



Plan d'Aménagement Général (PAG)

Étude préparatoire

Section 4 Schémas Directeurs

SD n°KI-11 « Eurocontrol » au Kirchberg

Vote du conseil communal le 28 avril 2017

13 juin 2016



Service de l'Urbanisme
et du Développement Urbain



Bureau d'Etudes en
Aménagement du Territoire
et Urbanisme

**CHANTAL ZEYEN
PIERRE BAUMANN**
Aménageurs-Urbanistes
Ingénieurs-conseils TUB

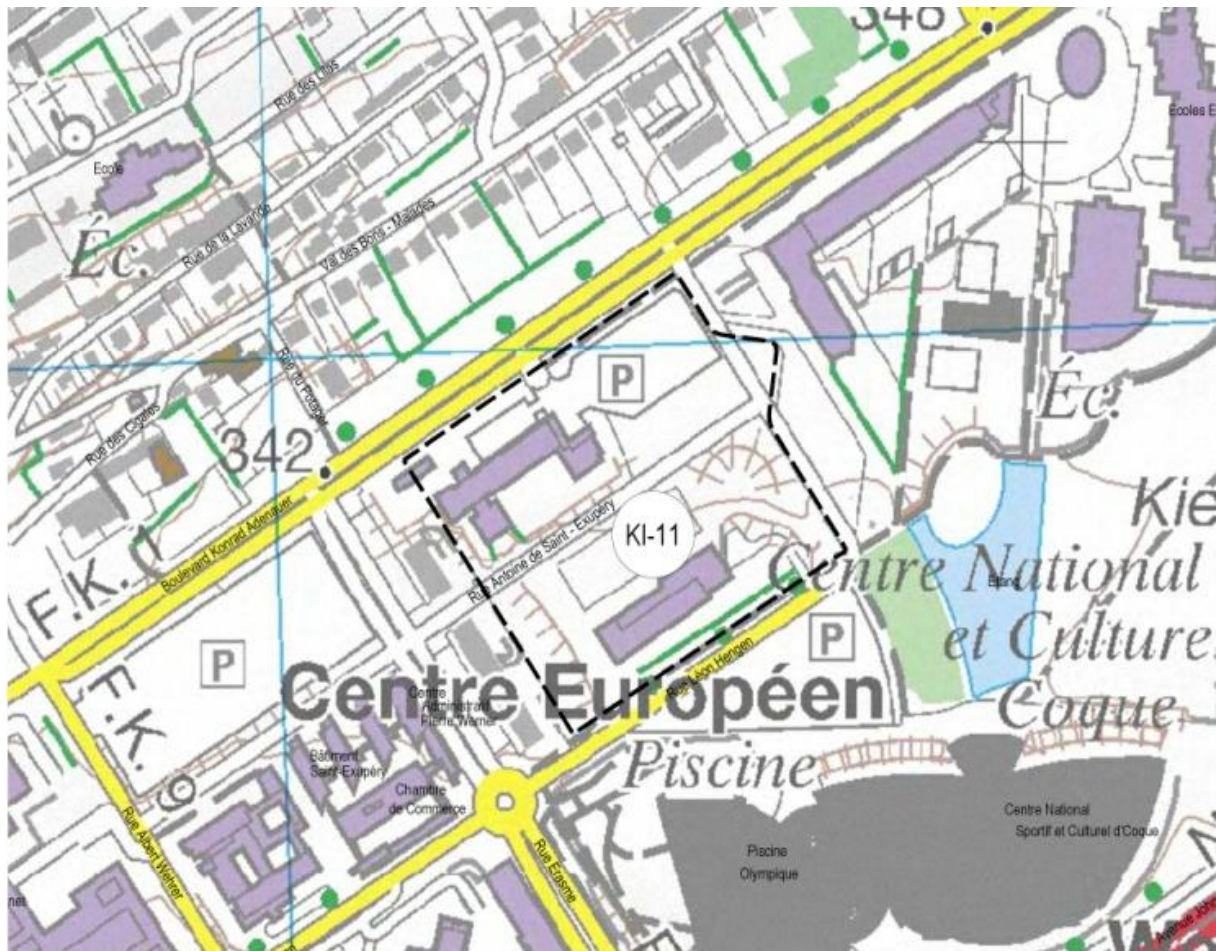
7-9, rue de Steinsel L-7254 Bereldange
Tel 33 02 04 Fax 33 28 86
E-mail: secretariat@zeyenbaumann.lu

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

Caractéristiques du site

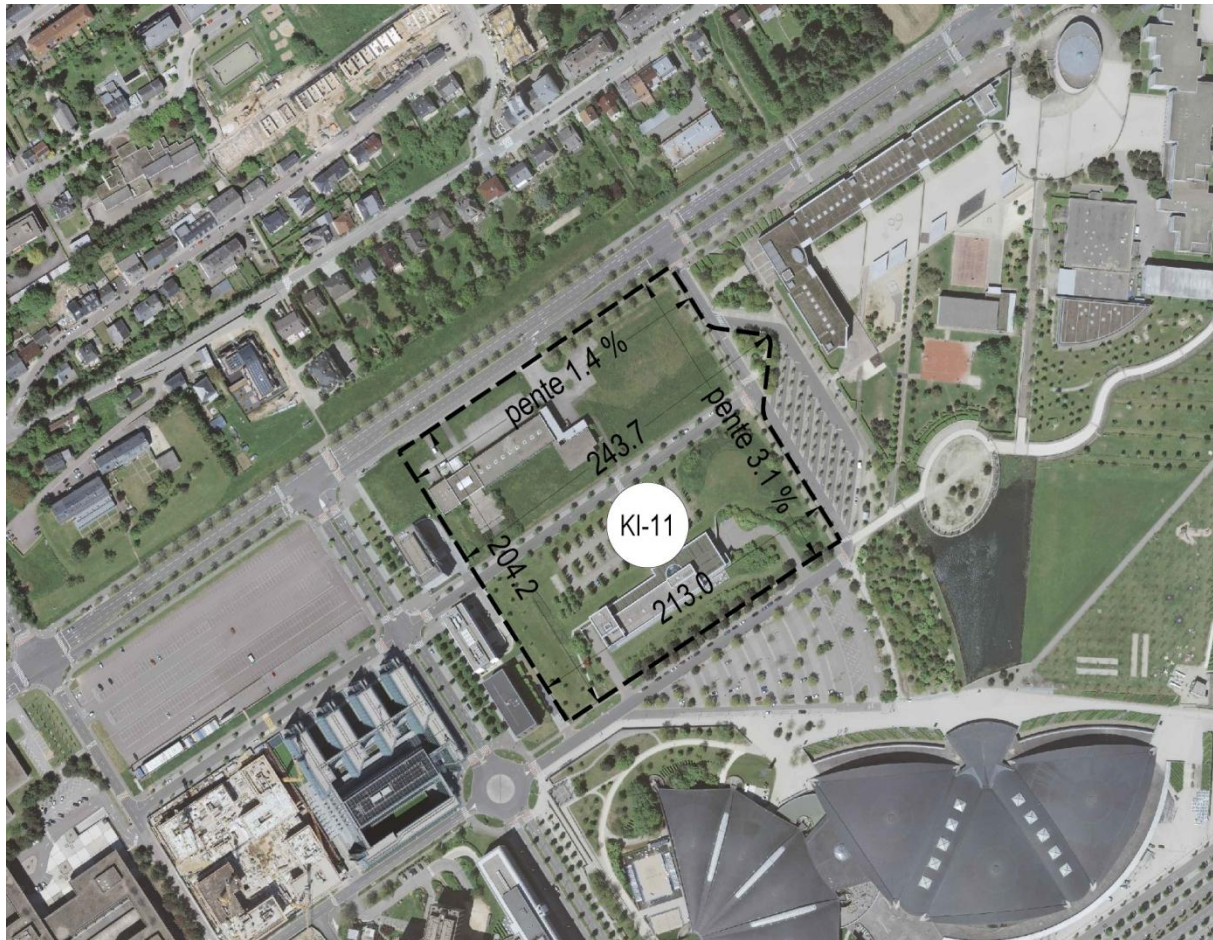
- » **Situation:** quartier de Kirchberg.
- » **Superficie du PAP NQ:** 4,48 ha (VdL, carte topographique 1 : 5.000, 2013 actualisé 18.04.2016).
- » **Topographie:** faible pente de 3,1 %, montant vers le Nord-Ouest et faible pente de 1,4 % montant vers l'Est.
- » **Typologie des constructions avoisinantes:** maisons unifamiliales isolées, jumelées, en bande, maisons plurifamiliales, équipements publics et communautaires, activités tertiaires, équipements publics.
- » **Accessibilité:** rue Antoine de Saint Exupéry.
- » **Transports publics:** arrêt de bus « Léon Hengen » dans un rayon de 20 mètres.
- » **Végétation:** pelouse, arbres isolés et rangées d'arbres.

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 de grande envergure, situés à l'intérieur du tissu bâti, déjà desservis par les réseaux techniques et à proximité des transports collectifs.

Urbanisme

- » Développer un quartier d'habitation contemporain qui propose de nouveaux types d'habitation moins consommateurs de terrain, une implantation optimale et une grande qualité des espaces libres.
- » Renforcer l'offre en habitat dans la Ville.
- » Proposer un quartier d'habitation à échelle humaine.
- » Consolider le centre de quartier en offrant des emplois, des habitations, des commerces et des services.
- » 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, 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.

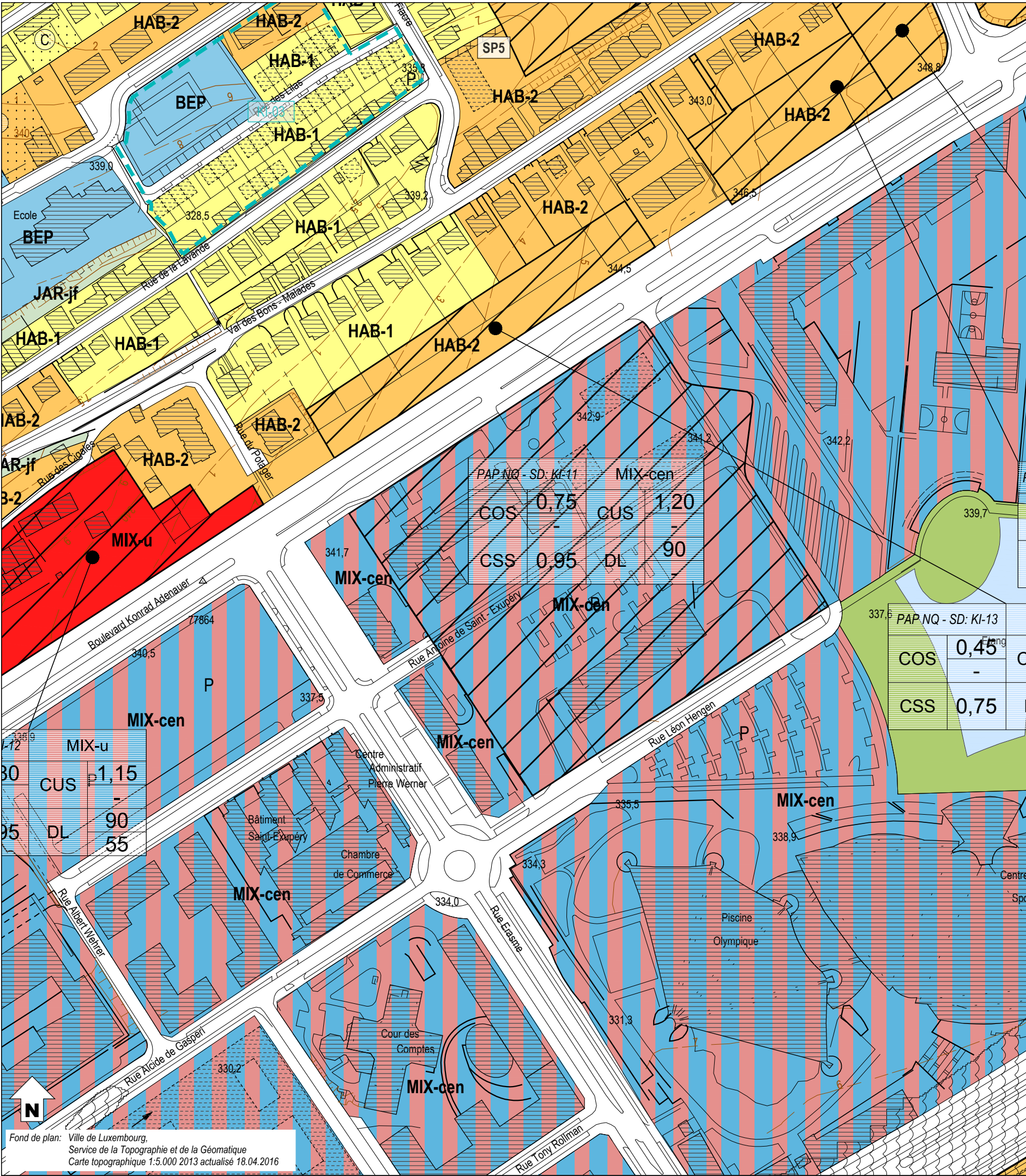
Mobilité

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

Ce présent schéma directeur s'inspire d'un concept urbanistique du projet en cours d'élaboration.



Source: Urbis - Urban Design



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

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

Zones destinées à rester libres

<div>AGR</div>	Zone agricole	<div>PARC</div>	Zone de parc public
<div>FOR</div>	Zone forestière	<div>VERD</div>	Zone de verdure

Zones superposées

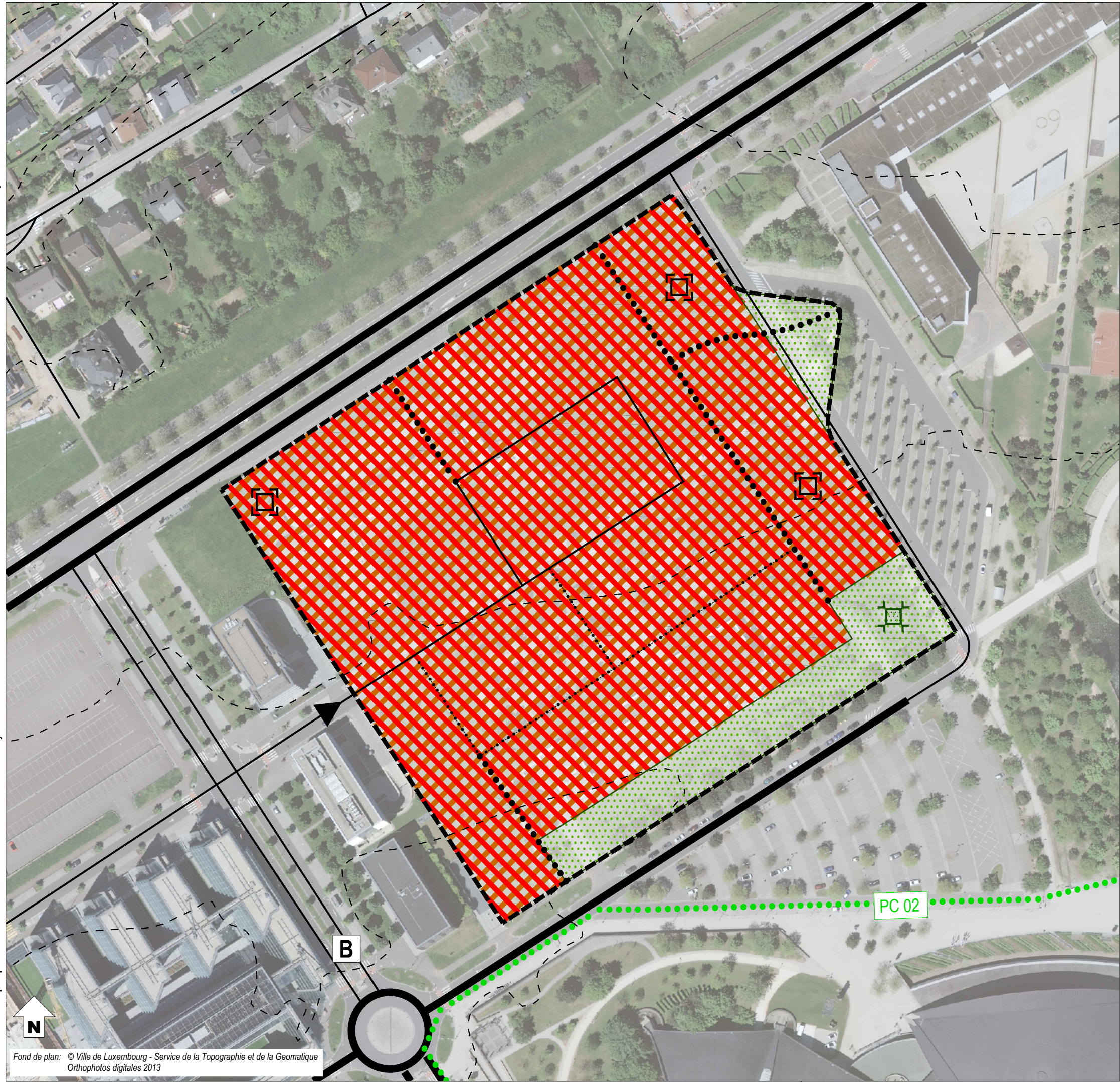
<div>VH-01</div>	Plan d'aménagement particulier approuvé, à titre indicatif	<div></div>	Zone de servitude "urbanisation"
<div></div>	Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"	<div>IP</div>	Servitude "urbanisation - intégration paysagère"
<div></div>	Zone d'aménagement différé	<div>Cé</div>	Servitude "urbanisation - corridor écologique"
<div>1</div>	Zone d'urbanisation prioritaire type I	<div>EN</div>	Servitude "urbanisation - éléments naturels"
<div></div>	Couloir et espace réservés pour projets routiers - tram	<div>JA</div>	Servitude "urbanisation - jardin remarquable"
<div></div>	Couloir et espace réservés pour projets ferroviaires	<div>E</div>	Servitude "urbanisation - espace libre ouvert au public"
<div></div>	Couloir et espace réservés pour projets de mobilité douce	<div>CQ</div>	Servitude "urbanisation - centre de quartier villageois"
<div></div>	Secteur protégé de type "environnement construit"	<div>PO</div>	Servitude "urbanisation - pollution"
<div></div>	Zone à risques - "contamination"	<div>DP</div>	Servitude "urbanisation - dépollution"
<div></div>	Zone à risques concernant la prévention des accidents majeurs impliquant des substances dangereuses	<div>SP</div>	Servitude "urbanisation - spécifique"
<div></div>	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
		<div>CV</div>	Zone de servitude "urbanisation - coulée verte"

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

<div></div>	à l'aménagement du territoire	<div></div>	à la protection des sites et monuments nationaux
<div></div>	Décharge pour déchets inertes (1)	<div></div>	Immeubles et objets classés monuments nationaux (6)
<div></div>	Périmètre du POS (2)	<div></div>	Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire (6)
<div></div>	à la protection de la nature et des ressources naturelles	<div></div>	Sites inscrits à la liste du patrimoine mondial (UNESCO) zone proposée / zone tampon
<div></div>	Zone protégée d'intérêt national - réglementé (3)	<div></div>	à la gestion de l'eau
<div></div>	Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 (4)	<div></div>	Zone inondable - HQ10 (8)
		<div></div>	Zone inondable - HQ100 (8)
		<div></div>	Zone inondable - HQ extrême (8)
<div></div>	Lignes ferroviaires	<div></div>	Cimetière
<div></div>	Réseaux routiers et stationnements	<div></div>	Cours d'eau / Eaux stagnantes
<div></div>	Bâtiment existant / projeté	<div></div>	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
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
- P Pp 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 projet « Eurocontrol », sera développé en quartier mixte, un minimum de 75 % des surfaces construites seront de l'habitation. Le nouveau quartier offrira des emplois, des habitations, des commerces et des services. Le concept d'aménagement doit proposer une programmation urbaine et paysagère cohérente afin d'assurer la bonne intégration du projet.

L'accès principal se fera par la rue Antoine de Saint Exupéry, en interne une desserte local et une zone de rencontre distribuera les différents îlots. La zone de rencontre sera complétée par des liaisons piétonnes qui connecteront le site aux espaces verts publics et aux placettes qui offriront un aspect convivial au quartier. Une coulée verte sera prévue au sud du site, elle fera office de zone tampon avec le parking existant et sera complétée par un espace vert de qualité.

Le projet propose une densité élevée, au moins 75% de la surface brute sera destiné à l'habitation, cependant des commerces et des services seront également proposés.

En résumé, le projet doit prévoir :

- » Ce nouveau quartier d'habitation doit être caractérisé par des maisons plurifamiliales uniquement.
- » Ce nouveau quartier doit être caractérisé par une mixité des fonctions cependant un minimum de 75% de surfaces seront dédiées à la fonction résidentielle.
- » Ce nouveau quartier doit avoir une densité élevée de logements.
- » Ce nouveau quartier doit garantir du logement à coût modéré.

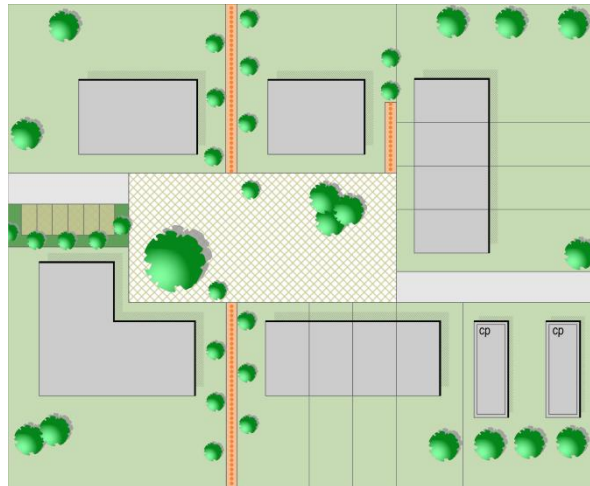
Les principes d'aménagement sont illustrés sur la partie graphique du schéma directeur.

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

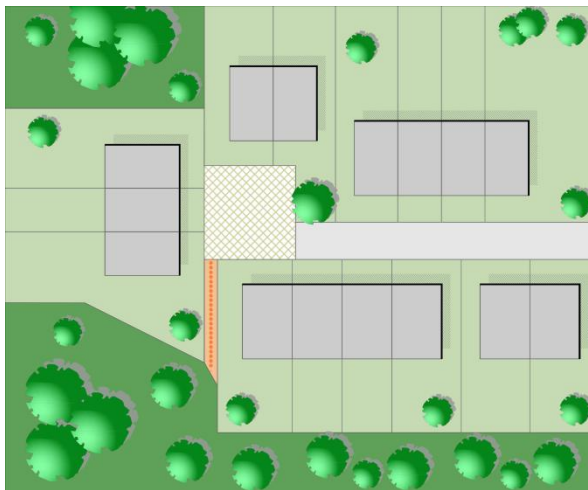
- » Pour la viabilisation de ce nouveau quartier des surfaces sont à céder à la Ville. En principe, les surfaces à céder seront supérieures aux 25 % prévus par la loi.
- » Le PAP NQ définira précisément les surfaces à céder pour utilité publique dans le cadre des 25% à céder.
- » Une surface correspondant 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 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, des infrastructures publiques, des équipements publics, 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 quartier et ainsi briser la monotonie des longues rues, le concept urbanistique doit prévoir des ouvertures de l'espace rue sous forme de placette cernée par des constructions.



Exemple d'une place centrale rectangulaire

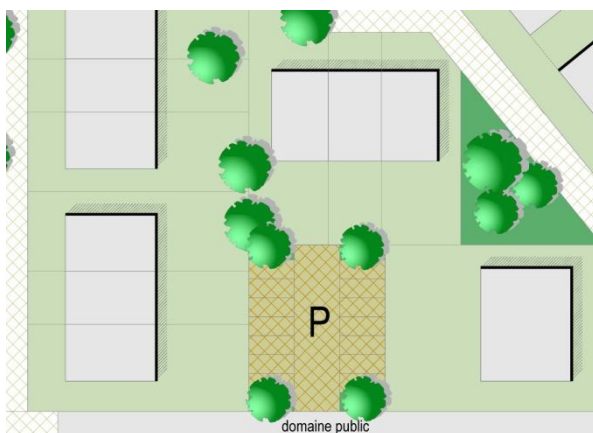


Exemple d'une placette cernée carrée

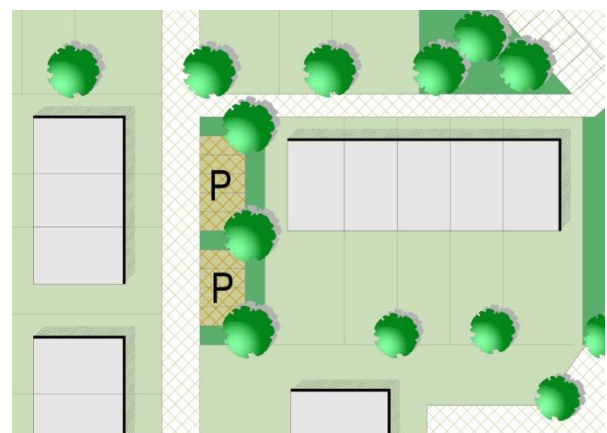


Exemple d'une placette cernée rectangulaire

- » 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 planter 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, un ou des espace(s) 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. Il est important que cet espace soit convivial, adapté à tout type d'âge et sécurisé.
- » Une coulée verte est à aménager au Sud-Est du site.
- » Le PAP NQ définira un ou plusieurs emplacements pour l'aménagement d'aire de jeux, de placettes, d'îlots de verdure et de détente ainsi que des connexions piétonnes intra et inter-quartier. Il est important que ces espaces soient conviviaux, sécurisant et à destination de tous.
- » Les espaces publics doivent garantir l'animation, la convivialité, être des lieux de rencontre.

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

- » Il s'agit d'un projet à vocation mixte. Le concept doit prévoir des liaisons pour la mobilité douce intra- et interquartier, vers, 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.
- » Au Sud-Est du site, l'aménagement d'une coulée verte pour adoucir l'interface entre les îlots contribuera à l'intégration des habitations, des commerces et des équipements et des services
- » 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 mixte.
- » 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.

g – Répartition sommaire des densités

MIX-cen					
COS	max.	0,75	CUS	max.	1,20
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,95	DL	max.	90
	min.	-		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 4,48 ha (carte topographique VdL), avec une densité brute de 90 logements par hectare et avec la volonté que au moins 75 % des surfaces soit de l'habitation, il y a un potentiel de 403 nouveaux logements.

h – Typologie et mixité des constructions

- » Ce nouveau quartier d'habitation doit être caractérisé par des maisons plurifamiliales uniquement.
- » 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.
- » La part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne peut être inférieure à 75 %.
- » 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

- » 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.

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

- » Aucun axe visuel n'est à prévoir.

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

- » Néant.

3. Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

a – Connexions

- » Ces terrains sont directement desservis par la rue Antoine de Saint Exupéry.
- » Un réseau de mobilité douce intra et interquartier est à aménager, vers la rue Antoine de Saint Exupéry, les réseaux de transport public et les pistes cyclables ainsi que vers les réseaux récréatifs.

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 deux, niveaux hiérarchiques, la zone résidentielle « zone 20 », la desserte locale « zone 30 ».
- » Les déplacements piétonniers et cyclables à l'intérieur du quartier peuvent se faire par la desserte locale, la zone résidentielle et par le réseau de mobilité douce aménagé en site propre, dans la coulée 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 groupés en site propre.

- » Le nombre d'emplacements de stationnement à prévoir est défini dans la partie écrite du PAG.
- » Le PAP NQ devra définir le nombre d'emplacements de stationnement pour visiteurs.

d – Accès au transport collectif

- » L'arrêt d'autobus le plus proche, « Léon Hengen », sur le carrefour de la rue Léon Hengen, rue Erasme et rue Alcide de Gasperi, dans un rayon de 20 mètres du site.
- » La gare de Dommeldange se situe à +/- 1,2 km (distance parcourue). Le site se trouve à proximité du boulevard John F. Kennedy et du projet tram, offrant un accès au transport en commun encore amélioré.

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

- » Néant.

b – Coulées vertes et maillage écologique

- » Une coulée verte est prévue au sud du site.
- » Le PAP NQ précisera la largeur de la coulée verte par rapport à la zone d'habitation.

c – Biotopes à préserver et Habitats

- » Aucun biotope à préserver n'est présent sur les terrains concernés par ce schéma directeur.

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,
- » le Fonds d'Urbanisation et d'Aménagement du plateau de Kirchberg (FUAK),
- » 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 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