

Plan d'Aménagement Général (PAG)

Étude préparatoire

Section 4 Schémas Directeurs
SD n°CT-18 « rue de Trèves » au Cents

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

ZEYEN
BAUMANN

Bureau d'Etudes en
Aménagement du Territoire
et Urbanisme

CHANTAL ZEYEN
PIERRE BAUMANN
Aménageurs-Urbanistes
Ingénieurs-conseils TUB

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

Localisation du schéma directeur sur orthophoto



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

Défis urbains – Objectifs visés

Situation

- » Développer des terrains libres de grande envergure, situés à l'intérieur d'un îlot d'habitation existant déjà desservis par les réseaux techniques et à proximité des transports collectifs.

Urbanisme

- » Développer un quartier d'habitation qui propose des habitations moins consommateurs de terrain, une implantation optimale et une grande qualité des espaces libres.
- » Renforcer l'offre en habitat dans la Ville.
- » Proposer une densité d'habitation en phase avec la localisation du site (desserte routière, transport en commun, capacité des infrastructures techniques,...).
- » Proposer une mixité de typologie de logements.
- » Développer des habitations à coût modérés sur une partie du projet.
- » Garantir les interfaces avec le tissu bâti existant.
- » Aménager des espaces libres de qualité et qui favorisent une vie de quartier; aire de jeux, espace-rue, placette (...).
- » Créer des nouveaux espaces de rencontre conviviaux, de type placette et parc, accessibles à tous.
- » Favoriser l'utilisation active et passive des énergies renouvelables.

Mobilité

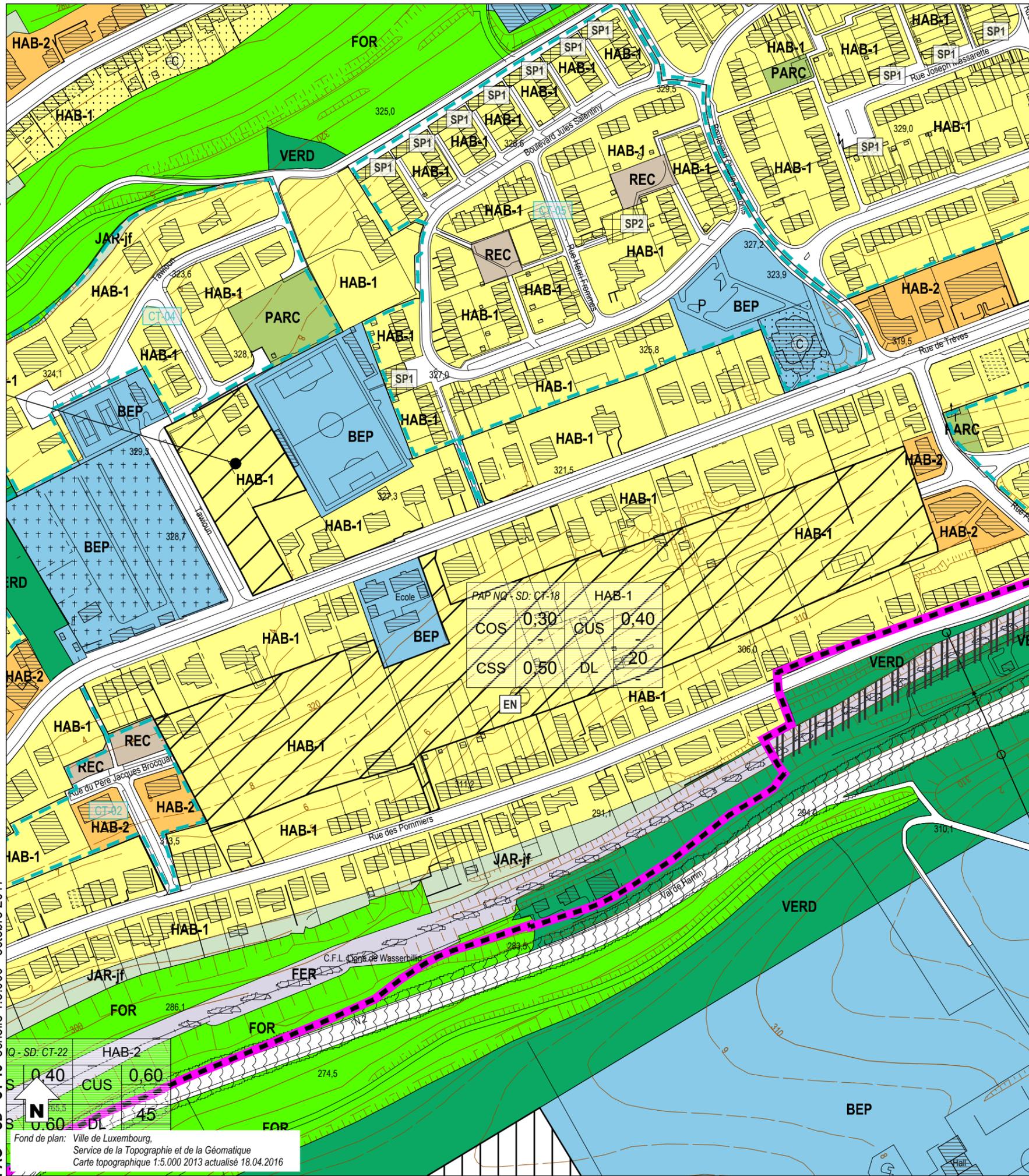
- » Proposer une desserte interne en phase avec la fonction du nouveau quartier.
- » Créer des liaisons pour la mobilité douce vers les réseaux de transport public, vers les équipements publics et services de proximité.

Biotopes et habitats

- » Préserver les biotopes protégés existants et les intégrer au concept urbanistique. Pour les biotopes détruits, prévoir des surfaces de compensation.
- » Intégrer les éléments naturels paysagers existants dans le concept urbanistique.

Servitudes urbanistiques

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



Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

| | | | |
|--|--|--------|--|
| HAB-1 | Zone d'habitation 1 | ECO-c1 | Zone d'activités économiques communale type 1 |
| HAB-2 | Zone d'habitation 2 | ECO-I | Zone spéciale d'activités économiques - Tertiaire |
| MIX-cen | Zone spéciale mixte urbaine centrale européenne et nationale | SPEC-F | Zone spéciale Foire |
| MIX-c | Zone mixte urbaine centrale | SPEC-T | Zone spéciale Télécommunication |
| MIX-u | Zone mixte urbaine | AERO | Zone d'aéroport |
| BEP | Zone de bâtiments et équipements publics | GARE | Zone de gares ferroviaires, de tram et routières |
| PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur | | FER | Zone de réseau ferroviaire |
| PAP NQ/ZAD - Réf. SD | Dénomination de la ou des zones | REC | Zone de sport et de loisirs |
| COS max. min. | CUS max. min. | JAR-jf | Zone de jardins familiaux |
| CSS max. | DL max. min. | JAR-cj | Zone spéciale de cités jardinières et jardins communautaires |

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

Zones destinées à rester libres

| | | | |
|-----|-----------------|------|---------------------|
| AGR | Zone agricole | PARC | Zone de parc public |
| FOR | Zone forestière | VERD | Zone de verdure |

Zones superposées

| | | | |
|------------------|---|--------|--|
| VH-01 | Plan d'aménagement particulier approuvé, à titre indicatif | [Grid] | Zone de servitude "urbanisation" |
| [Diagonal lines] | Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" | IP | Servitude "urbanisation - intégration paysagère" |
| [Vertical lines] | Zone d'aménagement différé | Cé | Servitude "urbanisation - corridor écologique" |
| [Circle with 1] | Zone d'urbanisation prioritaire type I | EN | Servitude "urbanisation - éléments naturels" |
| [Dashed line] | Couloir et espace réservés pour projets routiers - tram | JA | Servitude "urbanisation - jardin remarquable" |
| [Vertical lines] | Couloir et espace réservés pour projets ferroviaires | E | Servitude "urbanisation - espace libre ouvert au public" |
| [Vertical lines] | Couloir et espace réservés pour projets de mobilité douce | CQ | Servitude "urbanisation - centre de quartier villageois" |
| [Circle with C] | Secteur protégé de type "environnement construit" | PO | Servitude "urbanisation - pollution" |
| [Circle with CO] | Zone à risques - "contamination" | DP | Servitude "urbanisation - dépollution" |
| [Circle with S] | Zone à risques concernant la prévention des accidents majeurs impliquant des substances dangereuses | SP | Servitude "urbanisation - spécifique" |
| [Wavy lines] | Zone de bruit ≥ 70dBA (10) | SP1 | garages et stationnements |
| | | SP2 | stationnements souterrains |
| | | SP3 | bassin souterrain |
| | | SP4 | chemin dédié à la mobilité douce |
| | | SP5 | réseaux souterrains |
| | | [CV] | Zone de servitude "urbanisation - coulée verte" |

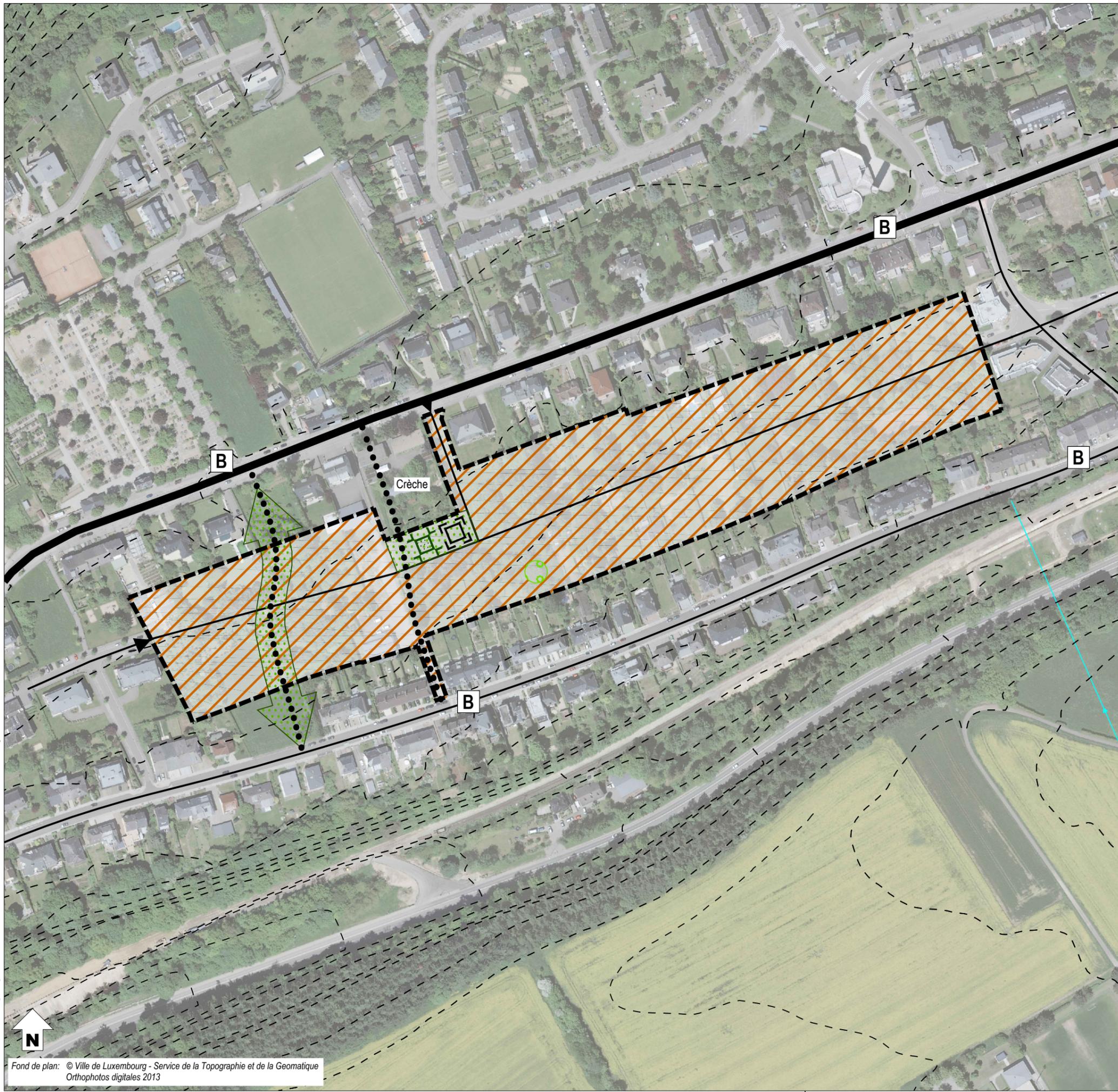
Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives:

| | | | |
|----------------|--|-----------------|--|
| [Dashed red] | à l'aménagement du territoire | [Dashed purple] | à la protection des sites et monuments nationaux |
| [Red X] | Décharge pour déchets inertes (1) | [Purple box] | Immeubles et objets classés monuments nationaux (5) |
| [Pink dashed] | Périmètre du POS (2) | [Green box] | Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire (6) |
| [Dashed green] | à la protection de la nature et des ressources naturelles | [Purple dashed] | Sites inscrits à la liste du patrimoine mondial (UNESCO) zone proposée / zone tampon |
| [Green box] | Zone protégée d'intérêt national - réglementé (3) | [Blue dashed] | à la gestion de l'eau |
| [Red box] | Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 (4) | [Blue box] | Zone inondable - HQ10 (8) |
| | | [Blue box] | Zone inondable - HQ100 (8) |
| | | [Blue box] | Zone inondable - HQ extrême (8) |

| | | | |
|--------|------------------------------------|--------------|-------------------------------|
| [Line] | Lignes ferroviaires | [Crosses] | Cimetière |
| [Line] | Réseaux routiers et stationnements | [Blue wavy] | Cours d'eau / Eaux stagnantes |
| [Box] | Bâtiment existant / projeté | [Brown wavy] | Courbes de niveau |

Indications complémentaires

Les espaces ou zones définies en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques comme par exemple les zones de biotopes, les zones qualifiées de site archéologique ou encore les zones à risques, sont indiqués sur des plans séparés à titre d'information quant à leur existence sur les terrains concernés.



-  délimitation du schéma directeur
-  courbes de niveaux du terrain existant
-  ligne haute tension existante

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

2. Concept de développement urbain

a – Identité et programmation urbaine par quartier et par îlot

Le site « rue de Trèves » doit être développé en quartier d'habitation. Le concept d'aménagement doit proposer une programmation urbaine et paysagère cohérente qui tienne compte de la configuration du site et de sa position à l'intérieur d'un îlot d'habitation. Des liaisons de mobilité douce sont à créer afin de relier aisément le nouveau quartier aux quartiers adjacents, aux équipements publics, aux services de proximité et aux transports publics. Un axe vert est à aménager pour accueillir le réseau de mobilité douce et pour créer un espace vert accessible à tous.

En résumé, le projet doit prévoir :

- » un quartier d'habitation caractérisé par une mixité de logements unifamiliaux et plurifamiliaux,
- » une desserte vers le réseau routier principal, respectivement vers la rue Cents (N1A),
- » des liaisons pour la mobilité douce depuis la rue de Trèves (N1A) et en direction de la rue des Pommiers,
- » des espaces libres de qualité accessibles à tous,
- » de garantir du logement à coût modéré, selon les dispositions légales,
- » l'utilisation active et passive de l'énergie solaire.

Les principes d'aménagement sont illustrés sur la partie graphique du Schéma Directeur.

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

- » Pour la viabilisation de ce nouveau quartier des surfaces sont à céder à la Ville. En principe, les surfaces à céder seront proches des 25 % prévus par la loi.
- » Le PAP NQ définira précisément les surfaces à céder pour utilité publique dans le cadre des 25% à céder.
- » Une surface correspondant à au moins 10% de la superficie brute des terrains compris dans le PAP NQ, doit être réservée à l'aménagement d'espaces de verdure cohérents ouverts au public, d'aires de récréation ou de jeux, ainsi qu'à la plantation d'arbres en bordure de la voirie.
- » Si le taux de cession est inférieur ou supérieur à 25%, les éventuelles indemnités compensatoires sont à régler dans le cadre de la convention relative à l'exécution du PAP NQ.

c – Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

- » Pour la viabilisation de ce nouveau quartier des surfaces sont à céder à la Ville afin d'aménager la desserte interne, des liaisons pour la mobilité douce, la gestion de l'eau de ruissellement, des espaces de détente de qualité et des espaces publics.
- » La conception des dessertes internes doit garantir un trafic apaisé et des espaces rue conviviaux.
- » Un axe vert est à aménager à travers le nouveau quartier.
- » Compte tenu de la taille du projet, au moins un espace vert public doit être aménagé. Le PAP NQ définira précisément la taille et la localisation de cet espace vert, respectivement des aires de jeux, des infrastructures adaptées pour le rassemblement des habitants et des connexions piétonnes vers le centre du quartier.
- » Pour créer des espaces de rencontre attractifs dans le quartier et ainsi briser la monotonie des longues rues, le concept urbanistique doit prévoir au moins une ouverture de l'espace rue sous forme de placette cernée par des constructions.
- » Les espaces publics de qualité sont ceux qui sont bien structurés, qui sont animés, qui accueillent des manifestations, où des gens se rencontrent et des cultures se mélangent.

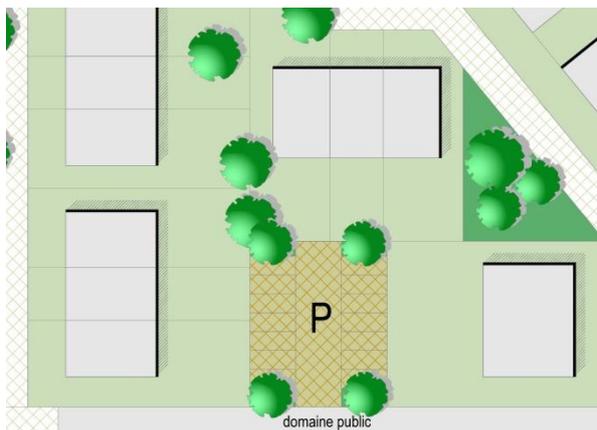


Exemple d'une placette cernée carrée

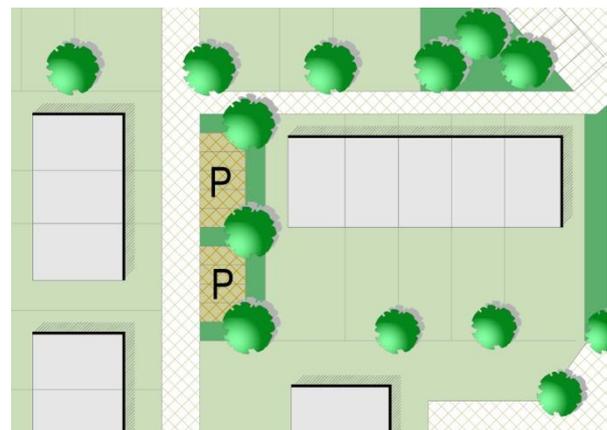


Exemple d'une placette cernée rectangulaire

- » Pour garantir des espaces rue de qualité et sans encombrement, le concept de mobilité du projet PAP NQ doit favoriser des aires de stationnement en site propre ou perpendiculaires à la rue plutôt que parallèles.



Exemple d'une aire de stationnement en site propre hors rue



Exemple d'une aire de stationnement en site propre perpendiculaire à la rue

- » Dans le domaine public, les plantations sont à réaliser avec des essences indigènes et les aires de stationnement sont à aménager selon des principes écologiques. Si les aires de stationnement sont aménagées parallèlement à la rue, les arbres sont à implanter dans l'alignement des bandes de stationnement et non aux dépens de la largeur des espaces destinés à la mobilité douce et de la largeur des trottoirs.

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

- » Il s'agit d'un projet à vocation d'habitation principalement. Le concept doit prévoir des liaisons pour la mobilité douce vers les rues de Trèves et des Pommiers, les équipements publics, les services de proximités et les réseaux des transports publics.

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

- » A proximité des constructions déjà existantes, le concept urbanistique doit proposer des constructions reprenant sensiblement le gabarit des constructions existantes environnantes, soit 2 niveaux avec combles ou étage en retrait et des profondeurs de 13,0 mètres maximum.

- » Il est important de respecter une distance suffisante entre deux façades arrière de bâtiment et entre une façade arrière et un pignon pour garantir un éclairage naturel des pièces de vie.

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

- » Il s'agit d'un projet à vocation résidentielle principalement. Une place et un espace vert sont à aménager pour créer des centralités au sein de ce quartier urbain. Un axe vert traversant le quartier du Nord au Sud doit être aménagée pour favoriser les déplacements doux.
- » Les espaces publics doivent être conviviaux, sécurisant, à destination de tous et générer la vie urbaine et le séjour.

g – Répartition sommaire des densités

| HAB-1 | | | | | |
|-------|------|------|-----|------|------|
| COS | max. | 0,30 | CUS | max. | 0,40 |
| | min. | - | | min. | - |
| CSS | max. | 0,50 | DL | max. | 20 |
| | | | | 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

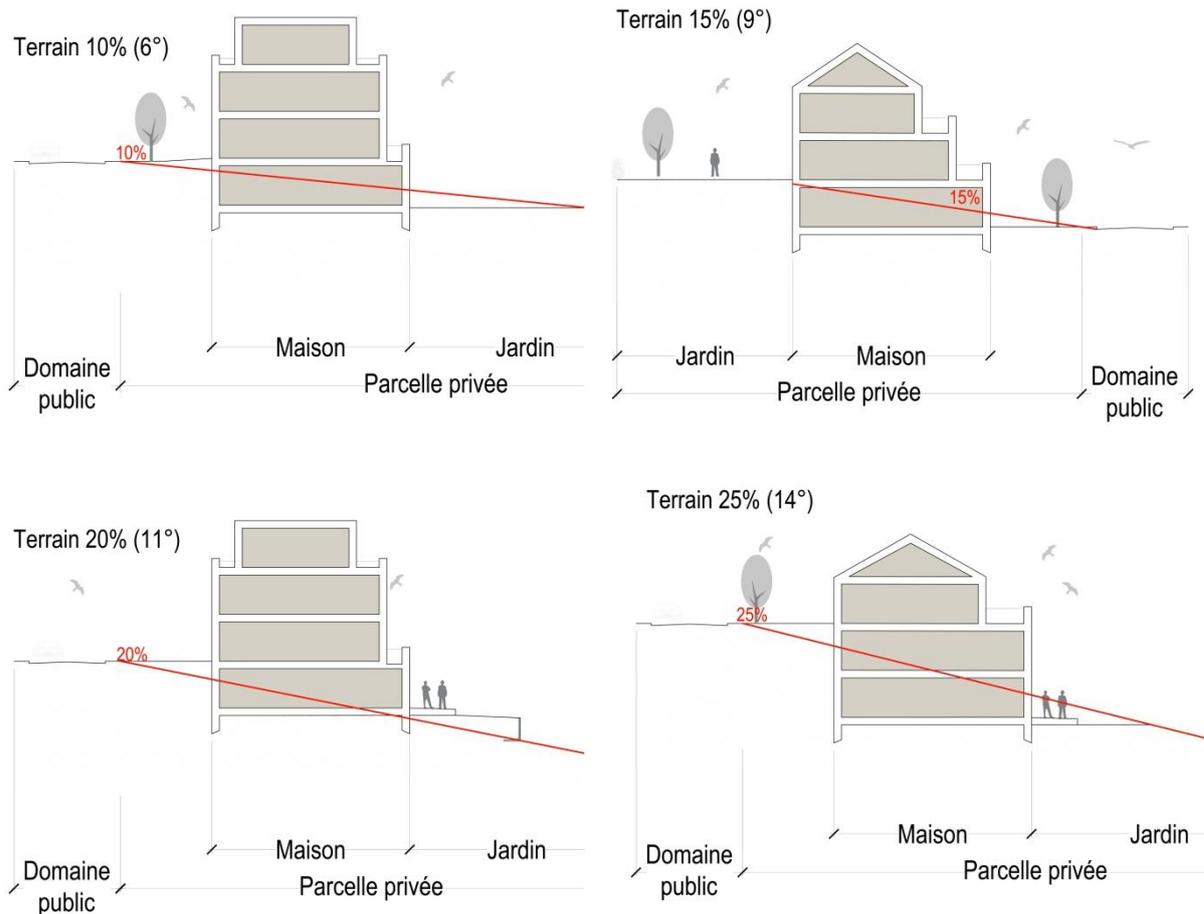
En considérant que le PAP NQ a une superficie de 5,12 ha (carte topographique VdL), avec une densité brute de 20 logements par hectare, il y a un potentiel de 102 nouveaux logements.

h – Typologie et mixité des constructions

- » Ce nouveau quartier d'habitation doit être caractérisé par une mixité de maisons unifamiliales et plurifamiliales.
- » Les constructions unifamiliales sont à implanter de préférence en bande ou jumelée, afin de réduire la consommation de terrain.
- » Les constructions plurifamiliales sont à implanter de manière isolée.
- » Le concept urbanistique doit garantir une majorité de logements unifamiliaux, soit plus de 50%.
- » La part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne peut être inférieure à 90%.
- » Les maisons plurifamiliales doivent être de taille raisonnable et proposer un concept architectural qui garantit un bon cadre de vie (appartements bi-orientés, locaux collectifs, espaces libres de qualité, (...)).
- » Le nouveau quartier doit garantir la meilleure orientation possible et favoriser des constructions à haut rendement énergétique.

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

- » Des mesures d'intégration paysagère sont à prévoir, notamment aux périphéries du PAP NQ donnant sur les constructions existantes, par le biais d'une architecture et d'un choix de gabarit adaptés ainsi que sous forme de plantations qui seront définies dans le cadre du PAP NQ.
- » Les biotopes protégés existants sont à conserver et à intégrer au concept de développement. Pour les biotopes détruits, des surfaces de compensation sont à prévoir.
- » Dans le domaine public, les aires de stationnement sont à aménager de préférence selon des principes écologiques et les plantations sont à réaliser avec des essences indigènes.
- » En fonction de la topographie du terrain, des aménagements spécifiques pour des terrains en pente peuvent être imposés par l'administration communale.



Exemples d'implantation dans un terrain en pente

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

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

- » Aucun axe visuel n'est à prévoir.

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

- » Aucun.

3. Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

a – Connexions

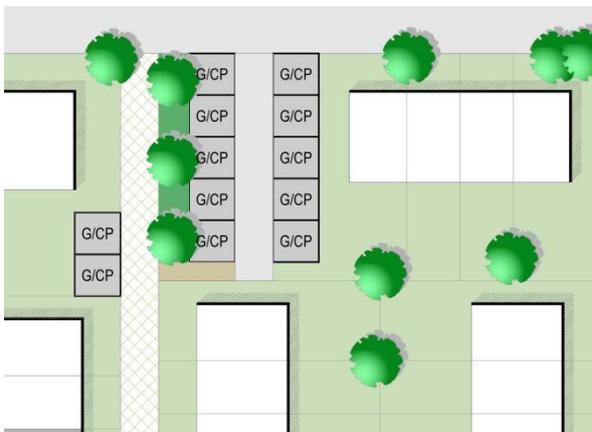
- » Ce nouveau quartier doit être desservi à partir de la rue de Trèves (N1A), la rue Père Dominique Pire, la rue des Pommiers, respectivement la rue du Père Jacques Brocquart.
- » Un réseau de mobilité douce est à aménager, vers les rues de Trèves et des Pommiers, les réseaux de transport public et l'espace vert public à aménager.

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 doit se faire selon un niveau hiérarchique, la desserte locale « zone 30 ».
- » Les déplacements piétonniers et cyclables à l'intérieur du quartier peuvent se faire par le réseau de mobilité douce aménagé en site propre, dans l'axe vert.
- » La configuration des voies de circulation et de mobilité douce se fera en concertation avec les différents services compétents de la Ville.

c – Concept de stationnement

- » Le nombre d'emplacements de stationnement à prévoir est défini dans la partie écrite du PAG.
- » Pour réduire l'effet visuel négatif de la succession de rampes d'accès aux garages individuels dans le cas de maisons en bande, il est préférable de proposer des car-port groupés à l'entrée des ensembles d'habitation.



Exemple de garages ou car-ports privés regroupés en site propre

- » Le PAP NQ devra définir le nombre d'emplacements de stationnement pour visiteurs.

d – Accès au transport collectif

- » Quatre arrêts de bus sont existants, « Cents, Tawioun », « Cents, Kierch », « Cents, Pommiers » et « Cents, Fetschebur », respectivement un à chaque extrémité du site, soit situés dans un rayon de 150 à 650 mètres maximum.
- » La halte CFL « Cents » se situe dans un rayon de 800 mètres maximum (distance parcourue).

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.
- » Les concepts relatifs à la planification des réseaux d'approvisionnement et d'assainissement, et à la gestion des eaux pluviales sont à discuter au cas par cas avec les services compétents de la Ville et l'Administration de la Gestion des Eaux.
- » Le PAP NQ doit veiller à l'intégration dans le concept urbanistique des infrastructures pour l'évacuation des eaux pluviales et définira précisément l'emplacement du/des bassin(s) de rétention.

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

- » Des mesures d'atténuation et d'intégration paysagère sont à prévoir aux périphéries du projet donnant sur les habitations existantes sous forme de plantations qui seront définies dans le cadre du PAP NQ.
- » 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

- » Un axe vert est à aménager à travers le site pour favoriser réguler les aspects climatiques notamment l'échange d'air. Cet axe vert doit structurer le quartier et être une zone récréative. Il s'agit d'un aspect important pour le climat, les couloirs à air frais et l'agrément local.
- » Le PAP NQ précisera la largeur de cet axe vert par rapport à la zone d'habitation.

c – Biotopes à préserver

- » Les biotopes détruits sont à compenser sur la base d'une étude spécifique de compensation à élaborer dans le cadre du PAP NQ. Une autorisation du Ministère compétent doit être délivrée pour toute destruction de biotopes (article 17).

5. Concept de mise en œuvre

a – Programme de réalisation du projet

Le PAP NQ doit être réalisé en concertation avec les différents services et administrations concernés :

- » les services de la Ville de Luxembourg,
- » l'Administration de la Gestion de l'Eau (AGE),
- » le Ministère de l'Environnement,
- » les fournisseurs de réseaux,
- » la Cellule d'évaluation de la commission d'aménagement.

Les autorisations nécessaires doivent être demandées auprès des administrations et services compétents.

D'autres administrations et services pourront être consultés en fonction du projet.

b – Faisabilité

- » Le(s) propriétaire(s) devra(ont) proposer un projet d'aménagement particulier cohérent avec le présent schéma directeur.

c – Phasage de développement

- » Ce projet doit être réalisé en une ou plusieurs phases. Le PAP NQ définira le nombre de phases de développement.

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

- » Le site concerné par le présent schéma directeur pourra faire l'objet d'un seul / de plusieurs PAP « nouveau quartier ». Si le présent schéma directeur est réalisé en plusieurs PAP NQ, la faisabilité des PAP NQ ultérieurs doit être garantie dès la réalisation de la première phase du projet.

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_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