13,03 ha (VdL, carte topographique 1:5.000, 2013 actualisé 18.04.2016)
- » **Topographie:** pente montante du Sud vers le Nord comprise entre 3,6% et 8,7%.
- » Typologie des constructions avoisinantes: activités artisanales.
- » Accessibilité: rue de Bouillon et rue des Artisans.
- » Transports publics: arrêt de bus Cessange «Artisans» dans un rayon de 1,2 kilomètre
- » Végétation: terres en culture, arbre isolé et haies (articles 17).

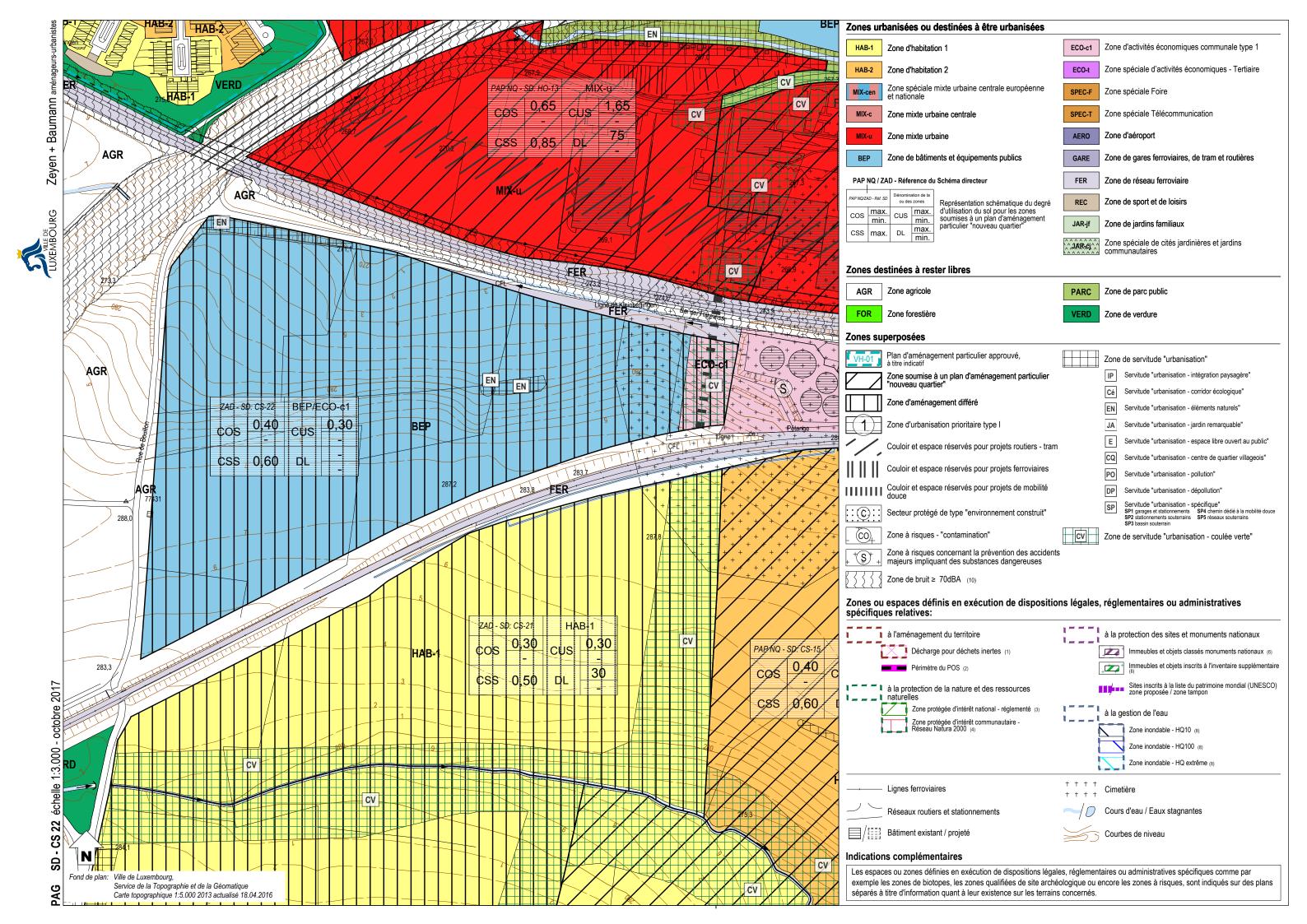
Localisation du schéma directeur sur carte topographique

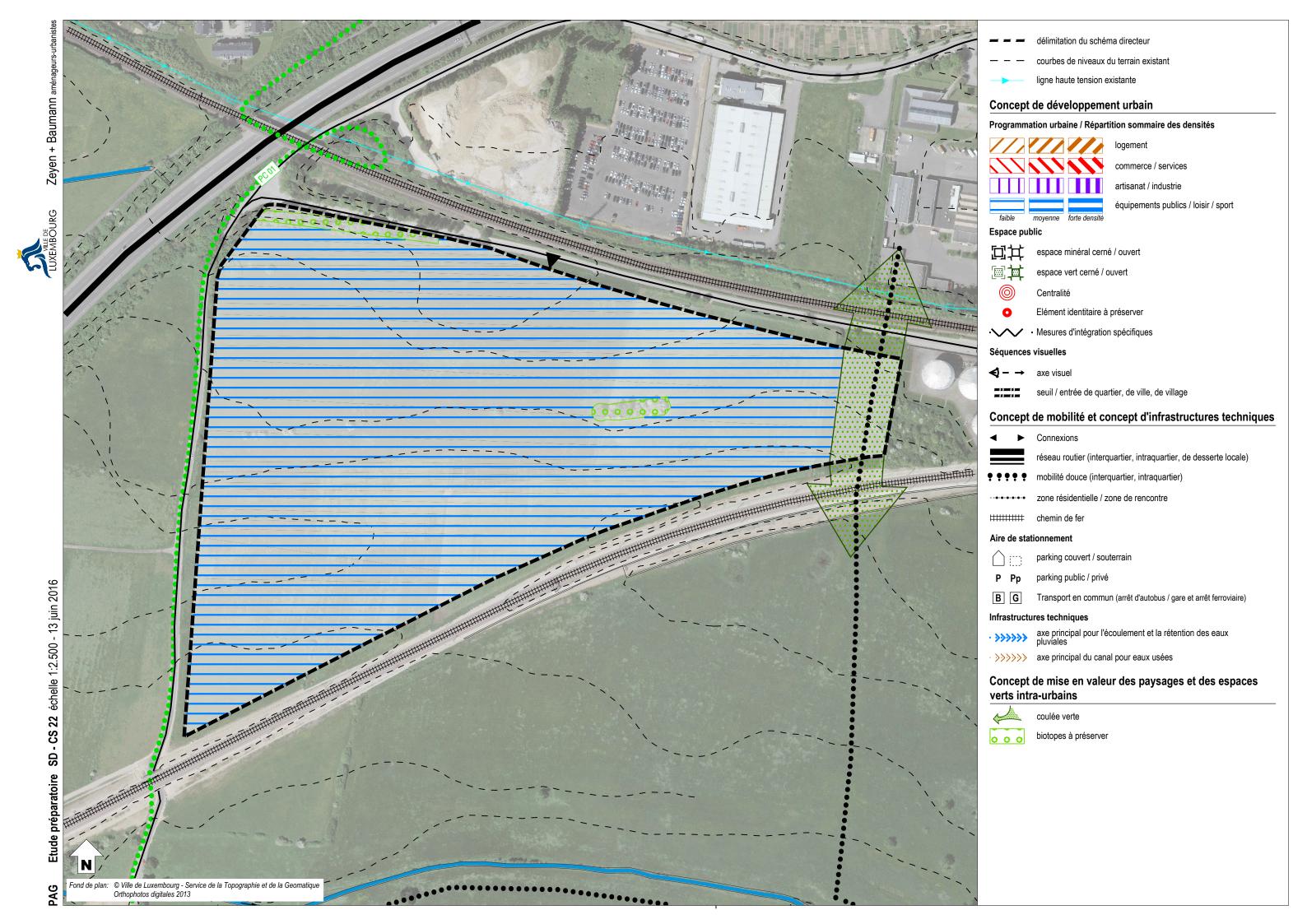


Localisation du schéma directeur sur orthophoto



Fond de plan: Ville de Luxembourg – Service de la Topographie et de la Géomatique, orthophotos digitales 2013





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.

BEP / ECO-c1								
cos	max.	0,40	cus	max.	0,30			
	min.	ı		min.	ı			
CSS	max.	0,60	DL	max.	-			
				min.	1			

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

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

» Ce nouveau quartier doit être desservi à partir de la rue de Bouillon et la rue des Artisans.

d - Accès au transport collectif

» L'arrêt d'autobus le plus proche, Cessange «Artisans» sur la rue des Artisans est situé dans un rayon de 1,2 kilomètre du site maximum.

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

- » Tous les réseaux techniques du ressort de la Ville sont existants à proximité et ils disposent de capacités suffisantes pour l'alimentation en eau potable, l'assainissement, (...).
- » Concernant les autres réseaux, leur capacité devra être analysée au cas par cas avec les différents fournisseurs de réseaux dans le cadre du PAP NQ.

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
 - » Le concept d'aménagement de ces terrains doit tenir compte des zones de servitude « urbanisation » définies dans les parties graphique et écrite du PAG (article 27).

b - Coulées vertes et maillage écologique

Le concept d'aménagement doit composer avec le végétal et donc envisager une répartition équilibrée et une mise en réseau des espaces verts dans le tissu urbain ; aspect important pour le climat, les couloirs à air frais et l'agrément local.

- » Une coulée verte est à aménager à l'Est du site pour favoriser le maillage écologique et réguler les aspects climatiques notamment l'échange d'air. Cette coulée verte doit structurer le quartier et être une zone récréative.
- » Cette coulée verte doit s'inscrire dans la mise en réseau de plusieurs couloirs verts projetés, nécessaire pour la restauration du maillage écologique et ainsi assurer la conservation de la biodiversité.

c - Biotopes à préserver et habitats

- » Des éléments naturels, respectivement des haies (article 17) sont existantes. Celles-ci doivent être conservées et sont à intégrer au concept urbanistique.
- » La continuité de la fonction écologique est à assurer.
- » Une étude spécifique relative aux biotopes et aux habitats d'espèces doit être faite avant la mise en œuvre du PAP NQ.

5. Concept de mise en œuvre

a - Programme de réalisation du projet

- 1. Lever le statut de la zone d'aménagement différé par une procédure de modification ponctuelle du PAG sur la base d'un schéma directeur complété et développé.
- 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.
- » Une étude spécifique relative aux biotopes et aux habitats d'espèces doit être faite avant la mise en œuvre du PAP NQ.

c - Phasage de développement

» Cette zone pourra être développée qu'à moyen et long terme.

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

» Le sous chapitre «délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier » sera complété lorsque le statut de la zone d'aménagement différé sera levé.

6. 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_log ement.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_Oekologis che 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,

 $\underline{\text{http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden/Leitfaden_pdf.pdf}$

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