

## Plan d'Aménagement Général (PAG)

### Étude préparatoire

**Section 4 Schémas Directeurs**  
**SD n°GA-02 « Central Park » à Gare**

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

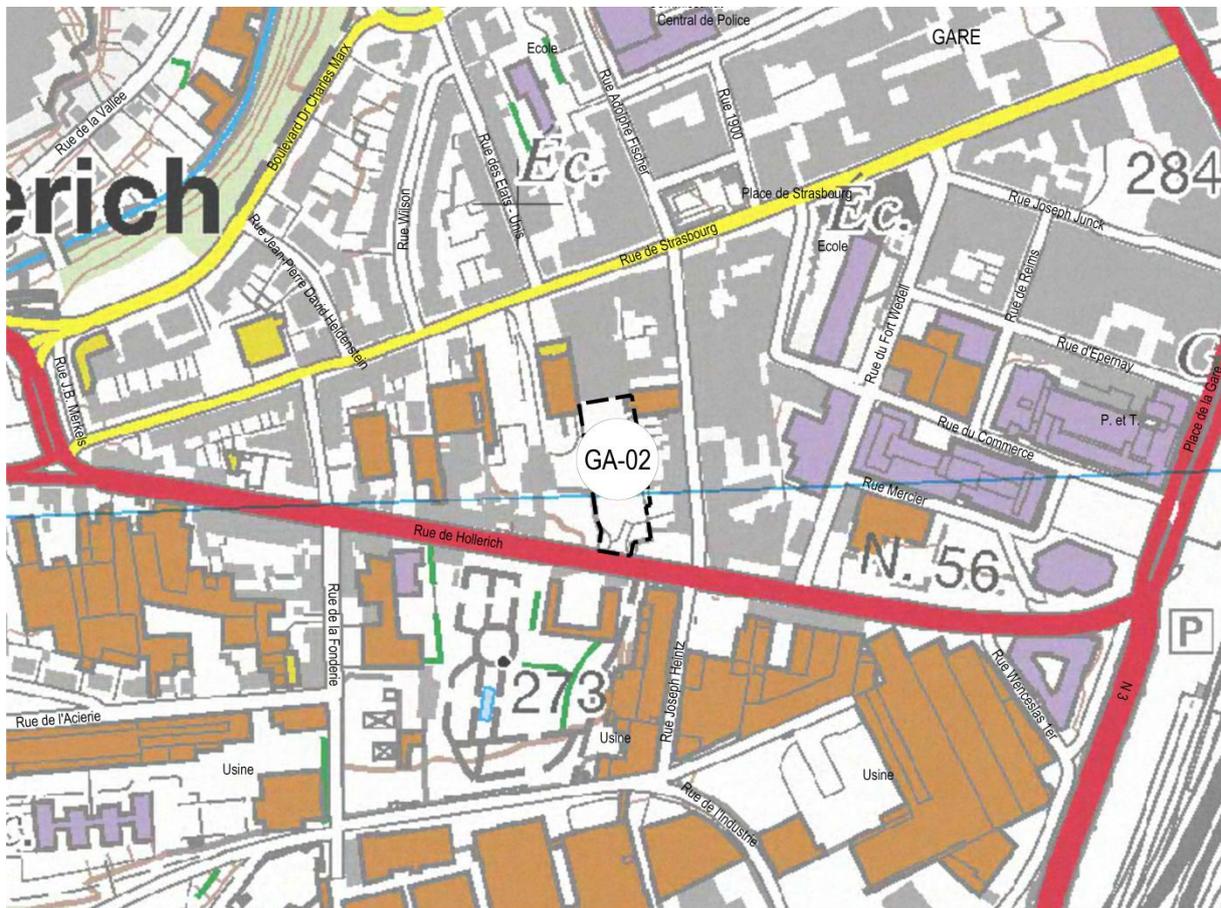


# 1. Identification de l'enjeu urbanistique et les lignes directrices majeures

## Caractéristiques du site

- » **Situation:** quartier de la Gare.
- » **Superficie du PAP NQ:** 0,35 ha (VdL, carte topographique 1 :5.000, 2013 actualisé 18.04.2016)
- » **Topographie:** légère pente de 2,2 %, montant du Sud vers le Nord.
- » **Typologie des constructions avoisinantes:** maisons unifamiliales en bande, maisons plurifamiliales, activités tertiaires, commerces, artisanales, établissements récréatifs « HORECA ».
- » **Accessibilité:** rue de Hollerich (N 56).
- » **Transports publics:** gare de Luxembourg à 0,6 kilomètre (distance parcourue) et arrêt de bus « Hollerich - Fonderie » dans un rayon de 100 mètres maximum.
- » **Végétation:** sans objet, site scellé, un stationnement.

## 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 libres de petite envergure, dans le tissu bâti existant, dans un secteur du quartier Gare fort d'un important potentiel de développement, déjà desservis par les réseaux techniques et à proximité des transports collectifs.

### Urbanisme

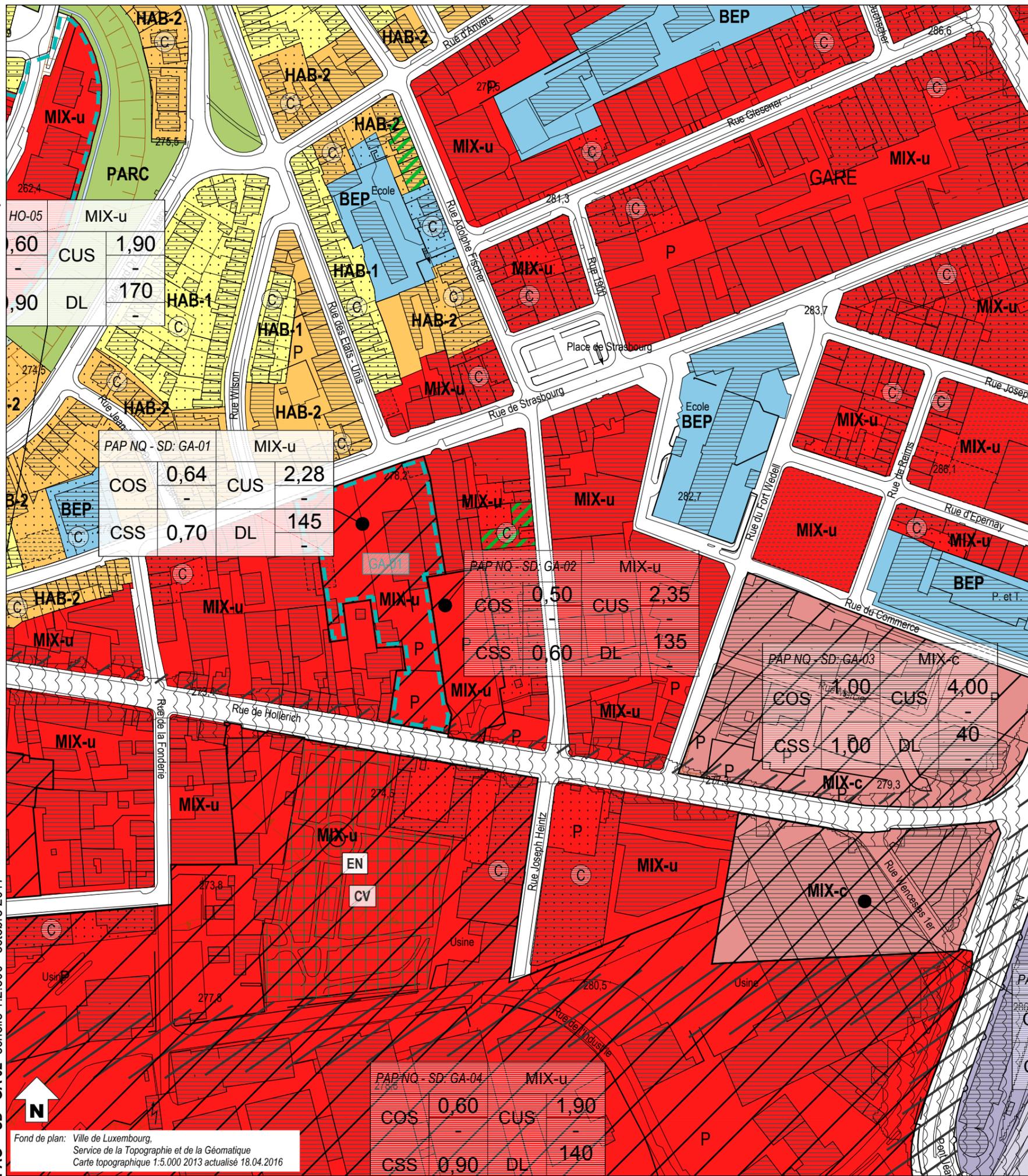
---

- » Développer un projet d'habitation s'inscrivant dans la continuité d'un PAP approuvé adjacent.
- » Proposer la continuité d'un quartier d'habitation à échelle humaine.
- » Comblent le tissu urbain dans cette partie du quartier.
- » Proposer une densité d'habitation en phase avec la localisation du site (desserte routière, transport en commun, capacité des infrastructures techniques,...).
- » Favoriser l'utilisation active et passive des énergies renouvelables.

### Mobilité

---

- » Le site est aux abords d'une rue existante.
- » Le concept de développement repose sur le principe d'un projet sans circulation en surface avec un accès au stationnement en sous sol.



**Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées**

- HAB-1 Zone d'habitation 1
- HAB-2 Zone d'habitation 2
- MIX-cen Zone spéciale mixte urbaine centrale européenne et nationale
- MIX-c Zone mixte urbaine centrale
- MIX-u Zone mixte urbaine
- BEP Zone de bâtiments et équipements publics
- ECO-c1 Zone d'activités économiques communale type 1
- ECO-I Zone spéciale d'activités économiques - Tertiaire
- SPEC-F Zone spéciale Foire
- SPEC-T Zone spéciale Télécommunication
- AERO Zone d'aéroport
- GARE Zone de gares ferroviaires, de tram et routières
- FER Zone de réseau ferroviaire
- 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
- FOR Zone forestière
- PARC Zone de parc public
- VERD Zone de verdure

**Zones superposées**

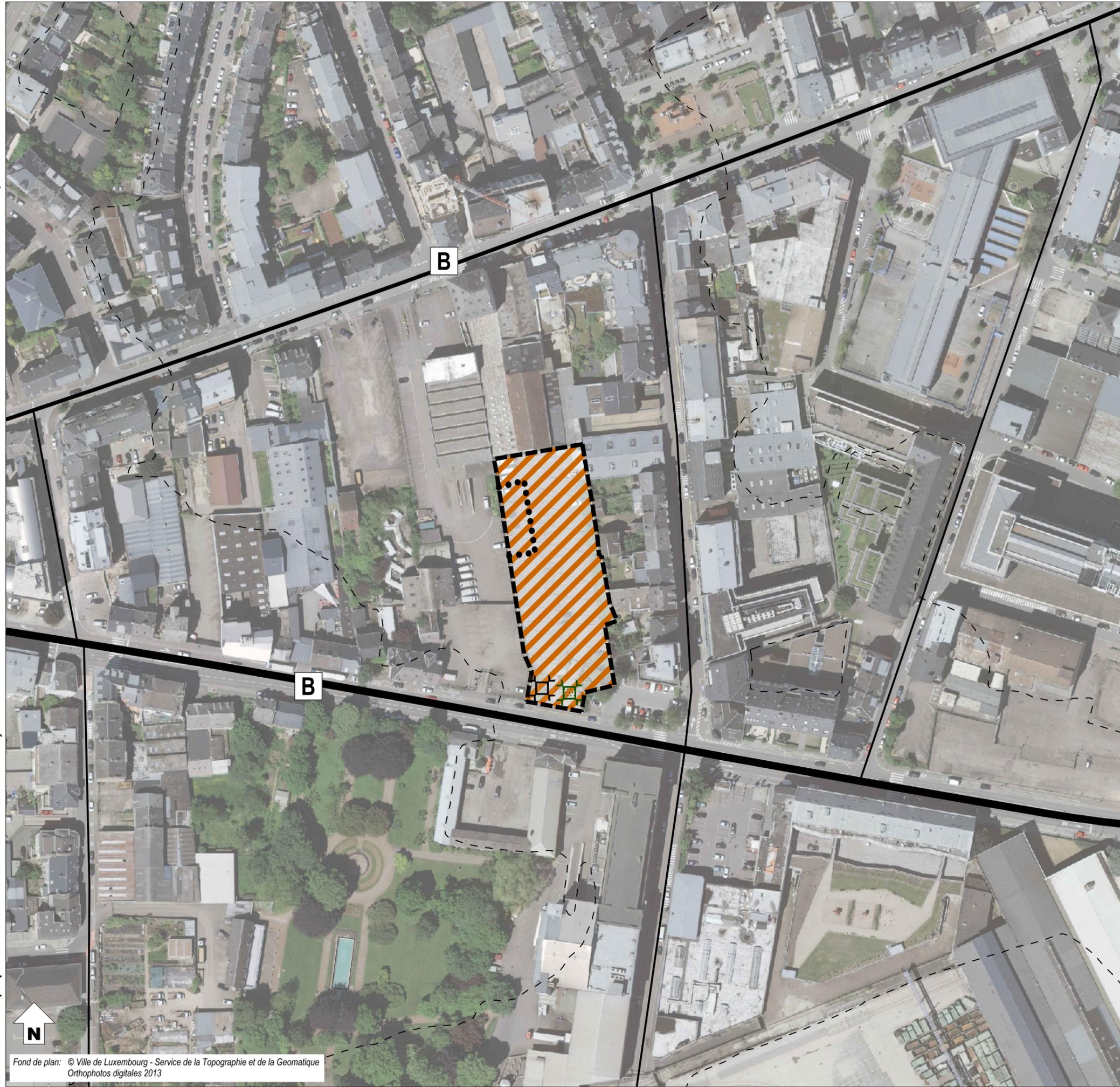
- VH-01 Plan d'aménagement particulier approuvé, à titre indicatif
- / / / / Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
- | | | | Zone d'aménagement différé
- 1 Zone d'urbanisation prioritaire type I
- / / / / Couloir et espace réservés pour projets routiers - tram
- | | | | Couloir et espace réservés pour projets ferroviaires
- | | | | Couloir et espace réservés pour projets de mobilité douce
- (C) Secteur protégé de type "environnement construit"
- (CO) Zone à risques - "contamination"
- (S) Zone à risques concernant la prévention des accidents majeurs impliquant des substances dangereuses
- / / / / Zone de bruit ≥ 70dBa (10)
- [ ] Zone de servitude "urbanisation"
- IP Servitude "urbanisation - intégration paysagère"
- Cé Servitude "urbanisation - corridor écologique"
- EN Servitude "urbanisation - éléments naturels"
- JA Servitude "urbanisation - jardin remarquable"
- E Servitude "urbanisation - espace libre ouvert au public"
- CQ Servitude "urbanisation - centre de quartier villageois"
- PO Servitude "urbanisation - pollution"
- DP Servitude "urbanisation - dépollution"
- SP Servitude "urbanisation - spécifique"
- CV Zone de servitude "urbanisation - coulée verte"

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

- / / / / à l'aménagement du territoire
- / / / / Décharge pour déchets inertes (1)
- / / / / Périmètre du POS (2)
- / / / / à la protection de la nature et des ressources naturelles
- / / / / Zone protégée d'intérêt national - réglementé (3)
- / / / / Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 (4)
- / / / / à la protection des sites et monuments nationaux
- / / / / Immeubles et objets classés monuments nationaux (5)
- / / / / Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire (6)
- / / / / Sites inscrits à la liste du patrimoine mondial (UNESCO) zone proposée / zone tampon
- / / / / à la gestion de l'eau
- / / / / Zone inondable - HQ10 (8)
- / / / / Zone inondable - HQ100 (8)
- / / / / Zone inondable - HQ extrême (8)
- / / / / Lignes ferroviaires
- / / / / Réseaux routiers et stationnements
- / / / / Bâtiment existant / projeté
- / / / / Cimetières
- / / / / Cours d'eau / Eaux stagnantes
- / / / / 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 |
| <small>faible</small> | <small>moyenne</small> | <small>forte densité</small> |                                      |
- 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
  - B G** 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 présent schéma directeur se base sur un projet d'aménagement particulier en cours d'élaboration. Le projet constitue une phase ultérieure au développement débuté pour cette partie du quartier Gare. Le projet sera principalement développé en quartier d'habitations. Le concept d'aménagement proposera une programmation urbaine cohérente afin d'assurer la bonne intégration du projet dans le quartier existant.

En résumé, le projet doit prévoir :

- » un projet d'habitation caractérisé par des maisons plurifamiliales uniquement,
- » une densité élevée de logements,
- » un concept sans voiture en surface,
- » l'utilisation active et passive de l'énergie solaire.

Ce principe d'aménagement est illustré sur la partie graphique du schéma directeur.

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

---

- » Le PAP NQ est situé aux abords d'une rue existante donc il n'y a peu de cession à faire, en principe, les surfaces à céder seront inférieures 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.
- » Si le taux de cession est inférieur 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 de garantir l'alignement imposé sur la rue de Hollerich.
- » Le concept urbanistique doit prévoir un espace public minéral ou végétal.
- » 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 de petite envergure à vocation d'habitation aux abords d'une rue existante.

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

---

- » Le concept urbanistique doit proposer des constructions reprenant sensiblement le gabarit des constructions projetées dans le PAP approuvé sur les fonds adjacents, soit 4 niveaux avec combles ou étage en retrait.
- » 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 de petite envergure à vocation d'habitation aux abords d'une rue existante.

## g – Répartition sommaire des densités

MIX-u					
COS	max.	0,50	CUS	max.	2,35
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,60	DL	max.	135
				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 0,35 ha (carte topographique VdL), avec une densité brute de 135 logements par hectare, il y a un potentiel de 47 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.
- » La part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne peut être inférieure à 80%.
- » Les maisons plurifamiliales doivent être de taille raisonnable et proposer un concept architectural qui garanti 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

- » Il s'agit d'un projet de petite envergure à vocation d'habitation aux abords d'une rue existante.

## 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

- » Aucun.

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

### a – Connexions

- » Ces terrains sont directement desservis par la rue de Hollerich (N56).

### 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

- » Le développement du site doit reposer sur un concept sans voiture en surface.

### c – Concept de stationnement

---

- » Le nombre d'emplacements de stationnement à prévoir est défini dans la partie écrite du PAG.

### d – Accès au transport collectif

---

- » L'arrêt d'autobus le plus proche, « Hollerich - Fonderie », sur la rue de Hollerich est situé dans un rayon de 100 mètres maximum.
- » La gare de Luxembourg se situe à 0,6 kilomètre du site (distance parcourue).

### e – Infrastructures techniques majeures, notamment l'évacuation des eaux pluviales

---

- » Tous les réseaux techniques du ressort de la Ville sont existants à proximité et ils disposent de capacités suffisantes pour l'alimentation en eau potable, l'assainissement, (...).
- » Concernant les autres réseaux, leur capacité devra être analysée au cas par cas avec les différents fournisseurs de réseaux dans le cadre du PAP NQ.
- » Les concepts relatifs à la planification des réseaux d'approvisionnement et d'assainissement, et à la gestion des eaux pluviales sont à discuter au cas par cas avec les services compétents de la Ville et l'Administration de la Gestion des Eaux.
- » Le PAP NQ doit veiller à l'intégration dans le concept urbanistique des infrastructures pour l'évacuation des eaux pluviales et définira précisément l'emplacement du/des bassin(s) de rétention, le cas échéant.

## 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

---

- » Il s'agit d'un projet de petite envergure à vocation d'habitation aux abords d'une rue existante.

### b – Coulées vertes et maillage écologique

---

- » Il s'agit d'un projet de petite envergure à vocation d'habitation aux abords d'une rue existante.

### c – Biotopes à préserver et habitats

---

- » Aucun biotope à préserver n'est présent sur les terrains concernés par ce schéma directeur.
- » Aucun habitat d'espèces n'est recensé sur le site à ce jour.

## 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),
- » 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 phase.

#### **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 ».

## 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)