

VILLE DE LUXEMBOURG

PAP « NOUVEAU QUARTIER »

PAP NQ-WH-12

QUARTIER GRUENEWALD OUEST

Rapport Justificatif

Version du 15.04.2024

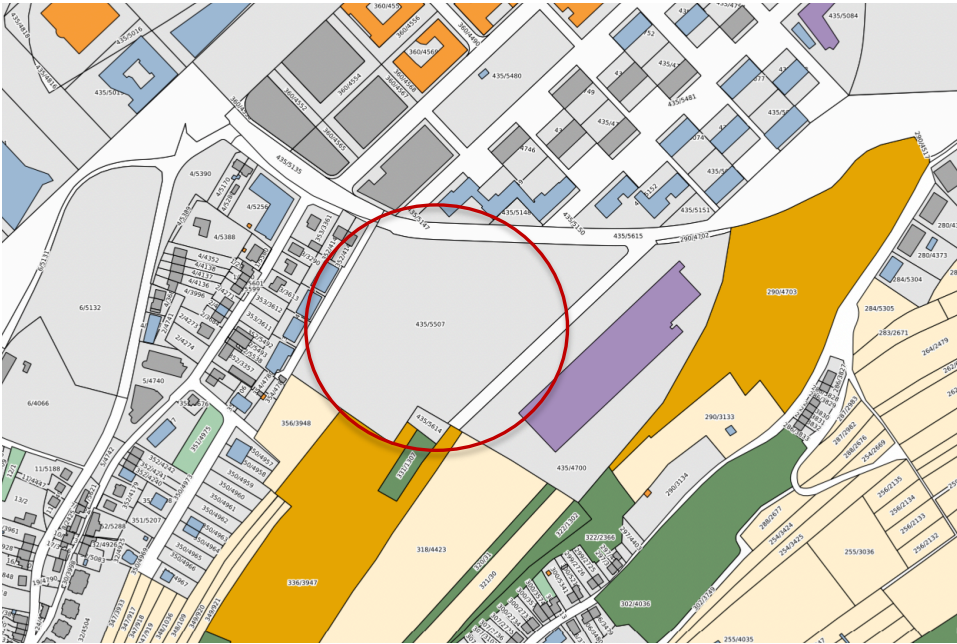
TABLE DES MATIERES

1.	GENERALITES	3
2.	PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL	3
3.	SCHEMA DIRECTEUR	4
4.	DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE	5
5.	ILLUSTRATION DU PROJET	9
6.	ANNEXES	11

1. GENERALITES

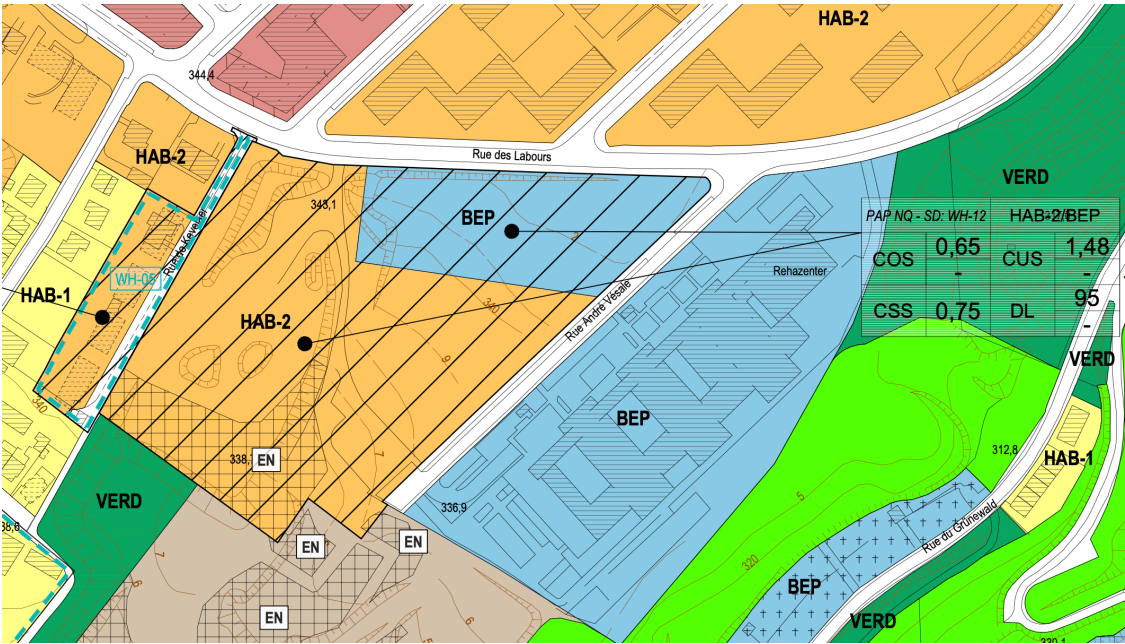
Le présent rapport justificatif fait partie intégrante du dossier relatif au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » PAP-NQ-WH-12 « Quartier Gruenewald Ouest » appelé par la suite PAP NQ, qui fixe les règles d'urbanisme et de lotissement des terrains. Il expose de quelle manière ce PAP NQ précise et exécute le plan d'aménagement général de la Ville de Luxembourg.

Le PAP NQ couvre les parcelles n°435/5507 et n°435/5614.



Extrait du plan cadastral
Fond de plan : Geoportail, Luxembourg - téléchargement le 19.03.2024, indication parcelles Dewey Muller

2. PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL



Légende du PAG en vigueur

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées	Zones superposées
HAB-2 Zone d'habitation 2	Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
BEP Zone de bâtiments et équipements publics	Zone de servitude "urbanisation"
	EN Servitude "urbanisation - éléments naturels"

PAG de la Ville de Luxembourg - Extrait du document tel que modifié par la modification ponctuelle du PAG - dossier 50, WH-12 « Grünewald Ouest » - mise en procédure en amont ou parallèlement au présent PAP NQ - Mars 2024

Le présent PAP NQ précise et exécute les prescriptions du PAG actuellement en vigueur, à savoir :

- La zone d'habitation 2 [HAB-2] et la zone de bâtiments et équipements publics [BEP] en ce qui concerne le mode d'utilisation du sol (article 2 de la partie écrite PAG) ;
- Les densités de constructions en ce qui concerne le degré d'utilisation du sol (partie graphique PAG) ;
- Les zones superposées – zone soumise à un PAP NQ (article 23 de la partie écrite PAG) ;
- Les zones superposées – zone de servitude « urbanisation – éléments naturels » (article 27 de la partie écrite PAG) ;
- Les emplacements de stationnement (article 33 de la partie écrite PAG).

Un extrait des articles concernés de la partie écrite est annexé au présent rapport justificatif.

3. SCHEMA DIRECTEUR

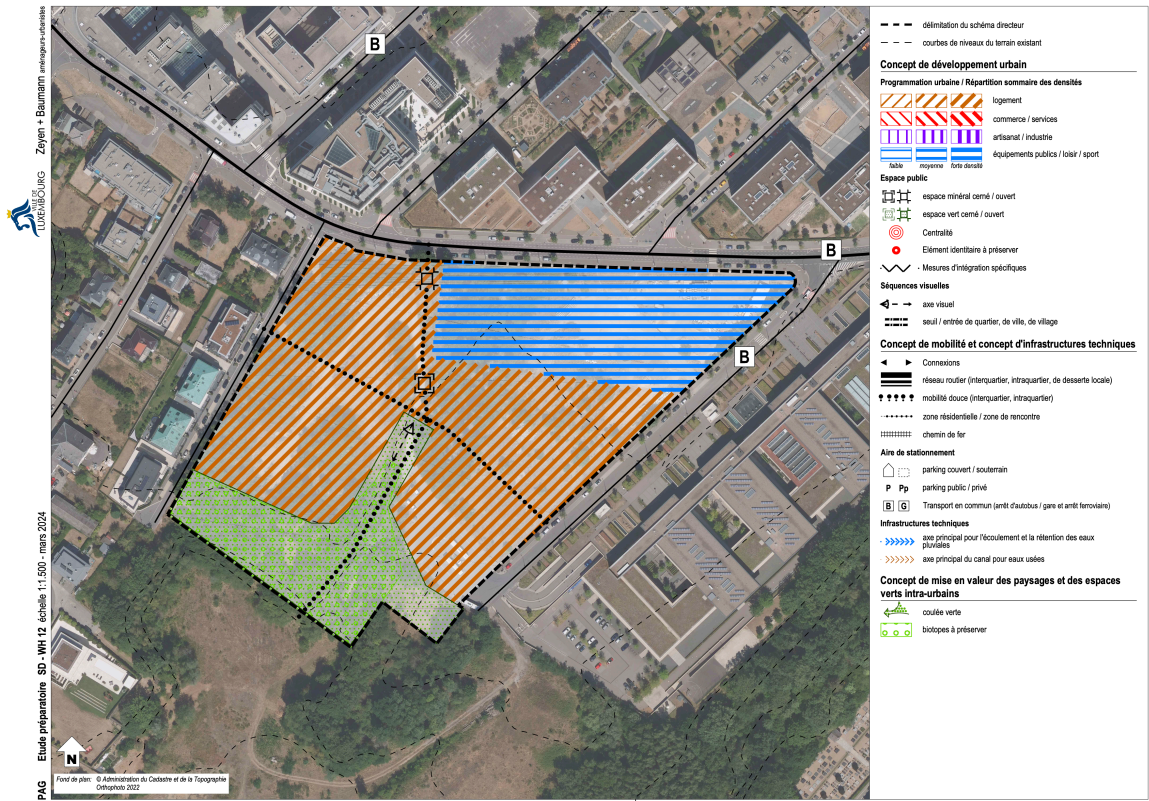


Schéma directeur SD-WH-12 de la Ville de Luxembourg tel que modifié dans le cadre de la modification ponctuelle du PAG - dossier 50, WH-12 « Grünewald Ouest » - mise en procédure en amont ou parallèlement au présent PAP NQ - Mars 2024

Le présent PAP NQ respecte les orientations du schéma directeur, à savoir :

- Un projet d'habitation caractérisé par des maisons plurifamiliales ;
- Une densité élevée de logements ;
- Une densité décroissante vers la rue de Kevelaer ;
- Du logement abordable pacte logement 2.0 ;
- Une école fondamentale/secondaire au nord-est du site ;
- Des liaisons pour la mobilité douce ;
- Des espaces libres de qualité libre de trafic permettant un usage différencié et sécurisé (zone piétonne) ;
- L'intégration des éléments naturels existants ;
- L'accès au site par la rue André Vésale.

La partie écrite du schéma directeur est annexée au présent rapport justificatif.

4. DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE

Le projet Grünewald Ouest est conçu comme un quartier **durable, socialement équilibré et caractérisé par une absence de voitures dans le domaine public**. Outre environ **367 logements**, il accueillera **l'école Waldorf de Luxembourg**, partie intégrante du nouveau voisinage, à l'interface du quartier Grünewald existant.

Objectifs du projet

- Création d'une multitude d'offres de logements les plus diverses, innovantes et de haute qualité,
- Création d'une place de quartier comme espace de rencontre public central pour l'échange entre tous les habitants et utilisateurs,
- Regroupement du stationnement dans un Mobility Hub avec des offres de mobilité complémentaires et création d'espaces publics attrayants sans voitures,
- Intégration optimale de l'école Waldorf et création de synergies entre l'école et le quartier.

Le site d'environ 4 ha se situe sur le Kirchberg à Luxembourg au sud de la rue des Labours et est délimitée à l'ouest par la rue de Kevelaer et à l'est par la rue André Vésale. Au sud, un espace paysager protégé borde le site et se prolonge dans la zone d'aménagement.

Structure urbaine

Les constructions sont majoritairement prévues sous forme d'îlots, ce qui garantit une forte densité de logements tout en assurant une qualité de vie élevée.

Une hauteur de base de 4 étages est prévue. Une différenciation ponctuelle du nombre d'étages permet de réagir aux différentes situations du quartier.

Le long de la rue de Kevelaer, par exemple, le nombre d'étages est réduit à trois étages, plus un étage en retrait, afin de réagir au vis-à-vis existant.

D'autre part, des points hauts sont mis à profit pour mettre l'accent sur le concept urbanistique. L'entrée du quartier au nord est par exemple soulignée par un bâtiment de 6 étages, au sud, orienté vers l'espace paysager, un accent est mis au moyen d'un bâtiment de 7 étages.

Domaine public

L'espace public du quartier est déterminé par la continuation de l'espace écologique situé au sud du site. Des "jalons verts" mènent de l'espace paysager protégé à la place centrale du quartier et jusqu'à l'ouverture du quartier à la rue des Labours, où tant l'entrée du quartier que l'école Waldorf créent une interface entre le nouveau quartier et le quartier Grünewald existant.

La place de quartier elle-même, en tant que cœur de l'espace public, est située au centre du quartier et est animée par les espaces communs et les fonctions de l'école Waldorf susceptibles d'attirer le public, ainsi que par des activités commerciales, gastronomiques et communautaires des rez-de-chaussée adjacents. Des éléments structurants génèrent des espaces avec différents caractères fonctionnels : Espace d'action "public" en relation avec l'école Waldorf ; espace de relation "services" dans la transition entre l'espace public et les offres de services (commerces / gastronomie) ; espaces libres avec équipement pour le travail, la détente, le bureau à plein air ; zones pour le jeu actif des enfants, également pour les adolescents et espaces pour le jeu contemplatif, proche de la nature.

Pour les plantations une préférence est à donner aux espèces de la région, à haute valeur écologique, adaptées au milieu, adaptées au changement climatique, ne nécessitant que peu d'arrosage et de maintenance, ne nécessitant pas de pesticides et ayant la capacité de réduire la concentration de la pollution de l'air. Les plantations de néophytes sont à éviter.

Des rues résidentielles partent de la place publique et sont caractérisées par l'aménagement des abords privés des immeubles d'habitation. Comme elles sont sans voiture, tout comme la place, elles auront un caractère de « rues de jeux » (Spielstraßen).

La part du domaine public à céder à la commune est légèrement inférieure aux 25% prescrits par la loi, soit 23%. Cela s'explique d'une part par le fait que la zone située au sud du site, classée comme espace paysager à protéger et donc non constructible (lot 7, $\pm 6.000 \text{ m}^2$ / $\pm 15 \%$ de la surface du site), ne fait pas partie du domaine public. D'autre part le site est bordé sur trois côtés par des voies de desserte existantes (rue des Labours, rue de Kevelaer, rue André Vésale) mises à profit pour la desserte des lots.

Domaine privé

Le projet prévoit sept lots privés, décrits ci-dessous.

Lots 1, 2 et 4

Les lots 1,2 et 4 sont principalement destinés à l'habitat. Une grande importance est accordée à un grand nombre de logements différents, réalisés par différents promoteurs (tant publics que privés), ainsi qu'à une mise en œuvre innovante et diversifiée, visant à créer un quartier mixte et de qualité.

Des espaces communs complètent les logements avec différentes utilisations telles que des chambres d'hôtes, une salle ou des locaux communs, etc. Il en est de même pour les lots 3 et 5 décrits ci-après (voir ci-dessous).

Les cours intérieures vertes servent de lieux de rencontre et d'espaces de jeu pour les jeunes enfants du voisinage et contribuent positivement au climat urbain. L'absence de parkings souterrains permet une végétalisation illimitée. Pour les logements du rez-de-chaussée, des terrasses et des espaces verts privés orientés vers la cour intérieure sont prévus.

Les rez-de-chaussée orientés vers la place publique (lots 1, 2, 4) ainsi que vers la rue des Labours à l'entrée du quartier (lot 1) accueillent des services et des commerces et contribuent ainsi à l'animation de l'espace public / de la place du quartier.

Tout comme pour le lot 5 (voir description ci-dessous), la réalisation de bureaux, de services ou de cabinets médicaux peut être prévue dans le lot 4 en raison des profondeurs de bâtiments réalisables plus importantes.

Lot 3

Ce lot est exclusivement destiné à l'habitat. Tout comme pour les lots 1, 2 et 4, des logements de haute qualité, diversifiés et mixtes sont envisagés.

Lot 5

Le lot 5 est un lot à caractère spécifique qui regroupe les places de stationnement de l'ensemble du quartier - le Mobility Hub du quartier est situé sur ce lot. Une bonne accessibilité piétonne de tous les autres lots via la place centrale est garantie. La réalisation du Mobility Hub permet de créer à la fois un espace public sans voiture et des cours intérieures végétalisées sur les lots 1,2 et 4 étant donné qu'il n'y a pas de parkings souterrains à y prévoir et que les espaces intérieurs de ces lots sont préservés de constructions souterraines. Les emplacements de stationnement requis pour le quartier seront réalisés dans un maximum de 4 sous-sols et au rez-de-chaussée.

Le Mobility Hub sert de lieu de rencontre et devient un élément social du quartier. Il abrite non seulement les emplacements de stationnement pour voitures dans les sous-sols et les places de stationnement pour les vélos des visiteurs et de la WSL au rez-de-chaussée, mais aussi des utilisations complémentaires attirant le public dans les zones du rez-de-chaussée. Des petites structures de quartier y seront intégrées (Bike-Repair, kiosque, Repair-Café, salle de réunion, station PackUp24/24, station de recyclage, etc.)

Y sont également prévu des offres de partage : carsharing, bikesharing (y compris les vélos-cargos) et autres.

Les étages supérieurs servent non seulement à l'habitat, mais aussi à la réalisation d'espaces de bureaux, de services et/ou de cabinets médicaux. De manière équivalente à l'îlot 4, l'îlot 5 est prédestiné à la réalisation de ces surfaces envisagées. Aussi la réalisation de diverses formes d'habitat spécifique, comme le co-living (logements en grappe) ou les appartements-ateliers (logements Work-Live, vivre et travailler) et des formes d'établissement d'hébergement spécifique comme le boarding house y est tout à fait envisageable.

Lot 6

Le lot de l'école Waldorf Luxembourg (WSL), d'une superficie d'environ 10.000 m², est situé à un endroit bien exposé, au nord-est du site. Cette situation permet de garantir une forte visibilité et une bonne intégration dans le quartier. Le bâtiment de l'école pour 600 élèves avec un maximum de 15.000 m² de surface construite brute doit remplir les conditions générales suivantes :

- Création d'une adresse,
- Fonction charnière entre le quartier existant de Grünewald et le nouveau quartier Grünewald Ouest,
- Synergies avec le quartier,
- Entrée principale depuis la rue des Labours (avec prononciation spatiale de l'entrée),
- Perméabilité visuelle (prolongement de la rue Joseph Leydenbach à la place du quartier passant par le lot et le bâtiment de l'école),
- Structuration et diversification du volume bâti (surtout le long de la rue des Labours),
- Espaces communs et fonctions susceptibles d'animer la place centrale du nouveau quartier voir d'attirer le public (salle polyvalente, cantine, cafétéria, etc.) dans la partie ouest du bâtiment (orientée vers la place),

- Cour d'école orientée vers la place centrale du quartier (temporairement accessible au public).

Les toitures des lots 1 à 6

Une végétalisation extensive des toits est prévue sur tous les toits, en grande partie en combinaison avec des installations de production d'énergie (photovoltaïque). Pour les jardins prévus sur les toits (jardins communautaires), une structure de substrat plus élevée est prévue. En complément, une partie des surfaces des toitures est prévue comme toit-terrasse consolidé.

Les espaces verts privés des lots 1 à 6

Pour les plantations des espaces verts privés - à l'intérieur des lots, sur les bandes orientées vers les rues résidentielles, sur le lot de l'école - les critères des plantations sont les mêmes que pour l'espace public (voir ci-dessus).

Lot 7

Le lot 7 correspond en majeure partie à l'espace paysager protégé. Cet espace doit être préservé au maximum et assurer la fonction de liaison avec l'espace vert au sud, en valorisant et/ou créant de manière ciblée des sentiers.

Le concept urbanistique est annexé au présent rapport justificatif.

5. ILLUSTRATION DU PROJET



Illustration du projet, « Städtebauliches Konzept » - Dewey Muller - Mars 2024



Illustration du projet, « Lots » - Dewey Muller - Mars 2024



Illustration du projet, « Freiraumkonzept » - Lill + Sparla - Avril 2024



Axonométrie du projet - Dewey Muller - Mars 2024

L'illustration du projet est annexée au présent rapport justificatif.

6. ANNEXES

6.1 Annexes réglementaires

Partie graphique PAG - extrait WH-12 Grünewald Ouest

Partie écrite PAG - extrait des articles concernés

Partie écrite du schéma directeur WH-12 Grünewald Ouest

6.2 Concept urbanistique

6.3 Tableau récapitulatif / fiche de synthèse

ANNEXE I : Tableau récapitulatif - Fiche 1 : Analyse de la conformité du projet d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP) par rapport au plan d'aménagement général "mouture 2011" (PAG)

ANNEXE II : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"