

## Plan d'Aménagement Général (PAG)

### Étude préparatoire

**Section 4 Schémas Directeurs**  
**SD n°LI-10 « Roude Bierg » à Limpertsberg**

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

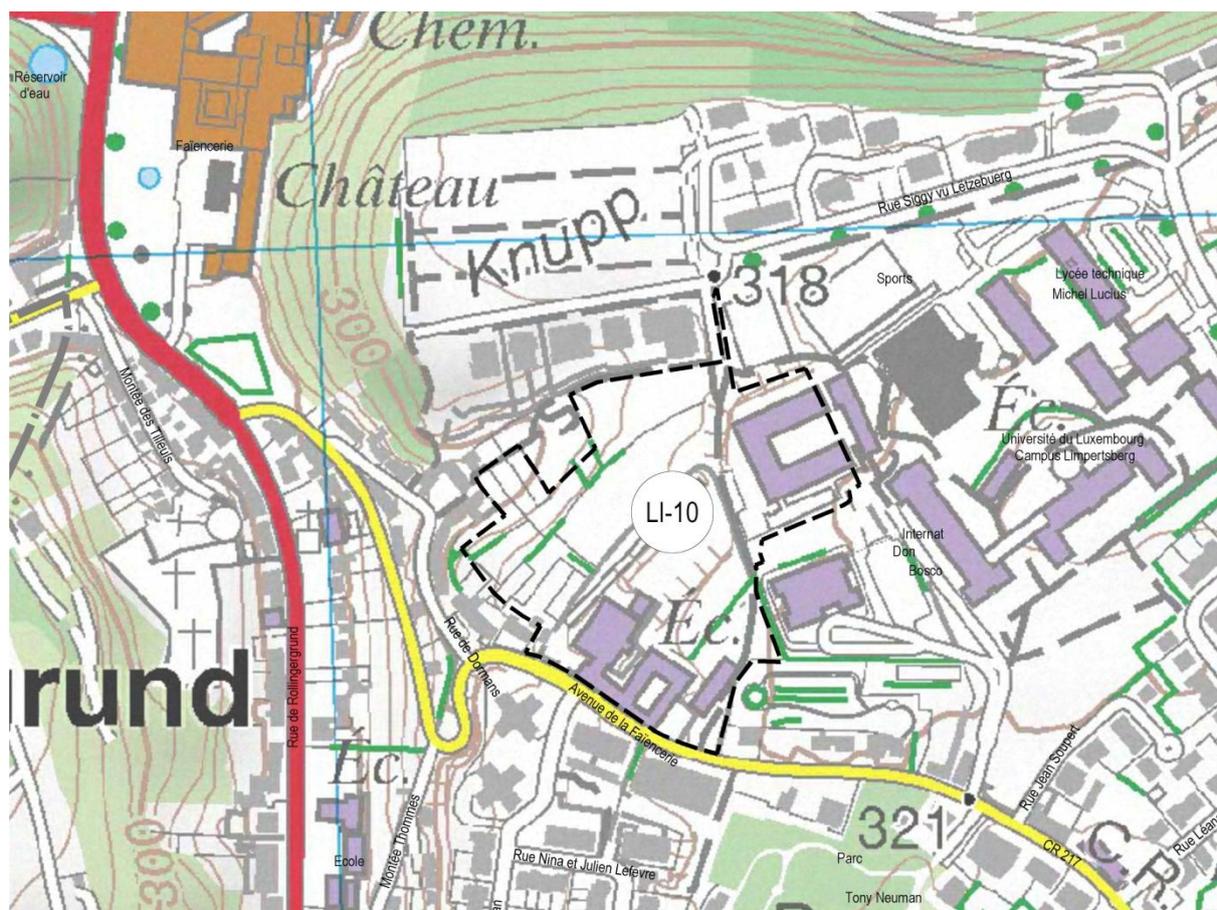


## 1. Identification de l'enjeu urbanistique et les lignes directrices majeures

### Caractéristiques du site

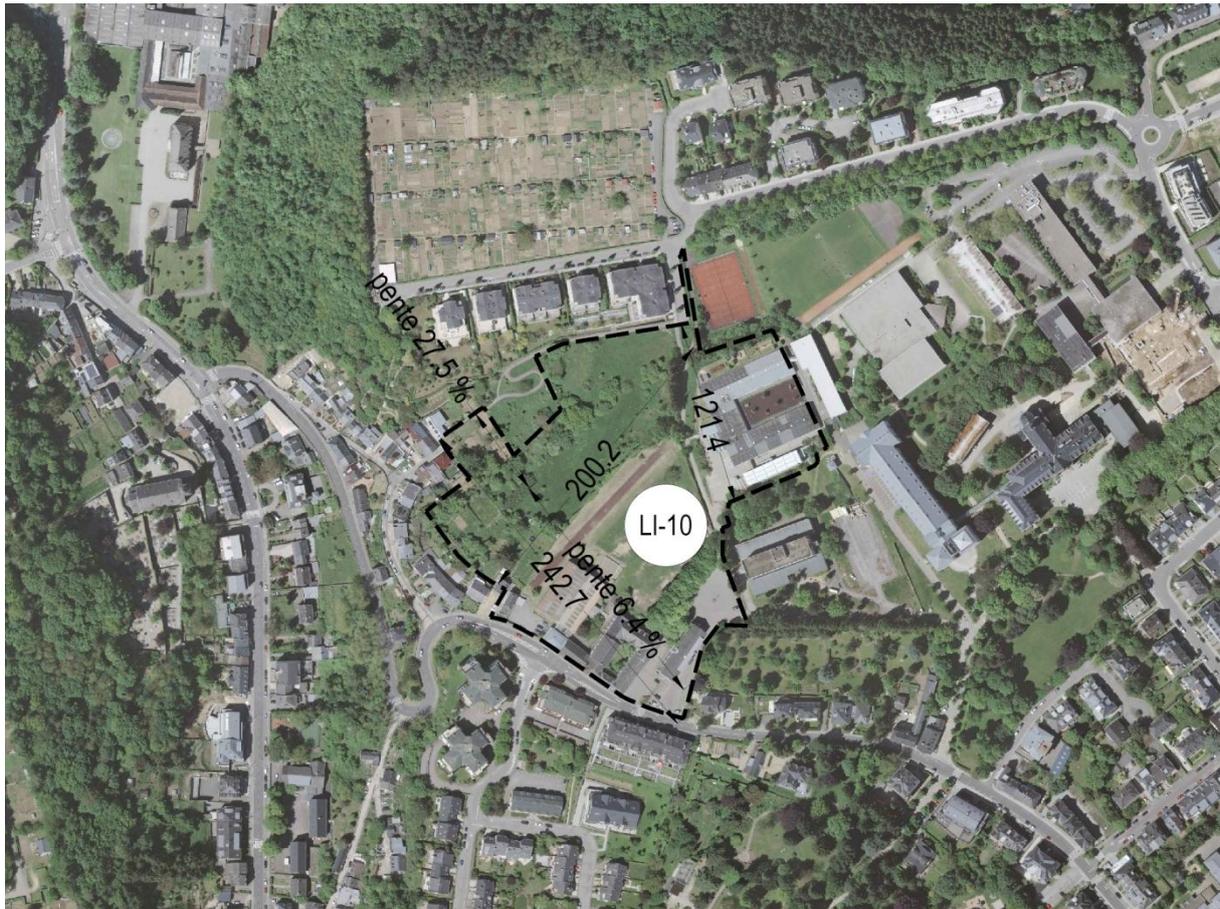
- » **Situation:** quartier de Limpertsberg, sur une partie du site de l'ancienne école française de Luxembourg.
- » **Superficie du PAP NQ:** 3,89 ha (VdL, carte topographique 1 :5.000, 2013 actualisé 18.04.2016).
- » **Topographie:** terrain mouvementé avec une partie en forte pente 27,5 % et une partie avec une légère pente de 6,5%, montant de Nord en Sud.
- » **Typologie des constructions avoisinantes:** maisons unifamiliales en bande, maisons plurifamiliales, équipements publics (lycée).
- » **Accessibilité:** avenue de la Faïencerie (CR 217), impasse au niveau de la rue Siggy vu Lëtzebuerg.
- » **Transports publics:** arrêts de bus « Limpertsberg, Lefèvre », « Rollingergrund, Val St. André » et « Rollingergrund, Roudebierg », « Limpertsberg, Centre Universitaire ».
- » **Végétation:** pelouse, arbres fruitiers, alignement d'arbres à conserver, arbres protégés par article 17.

### Localisation du schéma directeur sur carte topographique



Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie, 2008

## 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 en partie urbanisés de moyenne envergure, situés à l'intérieur du tissu bâti, déjà desservis par les réseaux techniques et à proximité des transports collectifs.

### Urbanisme

---

- » Développer un projet d'habitation contemporain qui propose de nouveaux types d'habitation moins consommateurs de terrain, une implantation optimale et une grande qualité des espaces libres.
- » Consolider le tissu bâti dans ce secteur de la ville qui devrait subir des mutations importantes à moyen et long terme (déplacement du/des lycée(s)).
- » Arrondir le périmètre d'agglomération.
- » Renforcer l'offre en habitat dans ce quartier.
- » Proposer un quartier d'habitation à échelle humaine.
- » 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; parc, aire de jeux, espace-rue, placette (...).
- » Créer des nouveaux espaces de rencontre conviviaux, de type parc, accessibles à tous.
- » Favoriser l'utilisation active et passive des énergies renouvelables.
- » Intégrer un élément identitaire à préserver. Reconvertir une partie du site de l'ancienne école française.
- » Proposer des nouveaux espaces publics et de loisir.

### Mobilité

---

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

### Paysage

---

- » Garantir l'intégration du nouveau quartier d'habitation dans le milieu naturel environnant.
- » Intégrer les éléments naturels existants dans le tissu bâti à créer et garantir le maillage écologique avec les espaces ouverts.

### Biotopes et habitats

---

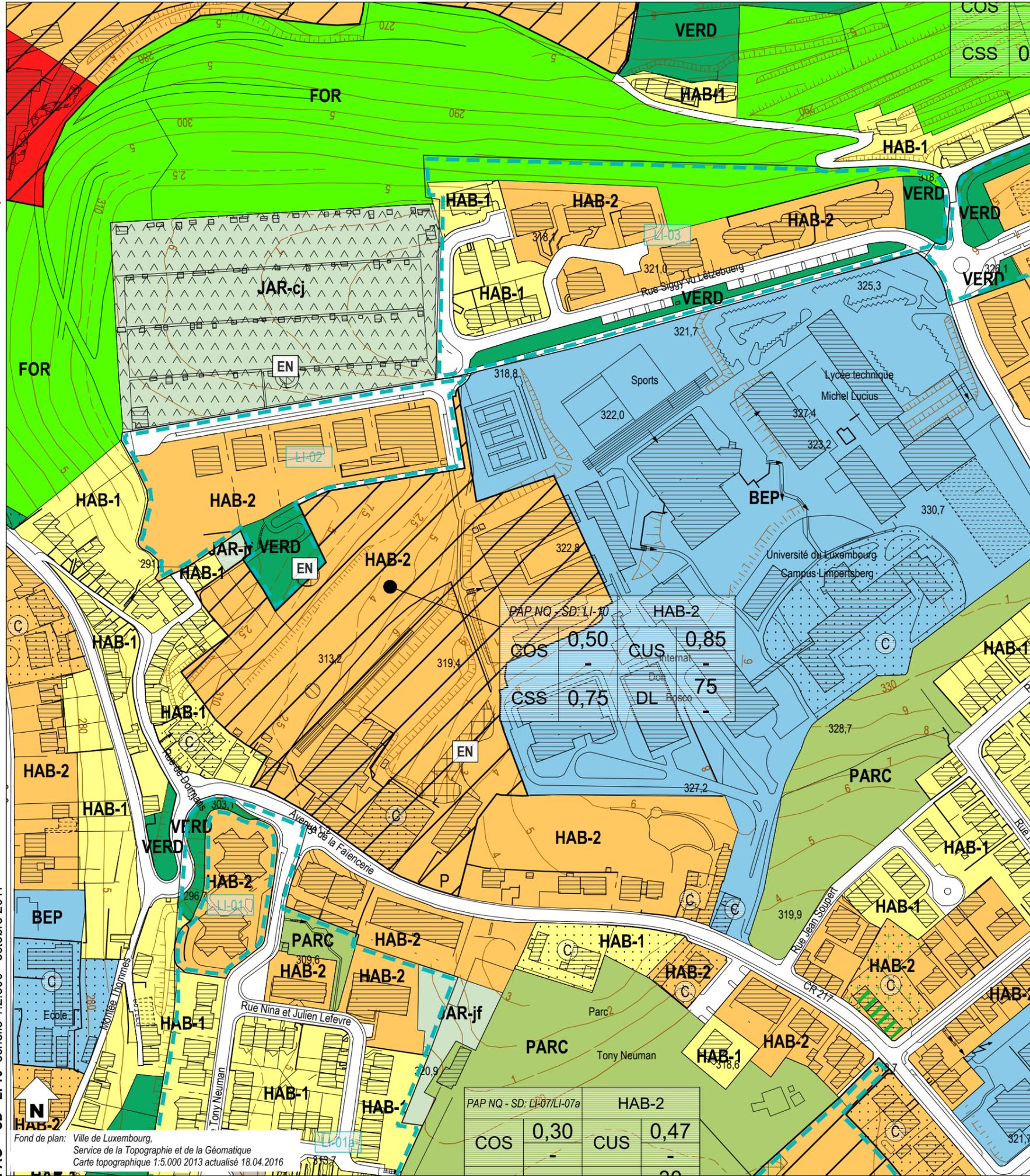
- » Préserver les biotopes protégés existants et les intégrer au concept urbanistique. Pour les biotopes détruits, prévoir des surfaces de compensation.
- » Intégrer les éléments naturels paysagers existants dans le concept urbanistique.

### 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).
- » Un élément bâti identitaire est à conserver.





Fond de plan: Ville de Luxembourg, Service de la Topographie et de la Géomatique  
Carte topographique 1:5.000 2013 actualisé 18.04.2016

**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										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>PAP NQ / ZAD - Réf. SD</th> <th>Dénomination de la ou des zones</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>COS max.</td> <td>CUS max.</td> </tr> <tr> <td>COS min.</td> <td>CUS min.</td> </tr> <tr> <td>CSS max.</td> <td>DL max.</td> </tr> <tr> <td>CSS min.</td> <td>DL min.</td> </tr> </tbody> </table>		PAP NQ / ZAD - Réf. SD	Dénomination de la ou des zones	COS max.	CUS max.	COS min.	CUS min.	CSS max.	DL max.	CSS min.	DL min.	Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"	
PAP NQ / ZAD - Réf. SD	Dénomination de la ou des zones												
COS max.	CUS max.												
COS min.	CUS min.												
CSS max.	DL max.												
CSS min.	DL min.												
		REC	Zone de sport et de loisirs										
		JAR-jf	Zone de jardins familiaux										
		JAR-cj	Zone spéciale de cités jardinières et jardins communautaires										

**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"
[Horizontal lines]	Zone d'aménagement différé	Cé	Servitude "urbanisation - corridor écologique"
[Circle with 1]	Zone d'urbanisation prioritaire type I	EN	Servitude "urbanisation - éléments naturels"
[Double lines]	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"
[Dotted 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" SP1 garages et stationnements SP4 chemin dédié à la mobilité douce SP2 stationnements souterrains SP5 réseaux souterrains SP3 bassin souterrain
[Wavy lines]	Zone de bruit ≥ 70dBA (10)	[Green grid]	Zone de servitude "urbanisation - coulée verte"

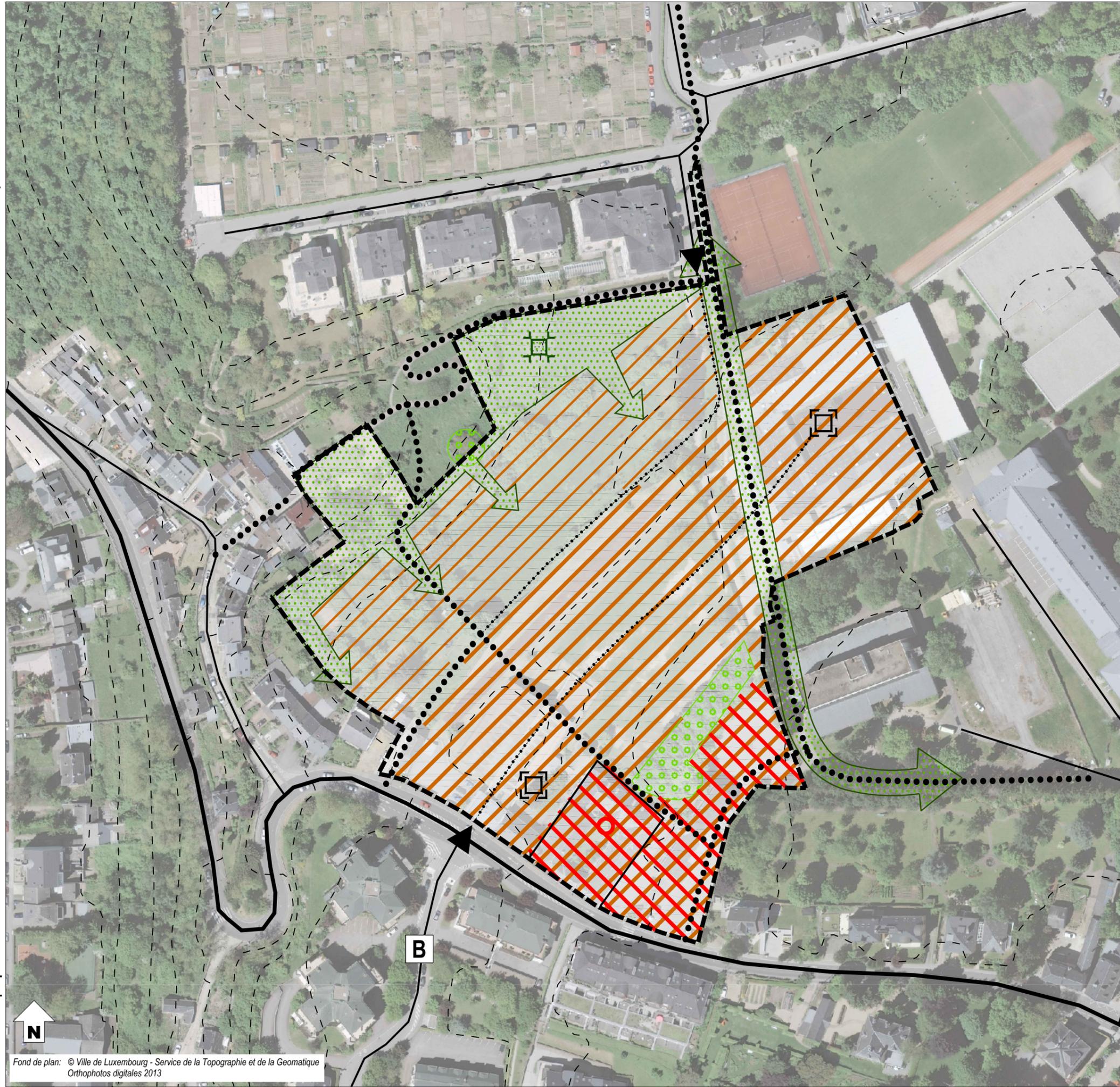
**Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives:**

[Dashed red]	à l'aménagement du territoire	[Dashed purple]	à la protection des sites et monuments nationaux
[Pink box]	Décharge pour déchets inertes (1)	[Purple box]	Immeubles et objets classés monuments nationaux (5)
[Pink line]	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 line]	Sites inscrits à la liste du patrimoine mondial (UNESCO) zone proposée / zone tampon
[Green box]	Zone protégée d'intérêt national - réglementé (3)	[Dashed blue]	à la gestion de l'eau
[Green 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 line]	Cours d'eau / Eaux stagnantes
[Line]	Bâtiment existant / projeté	[Wavy line]	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

**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
<b>P</b> <b>Pp</b>	parking public / privé
<b>B</b> <b>G</b>	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 « Roude Biërg » doit être développé principalement en projet d'habitation collectif offrant un bon cadre de vie convivial au sein d'un milieu naturel. La partie Sud du site doit accueillir une certaine mixité des affectations. À cet endroit, l'ancien bâtiment de l'école française, donnant sur l'avenue de la Faiencerie, doit être préservé en tant qu'élément identitaire.

Le concept d'aménagement doit proposer une programmation urbaine et paysagère qui tient compte des spécificités topographiques et paysagères du site ainsi que de sa localisation à l'intérieur du tissu bâti du quartier de Limpertsberg.

Les éléments naturels et paysagers existants et projetés doivent être traités comme des éléments structurants lors de la conception du quartier d'habitation, ceci dans le but d'apporter une valeur urbanistique au projet. Au Nord-ouest du site des espaces verts sont à développer. Depuis ces espaces verts des bandes vertes de petite envergure sont à aménager. Une trame verte est à développer à travers le site de l'Ouest vers l'est. L'alignement d'arbres sur la partie Sud du site est un biotope à préserver et il doit être intégré au concept d'aménagement. Il en est de même pour un arbre fruitier sur la limite Nord-est du site.

La partie centrale du site, respectivement toutes les surfaces au Sud et à l'Est de la trame verte centrale, doivent proposer une densité d'habitation plus forte, respectivement être développée en maisons plurifamiliales majoritairement afin d'offrir de nombreux logements. Sur la partie Sud du site des espaces pour des services et des commerces sont à prévoir en complément de la fonction habitation. Ces éléments et cette densité doivent renforcer le caractère urbain et mixte de cette partie du quartier de Limpertsberg. Les terrains au Nord de la trame verte centrale et se situant dans la pente la plus raide, doivent proposer une densité de logements moins élevée.

La desserte locale du nouveau quartier doit se faire par deux zones résidentielles distinctes et non reliées entre elles afin d'éviter tout « by-pass ». Une zone résidentielle est à prévoir à partir de l'avenue de la Faiencerie et en direction de la partie extrême Est du site pour déboucher sur une place ou placette fermée. Une seconde zone résidentielle doit desservir le quartier à partir de la rue Siggy vu Lëtzebuerg. De plus, des liaisons de mobilité douce traversant le site et le reliant au tissu bâti adjacent sont à prévoir en site propre ainsi que dans la trame verte.

En résumé, le projet doit prévoir :

- » un quartier d'habitation structuré par des bandes vertes et une trame verte à aménager,
- » une densité forte de bâtiments,
- » des espaces (minéraux et naturels) dédiés au public, qui rempliront les fonctions de lieu de convivialité,
- » une desserte vers le réseau routier principal, respectivement vers l'avenue de la Faiencerie (CR 217),
- » des activités mixtes sur la partie Sud du site, cependant la fonction résidentielle doit être dominante.
- » une densité d'habitation moyenne de logements pour l'ensemble du site,
- » des logements à coût modéré,
- » la conservation de l'élément bâti identitaire au bord de l'avenue de la Faiencerie,
- » des liaisons de mobilité douce,
- » une desserte locale aménagée en zone résidentielle,
- » la préservation de deux biotopes,
- » l'intégration des éléments naturels existants sur le site.

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. Les surfaces à céder seront supérieures aux 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 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 projet 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.
- » Pour créer des espaces de rencontre attractifs dans le projet, le concept urbanistique doit prévoir des ouvertures de l'espace rue sous forme de placette cernée par des constructions.

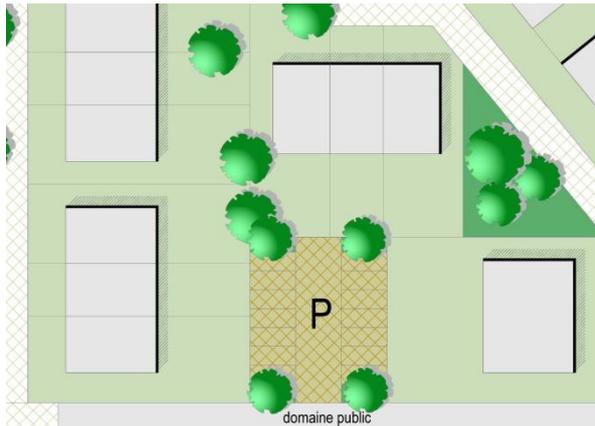


*Exemple d'une placette cernée carrée*

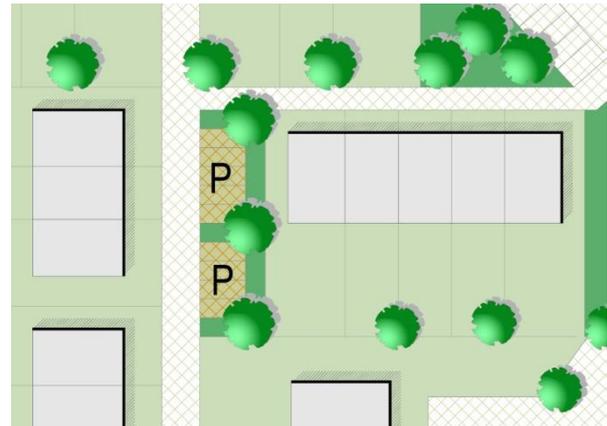


*Exemple d'une placette cernée rectangulaire*

- » 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.
- » Compte tenu de la taille du projet, des espaces verts publics doivent être aménagés. Le PAP NQ définira précisément la taille et la localisation de ces espaces verts, respectivement des aires de jeux, des infrastructures adaptées pour le rassemblement des habitants et des connexions piétonnes vers le tissu bâti adjacent. Il est important que ces espaces soient conviviaux, adaptés à tout type d'âge et sécurisés.
- » Des bandes vertes de petite envergure et une trame verte sont à aménager à travers le nouveau quartier en direction du centre du nouveau projet.
- » Le PAP NQ définira un ou plusieurs emplacements pour l'aménagement d'aire de jeux, d'espaces verts, d'îlots de verdure et de détente ainsi que des connexions de mobilité douce intra quartier. Il est important que ces espaces soient conviviaux, sécurisants et à destination de tous.
- » Les espaces publics doivent garantir l'animation, la convivialité et être des lieux de rencontre.

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

- » Il s'agit d'un projet à vocation d'habitation principalement avec une partie mixte (services et commerces) au Sud du site. Le concept doit prévoir des liaisons pour la mobilité douce intra quartier, vers le centre du quartier de Limpertsberg, les équipements publics, les réseaux des transports publics et les principaux espaces récréatifs.

#### **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.
- » Sur la partie Nord du site, l'aménagement de bandes vertes pour adoucir l'interface entre les îlots contribuera à l'intégration des bâtiments.
- » Des interfaces entre le projet d'habitation et le paysage doivent être garanties par l'aménagement de coulées vertes et espaces verts au nord du site.
- » 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 avec une partie mixte au Sud offrant des espaces pour des commerces et services.
- » Le site est situé à proximité de l'avenue de la Faïencerie, axe important d'entrée dans le quartier et en direction du centre de Limpertsberg.
- » Le projet doit garantir une mixité des fonctions et une bonne qualité des aménagements des espaces publics.
- » Les espaces publics doivent être conviviaux, sécurisants, à destination de tous et générer la vie urbaine et le séjour.
- » Des coulées vertes traversant le quartier de part et d'autre doivent être aménagées.

**g – Répartition sommaire des densités**

HAB-2					
COS	max.	0,50	CUS	max.	0,85
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,75	DL	max.	75
				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 3,89 ha (carte topographique VdL), avec une densité brute de 75 logements par hectare, il y a un potentiel de 292 nouveaux logements.

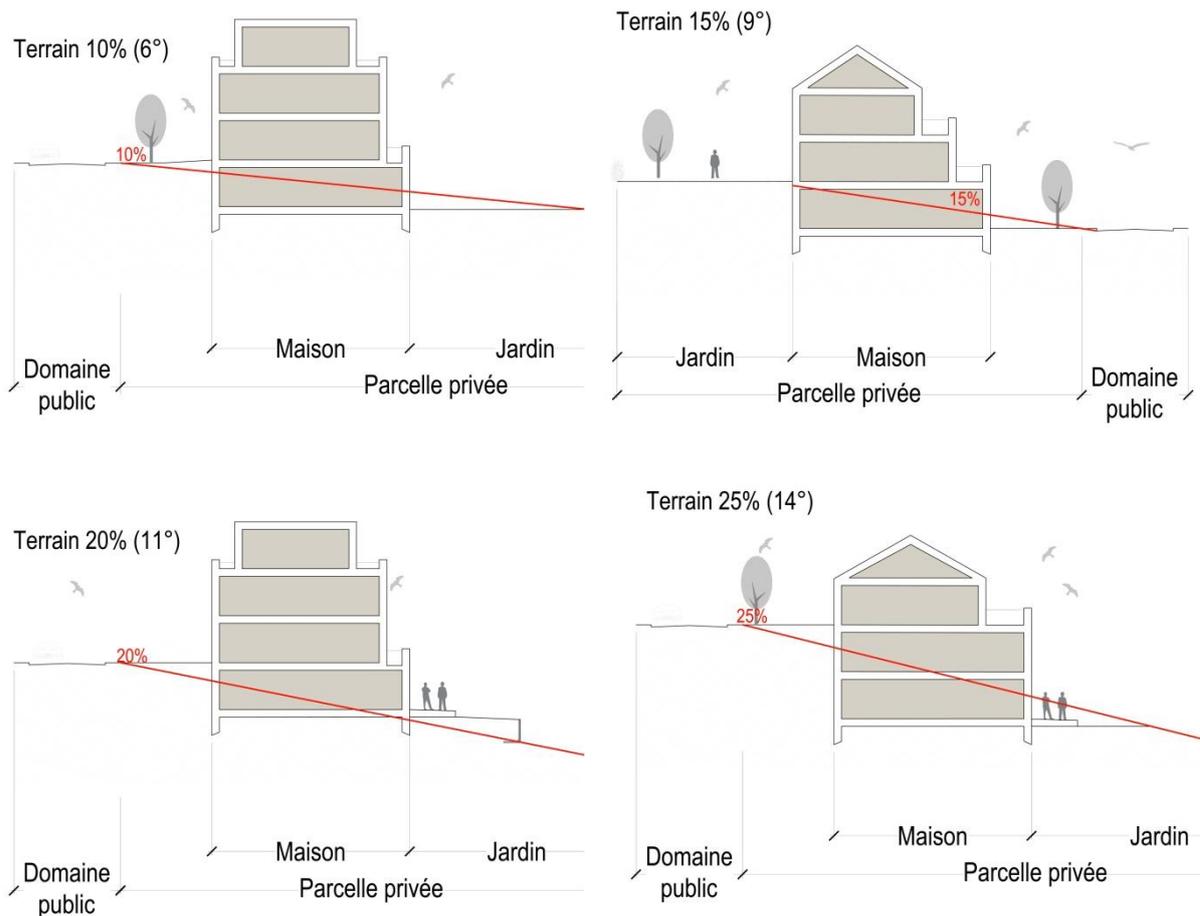
**h – Typologie et mixité des constructions**

- » Ce nouveau quartier d'habitation doit être caractérisé par des maisons plurifamiliales principalement.
- » Le concept urbanistique doit garantir une proportion minimum de 10% de logement uni familiaux.
- » La part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne peut être inférieure à 80%.
- » Les constructions unifamiliales sont à implanter de préférence en bande ou jumelée, afin de réduire la consommation de terrain.
- » L'implantation des maisons plurifamiliales est à choisir en fonction de leur taille. Il est important que le concept architectural évite la monotonie d'une longue rue, construite en continue.
- » 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 gabarit et l'implantation des constructions seront précisés dans le concept urbanistique et architectural du PAP NQ.
- » 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**

- » Par le biais d'une architecture et d'un choix de gabarits adaptés ainsi que sous forme de plantations qui seront définies dans le cadre du PAP NQ, la partie nord doit s'intégrer dans l'environnement bâti et naturel du site. Pour les biotopes détruits des surfaces de compensation sont à prévoir.

- » Les biotopes protégés existants (arbre fruitier et alignement d'arbres) sont à conserver et à intégrer au concept de développement.
- » Le concept d'aménagement doit composer avec les éléments naturels existants et donc envisager une répartition équilibrée et une mise en réseau des espaces verts dans le tissu urbain ; les coulées vertes doivent traduire cet aspect important pour le climat, les couloirs à air frais et l'agrément local.
- » 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, si ce n'est la trame verte.

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

- » Un élément bâti identitaire, respectivement le bâtiment de l'ancienne école française, se situe sur la partie Sud du site. Celui-ci doit être conservé et est à intégrer au concept urbanistique.

- » Des éléments naturels (article 17), respectivement un arbre fruitier et un alignement d'arbres, sont présents sur le site. Ceux-ci doivent être conservés et sont à intégrer au concept urbanistique.

### 3. Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

#### a – Connexions

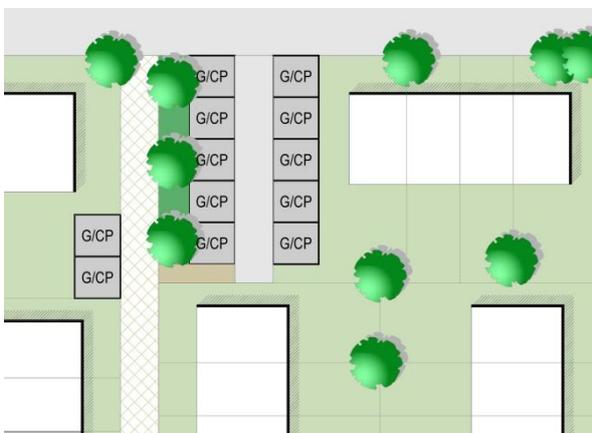
- » Ce site est desservi par l'avenue de la Faïencerie (CR217) ainsi que par l'Impasse au niveau de la rue Siggy vu Lëtzebuerg. Ces deux rues ne doivent pas être connectées elles afin d'éviter les « by-pass ».
- » De nouveaux accès doivent être aménagés dans le cadre du PAP NQ.
- » Un réseau de mobilité douce intra quartier est à aménager, vers la rue Siggy vu Lëtzebuerg, l'avenue de la Faïencerie, les réseaux de transport public ainsi que vers le tissu bâti avoisinant.

#### 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 en zone résidentielle « zone 20 » principalement. La partie du site proche du bâtiment à conserver peut être desservie par la desserte locale « zone 30 ». Le concept du réseau de voirie doit proposer des voiries indépendantes et non reliées entre elles afin d'éviter tout « by-pass ».
- » Les déplacements piétonniers et cyclables à l'intérieur du quartier peuvent se faire par la desserte locale aménagée en zone résidentielle et par le réseau de mobilité douce aménagé en site propre et dans la trame verte ou entre les constructions.
- » 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

- » Favoriser les stationnements privatifs en sous-sol.
- » 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-ports 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**

---

- » Les arrêts d'autobus les plus proches, sont situés dans un rayon de 350 mètres maximum du site.

#### **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**

---

- » Une attention particulière des espaces libres doit permettre de garantir le maillage écologique avec le paysage. Une zone verte regroupée d'une certaine taille et de qualité écologique est à préférer aux espaces de verdure résiduels ponctuels sans valeur.
- » Des mesures d'atténuation et d'intégration sont à prévoir à la périphérie du projet donnant sur le paysage, notamment vers le Nord du site 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**

---

- » 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.
- » Des bandes vertes sont à aménager à travers le site pour favoriser le maillage écologique et réguler les aspects climatiques notamment l'échange d'air. Ces coulées vertes doivent structurer le quartier et être des zones récréatives.
- » Le PAP NQ précisera la largeur de la coulée verte.

#### **c – Biotopes à préserver**

---

- » L'alignement d'arbres sur la partie Sud ainsi que l'arbre fruitier sur la limite Nord sont préservés avec des servitudes urbanisation de type « biotope ». Ils doivent être conservés et intégrés au concept urbanistique.
- » 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 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 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](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](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](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](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](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/Regenwasserleitfaden/Leitfaden_pdf.pdf)

[http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden2/Leitfaden\\_2013\\_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](http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/renaturation_habitats_humides/Renaturation_des_cours_d_eau_-_restauration_des_habitats_humides_-_light.pdf)