

PAP NQ WEIERWISS

RAPPORT JUSTIFICATIF



N° de référence du projet selon le Ministère de l'Intérieur :	
--	--

	Dates	Signatures
Urbaniste aménageur : UMA architectes Sàrl	21/10/25	
Avis de la Cellule d'Evaluation :		
Vote du Conseil Communal :		
Approbation du Ministre de l'Intérieur :		

REALISATION DU DOSSIER PAP

UMA architectes Saràl

8a rue des Carrières
L - 8411 Steinfort
T +352 20 60 60 65 1
M info@uma-archi.lu



En collaboration avec :

ICONE Saràl

Ingénieurs-Conseils
42, rue Tony Dutreux
L-1429 Luxembourg
T +352 26 36 48 1
M info@icone.lu



LSC 360

Ingénieurs-Conseils
Etudes environnementales
4, rue Albert Simon
L-5315 Contern
T +352 26 390 1



TABLE DES MATIERES

A	INTRODUCTION	5
B	CADRE LEGAL.....	6
B.1	Partie graphique de la MoPo de PAG (extrait)	6
B.2	Partie écrite du PAG (extrait).....	7
B.2.1	PAG en vigueur	7
B.3	Schéma directeur.....	12
B.3.1	Copie du Schéma directeur de la zone concernée	12
B.3.2	Copie de la légende du Schéma directeur	13
C	MILIEU ENVIRONNANT	14
C.1	Situation communale.....	14
C.1.1	Structure urbaine	14
C.1.2	Caractéristiques du bâti	15
C.1.3	Qualité des différents éléments du domaine public	17
C.2	Situation cadastrale.....	17
C.2.1	Situation juridique au PAG	17
C.2.2	Cession	17
C.3	Potentiel de développement.....	17
D	CIRCULATION ET TRANSPORT	18
D.1	Accessibilité	18
D.2	Desserte du site	18
D.3	Offre en transport public	18
E	ENVIRONNEMENT NATUREL.....	19
E.1	Documentation photographique du site.....	20
E.2	Hydrographie.....	21
E.3	Couverture végétale	21
E.4	Evaluations des atouts.....	22
F	DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE	22
F.1	Descriptif du projet	22
F.2	Mixité urbaine	25
F.3	Le bâti : implantation et morphologie.....	27
F.4	Raccords, limites et interfaces.....	28
F.5	Mobilité et voiries.....	28
F.6	Stationnement et mobilité douce	30
F.7	La gestion des ressources naturelles	31
F.8	Hydrographie.....	31
G	AXONOMETRIE.....	32

A INTRODUCTION

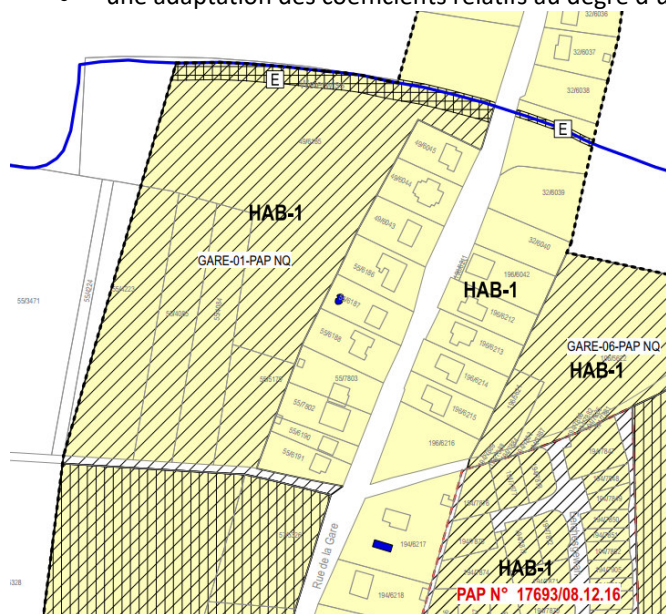
Le présent document constitue le rapport justificatif du plan d'aménagement particulier NQ « Weierwiss », établi pour des fonds situés à Leudelange, section cadastrale A de Leudelange, et comprenant les parcelles cadastrales : 49/8039 ; 55/5170 ; 55/4084 ; 55/8216 ; 55/8215 ; 55/8057. Il permet également de justifier les objectifs du projet dans le cadre des planifications nationales, régionales et communales, ainsi que d'exposer la démarche urbanistique fédératrice.

B CADRE LEGAL

B.1 Partie graphique de la MoPo de PAG (extrait)

Une modification ponctuelle du plan d'aménagement général de la commune de Leudelange a dû être effectuée. Les modifications mises en œuvre concernent :

- la division en deux zones, une zone HAB-1 et une zone HAB-2 ;
- une adaptation des coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol par zone de base.



PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL (PAG)

ZONES DE BASE

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Zones d'habitation	Zone d'activités économiques
HAB-1 zone d'habitation 1	ECO-01 zone d'activités économiques communale type 1
HAB-2 zone d'habitation 2	ECO-02 zone d'activités économiques communale type 2
Zones mixtes	Zones commerciales
MIX-0 zone mixte villageoise	COM zone commerciale
MIX-1 zone mixte rurale	Zones spéciales
Zones de bâtiments et équipements publics	SP-01 zone spéciale 1
BEP-1 zone de bâtiments et équipements publics 1	GARE Zone de gares ferroviaires et routières
BEP-2 zone de bâtiments et équipements publics 2	REC Zone de sport et de loisirs
	----- Délimitation de la zone verte

Zone verte

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

ZONES SUPERPOSÉES

	Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP NQ)
CENTRE-01-PAP NQ	Numéro du PAP NQ
	Plan d'aménagement particulier approuvé (information complémentaire à titre indicatif)
PAP N°: 1351212.87.05	Numéro du PAP approuvé (information complémentaire à titre indicatif)
	Zone d'aménagement différé (ZAD)
GARE-05-ZAD	Numéro de la ZAD
	Zones d'urbanisation prioritaire
	Zones de servitude "urbanisation"
	zone de servitude "urbanisation" - intégration paysagère
	zone de servitude "urbanisation" - tampon
	zone de servitude "urbanisation" - cours d'eau
	zone de servitude "urbanisation" - forêts
	zone de servitude "urbanisation" - coulée verte
	Zone de servitude "couloirs et espaces réservés"
	couloir pour projets de mobilité douce
	Secteur et éléments protégés d'intérêt communal
	Secteur protégé de type "environnement construit"
	construction existante à conserver
	petit patrimoine à conserver
	alignement d'une construction existante à préserver
	gabarit d'une construction existante à conserver

B.2 Partie écrite du PAG (extrait)

B.2.1 PAG en vigueur

TITRE I ZONAGE

Chapitre 1 Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Art. 1 Zone d'habitation 1 [HAB-1]

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations.

La zone d'habitation 1 est **principalement** destinée aux logements de type maisons unifamiliale et bifamiliale.

Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services professionnels (sociaux et médicaux), des activités culturelles, compatibles avec l'habitat, ainsi que des équipements de service public et les crèches d'une surface construite brute respective de max. 200m².

Y sont interdits, de manière générale, les constructions et les établissements qui par leur nature et leur importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ) exécutant une zone d'habitation 1 :

- min. 90% de la surface construite brute doivent être dédiés au logement et
- min. 50% des logements doivent être de type maison unifamiliale.

Art. 2 Zone d'habitation 2 [HAB-2]

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations.

La zone d'habitation 2 est **principalement** destinée aux logements de type collectif.

Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services professionnels (sociaux et médicaux), des activités culturelles, compatibles avec l'habitat, ainsi que des équipements de service

public et les crèches d'une surface construite brute respective de max. 500m².

Y sont interdits, de manière générale, les constructions et les établissements qui par leur nature et leur importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Pour tout PAP NQ exécutant une zone d'habitation 2 :

- min. 80% de la surface construite brute doivent être dédiés au logement ;
- min. 50% et max. 60% des logements doivent être de type collectif.

Chapitre 3 Zones superposées

Art. 19 Zone de servitude « urbanisation » [ZSU]

Les zones de servitude « urbanisation » comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres.

Les zones de servitude « urbanisation » assurent la sauvegarde de la qualité urbanistique, de l'environnement naturel et du paysage de la partie du territoire communal qu'elles couvrent.

19.3 Servitude urbanisation type « cours d'eau » [ZSU-E]

La zone de servitude urbanisation « cours d'eau » vise à protéger ou à renaturer les cours d'eau permanents ou temporaires et leurs abords.

Cette servitude est constituée d'une bande, en principe libre de toute construction et de tout aménagement nouveau, non-scellée, enherbée ou boisée, de min. 10,00m dans les PAP NQ et de min. 2,00m dans les PAP QE, mesurés à partir de la crête de la berge, de part et d'autre du cours d'eau, y compris si ce dernier est canalisé. Toute modification du terrain naturel ainsi que tout changement de l'état naturel, sont prohibés.

Des dérogations pour les constructions existantes, des constructions d'intérêt général et d'utilité publique, des infrastructures techniques liées à la gestion des eaux, des dessertes, des chemins piétons, des mesures de renaturation, ou toute autre construction ponctuelle, telle que notamment un pont routier ou un bassin d'orage, peuvent y être autorisées.

L'emplacement de la ZSU-E représenté dans la partie graphique du PAG, est à adapter à la position réelle du cours d'eau concerné.

Dans les zones de servitude « urbanisation – cours d'eau » superposées aux PAP NQ, le PAP NQ doit préciser les mesures à mettre en place.

Chapitre 4 Degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Art. 23 Coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol

Pour tout PAP NQ, les coefficients du degré d'utilisation du sol maximums sont définis dans la partie graphique du PAG.

Il s'agit du :

- coefficient d'utilisation du sol (CUS) ;
- coefficient d'occupation du sol (COS) ;
- coefficient de scellement du sol (CSS) et
- de la densité de logement (DL).

Ces coefficients constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds couverts par un même degré d'utilisation du sol dans une même zone. Ces coefficients peuvent, par conséquent, être dépassés pour certains lots ou parcelles.

GARE-01-PAP NQ			
Weierwiss			
HAB-1			
COS max.	0,40	CUS max.	0,75
CSS max.	0,60	DL max.	25

TABEAU NOUVELLES VALEURS :

HAB-2

GARE-01a-PAP NQ			
Weierwiss			
HAB-2			
COS	0,55	CUS	0,75
CSS	0,50	DL	44,5

HAB-1

GARE-01b-PAP NQ			
Weierwiss			
HAB-1			
COS	0,45	CUS	0,75
CSS	0,40	DL	18

Art. 24 Emplacements de stationnement pour véhicules motorisés

Pour :

- toute construction nouvelle ;
- toute reconstruction ;
- toute transformation de construction ;
- tout changement d'affectation d'une construction ;
- toute création de logements supplémentaires et
- toute augmentation de la surface construite brute,

un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour véhicules motorisés ou une adaptation du nombre d'emplacements de stationnement, doit être prévu.

Les emplacements de stationnement pour véhicules motorisés, sont à prévoir dans le domaine privé, sur le terrain même où les constructions accueillant les fonctions suivantes, sont réalisées et conformément au tableau ci-dessous. Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation.

Note : le présent article sera modifié dans la partie écrite du PAG (MOPO) pour que les places de stationnements décentrées puissent être liées à des lots.

Le nombre minimal et maximal d'emplacements de stationnement pour véhicules motorisés, est défini en fonction du mode d'utilisation du sol :

Constructions unifamiliales et bifamiliales	min. 2 emplacements - max. 3 emplacements par unité de logement
Logement intégré	les nombres d'emplacements des constructions unifamiliales min. et max. peuvent être augmentés d'1 emplacement supplémentaire par logement intégré
Constructions plurifamiliales - pour les logements de max. 50m ² de surface construite brute	min. 1 emplacement par unité de logement max. 2 emplacements par unité de logement
Constructions plurifamiliales - pour les logements de plus de 50m ² de surface construite brute	min. 2 emplacements par unité de logement max. 3 emplacements par unité de logement
Logement à coûts modérés	min. 1 emplacement par unité de logement max. 3 emplacements par unité de logement

Note : le présent article sera dérogatoire après MOPO. Puisque la localité de Leudelange est très bien desservie par le réseau des transports en commun et directement connectée à la ville de Luxembourg, le présent PAP ne prévoit qu'1,5 emplacement de stationnement par logements de plus de 50m² de surface construite brute.

Le nombre d'emplacements de stationnement est à arrondir à l'entier supérieur.

Pour les constructions plurifamiliales, min. 1 emplacement de stationnement par logement est à aménager sous forme de garage ou de car-port.

Dans le cas où une construction abrite plusieurs usages, le calcul du nombre d'emplacements de stationnement pour chaque usage, se fait en fonction de la surface construite brute partielle de chaque usage, divisée dans l'axe des murs séparant ces usages, à laquelle s'ajoute la surface de circulation et les sanitaires divisée au prorata de chaque usage par étage. (Les parkings et les locaux techniques ne sont pas pris en compte.)

Les établissements abritant des services, des commerces, de l'artisanat et de l'industrie, les cafés, les restaurants, les débits de boissons et les crèches, doivent, en outre, prévoir sur leur terrain, un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs véhicules utilitaires et commerciaux.

L'établissement en question doit fournir une justification du nombre des véhicules utilitaires et commerciaux à sa disposition. Ces emplacements ne doivent, en aucun cas, être utilisés par le personnel ou les clients de l'établissement.

Dans le cas où les véhicules motorisés constituent une marchandise, les emplacements qui leur sont attribués, sont considérés comme entrepôt et non comme stationnement.

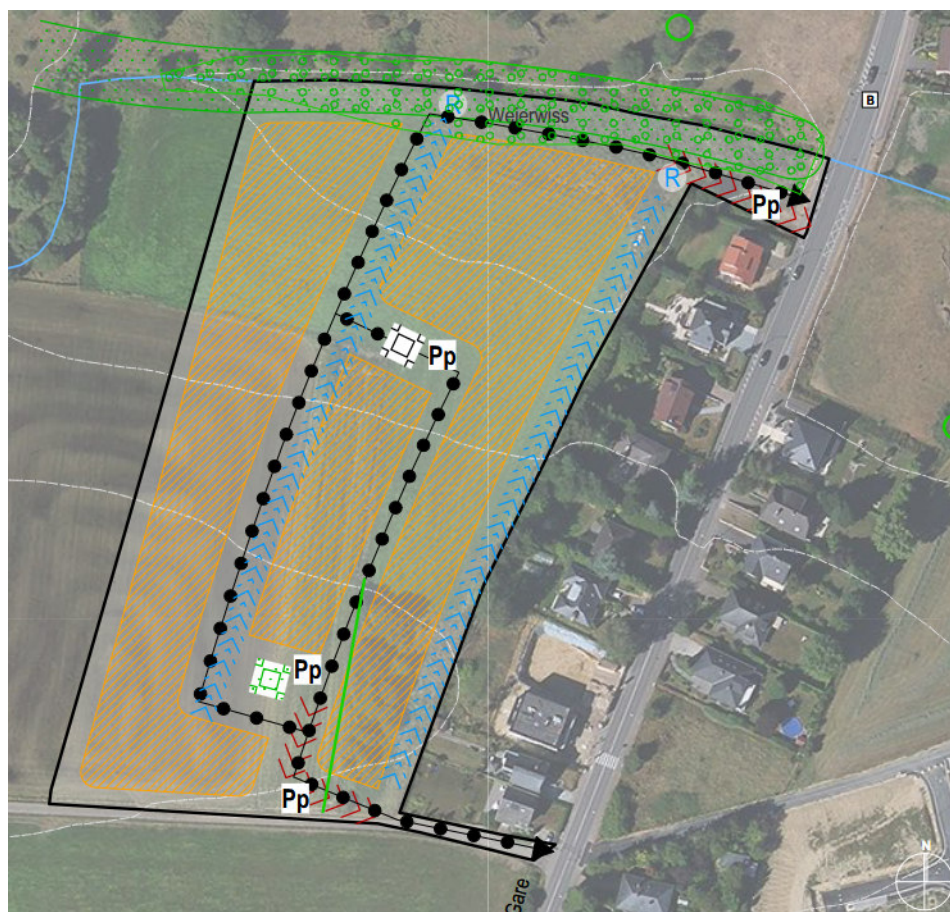
Sur l'ensemble du territoire communal, les garages collectifs privés sont interdits, s'ils ne se rapportent pas à une affectation principale comme, notamment, le logement ou les activités professionnelles. Les garages collectifs privés doivent être aménagés sur la même parcelle que l'affectation principale à laquelle ils se rapportent.

Pour les usages ne figurant pas dans le tableau ci-dessus, le nombre de d'emplacements de stationnement est fixé en fonction de l'usage le plus proche repris au tableau qui précède.

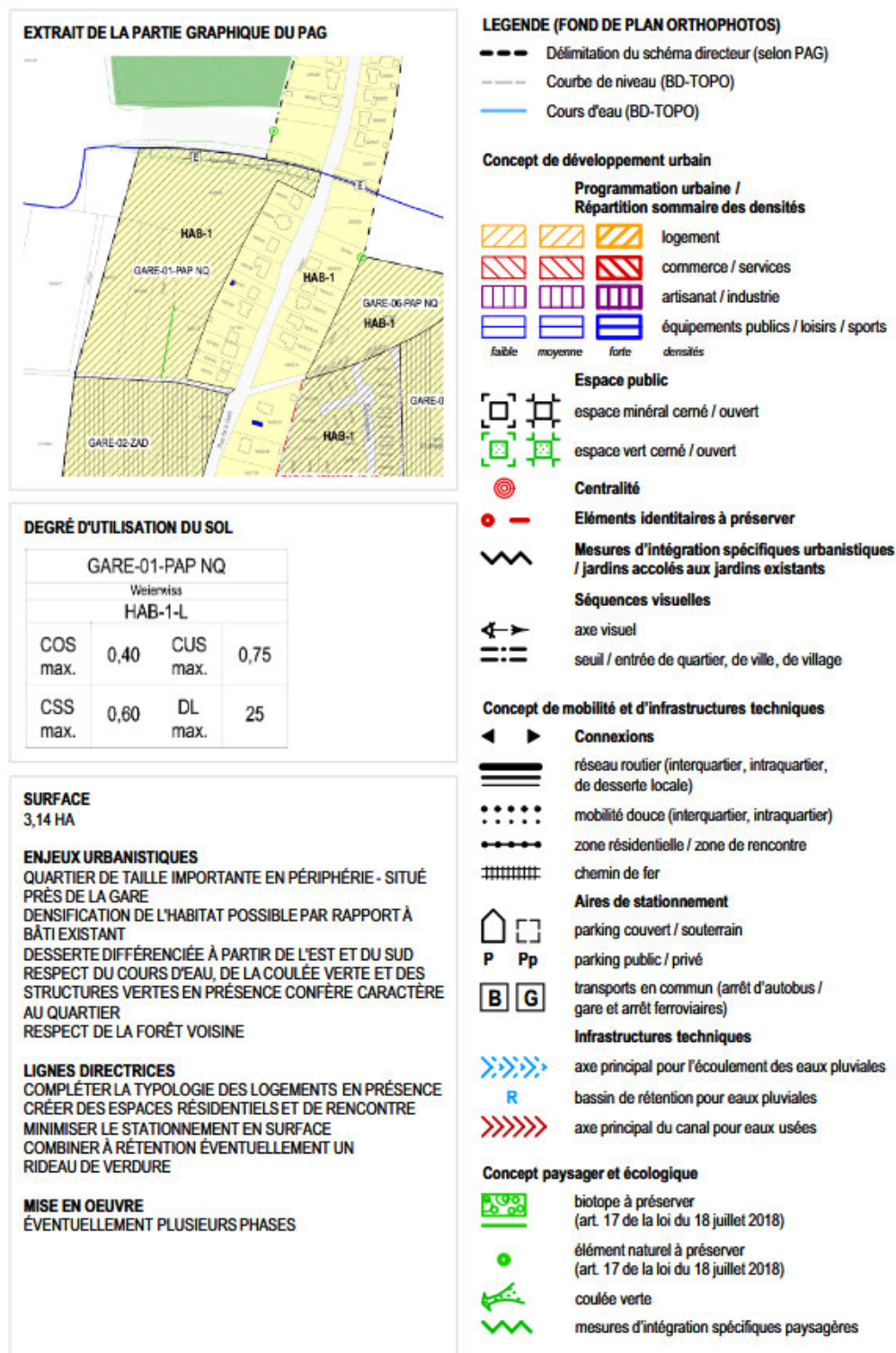
Art. 25 Emplacements de stationnement pour deux-roues légers

Un nombre d'emplacements de stationnement pour deux-roues légers doit être prévus sur le terrain même pour les constructions plurifamiliales et dans les zones ECO-c1 et 2, COM et SPEC-1 selon le tableau suivant :

Constructions plurifamiliales	min. 1 emplacement par logement
-------------------------------	---------------------------------

B.3 Schéma directeur**B.3.1 Copie du Schéma directeur de la zone concernée**

B.3.2 Copie de la légende du Schéma directeur



Note : le tableau de degré d'utilisation du sol sera modifié lors d'une MOPO du PAG (voir document annexe).

C MILIEU ENVIRONNANT

C.1 Situation communale

C.1.1 Structure urbaine

La commune de Leudelange présente une superficie de 1378 ha pour 2.766 habitants (01/01/2023). Elle est composée des quartiers Centre, Schléiwenhaff et Gare et des zones industrielles « Grasbësch » (23ha), « Am Bann » (47ha) et « Poudrerie » (17ha). La commune fait partie du canton de Esch-sur-Alzette, du district de Luxembourg et de la région des Terres Rouges (Minett).

Leudelange est entourée des communes de Bertrange, Luxembourg, Roeser, Bettembourg, Mondercange et Reckange-sur-Mess. La commune est facilement accessible par l'autoroute A4 et la route nationale N.4 et est traversée d'est en ouest par les C.R. 178, 179 et 169 et du nord au sud par le C.R. 163. La gare ferroviaire est située dans la partie nord de la commune et est reliée au centre par un flux constant de bus publics sur un trajet d'environ 8 minutes.

La proximité de la ville de Luxembourg et la position centrale par rapport à l'axe A4 reliant Esch-sur-Alzette et la ville de Luxembourg assurent le développement continu de la commune de Leudelange. Cependant, le charme de cette commune est dû à sa capacité à conserver, malgré son développement urbain, un caractère rural et bucolique. Environ 80 % de la superficie totale de Leudelange est constituée de champs, de prairies et de forêts. Ce fait garantit que la commune dispose encore d'une grande marge d'expansion sans perdre ce mélange idéal de logements, de services, de bureaux, d'agriculture et de nature qui vise à maintenir une vie épanouie à ses habitants.



Ortho photo avec limites des communes (source : www.geoportail.lu)

La zone de l'actuel PAP NQ est située sur une poche de terrain principalement gazonné d'une superficie de 315,77 ares derrière la rue de la Gare.



Entrée nord du site (source : www.google.com/maps)

C.1.2 Caractéristiques du bâti

La commune de Leudelange se caractérise par une architecture mixte typique de la plupart des villes qui s'est développée autour d'un important axe routier. Le tissu bâti environnant notre site, est caractérisé par un mélange de maisons d'habitations uni et bifamiliales.

Les maisons comportent un ou deux étages pleins et présentent une diversité formelle allant de volumes simples à des compositions plus complexes et découpées. Les toitures varient entre toitures à quatre pans, à deux pans et toitures plates.



Rue de la Gare (source : www.google.com/maps)



rue de la Gare (source : www.google.com/maps)



rue de la Gare



rue Eelchesgewan

C.1.3 Qualité des différents éléments du domaine public

Le terrain faisant l'objet de ce PAP NQ est situé derrière des maisons longeant la rue de la Gare à l'extrémité nord de la localité de Leudelange. La rue de la gare est la rue principale qui traverse la localité de Leudelange.

Le site se trouve à 4 minutes à pied de la Gare de Leudelange au nord et à 30 minutes du centre du village où se trouvent la mairie, l'école primaire et le centre culturel « Ann der Eech ». A l'est, à 10 minutes à pied, se trouve une plaine de jeux.

L'ensemble des réseaux techniques (eau potable, eaux usées, électricité, poste, etc.) sont existants dans la rue de la Gare.

C.2 Situation cadastrale

C.2.1 Situation juridique au PAG

Dans le Plan d'Aménagement Général en vigueur, le terrain faisant l'objet du PAP est classé en « Zone d'habitation 1 [HAB-1] » comme partie intégrante du PAG de la commune de Leudelange.

Note : une MOPO sera réalisée pour diviser l'emprise du PAP NQ en deux zones, une zone HAB-1 et une zone HAB-2 (voir document annexe).

C.2.2 Cession

Les fonds à céder à la municipalité comprennent les zones de circulation et d'infrastructure technique ainsi qu'un espace vert où des bassins de rétention des eaux de pluie seront installés. La superficie totale à céder sera de 101,92 ares, ce qui représente 32,28 % de la superficie totale du PAP.

C.3 Potentiel de développement

Le PAP Weierwiss s'inscrit dans les orientations d'un schéma directeur daté du 10.09.2019, à proximité de la rue de la Gare, axe de distribution le plus important de la ville de Leudelange. Le projet répond ainsi à une logique claire de densification du centre urbain et de l'axe principal reliant le centre à la gare, consolidant cet axe comme colonne vertébrale du paysage urbain de Leudelange, tout en garantissant la préservation du paysage vert environnant.

Ce projet constitue également une augmentation durable de l'offre de logements à Leudelange, reposant sur les

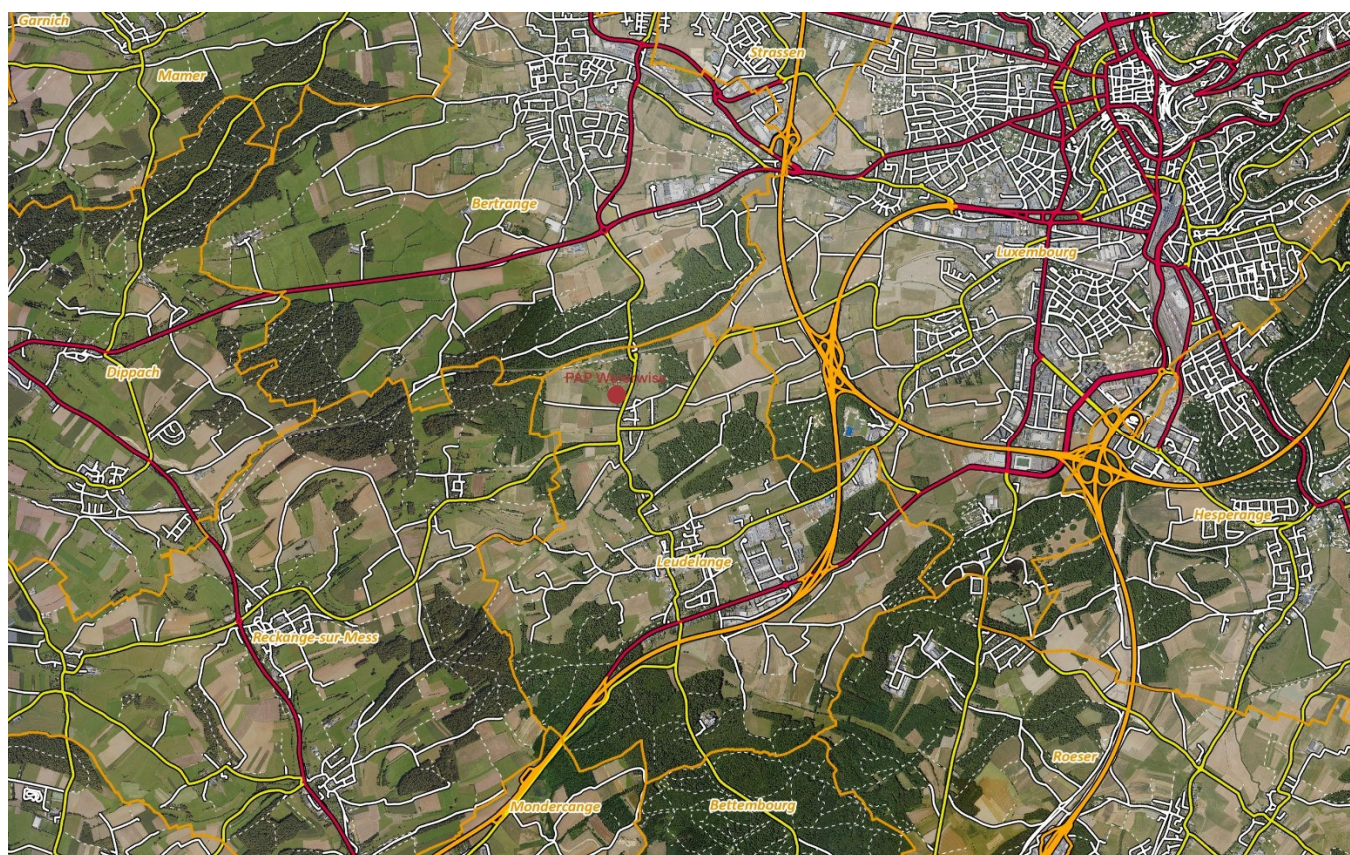
infrastructures existantes. La diversité typologique proposée — allant du petit appartement à la maison unifamiliale isolée et intégrant 31 logements à coût abordable — favorise un environnement social varié et inclusif. Par ailleurs, il représente une contribution significative à la résolution de la pénurie de logements qui touche aussi bien la commune que le pays.

D CIRCULATION ET TRANSPORT

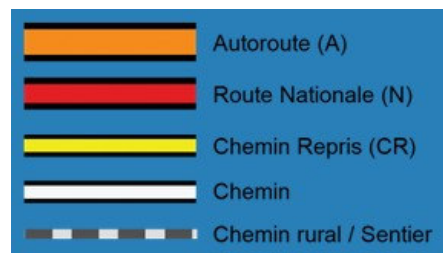
D.1 Accessibilité

Le présent projet se situe dans la localité de Leudelange, lieu-dit Schlewenhof, commune de Leudelange. On y accède par la rue de la Gare, qui relie le centre du village à la gare au nord. Depuis le centre du village, la rue du Lavoir qui devient la rue de Bettembourg nous relie à la N4 au sud qui elle-même donne accès à l'Autoroute A4. La proximité immédiate de ces axes routiers importants, favorise et facilite l'accès au site en question.

D.2 Desserte du site



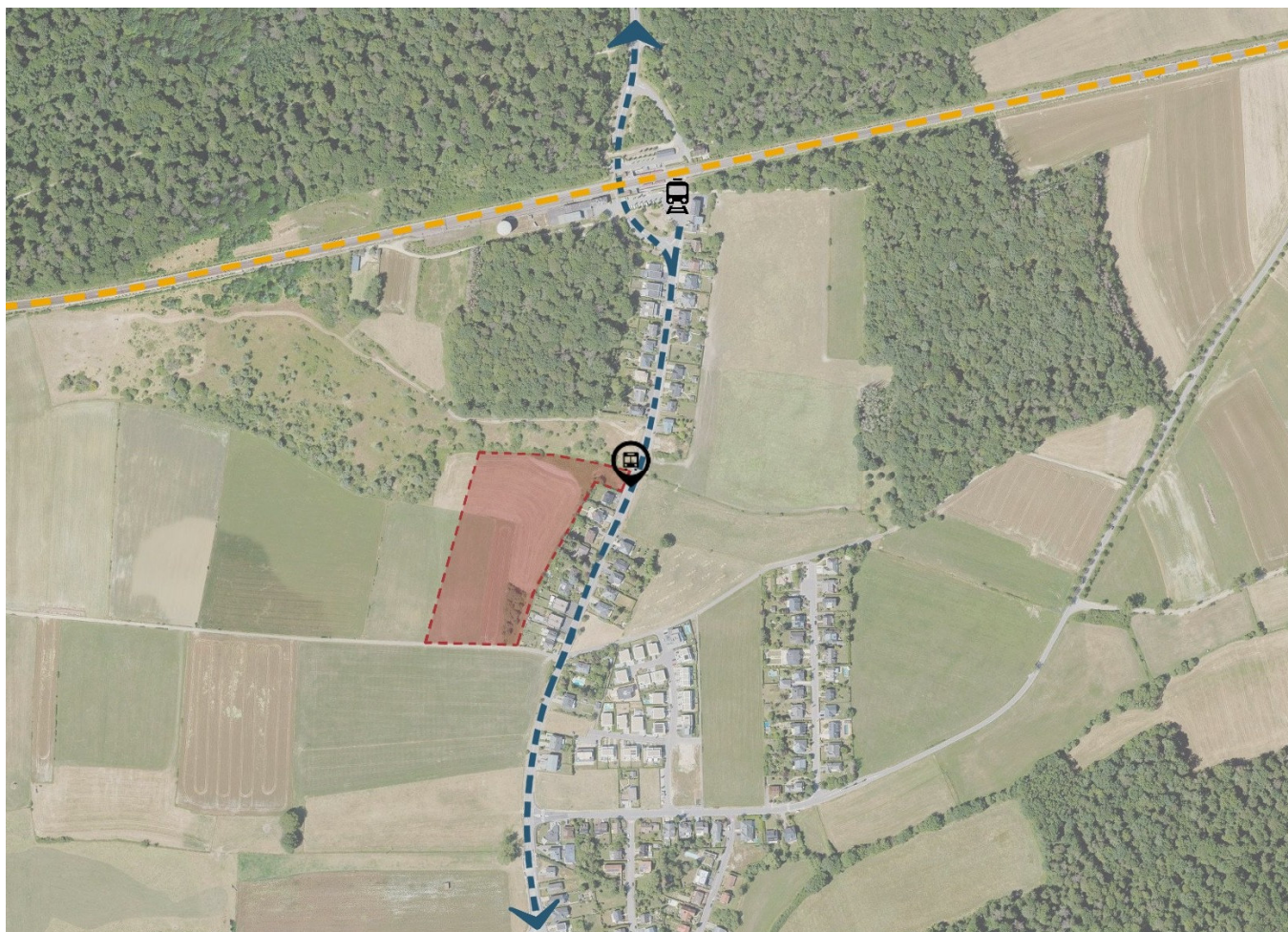
Plan de réseau routier avec localisation PAP (source : www.geoportail.lu)



Légende du plan de réseau routier (source : www.geoportail.lu)

D.3 Offre en transport public

Au sortir du site du présent PAP, sur la rue de la Gare, se trouve un arrêt de bus qui assure la liaison avec le centre du village, la Gare CFL au nord, ainsi que Bertrange, Helfent, Leudelange, Gasperich, Howald, Bonnevoie, Hesperange et Alzingen.



Plan de Mobilité - Transport en commun

E ENVIRONNEMENT NATUREL

Le site du projet se caractérise par un espace principalement engazonné, en continuité avec les zones agricoles qui l'entourent au nord, à l'ouest et au sud. À l'est, il est bordé par des parcelles de jardins privés, tandis qu'un cours d'eau naturel longe la limite nord.

E.1 Documentation photographique du site





E.2 Hydrographie

Un cours d'eau borde le terrain du présent PAP au Nord. La zone à l'extrême Nord est inondable. Pour cette raison les maisons situées sur les lots 1 à 9 et les lots 36 et 37 ne comportent pas de sous-sol.

E.3 Couverture végétale

Le terrain est principalement recouvert d'herbe.

E.4 Evaluations des atouts

- ✓ Le développement de ce terrain est prévu dans les PAG et Schéma Directeur actuels.
- ✓ Le projet suit toutes les indications du Schéma Directeur.
- ✓ Le projet s'inscrit dans une logique de concentration de l'urbanisation dans le centre-ville et autour de l'axe principal de distribution qu'est la rue de la Gare, contribuant ainsi à façonner un tissu urbain qui reliera le centre à la gare.
- ✓ La morphologie et les caractéristiques fondamentales du terrain ont été un élément clé dans la conception du projet, qui vise à conserver et à accentuer les particularités naturelles du paysage.
- ✓ Le site présente une variété et valeur écologique faibles, mais il sera conservé autant que possible et compensé si nécessaire.
- ✓ Le terrain est déjà de la propriété des maîtres de l'ouvrage.
- ✓ La variété des typologies et le nombre d'unités de logement proposés seront une aide précieuse pour lutter contre la pénurie de logements dans la municipalité.
- ✓ Les infrastructures et les services fournis par la municipalité sont parfaitement préparés à recevoir l'afflux de population qui pourrait résulter d'un tel projet.
- ✓ Les raccordements aux réseaux seront faciles à réaliser depuis la rue de la Gare et ont été prévus lors des derniers travaux effectués dans la rue.
- ✓ Grande offre de transports en communs et proximité de la Ville de Luxembourg.

F DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE

F.1 Descriptif du projet

Le PAP NQ Weierwiss vise à structurer un paysage urbain riche et dynamique, centré sur l'habitant et le piéton, en favorisant un espace urbain véritablement dédié aux personnes. L'objectif est de créer un quartier doté d'une identité forte et clairement définie, dans lequel les futurs résidents pourront se reconnaître et développer un sentiment d'appartenance au territoire et au contexte social qui les entoure.

Afin de garantir la mise en place de ce tissu urbain de haute qualité et fort caractère, le projet repose sur les stratégies suivantes:

Réseau de placettes et d'espaces publics interconnectés

Le projet s'articule autour d'un nombre généreux de placettes publiques qui se définissent comme de véritables centres de gravité de l'espace urbain. Ces lieux constituent les espaces d'urbanité par excellence : des lieux de vie collective, de rencontre et de convivialité, favorisant la création de liens sociaux et le sentiment d'appartenance au quartier.

Ils participent également à l'identité architecturale et au caractère du nouveau quartier. Aussi diversifiés que le programme résidentiel proposé par le PAP, ces espaces jalonnent un parcours urbain dynamique reliant la nouvelle trame du projet au tissu existant de Leudelange. Ils préparent ainsi le quartier à un avenir centré sur la mobilité douce et sur un espace public conçu avant tout pour ses habitants, pour les personnes.



Schéma placettes et espaces publics interconnectés

Parcours urbain dynamique

Le parcours urbain, dont les placettes constituent des points centraux, est l'élément structurant de la composition de ce PAP. L'implantation de chaque bâtiment et de chaque élément du projet est soigneusement pensée afin de conférer à cet espace la plus grande expressivité. C'est ce parcours qui relie et articule l'ensemble des composantes du projet, formant un tout cohérent et harmonieux.

L'objectif est de créer un espace urbain de découverte, un espace plastique qui se dilate et se contracte, qui se plie et se déploie, générant tantôt des lieux ouverts et lisibles, tantôt des espaces plus contenus et intimistes, propices à la rencontre. La variété et la vitalité de ce parcours sont déterminantes pour instaurer une ambiance urbaine stimulante et accueillante.

Les différentes distances d'implantation des bâtiments, avec des retraits variant entre 3 et 6 mètres par rapport à la rue, participent également à ce dessin dynamique de l'espace urbain.

Enfin, la diversité des gabarits bâtis compose un riche décor de fond pour ce « théâtre urbain », permettant à chaque lieu de ce nouveau quartier d'être identifié par l'image et le volume des bâtiments qui l'encadrent.



Schéma espaces publiques et semi-publics

Le maillage des espaces verts

Les espaces verts constituent un élément essentiel de la qualité de vie au sein du nouveau quartier Weierwiss. Ils assurent non seulement un cadre de vie agréable pour les habitants, mais permettent également d'établir une relation forte, à la fois physique et visuelle, avec le paysage naturel environnant. Le projet s'inscrit ainsi dans une logique d'intégration harmonieuse entre le tissu urbain et son contexte écologique et paysager.

Afin de garantir cette continuité, le PAP prévoit la mise en place d'un réseau de corridors verts qui assurent une perméabilité écologique à grande échelle et qui s'intègrent dans le maillage vert du territoire. Ces espaces se déploient de manière stratégique autour et à l'intérieur du périmètre du projet :

- **À l'est**, une zone de servitude paysagère non constructible de 5 m est instaurée afin de préserver un corridor de vol de chauves-souris existant. Cette mesure vise à maintenir les continuités écologiques tout en renforçant la valeur paysagère du quartier.
- **Du nord au sud**, le PAP est traversé par plusieurs axes arborisés et plantés, qui dessinent des corridors est-ouest à l'intérieur du quartier, découpant ainsi le projet dans sa profondeur. Ces axes verts constituent de véritables pauses visuelles et écologiques au cœur de la trame urbaine, renforçant la perméabilité écologique et créant un paysage intérieur varié et agréable pour les habitants.

- **À l'ouest**, une bande non constructible de 5 m accompagne la transition entre le tissu urbain et les terrains agricoles voisins, offrant une gradation progressive de la densité bâtie vers le paysage rural et renforçant l'intégration du projet dans son environnement.
- **Au nord**, le site est délimité par un cours d'eau, le long duquel le PAP établit une marge de protection de 10 m. Cet espace joue un rôle écologique de premier plan en tant que corridor naturel et zone de régulation hydrologique, tout en constituant une limite paysagère qualitative pour le quartier.

Ce dispositif d'espaces verts continus contribue à améliorer les connexions entre le centre urbain et la périphérie rurale, à préserver et valoriser les biotopes existants et à instaurer un cadre propice à la qualité de vie et au bien-être des habitants, tout en assurant une intégration harmonieuse du quartier dans son environnement naturel.



Schéma maillage vert

F.2 Mixité urbaine

Le présent PAP favorise une véritable mixité sociale et une diversité des typologies d'habitat, allant des appartements aux maisons individuelles. Des parcelles de tailles variées permettent d'adapter l'offre à différents budgets. Des logements adaptés aux personnes à mobilité réduite (PMR) et des logements subventionnables sont intégrés, assurant ainsi une offre inclusive et équilibrée.

Le programme prévoit la réalisation de six immeubles résidentiels regroupant un total de 69 appartements, dont la surface

nette moyenne varie entre 70 et 80 m². À ces logements collectifs viennent s'ajouter 50 maisons unifamiliales réparties par surface nette moyenne comme suit :

- 9 maisons entre 140 et 170 m² ;
- 31 maisons entre 200 et 230 m² ;
- 10 maisons entre 250 et 350 m².

En parallèle, le PAP propose une diversité de typologies de façades :

- 17 maisons en bande (2 façades) ;
- 22 maisons à 3 façades ;
- 11 maisons à 4 façades.

Cette combinaison d'appartements et de maisons de différentes tailles et configurations contribue à une véritable mixité de populations et de modes de vie. Elle favorise la rencontre entre ménages aux profils variés et enrichit la vie sociale, culturelle et urbaine du quartier, tout en renforçant son dynamisme et son attractivité.



Schéma typologies d'habitation

Afin de faciliter la construction et la gestion des logements abordables, ceux-ci ont été regroupés dans la partie nord du périmètre du PAP. Cette concentration permet une gestion future plus simple et efficace des unités destinées à la location,

tout en offrant une réponse adaptée aux besoins spécifiques de ce type de programme, notamment en matière de stationnement, d'espaces communs et d'entretien. Cette disposition contribue également à une meilleure organisation fonctionnelle du quartier et à une intégration harmonieuse des logements abordables dans l'ensemble du tissu urbain.



Schéma localisation logements abordables

F.3 Le bâti : implantation et morphologie

La diversité des gabarits proposée dans le PAP vise à composer un paysage urbain vivant et varié. Les différentes volumétries et formes bâties confèrent à chaque partie du quartier une identité propre et facilement reconnaissable, favorisant ainsi l'appropriation des lieux par les habitants et renforçant leur sentiment d'appartenance. Cette diversité s'exprime notamment à travers le traitement des toitures, qui associe toitures plates et toitures en pente. Les toitures en pente, en plus de dynamiser la silhouette urbaine et d'accentuer la variété volumétrique, établissent un lien direct avec le bâti existant de la rue de la Gare, caractérisée principalement par ce type de couverture. Les toitures plates, quant à elles, sont végétalisées et jouent un rôle essentiel dans la rétention des eaux pluviales tout en prolongeant le maillage vert du quartier, ce qui renforce l'aspect écologique du projet. Afin d'assurer la lisibilité et l'identité du nouveau quartier, des caractéristiques distinctives sont attribuées à chaque îlot, tandis que le choix soigné des matériaux et de leurs teintes garantit une unité esthétique globale, tout en laissant une liberté d'expression aux architectes appelés à intervenir.



Schéma diversité de gabarits proposés

F.4 Raccords, limites et interfaces

Le recul avant des habitations permet l'aménagement de jardins, servant d'espace tampon et de transition entre l'espace public et l'espace privé. Cela garantit une séparation claire tout en préservant l'intimité des habitations, grâce à l'implantation de filtres végétaux qui offrent à la fois une protection visuelle et permettent de maintenir une connexion visuelle avec la rue.

Le projet veille à ce que la densité ne conduise pas à une promiscuité, en structurant soigneusement les espaces pour préserver l'intimité des jardins tout en valorisant les espaces ouverts sur la rue. Dans les maisons jumelées par les garages, le volume des bâtiments déborde légèrement par rapport à la façade arrière, servant de brise-vue et de séparation entre les jardins, ce qui permet de préserver leur intimité.

De plus, pour les maisons en bande, une armoire de rangement extérieure est prévue le long des limites mitoyennes, agissant également comme un brise-vue, afin de garantir une séparation claire et intime entre les espaces privés des habitations.

F.5 Mobilité et voiries

Le projet vise à privilégier la mobilité douce et à instaurer une approche de « rue pour tous », où piétons, cyclistes et automobilistes coexistent de manière harmonieuse. Les voiries sont dimensionnées et aménagées de façon à limiter la vitesse et à empêcher le stationnement en bordure, encourageant ainsi une conduite attentive et responsable. Les zones 30 (voirie et trottoir distinct) alternent avec les zones 20 (zones de rencontre), largement prédominantes, afin de créer un cadre

de circulation apaisé. Entièrement dédié à l'habitat, le quartier cherche avant tout à favoriser l'appropriation des espaces publics par ses habitants ; dans cette logique, plus de la moitié des places de stationnement publiques sont regroupées à l'entrée du site, incitant à laisser la voiture pour parcourir le quartier à pied et évitant de saturer l'espace public avec les automobiles.



Schéma zone 30 (bleu) et zone 20 (jaune)

En parallèle au réseau viaire, le projet propose un parcours piéton continu traversant le quartier du nord au sud et reliant l'ensemble des placettes et espaces publics majeurs. Tout au long de ce tracé, parallèle à la circulation automobile, les piétons bénéficient toujours de la priorité, affirmant le rôle central de la marche dans la vie quotidienne du quartier.



Schéma mobilité

F.6 Stationnement et mobilité douce

L'organisation du stationnement dans le PAP Weierwiss s'inscrit dans une stratégie globale visant à concilier les besoins des habitants avec les objectifs de durabilité et de promotion de la mobilité douce. L'approche adoptée cherche à limiter la présence des voitures dans l'espace public, tout en offrant des solutions adaptées aux différentes typologies de logements.

Conformément aux orientations nationales en matière de mobilité douce, le nombre minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés dans les bâtiments plurifamiliaux est réduit de 2 à 1,5 emplacement par logement. Cette mesure vise à inciter les habitants à privilégier des modes de déplacement alternatifs tels que la marche, le vélo ou les transports en commun, renforcée par la gratuité de ces derniers au Luxembourg.

En complément, le PAP intègre des aménagements favorables à la mobilité active : stationnements sécurisés pour vélos, cheminements piétons continus et accessibles, ainsi qu'une organisation de l'espace public encourageant la circulation douce, la convivialité et la sécurité de l'ensemble du quartier.

Le projet prévoit une organisation différenciée du stationnement selon les types de logement. Pour les maisons abordables, aucune place n'est intégrée à la parcelle : chaque logement dispose d'un emplacement privé regroupé dans une zone dédiée, limitant l'emprise des véhicules dans le cadre résidentiel. Dans certaines configurations de maisons unifamiliales, un volume

à toiture plate permet d'abriter deux voitures en enfilade avec un abri de jardin en fond de parcelle, réduisant ainsi l'impact visuel du stationnement depuis la rue. Les maisons en bande intègrent un retrait partiel à l'avant permettant le stationnement d'une voiture devant le garage. Au rez-de-chaussée, la présence du garage n'occupe pas toute la façade et laisse place à des espaces de vie, qui assurent l'animation et l'ouverture sur la rue. Enfin, les logements collectifs sont desservis par un parking souterrain commun, garantissant une gestion efficace et discrète des besoins de stationnement.

F.7 La gestion des ressources naturelles

Une étude des biotopes a été réalisée :

Résultats :

- Milans royaux et noirs : activité observée dans la zone, mais impact limité.
- Chauves-souris : plusieurs espèces détectées, certaines zones jugées essentielles pour leur activité.
- Impact du projet évalué selon les critères de conservation et de compensation écologique.

Évaluation et recommandations :

- Minimiser l'impact sur les espèces protégées grâce à des mesures d'atténuation.
- Proposition de corridors écologiques et d'adaptation des infrastructures pour préserver la faune locale.

Le rapport conclut sur la nécessité d'adopter des mesures de compensation pour préserver la biodiversité, tout en assurant un développement urbain respectueux de l'environnement.

F.8 Hydrographie

La partie graphique reprend de manière sommaire la localisation des infrastructures techniques dédiées à l'évacuation des eaux.

Tous les lots doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux. Leur évacuation doit être prévue en système séparatif. Toutes les eaux de ruissellement de chacun des lots devront être gérées sur les lots respectifs.

Le projet comprend l'installation des bassins de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert au point bas du PAP, prédimensionnés par le bureau technique compétent, qui sera raccordée au cours d'eau existant au nord du PAP.

Gestion des eaux de pluie

Sur le domaine public :

Les eaux pluviales tombant sur les voiries publiques seront récoltées à l'aide de siphons pour être envoyées vers les canalisations d'eaux pluviales posées dans les nouvelles voiries du PAP.

Les eaux de pluie sont reprises dans des bassins de rétention aériens, disposés au cœur ainsi que dans la limite nord du PAP, le point bas du PAP. Les précités bassins seront prédimensionnés par le bureau technique compétent. Les eaux pluviales seront ensuite évacuées vers cours d'eau existant au nord du PAP.

Sur le domaine privé :

Les eaux pluviales tombant sur les toitures des maisons en pente ainsi que les toitures plates végétalisées, de type végétation extensive avec une épaisseur de substrat de minimum 15cm, seront orientées à l'aide de caniveau à grille, rigoles à ciel ouvert/fossé en terre végétale, pour ensuite être collectées par des siphons/regards de visite situés à l'extrémité des terrains privatifs et dirigés vers le réseau public.

Évacuation des eaux résiduaires

Les eaux usées provenant des habitations seront évacuées par des raccordements à poser dans la partie privée et ensuite branchées dans les canalisations eaux usées posées dans la nouvelle rue et raccordées à la canalisation mixte existante dans la rue de la Gare.

G AXONOMETRIE



Représentation volumétrique du futur projet à titre indicatif