



PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG)

Modification ponctuelle du PAG

Site GA-04, quartier Gare

- » **Justification des modifications**
- » **Etude préparatoire**
- » **Projet de modification du PAG - partie graphique**

14 juin 2019



Zeyen+Baumann sàrl
9, rue de Steinsel
L-7254 Bereldange

T +352 33 02 04
F +352 33 28 86

www.zeyenbaumann.lu

Préambule

Le présent document concerne une modification ponctuelle de la partie graphique du Plan d'Aménagement Général (PAG) de la Ville de Luxembourg. Le site à modifier se situe dans le quartier Gare, rue de Hollerich. Le PAG en vigueur a été élaboré suivant la loi modifiée sur l'aménagement communal et le développement urbain du 19 juillet 2004. Le PAG de la Ville de Luxembourg a été approuvé définitivement par le Ministre de l'Intérieur le 05 octobre 2017. L'arrêté de la Ministre de l'Environnement date du 06 octobre 2017.

La modification ponctuelle de la partie graphique du PAG vise à :

- » Réduire les limites du PAP NQ - GA-04 « Wurth – Van Landewyck » ;
- » Adapter la délimitation du secteur protégé de type « environnement construit » ; et
- » Adapter la délimitation de la Servitude « urbanisation – éléments naturels » et de la Zone de servitude « urbanisation – coulée verte ».

Le SD GA-04 est adapté en conséquence.

Cette modification ponctuelle est conforme à la loi modifiée sur l'aménagement communal et le développement urbain du 19 juillet 2004.

Selon l'article 1^{er} Principe, du Règlement grand-ducal du 08 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un plan d'aménagement général d'une commune;

Tout plan ou projet d'aménagement général d'une commune est élaboré ou modifié sur base d'une étude préparatoire. L'étude préparatoire élaborée en vue de la modification d'un plan ou projet d'aménagement général peut être limitée aux éléments ayant un impact direct sur la ou les modifications projetées.

Le présent document se compose par :

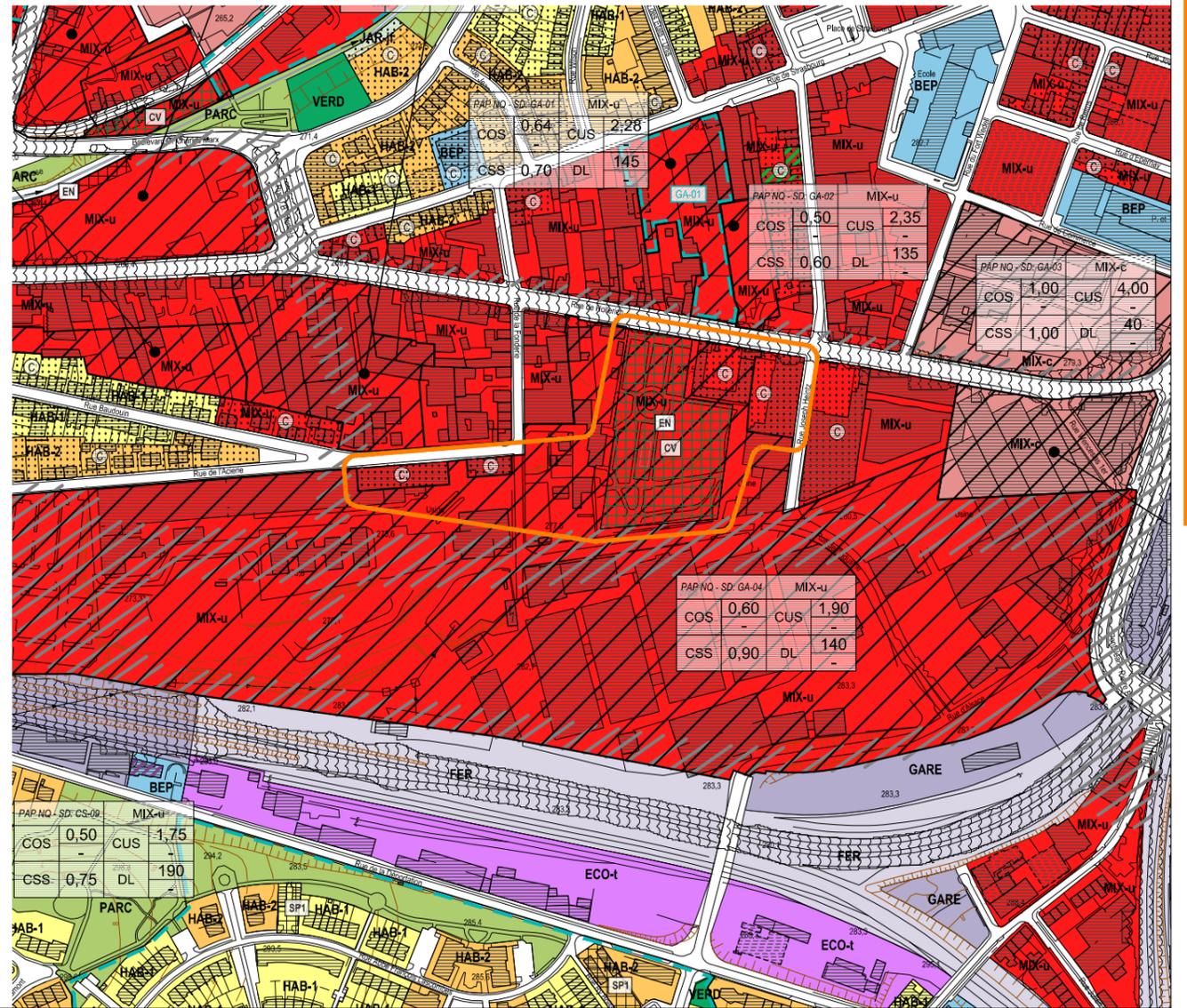
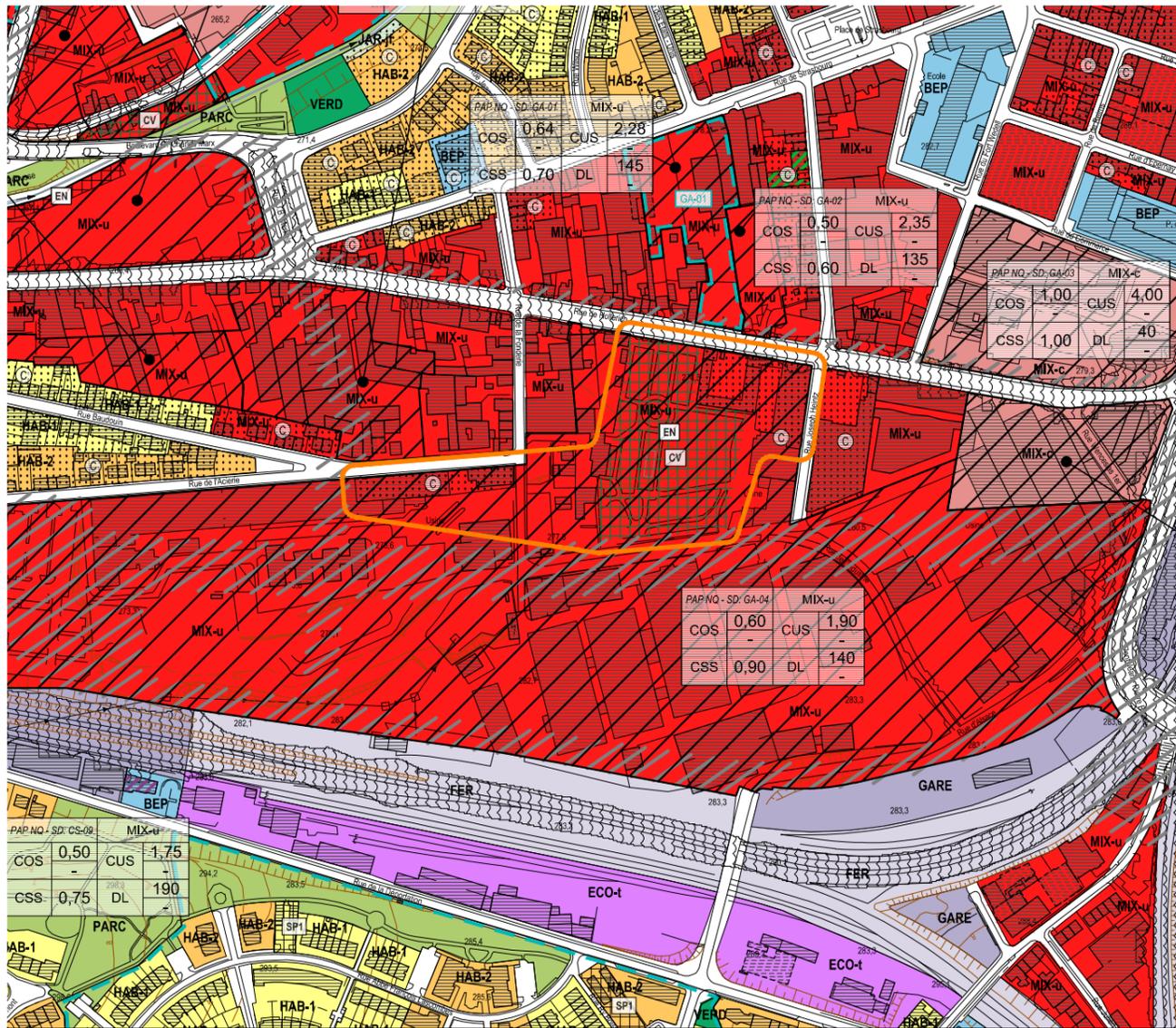
- la justification des modifications,
 - l'étude préparatoire,
 - le projet de modification du PAG, partie graphique.
-

Sommaire

Préambule	1
Justification des modifications	5
1 Justification des modifications	6
1.1 Justification de l'initiative et les orientations fondamentales	6
Etude préparatoire	7
2 Section 1^{ère} – Analyse globale de la situation existante	8
2.1 Contexte national, régional et transfrontalier	8
2.2 Démographie	8
2.3 Situation économique	8
2.4 Situation du foncier	8
2.5 Structure urbaine	8
2.6 Equipements collectifs	8
2.7 Mobilité	8
2.8 Gestion de l'eau	8
2.9 Environnement naturel et humain	8
2.10 Plans et projets réglementaires et non réglementaires	9
2.11 Potentiel de développement urbain	9
2.12 Dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national	9
3 Section 2 – Concept de développement	9
3.1 Concept de développement urbain	9
3.2 Concept de mobilité	9
3.3 Concept des espaces verts	9
3.4 Concept financier	9
4 Section 3 – Schéma directeur	9
Projet de modification du PAG	10
5 Modifications apportées au PAG	11
5.1 Partie graphique	11
Annexes	14
Annexe 1 : Fiche de présentation	15
Annexe 2 : Dispense du Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable (MECDD)	16
Annexe 3 : Certificat PAG upload	17
Annexe 4 : Schéma directeur GA-04	18

Liste des plans

Comparaison du PAG en vigueur et du PAG modifié	IV
Extrait du PAG en vigueur avec indication de la modification	12
Extrait du PAG modifié	13



22: GA-04 "Wurth - Van Landewyck" à Gare
14 juin 2019

échelle 1:5.000

ZB ZEYEN BAUMANN
Zeyen+Baumann sàrl
1, rue de Stiensel
L-7254 Bereldange
T: +352 33 05 04
F: +352 33 26 66
www.zeyenbaumann.lu

Légende du PAG en vigueur

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

HAB-1	Zone d'habitation 1	ECO-c1	Zone d'activités économiques communale type 1										
HAB-2	Zone d'habitation 2	ECO-t	Zone spéciale d'activités économiques - Tertiaire										
MIX-cen	Zone mixte urbaine centrale à caractère européen et national	SPEC-F	Zone spéciale Foire										
MIX-c	Zone mixte urbaine centrale	SPEC-T	Zone spéciale Télécommunication										
MIX-u	Zone mixte urbaine	AERO	Zone d'aéroport										
BEP	Zone de bâtiments et équipements publics	GARE	Zone de gares ferroviaires, de tram et routières										
PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur		FER	Zone de réseau ferroviaire										
<table border="1"> <tr> <th>PAP NQ / ZAD - Réf. SD</th> <th>Dénomination de la ou des zones</th> </tr> <tr> <td>COS</td> <td>max. min.</td> </tr> <tr> <td>CUS</td> <td>max. min.</td> </tr> <tr> <td>CSS</td> <td>max. min.</td> </tr> <tr> <td>DL</td> <td>max. min.</td> </tr> </table>		PAP NQ / ZAD - Réf. SD	Dénomination de la ou des zones	COS	max. min.	CUS	max. min.	CSS	max. min.	DL	max. min.	REC	Zone de sport et de loisirs
PAP NQ / ZAD - Réf. SD	Dénomination de la ou des zones												
COS	max. min.												
CUS	max. min.												
CSS	max. min.												
DL	max. min.												
Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"		JAR-jf	Zone de jardins familiaux										
		JAR-ci	Zone de jardins cités jardinières										

Zones destinées à rester libres

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

Zones superposées

VH-01	Plan d'aménagement particulier approuvé, à titre indicatif	IP	Zone de servitude "urbanisation"
ZN	Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"	Cé	Servitude "urbanisation - intégration paysagère"
ZN	Zone d'aménagement différé	EN	Servitude "urbanisation - corridor écologique"
1	Zone d'urbanisation prioritaire type I	JA	Servitude "urbanisation - éléments naturels"
CR	Couloir et espace réservés pour projets routiers	E	Servitude "urbanisation - jardin remarquable"
CF	Couloir et espace réservés pour projets ferroviaires	CQ	Servitude "urbanisation - espace libre ouvert au public"
CD	Couloir et espace réservés pour projets de mobilité douce	PO	Servitude "urbanisation - centre de quartier villageois"
SC	Secteur protégé de type "environnement construit"	DP	Servitude "urbanisation - pollution"
+	Zone à risques - "contamination"	SP	Servitude "urbanisation - dépollution"
S	Zone à risques concernant la prévention des accidents majeurs impliquant des substances dangereuses	SP1	Servitude "urbanisation - spécifique"
		SP2	SP1 garages et stationnements
		SP3	SP2 stationnements souterrains
		SP4	SP3 bassin souterrain
		SP5	SP4 chemins dédiés à la mobilité douce
		SP5	SP5 réseaux souterrains
CV	Zone de servitude "urbanisation - coulée verte"	BN	Zone de bruit ≥ 70dB(A) (7)

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.

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

DA	à l'aménagement du territoire	DS	à la protection des sites et monuments nationaux
DI	Décharge pour déchets inertes (1)	DM	Immeubles et objets classés monuments nationaux (5)
DP	Périmètre du POS (2)	DM	Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire (5)
DN	à la protection de la nature et des ressources naturelles	DM	Sites inscrits à la liste du patrimoine mondial (UNESCO) zone proposée / zone tampon
DN1	Zone protégée d'intérêt national - réglementé (3)	DI	à la gestion de l'eau
DN2	Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 (4)	DI1	Zone inondable - HQ10 (6)
		DI2	Zone inondable - HQ100 (6)
		DI3	Zone inondable - HQ extrême (6)

Autres (à titre indicatif)

LF	Lignes ferroviaires	CI	Cimetière
RS	Réseaux routiers et stationnements	CE	Cours d'eau / Eaux stagnantes
BE	Bâtiment existant / projeté	CN	Courbes de niveau
LC	Limite de la commune		

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

(1) MDDI - Règlement grand-ducal du 9 janvier 2006 déclarant obligatoire le plan sectoriel "décharges pour déchets inertes"
(2) MDDI - Règlement grand-ducal du 17 mai 2006 déclarant obligatoire le plan d'occupation du sol "Aéroport et environs"
(3) MDDI - Environnement, Liste zones protégées nationales, Plan National protection Nature, 2015
(4) MDDI - Environnement, Zones Natura 2000, Ministère de l'Environnement, 2014

(5) Ministère de la Culture, Sites et monuments nationaux (Mémorial B - no 35 du 19 mai 2009, update 30.11.2015)
(6) Administration de la Gestion de l'Eau, zone inondable, 2013
(7) MDDI - Environnement, Cartographie du Bruit, 2011 / Route principale et Rail (LDEN)

- 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

Modification ponctuelle du PAG
Comparaison: PAG en vigueur et PAG modifié



Justification des modifications

1 Justification des modifications

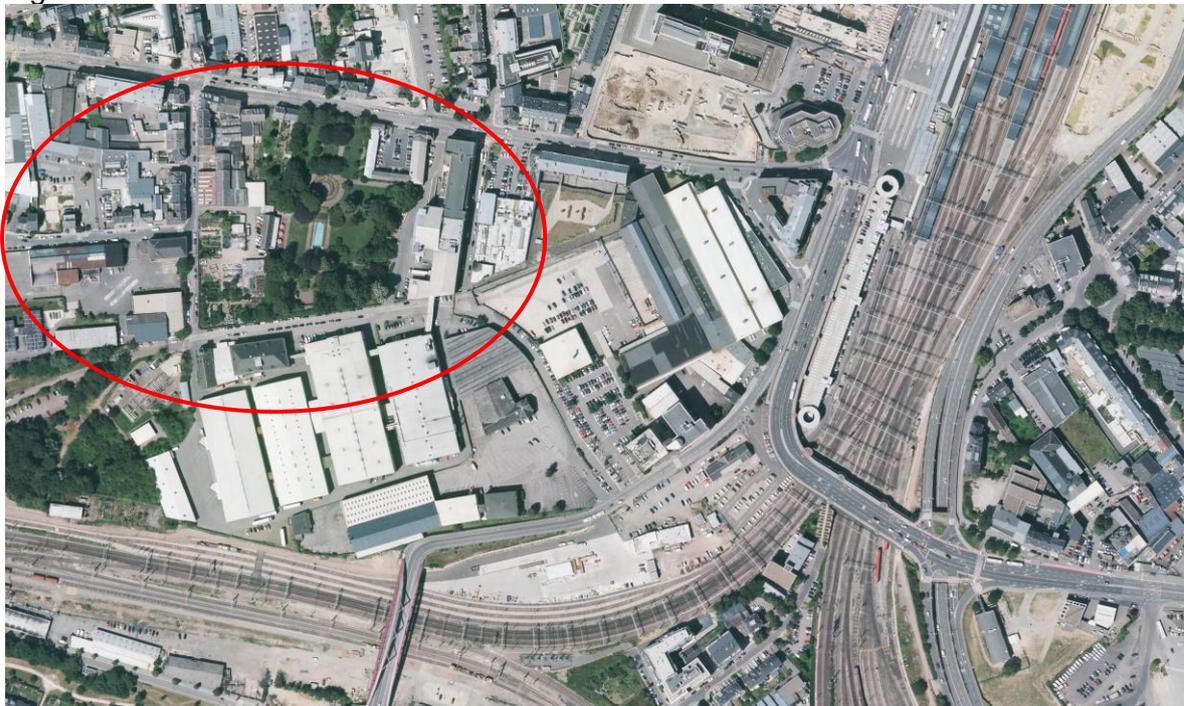
1.1 Justification de l'initiative et les orientations fondamentales

Le présent dossier de modification ponctuelle concerne une zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (SD GA-05) située dans le quartier Gare.

La modification ponctuelle de la partie graphique du PAG vise à réduire les limites du PAP NQ GA-04 « Wurth – Van Landewyck », adapter la délimitation du secteur protégé de type « environnement construit », et adapter la délimitation de la Zone de servitude « urbanisation – éléments naturels » et de la Zone de servitude « urbanisation – coulée verte ».

Cette modification ponctuelle implique la modification du schéma directeur GA-04 et du plan de repérage du PAP QE concerné.

Figure 1 Localisation des sites à reclasser



Source : Orthophoto 2018

Réalisation : Zeyen+Baumann, 2019

Etude préparatoire

2 Section 1^{ère} – Analyse globale de la situation existante

Seuls sont analysés les sous chapitres de l'étude préparatoire impactés par la modification projetée.

2.1 Contexte national, régional et transfrontalier

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur le contexte national ; régional et transfrontalier.

2.2 Démographie

Au 31.12.2018, la population totale de la Ville de Luxembourg est de 119 214 habitants, dont 10 741 habitent dans le quartier Gare (9,02% de la population de la Ville de Luxembourg).

2.3 Situation économique

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur la situation économique.

2.4 Situation du foncier

Le site a une superficie de 0,21 ha environ (*VdL, carte topographique 1 :5.000, 2013 actualisé 18.04.2016*). Il appartient à des propriétaires privés.

2.5 Structure urbaine

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur la structure urbaine.

2.6 Equipements collectifs

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur les équipements collectifs.

2.7 Mobilité

Le site concerné par le projet de modification est desservi par la rue de la Gare (N3) et par la rue de Hollerich (N56). La gare centrale, la gare routière et le futur arrêt du tram sont situés à 170 mètres (distance parcourue).

2.8 Gestion de l'eau

Le volet de la gestion de l'eau sera traité dans le cadre du PAP NQ à réaliser.

2.9 Environnement naturel et humain

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur l'environnement naturel et humain.

2.10 Plans et projets réglementaires et non réglementaires

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur les plans et projets réglementaires et non réglementaires.

2.11 Potentiel de développement urbain

Compte tenu de la faible envergure de la réduction de la surface du PAP NQ, la modification projetée n'a aucun impact sur le potentiel de développement urbain.

2.12 Dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur les dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national.

3 Section 2 – Concept de développement

3.1 Concept de développement urbain

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur le concept de développement urbain.

3.2 Concept de mobilité

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur le concept de mobilité.

3.3 Concept des espaces verts

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur le concept des espaces verts.

3.4 Concept financier

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur le concept financier.

4 Section 3 – Schéma directeur

Des parcelles sont retirées du schéma directeur GA-04, il est adapté en conséquence, voir en annexe.

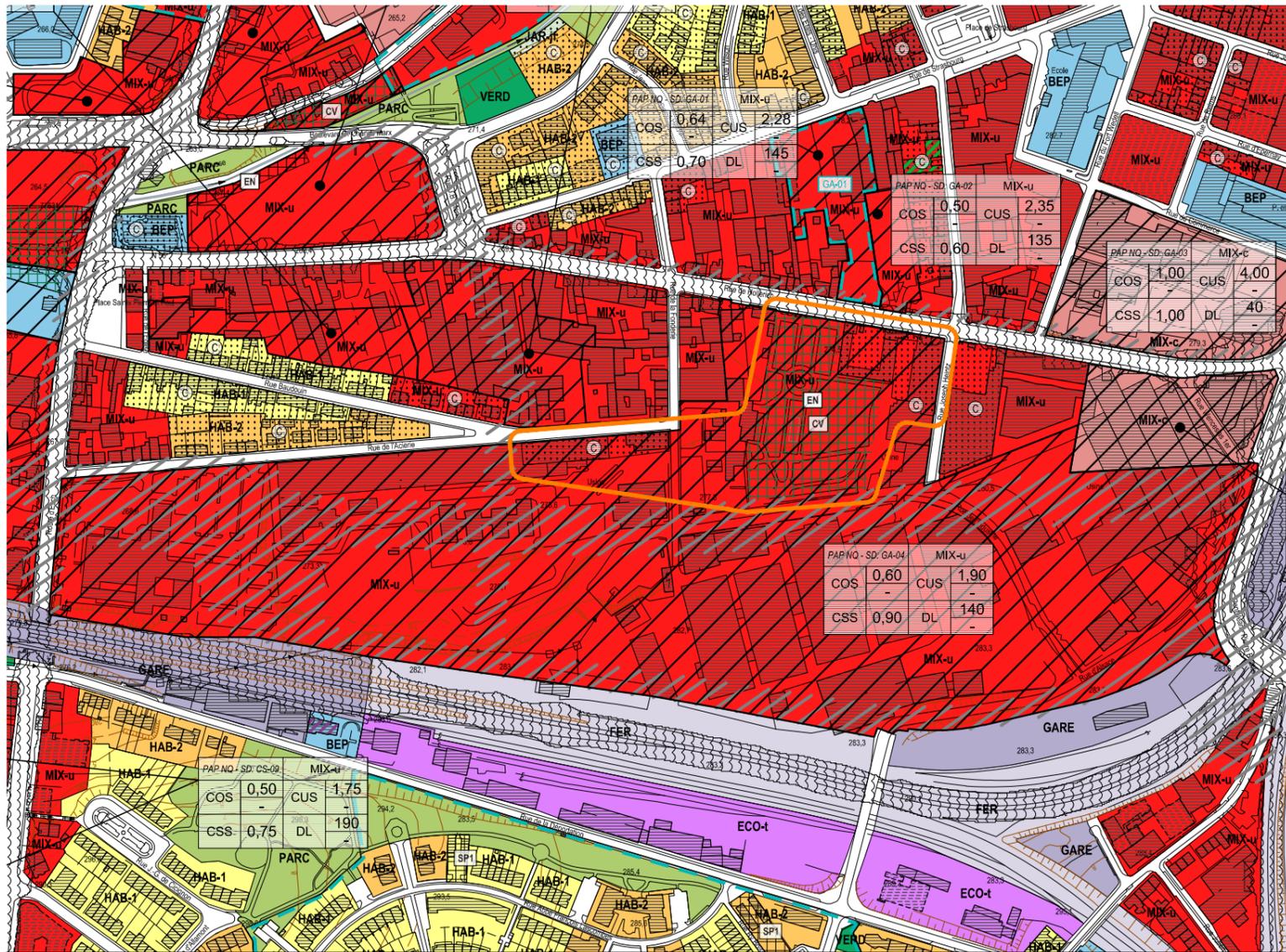
Projet de modification du PAG

5 Modifications apportées au PAG¹

5.1 Partie graphique

- Extrait du PAG en vigueur avec indication de la modification
- Extrait du PAG modifié

¹ *La version coordonnée de la partie graphique du PAG sera mise à jour après l'approbation de cette modification ponctuelle.*



Modification

22: GA-04 "Wurth - Van Landewyck" à Gare
14 juin 2019

échelle 1:5.000

ZB ZEYEN BAUMANN
Zeyen+Baumann sàrl
1, rue de Stiensel
L-7254 Bereldange
T: +352 33 05 04
F: +352 33 26 66
www.zeyenbaumann.lu

Légende du PAG en vigueur

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

HAB-1	Zone d'habitation 1	ECO-c1	Zone d'activités économiques communale type 1										
HAB-2	Zone d'habitation 2	ECO-t	Zone spéciale d'activités économiques - Tertiaire										
MIX-cen	Zone mixte urbaine centrale à caractère européen et national	SPEC-F	Zone spéciale Foire										
MIX-c	Zone mixte urbaine centrale	SPEC-T	Zone spéciale Télécommunication										
MIX-u	Zone mixte urbaine	AERO	Zone d'aéroport										
BEP	Zone de bâtiments et équipements publics	GARE	Zone de gares ferroviaires, de tram et routières										
PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur		FER	Zone de réseau ferroviaire										
<table border="1"> <tr> <th>PAP NQ/ZAD - Réf. SD</th> <th>Dénomination de la ou des zones</th> </tr> <tr> <td>COS</td> <td>max. min.</td> </tr> <tr> <td>CUS</td> <td>max. min.</td> </tr> <tr> <td>CSS</td> <td>max. min.</td> </tr> <tr> <td>DL</td> <td>max. min.</td> </tr> </table>		PAP NQ/ZAD - Réf. SD	Dénomination de la ou des zones	COS	max. min.	CUS	max. min.	CSS	max. min.	DL	max. min.	REC	Zone de sport et de loisirs
PAP NQ/ZAD - Réf. SD	Dénomination de la ou des zones												
COS	max. min.												
CUS	max. min.												
CSS	max. min.												
DL	max. min.												
Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"		JAR-jf	Zone de jardins familiaux										
		JAR-cj	Zone de jardins cités jardinières										

Zones destinées à rester libres

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

Zones superposées

VH-01	Plan d'aménagement particulier approuvé, à titre indicatif	Zone de servitude "urbanisation"	
Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"		IP	Servitude "urbanisation - intégration paysagère"
Zone d'aménagement différé		Cé	Servitude "urbanisation - corridor écologique"
Zone d'urbanisation prioritaire type I		EN	Servitude "urbanisation - éléments naturels"
Couloir et espace réservés pour projets routiers		JA	Servitude "urbanisation - jardin remarquable"
Couloir et espace réservés pour projets ferroviaires		E	Servitude "urbanisation - espace libre ouvert au public"
Couloir et espace réservés pour projets de mobilité douce		CQ	Servitude "urbanisation - centre de quartier villageois"
Secteur protégé de type "environnement construit"		PO	Servitude "urbanisation - pollution"
Zone à risques - "contamination"		DP	Servitude "urbanisation - dépollution"
Zone à risques concernant la prévention des accidents majeurs impliquant des substances dangereuses		SP	Servitude "urbanisation - spécifique" SP1 garages et stationnements SP2 stationnements souterrains SP3 bassin souterrain SP4 chemins dédiés à la mobilité douce SP5 réseaux souterrains
		CV	Zone de servitude "urbanisation - coulée verte"
		Zone de bruit ≥ 70dB(A)	

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.

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

à l'aménagement du territoire	à la protection des sites et monuments nationaux
Décharge pour déchets inertes (1)	Immeubles et objets classés monuments nationaux (5)
Périmètre du POS (2)	Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire (5)
à la protection de la nature et des ressources naturelles	Sites inscrits à la liste du patrimoine mondial (UNESCO) zone proposée / zone tampon
Zone protégée d'intérêt national - réglementé (3)	à la gestion de l'eau
Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 (4)	Zone inondable - HQ10 (6)
	Zone inondable - HQ100 (6)
	Zone inondable - HQ extrême (6)

Autres (à titre indicatif)

Lignes ferroviaires	Cimetière
Réseaux routiers et stationnements	Cours d'eau / Eaux stagnantes
Bâtiment existant / projeté	Courbes de niveau

Limite de la commune

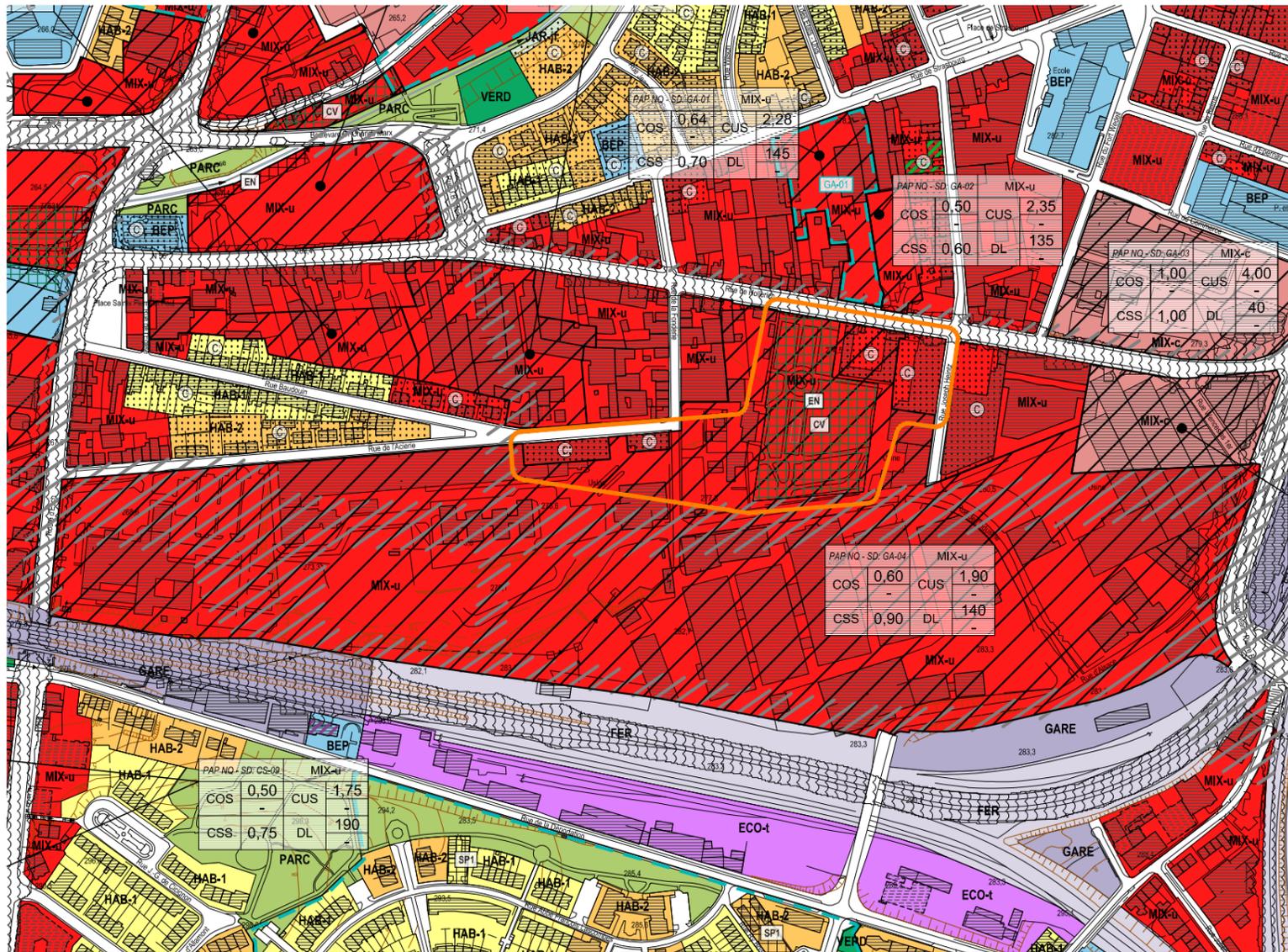
Fond de plan: Ville de Luxembourg, Service de la Topographie et de la Géomatique, Carte topographique 1:5.000, 2013 actualisé 18.04.2016

(1) MDDI - Règlement grand-ducal du 9 janvier 2006 déclarant obligatoire le plan sectoriel "décharges pour déchets inertes"
(2) MDDI - Règlement grand-ducal du 17 mai 2006 déclarant obligatoire le plan d'occupation du sol "Aéroport et environs"
(3) MDDI - Environnement, Liste zones protégées nationales, Plan National protection Nature, 2015
(4) MDDI - Environnement, Zones Natura 2000, Ministère de l'Environnement, 2014

(5) Ministère de la Culture, Sites et monuments nationaux (Mémorial B - no 35 du 19 mai 2009, update 30.11.2015)
(6) Administration de la Gestion de l'Eau, zone inondable, 2013
(7) MDDI - Environnement, Cartographie du Bruit, 2011 / Route principale et Rail (LDEN)

- 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

Modification ponctuelle du PAG
Extrait du PAG en vigueur
VILLE DE LUXEMBOURG



Modification ponctuelle en

- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
- Secteur protégé de type "environnement construit"
- Zone de servitude "urbanisation"
- Servitude "urbanisation - éléments naturels"
- Zone de servitude "urbanisation - coulée verte"

22: GA-04 "Wurth - Van Landewyck" à Gare

1^{er} juillet 2019

échelle 1:5.000

ZB ZEYEN BAUMANN
 Zeyen+Baumann sàrl
 1, rue de Stiensel
 L-7254 Bereldange
 T: +352 33 02 04
 F: +352 33 26 66
 www.zeyenbaumann.lu

Légende du PAG en vigueur

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

HAB-1	Zone d'habitation 1	ECO-c1	Zone d'activités économiques communale type 1										
HAB-2	Zone d'habitation 2	ECO-t	Zone spéciale d'activités économiques - Tertiaire										
MIX-cen	Zone mixte urbaine centrale à caractère européen et national	SPEC-F	Zone spéciale Foire										
MIX-c	Zone mixte urbaine centrale	SPEC-T	Zone spéciale Télécommunication										
MIX-u	Zone mixte urbaine	AERO	Zone d'aéroport										
BEP	Zone de bâtiments et équipements publics	GARE	Zone de gares ferroviaires, de tram et routières										
PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur		FER	Zone de réseau ferroviaire										
<table border="1"> <tr> <th>PAP NQ/ZAD - Réf. SD</th> <th>Dénomination de la ou des zones</th> </tr> <tr> <td>COS max.</td> <td>CUS max.</td> </tr> <tr> <td>COS min.</td> <td>CUS min.</td> </tr> <tr> <td>CSS max.</td> <td>DL max.</td> </tr> <tr> <td>CSS min.</td> <td>DL min.</td> </tr> </table>		PAP NQ/ZAD - Réf. SD	Dénomination de la ou des zones	COS max.	CUS max.	COS min.	CUS min.	CSS max.	DL max.	CSS min.	DL min.	REC	Zone de sport et de loisirs
PAP NQ/ZAD - Réf. SD	Dénomination de la ou des zones												
COS max.	CUS max.												
COS min.	CUS min.												
CSS max.	DL max.												
CSS min.	DL min.												
Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"		JAR-jf	Zone de jardins familiaux										
		JAR-cj	Zone de jardins cités jardinières										

Zones destinées à rester libres

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

Zones superposées

VH-01	Plan d'aménagement particulier approuvé, à titre indicatif		Zone de servitude "urbanisation"
	Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"	IP	Servitude "urbanisation - intégration paysagère"
	Zone d'aménagement différé	Cé	Servitude "urbanisation - corridor écologique"
	Zone d'urbanisation prioritaire type I	EN	Servitude "urbanisation - éléments naturels"
	Couloir et espace réservés pour projets routiers	JA	Servitude "urbanisation - jardin remarquable"
	Couloir et espace réservés pour projets ferroviaires	E	Servitude "urbanisation - espace libre ouvert au public"
	Couloir et espace réservés pour projets de mobilité douce	CQ	Servitude "urbanisation - centre de quartier villageois"
	Secteur protégé de type "environnement construit"	PO	Servitude "urbanisation - pollution"
	Zone à risques - "contamination"	DP	Servitude "urbanisation - dépollution"
	Zone à risques concernant la prévention des accidents majeurs impliquant des substances dangereuses	SP	Servitude "urbanisation - spécifique"
	Zone de servitude "urbanisation - coulée verte"	SP1	garages et stationnements
	Zone de bruit ≥ 70dB(A) (7)	SP2	stationnements souterrains
		SP3	bassin souterrain
		SP4	chemins dédiés à la mobilité douce
		SP5	réseaux souterrains

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.

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

	à l'aménagement du territoire		à la protection des sites et monuments nationaux
	Décharge pour déchets inertes (1)		Immeubles et objets classés monuments nationaux (5)
	Périmètre du POS (2)		Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire (5)
	à la protection de la nature et des ressources naturelles		Sites inscrits à la liste du patrimoine mondial (UNESCO) zone proposée / zone tampon
	Zone protégée d'intérêt national - réglementé (3)		à la gestion de l'eau
	Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 (4)		Zone inondable - HQ10 (6)
			Zone inondable - HQ100 (6)
			Zone inondable - HQ extrême (6)

Autres (à titre indicatif)

	Lignes ferroviaires		Cimetière
	Réseaux routiers et stationnements		Cours d'eau / Eaux stagnantes
	Bâtiment existant / projeté		Courbes de niveau
	Limite de la commune		

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

(1) MDDI, Règlement grand-ducal du 9 janvier 2006 déclarant obligatoire le plan sectoriel "décharges pour déchets inertes"
 (2) MDDI, Règlement grand-ducal du 17 mai 2006 déclarant obligatoire le plan d'occupation du sol "Aéroport et environs"
 (3) MDDI - Environnement, Liste zones protégées nationales, Plan National protection Nature, 2015
 (4) MDDI - Environnement, Zones Natura 2000, Ministère de l'Environnement, 2014

(5) Ministère de la Culture, Sites et monuments nationaux (Mémorial B - no 35 du 19 mai 2009, update 30.11.2015)
 (6) Administration de la Gestion de l'Eau, zone inondable, 2013
 (7) MDDI - Environnement, Cartographie du Bruit, 2011 / Route principale et Rail (LDEN)

- 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

Modification ponctuelle du PAG
Extrait du PAG modifié



Annexes

Annexe 1 : Fiche de présentation

Refonte complète du PAG	<input type="checkbox"/>	Ville de	<u>Luxembourg</u>	N° de référence (réservé au ministère)	_____
Mise à jour du PAG	<input type="checkbox"/>	Localité de	-	Avis de la commission d'aménagement	_____
Modification du PAG	<input checked="" type="checkbox"/>	Lieu-dit	<u>rue de Hollerich</u>	Vote du conseil communal	_____
		Surface brute	<u>0,21</u> ha	Approbation ministérielle	_____

Organisation territoriale de la commune		La présente fiche concerne :			
Région	<u>Centre</u>	Ville de	<u>Luxembourg</u>	Surface du territoire	<u>52,73</u> km ²
CDA	<input type="checkbox"/>	Localité de	-	Nombre d'habitants	<u>119 214</u> hab. <small>31.12.2018</small>
Membre du parc naturel	_____	Quartier de	<u>Gare</u>	Nombre d'emplois	_____ empl.
Remarques éventuelles	Réduire les limites du PAP NQ du site GA-04 Adapter la délimitation du secteur protégé de type « environnement construit » Adapter la délimitation des servitudes « urbanisation – éléments naturels » et « urbanisation – coulée verte »				

Potentiels de développement urbain (estimation) Ne s'applique pas à la modification ponctuelle du PAG

Hypothèses de calcul

Surface brute moyenne par logement _____ m²
 Nombre moyen de personnes par logement _____ hab.
 Surface brute moyenne par emploi en zone d'activités _____ m²
 Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation _____ m²

	surface brute [ha]	nombre d'habitants			nombre approximatif d'emplois		
		situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle [%]
dans les "quartiers existants" [QE]	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
dans les "nouveaux quartiers" [NQ]							
zones d'habitation	_____	_____					
zones mixtes	_____				_____		
zones d'activités	_____				_____		
zones de bâtiments et d'équipements publics	_____						
autres	_____						
TOTAL [NQ]	_____		_____	_____	_____		
TOTAL [NQ] + [QE]	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____

Phasage Ne s'applique pas à la modification ponctuelle du PAG

	surface brute [ha]	nombre d'habitants (selon DL max.)		nombre d'emplois (selon CUS max.)	
		Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire
	_____	_____	_____	_____	_____

Zones protégées Ne s'applique pas à la modification ponctuelle du PAG

Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC _____ ha Nombre d'immeubles à protéger _____ u.
 Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN _____ ha
 Surfaces totales des secteurs protégés « vestiges archéologiques » _____ ha

Annexe 2 : Dispense du Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable (MECDD)



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Environnement, du Climat
et du Développement durable

Luxembourg, le

27 JUIN 2019

Administration communale de la
Ville de Luxembourg
Hôtel de Ville
L-2090 Luxembourg

N/Réf : 93644/CL-mz
Dossier suivi par : Christian Lahure
Tél. : 247 86819
E-mail : christian.lahures@mev.etat.lu

Concerne : Loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement (avis 2.3)

**Modification ponctuelle du Plan d'aménagement général de la Ville de Luxembourg-
PAP NQ [GA-04] « Wurth & Van Landewyck ».**

Madame la Bourgmestre,

Je me réfère à votre courrier du 23 mai 2019 dans le contexte du dossier émarginé et vous informe que je partage l'appréciation du collège échevinal comme quoi des incidences notables sur l'environnement dans le sens de la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ne sont pas prévisibles à travers la mise en œuvre du projet et que partant celui-ci ne nécessite pas une analyse plus approfondie dans le cadre d'un rapport sur les incidences environnementales.

Je me permets de vous rappeler que conformément aux dispositions de l'article 2.7 de la prédite loi, la décision de ne pas réaliser une évaluation environnementale ainsi que les raisons qui auront abouti à cette conclusion devront faire l'objet d'une publicité adéquate.

Veuillez agréer, Madame la Bourgmestre, l'expression de mes sentiments très distingués.

La Ministre de l'Environnement,
du Climat et du Développement durable

Carole DIESCHBOURG

Copie pour information : Ministère de l'Intérieur
Administration de la Nature et des Forêts

Annexe 3 : Certificat PAG upload

Protocole de conformité

Transmission des fichiers informatiques relatifs au projet de PAG

Conformément à l'article 3 du règlement ministériel du 30 mai 2017 relatif au contenu et à la structure des fichiers informatiques des projets et plans d'aménagement d'une commune, ce protocole atteste la conformité du dossier informatique PAG (C026_modification_22 Wurth VanLandewyck GA-04) soumis par Zeyen + Baumann (pag-upload@zeyenbaumann.lu) le 29.05.2019 concernant la modification de la commune de Administration communale de la ville de Luxembourg.

Ce protocole devra être joint au dossier lors de la saisine de la commission d'aménagement et de la transmission du dossier au Ministre de l'Intérieur.



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Intérieur

Direction de l'Aménagement Communal
et du Développement Urbain

Plan d'Aménagement Général (PAG)

Étude préparatoire

Section 4 Schémas Directeurs
SD n°GA-04 « Wurth – Van Landewyck » à Gare

Modification ponctuelle du PAG – dossier 22 – 14 juin 2019

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



Service de l'Urbanisme
et du Développement Urbain

ZEYEN
BAUMANN

Bureau d'Etudes en
Aménagement du Territoire
et Urbanisme

CHANTAL ZEYEN
PIERRE BAUMANN
Aménageurs-Urbanistes
Ingénieurs-conseils TUB

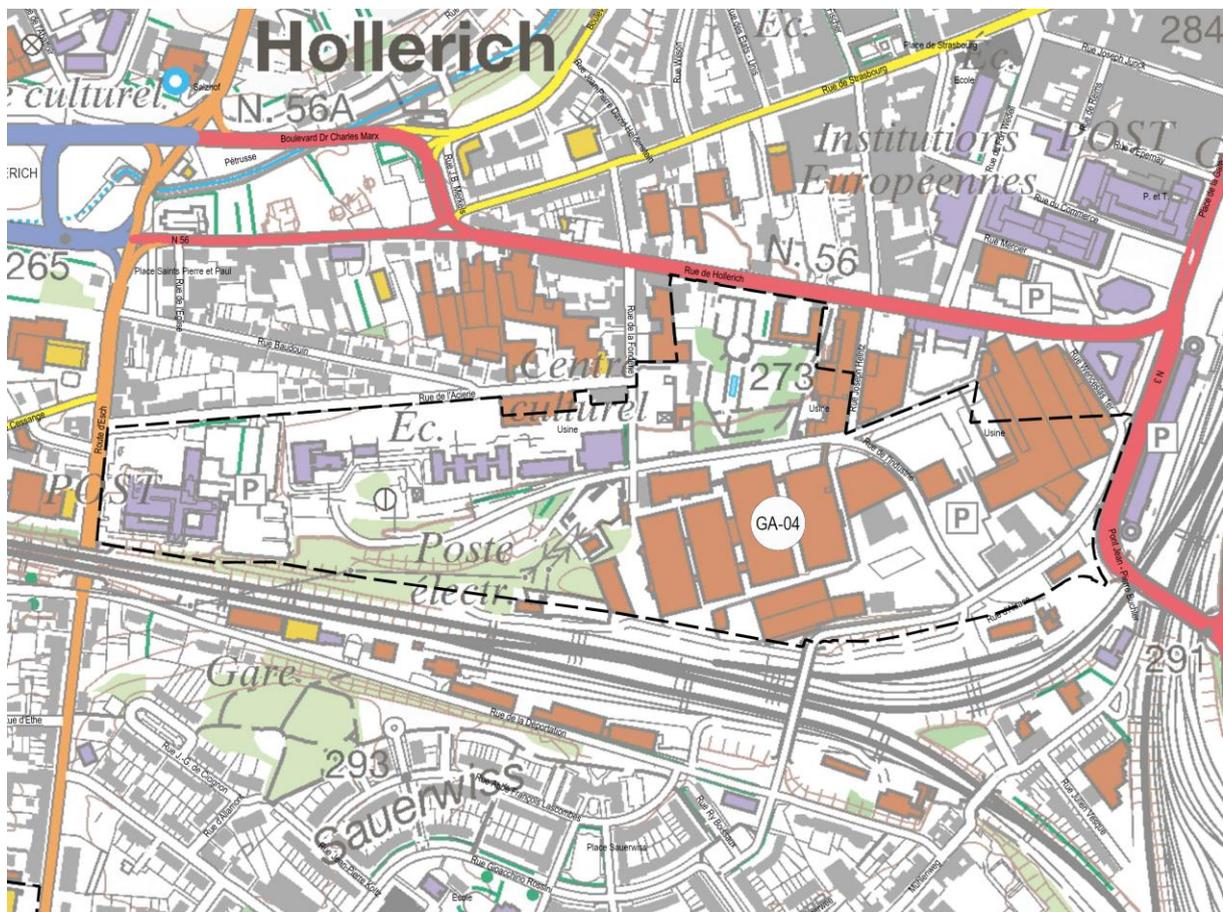
7-9, rue de Steinsel L-7254 Bereldange
Tel 33 02 04 Fax 33 28 86
E-mail: secretariat@zeyenbaumann.lu

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

Caractéristiques du site

- » **Situation:** quartier de la Gare.
- » **Superficie du PAP NQ:** 20,54 ha (VdL, carte topographique 1 :5.000, 2013 actualisé 18.04.2016).
- » **Topographie:** pente entre 1,0% et 5,8%, montant du Sud vers le Nord.
- » **Typologie des constructions avoisinantes:** maisons unifamiliales jumelées, en bande, plurifamiliales, activités tertiaires, commerciales et artisanales.
- » **Accessibilité:** rue de Hollerich (N56), route d'Esch (N4), rue de l'Acierie rue de la Fonderie, rue de l'Industrie, rue Joseph Heintz et rue d'Alsace.
- » **Transports publics:** arrêt de bus «Hollerich - Fonderie» et «Centre - Alsace», gare de Luxembourg et gare de Hollerich. Le tram circulera à l'intérieur du site.
- » **Végétation:** bosquet, haies et groupe d'arbres (article 17).

Localisation du schéma directeur sur carte topographique



Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie, 2015

Localisation du schéma directeur sur orthophoto



Fond de plan: Ville de Luxembourg – Service de la Topographie et de la Géomatique, Orthophotos digitales 2018

Défis urbains – Objectifs visés

Situation

- » Redévelopper des terrains de très grande envergure, à l'intérieur du tissu bâti existant, ayant une position centrale pour la Ville de Luxembourg, déjà desservis par les réseaux techniques et à proximité des transports collectifs.

Urbanisme

- » Réaffecter un site de grande envergure qui est sous utilisé, mais ayant une position centrale pour la Ville de Luxembourg, à proximité directe de la gare centrale, proche des commodités (transports, commerces, services et équipements) et sur le tracé du futur tram.
- » Développer un quartier contemporain qui propose de nouveaux types d'habitation, une implantation optimale et une grande qualité des espaces libres.
- » Consolider cette partie du quartier gare en développant un quartier mixte (travailler, habiter, divertir, consommer), dont au moins la moitié des surfaces développées seront en habitation.
- » Renforcer l'offre en habitat dans la Ville.
- » Augmenter l'offre d'emplois dans la Ville à proximité des transports en commun performant.
- » Proposer une densité d'habitation et d'emplois en phase avec la localisation du site (desserte routière, transport en commun, capacité des infrastructures techniques,...).
- » Développer des habitations à coût modérés sur une partie du projet.
- » Garantir les interfaces avec le tissu bâti existant.
- » Développer un quartier à échelle humaine.

- » Aménager des espaces libres de qualité et qui favorisent une vie de quartier; parc, aire de jeux, espace-rue, placette (...).
- » Créer des nouveaux espaces de rencontre conviviaux accessibles à tous.
- » Favoriser l'utilisation active et passive des énergies renouvelables.

Mobilité

- » Ce nouveau quartier sera desservi par le futur tram.
- » Aménager une nouvelle rue le long des voies de chemin de fer qui permettra de réduire la charge de trafic sur la rue de Hollerich.
- » Proposer une desserte interne en phase avec la fonction du nouveau quartier.
- » Créer des liaisons pour la mobilité douce intra- et interquartier, vers les réseaux de transport public, vers les équipements publics et services de proximité et vers les zones récréatives.
- » Aménager une nouvelle liaison vers la rue J. B. Merkels.

Paysage

- » Garantir l'intégration du nouveau quartier dans le tissu urbain existant.
- » Maintenir et rendre accessible le parc existant et créer de nouveaux espaces verts à l'échelle du quartier.

Biotopes et habitats

- » Préserver les biotopes protégés existants et les intégrer au concept urbanistique. Pour les biotopes détruits, prévoir des surfaces de compensation.
- » Intégrer les éléments naturels paysagers existants dans le concept urbanistique.
- » Préserver les habitats d'espèces protégées par des mesures spécifiques ou compenser les habitats détruits.

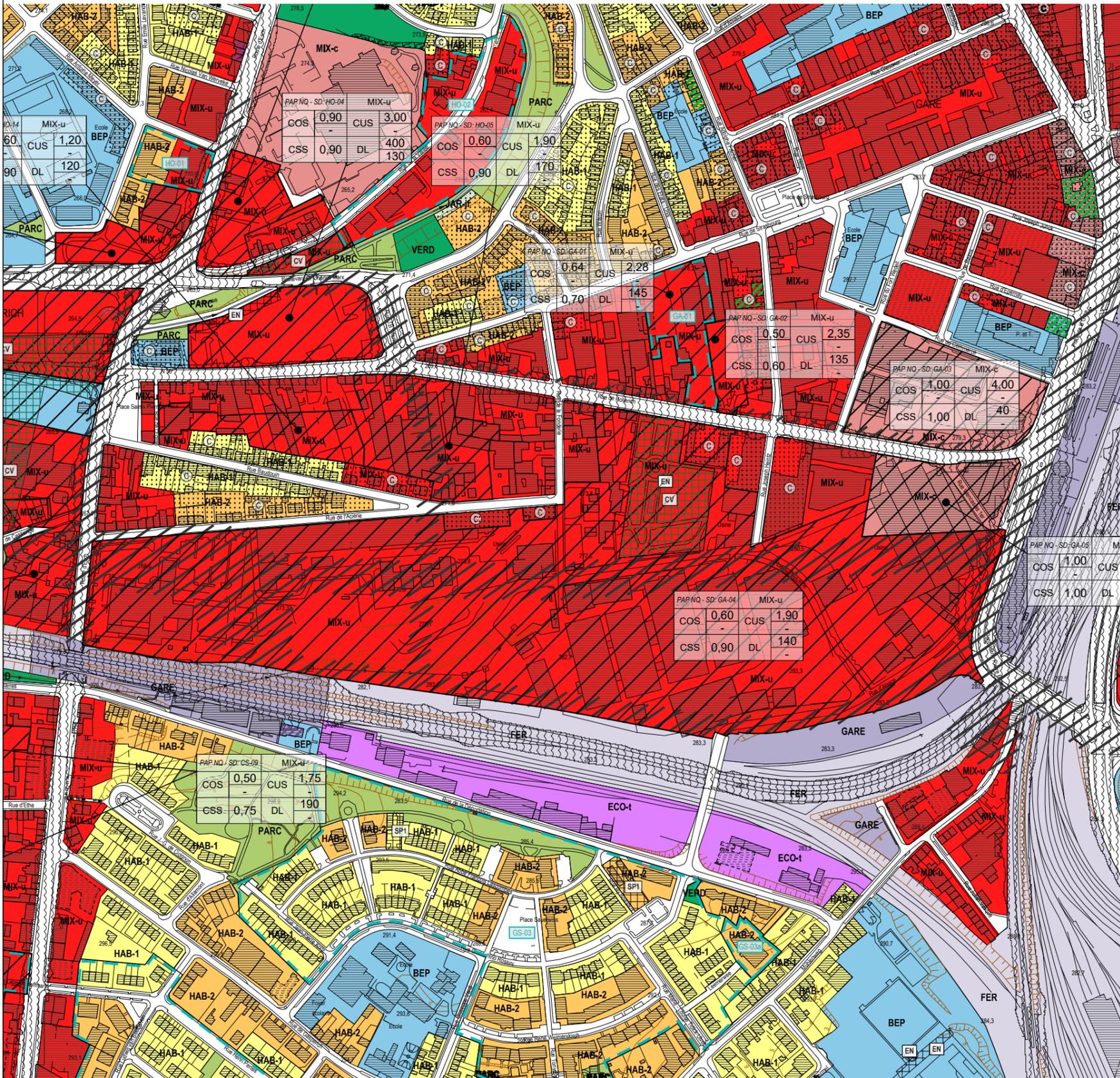
Servitudes urbanistiques

- » Le concept d'aménagement de ces terrains doit tenir compte des servitudes urbanistiques et des zones de servitude « urbanisation » définies dans les parties graphique et écrite du PAG (article 27).
- » Une étude spécifique relative aux habitats d'espèces et aux biotopes doit être faite avant la mise en œuvre du PAP NQ.

Ce schéma directeur s'inspire du concept urbanistique d'un projet en cours d'élaboration qui a été discuté avec les services de la Ville.



Source : ARCHITECTES PACZOWSKI ET FRITSCH SARL – AS1P – Albert Speer & Partner GmbH, mars 2017



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

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

- HAB-1 Zone d'habitation 1
- 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-t 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
- [diagonal lines] Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
- [horizontal lines] Zone d'aménagement différé
- [circle with 1] Zone d'urbanisation prioritaire type I
- [diagonal lines] Couloir et espace réservés pour projets routiers - tram
- [vertical lines] Couloir et espace réservés pour projets ferroviaires
- [dashed lines] Couloir et espace réservés pour projets de mobilité douce
- [circle with C] Secteur protégé de type "environnement construit"
- [circle with CO] Zone à risques - "contamination"
- [circle with S] Zone à risques concernant la prévention des accidents majeurs impliquant des substances dangereuses
- [wavy lines] Zone de bruit ≥ 70dBa (10)
- [grid] 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"
SP1 garages et stationnements SP4 chemin dédié à la mobilité douce
SP2 stationnements souterrains SP5 réseaux souterrains
SP3 bassin souterrain
- [CV] Zone de servitude "urbanisation - coulée verte"

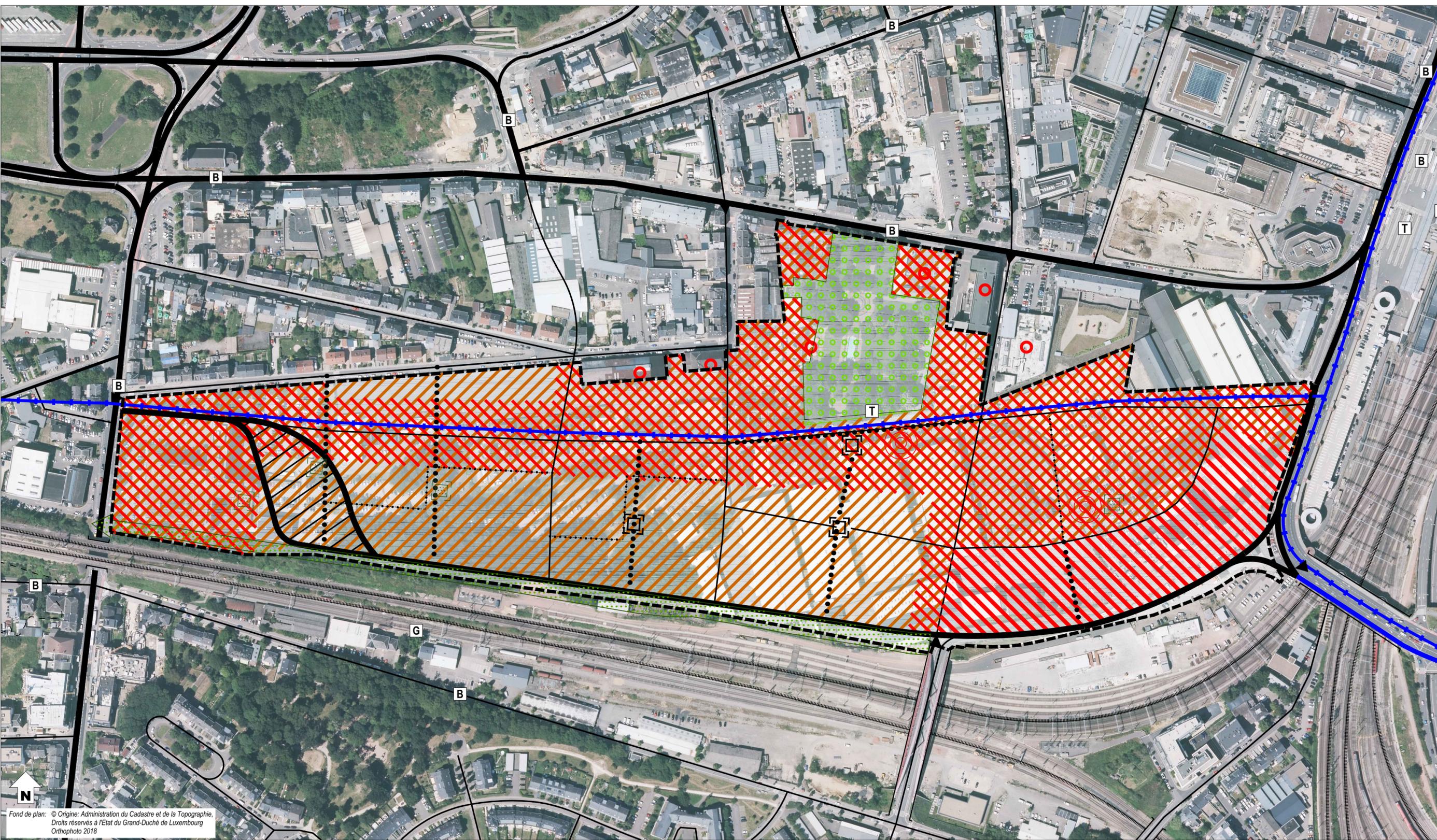
Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives:

- [dashed box] à l'aménagement du territoire
- [dashed box] à la protection des sites et monuments nationaux
- [dashed box] à la protection de la nature et des ressources naturelles
- [dashed box] à la gestion de l'eau
- [dashed box] Décharge pour déchets inertes (1)
- [dashed box] Immeubles et objets classés monuments nationaux (5)
- [dashed box] Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire (6)
- [dashed box] Périmètre du POS (2)
- [dashed box] Sites inscrits à la liste du patrimoine mondial (UNESCO) zone proposée / zone tampon
- [dashed box] Zone protégée d'intérêt national - réglementé (3)
- [dashed box] Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 (4)
- [dashed box] Zone inondable - HQ10 (8)
- [dashed box] Zone inondable - HQ100 (8)
- [dashed box] Zone inondable - HQ extrême (8)

- Lignes ferroviaires
- Réseaux routiers et stationnements
- Bâtiment existant / projeté
- Cimetière
- 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 |
- 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
 - 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
-
- projet arrêt tram
 - projet tram
 - projet nouvelle N3
 - couloir à l'étude pour nouvelle voirie

2. Concept de développement urbain

a – Identité et programmation urbaine par quartier et par îlot

Le site « Wurth – Van Landewyck – Sécurité Sociale » est un site de grande envergure à proximité de la Gare de Luxembourg. Cet ancien site à caractère industriel est partiellement à l'abandon depuis plusieurs années. Le terrain, respectivement le bâtiment de la sécurité sociale fait aussi parti du périmètre du projet. Une partie du site est toujours en activité, mais le projet d'urbanisation en cours d'élaboration prévoit la création d'un tout nouveau quartier à vocation mixte.

Un concept d'aménagement est en cours d'élaboration et prévoit, outre de l'habitation qui sera majoritaire, des surfaces de bureaux, des commerces et des services. L'aménagement des espaces libres à l'intérieur de ce futur quartier doit favoriser son animation et conférer un caractère piétonnier au projet. Le parc existant sera maintenu et ouvert au public. Plusieurs liaisons de mobilité douce sont à prévoir vers l'extérieur du site.

Le tracé du futur tram circule à l'intérieur de ce nouveau quartier, un atout important pour ce projet. Le tram permettra de relier la gare de Luxembourg au futur quartier de la Porte de Hollerich. Il est également prévu d'aménager une nouvelle rue de grand gabarit le long des voies ferrées qui sera permettra de réduire la charge de trafic sur la rue de Hollerich.

Ce projet de rénovation urbaine présente un très grand potentiel de développement pour l'habitation et l'emploi et permettra de revitaliser ce quartier de la ville à proximité de la Gare. Une partie des anciens bâtiments industriels Van Landewyck et Paul Wurth seront maintenus et reconvertis en surface de bureaux, de commerce, (...).

La réaffectation de la partie du site aujourd'hui utilisée par la sécurité sociale va permettre une utilisation plus rationnelle du sol, une urbanisation plus contemporaine et l'aménagement de la nouvelle rue de grand gabarit et du couloir de tram.

En résumé, le projet doit prévoir :

- » La réaffectation d'un site doté d'un fort potentiel actuellement sous utilisé et proche de la gare.
- » Une mixité des fonctions, habiter, travailler, consommer, se détendre, dans des proportions qui varient en fonction de leur localisation sur le site.
- » Un quartier majoritairement dédié à l'habitation.
- » L'intégration du tracé du tramway et l'aménagement d'une nouvelle voie de substitution.
- » L'aménagement d'un réseau d'espaces libres et de mobilité douce desservant l'ensemble de ce nouveau quartier et garantissant des liaisons avec les quartiers limitrophes.
- » 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 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 le couloir du tram, la rue de substitution, la desserte interne, des liaisons pour la mobilité douce, la gestion de l'eau pluviale, des espaces de détente de qualité et des espaces publics. Le tram et la nouvelle rue (voie de substitution) vont au-delà du cadre du projet, vers le futur quartier de la « Porte de Hollerich ».
- » 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.
- » Une place publique de grande dimension est à prévoir au centre du projet. L'aménagement de cette place est à combiner au parc existant, qui doit être conservé, pour créer un espace partagé à la confluence d'un arrêt du tram et de chemins de mobilité douce. En plus d'être le principal point d'animation de ce nouveau quartier, des activités commerciales et autres services générant une animation sont à envisager sur cet espace partagé pour créer une véritable centralité urbaine.



Place publique de grande dimension



Petite place

Placette verte

Source : ARCHITECTES PACZOWSKI ET FRITSCH SARL – AS1P – Albert Speer & Partner GmbH, mars 2017

- » 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.

- » Dans le domaine public, les plantations sont à réaliser avec des essences indigènes et les aires de stationnement sont à aménager selon des principes écologiques. Si les aires de stationnement sont aménagées parallèlement à la rue, les arbres sont à implanter dans l'alignement des bandes de stationnement et non aux dépens de la largeur des espaces destinés à la mobilité douce et de la largeur des trottoirs.
- » Compte tenu de la taille du projet, des espaces verts publics doivent être aménagés pour aérer le site. Le PAP NQ définira précisément la localisation et la taille d'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, sécurisants et à destination de tous.
- » Les espaces publics de qualité sont ceux qui sont bien structurés, qui sont animés, qui accueillent des manifestations, où des échanges sociaux et économiques ont lieu, où des gens se rencontrent et des cultures se mélangent.

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

- » Il s'agit d'un projet mixte, mais à vocation d'habitation majoritairement. Le concept doit prévoir des liaisons pour la mobilité douce intra- et interquartier, vers les commodités, les réseaux des transports publics notamment le projet de tramway, la gare de Luxembourg, la gare de Hollerich et les principaux espaces récréatifs.

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

- » La hauteur des constructions est variable. Les bâtiments les plus hauts doivent être ceux alignés dans la partie Est du site et vis vis-à-vis des grands axes de communication près de la gare, qui seront principalement occupés par des affectations non résidentielles. Pour garantir un certain rythme dans le front bâti le long des rues projetées, les bâtiments auront des hauteurs différentes.
- » Pour garantir une bonne interface avec les constructions existantes sur la rue de l'Acierie, qui ont 2 niveaux en moyenne avec un comble, la hauteur des nouvelles constructions sera moins importante dans cette partie du projet.
- » Il est important de respecter une distance suffisante entre deux façades 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 majoritairement dédié à l'habitat. Le projet doit garantir une mixité des fonctions et une bonne qualité des aménagements des espaces publics.
- » Une place publique de grande dimension est à prévoir au centre du projet vis-à-vis du parc existant. En plus d'être le principal point d'animation de ce nouveau quartier, y regrouper des activités commerciales et autres services générant une animation sur cet espace partagé favorisera son caractère central au projet.



Parc Landewyck existant



Placette verte

Source : ARCHITECTES PACZOWSKI ET FRITSCH SARL – AS1P – Albert Speer & Partner GmbH, mars 2017

- » Les espaces publics doivent être conviviaux, sécurisants, à destination de tous et générer la vie urbaine et le séjour.
- » Des placettes et des espaces verts de moindre envergure sont à aménager pour créer des ouvertures au sein de ce quartier urbain.

g – Répartition sommaire des densités

MIX-u					
COS	max.	0,60	CUS	max.	1,90
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,90	DL	max.	140
				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

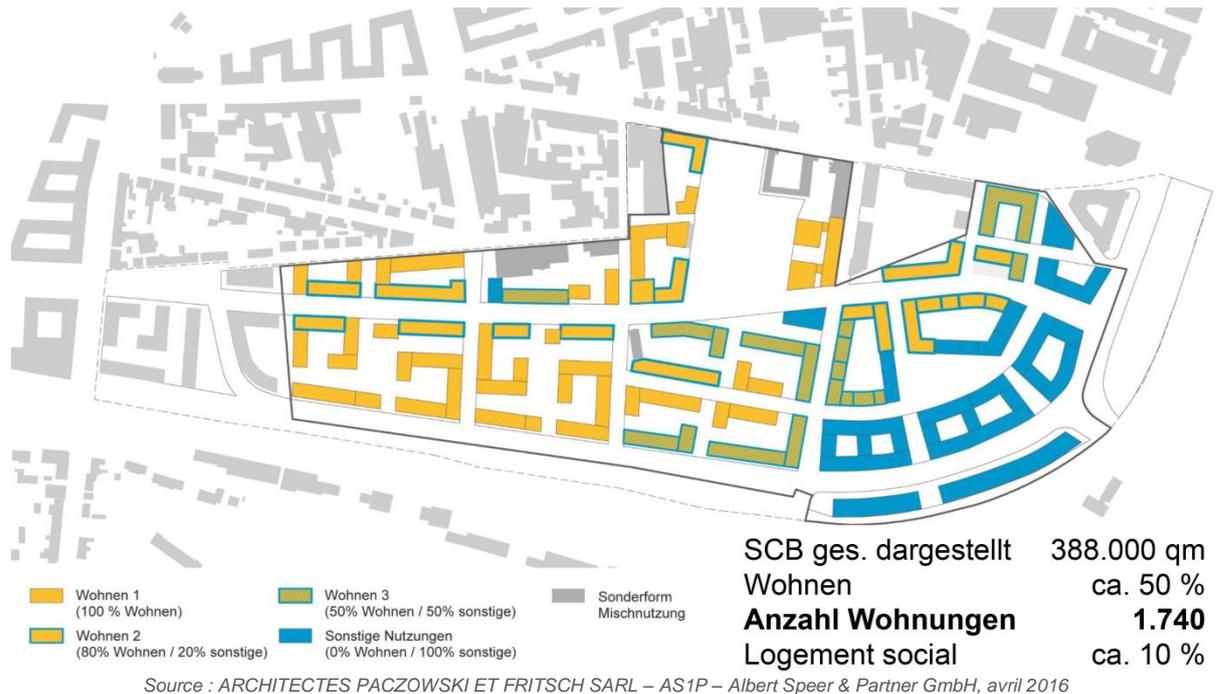
CSS: Coefficient de scellement du sol – le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net

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 20,54 ha (carte topographique VdL), avec une densité brute de 140 logements par hectare, il y a un potentiel de 2 875 nouveaux logements.

h – Typologie et mixité des constructions

- » Il s'agit d'un projet mixte à vocation d'habitation majoritairement.
- » La mixité fonctionnelle doit exister dans la partie centrale du site, le long du couloir du tram, et vis vis-à-vis des grands axes de communication à l'Est du site. Le Sud-est du site doit être caractérisé par des bâtiments principalement occupés par des affectations non résidentielles.



- » La part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne peut être inférieure à 50%.
- » 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

- » Des mesures d'intégration sont à prévoir, notamment à la périphérie Sud du PAP NQ donnant sur les voies ferrées, par le biais d'une architecture et d'un choix de gabarit adaptés ainsi que sous forme de plantations qui seront définies dans le cadre du PAP NQ.
- » Les biotopes protégés existants sont à conserver et à intégrer au concept de développement. Pour les biotopes détruits, des surfaces de compensation sont à prévoir.
- » Le concept d'aménagement doit composer avec les éléments naturels existants et donc envisager une répartition équilibrée et une mise en réseau des espaces verts dans le tissu urbain ; l'espace vert urbain, respectivement le parc Van Landewyck existant doit traduire cet aspect important pour le climat, les couloirs à air frais et l'agrément local, notamment pour les quartiers Gare et Hollerich.
- » 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.
- » Le concept d'aménagement de ces terrains doit tenir compte des servitudes urbanistiques et des zones de servitude « urbanisation » définies dans les parties graphique et écrite du PAG (article 27).

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

- » Le concept d'aménagement ne doit pas obstruer les axes visuels (ni par l'aménagement, ni par l'équipement, ni par du mobilier) et créer des vues intéressantes et des possibilités d'être vu, tout en respectant l'intimité.

- » Des séquences visuelles (voiries élancées, subdivision de la marche par l'intermédiaire de places ou placettes le long des rues, (...)) sont à créer.

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

- » Des éléments naturels, respectivement le parc existant, doivent être conservés et sont à intégrer au concept urbanistique.
- » Les bâtiments industriels Van Landewyck existants qui sont marqués dans le schéma directeur sont à sauvegarder.
- » Une étude spécifique relative aux habitats d'espèces et aux biotopes doit être faite avant la mise en œuvre du PAP NQ.

3. Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

a – Connexions

- » Ce nouveau quartier doit être desservi à partir de la rue de Hollerich (N56), de la route de Thionville (N3), de la route d'Esch (N4), respectivement de la rue de l'Acierie et la rue d'Alsace.
- » Une emprise est à prévoir à travers le site pour permettre notamment le passage du tram.
- » Une nouvelle rue est à créer à la périphérie Sud du projet, le long des voies ferrées, afin de réduire la charge de trafic sur la rue de Hollerich.
- » De nouveaux accès ainsi qu'une nouvelle liaison vers la rue J. B. Merckels doivent être aménagés dans le cadre du PAP NQ.
- » Un réseau de mobilité douce intra et interquartier est à aménager entre les axes principaux et vers les réseaux de transport public (tram et bus) ainsi que vers les réseaux récréatifs, respectivement le parc Van Landewyck.

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

- » Une voirie inter quartier « zone 50 » est à créer à la périphérie sud, le long des voies ferrées.
- » La desserte interne doit se faire selon deux niveaux hiérarchiques, la zone résidentielle / zone de rencontre « zone 20 » et la desserte locale « zone 30 ».
- » Les déplacements piétonniers et cyclables à l'intérieur du quartier peuvent se faire par la desserte locale aménagée en zone résidentielle / zone de rencontre et par le réseau de mobilité douce aménagé en site propre 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 en sous sol pour éviter l'encombrement des espaces libres.
- » 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

- » Les arrêts d'autobus les plus proches, «Hollerich - Fonderie» et «Centre - Alsace», sur les rue de Hollerich et d'Alsace, sont situés dans un rayon 500 mètres du site maximum.
- » La gare de Luxembourg, le tram et la gare de Hollerich desserviront le site à proximité.
- » La future ligne de tram circulera à travers ce nouveau quartier. Un arrêt sera aménagé au sein de la place principale du quartier.

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

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

4. Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains

a – Intégration au paysage par la délimitation de la zone verte compte tenu des contraintes telles que la topographie, les structures végétales en place ainsi que l'impact visuel

- » Une attention particulière doit garantir le maillage des espaces libres. Il est préférable de prévoir une zone de verdure d'une certaine taille et de qualité écologique, plutôt que plusieurs espaces de verdure résiduels ponctuels et sans valeur écologique.
- » Le concept d'aménagement de ces terrains doit tenir compte des zones de servitude « urbanisation » définies dans les parties graphique et écrite du PAG (article 27).

b – Coulées vertes et maillage écologique

- » Le concept d'aménagement doit composer avec le végétal et donc envisager une répartition équilibrée et une mise en réseau des espaces verts dans le tissu urbain ; aspect important pour le climat, les couloirs à air frais et l'agrément local.
- » Le parc Van Landewyck existant est à conserver pour favoriser le maillage écologique et réguler les aspects climatiques notamment l'échange d'air.

c – Biotopes à préserver et Habitats

- » Des éléments naturels, un groupe d'arbres est présent au sein du parc Van Landewyck. Celui-ci doit être conservé et est à intégrer au concept urbanistique.
- » Les biotopes détruits sont à compenser sur la base d'une étude spécifique de compensation à élaborer dans le cadre du PAP NQ. Une autorisation du Ministère compétent doit être délivrée pour toute destruction de biotopes (article 17).
- » Une étude spécifique relative aux habitats d'espèces et aux biotopes doit être faite avant la mise en œuvre du PAP NQ.
- » La continuité de la fonction écologique est à assurer.

5. Concept de mise en œuvre

a – Programme de réalisation du projet

Le PAP NQ doit être réalisé en concertation avec les différents services et administrations concernés :

- » les services de la Ville de Luxembourg,
- » l'Administration de la Gestion de l'Eau (AGE),
- » le Ministère de l'Environnement,

- » les fournisseurs de réseaux,
- » la Cellule d'évaluation de la commission d'aménagement.

Les autorisations nécessaires doivent être demandées auprès des administrations et services compétents.

D'autres administrations et services pourront être consultés en fonction du projet.

b – Faisabilité

- » Le(s) propriétaire(s) devra(ont) proposer un projet d'aménagement particulier cohérent avec le présent schéma directeur.
- » Une étude spécifique relative aux habitats d'espèces et aux biotopes doit être faite avant la mise en œuvre du PAP NQ.

c – Phasage de développement

- » Ce projet doit être réalisé en plusieurs phases. Le PAP NQ définira le nombre de phases de développement.

d – Délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier

- » Le site concerné par le présent schéma directeur pourra faire l'objet d'un seul ou de plusieurs 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