

Plan d'Aménagement Général (PAG)

Étude préparatoire

Section 4 Schémas Directeurs

SD n°GA-03 « Cité de la sécurité sociale » à Gare

Vote du conseil communal le 28 avril 2017

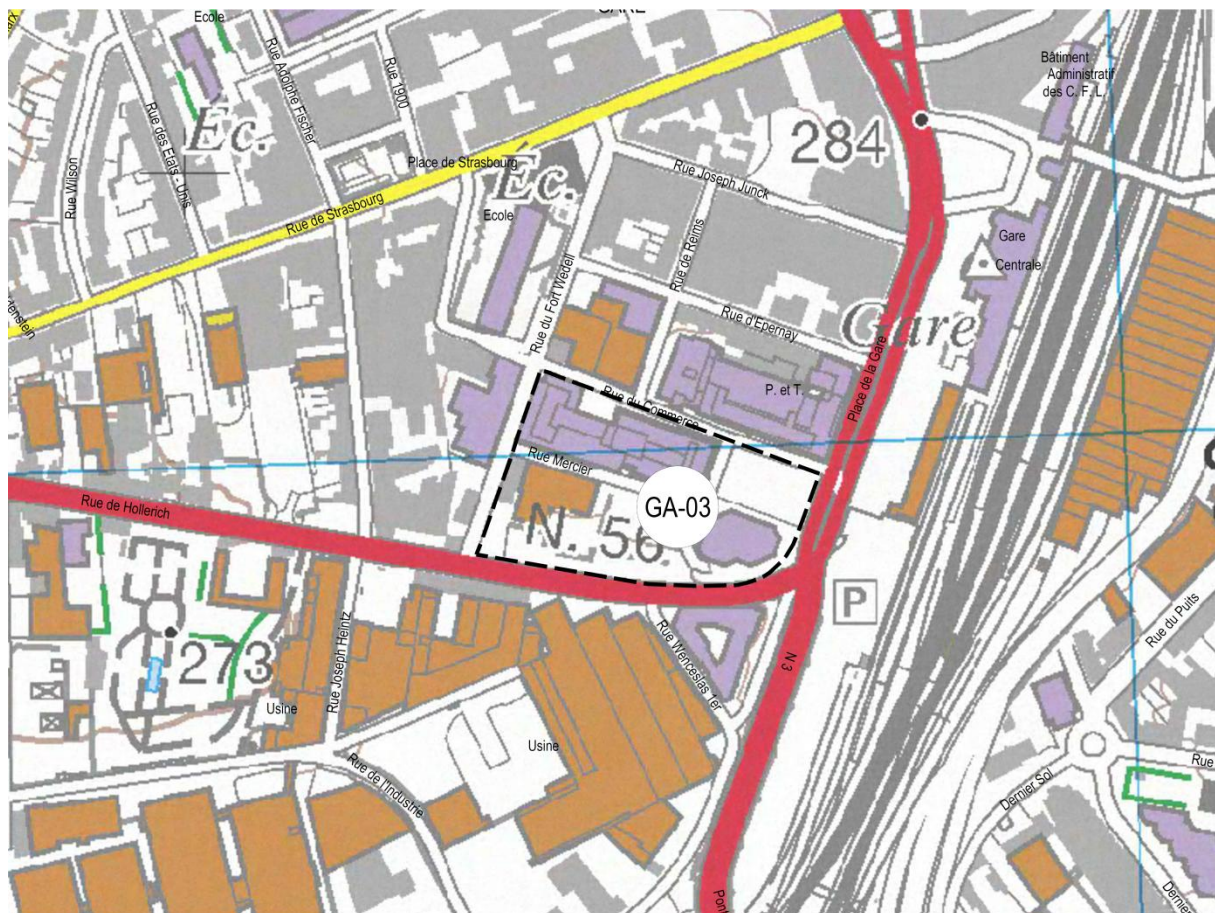
13 juin 2016

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

Caractéristiques du site

- » **Situation:** quartier de la Gare.
- » **Superficie du PAP NQ:** 2,09 ha (VdL, carte topographique 1 : 5.000, 2013 actualisé 18.04.2016)
- » **Topographie:** légère pente de 4,8%, montant du Sud vers le Nord.
- » **Typologie des constructions avoisinantes:** maisons plurifamiliales, activités commerciales et tertiaires.
- » **Accessibilité:** rue de Hollerich (N56), place de la gare (N3), rue du Fort Wedell, rue du commerce, rue Mercier.
- » **Transports publics:** gare de Luxembourg et arrêt de bus « Luxembourg, Gare centrale » dans un rayon de 300 mètres maximum.
- » **Végétation:** site complètement scellé.

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

- » Réaffecter des terrains urbanisés de grande envergure, situés au centre du quartier Gare adjacents au tissu bâti existant déjà desservis par les réseaux techniques et à proximité directe des transports collectifs. Actuellement ce site est partiellement occupé par des activités tertiaires et des emplacements de stationnement.

Urbanisme

- » Réaffecter un îlot central de grande envergure pour y intégrer la future Cité de la sécurité sociale ayant une position centrale pour la Ville à proximité directe de la gare centrale et proche des commodités (transports, commerces et services,) en un quartier mixte.
- » Consolider cette partie du quartier en garantissant une mixité des fonctions (emplois, services, commerces et habitations).
- » Proposer une densité de construction en phase avec la localisation du site (desserte routière, transport en commun, capacité des infrastructures techniques,...).
- » Proposer un quartier mixte à échelle humaine.
- » Garantir les interfaces avec le tissu bâti existant.
- » Créer des nouveaux espaces de rencontre conviviaux, de type placette, accessibles à tous.

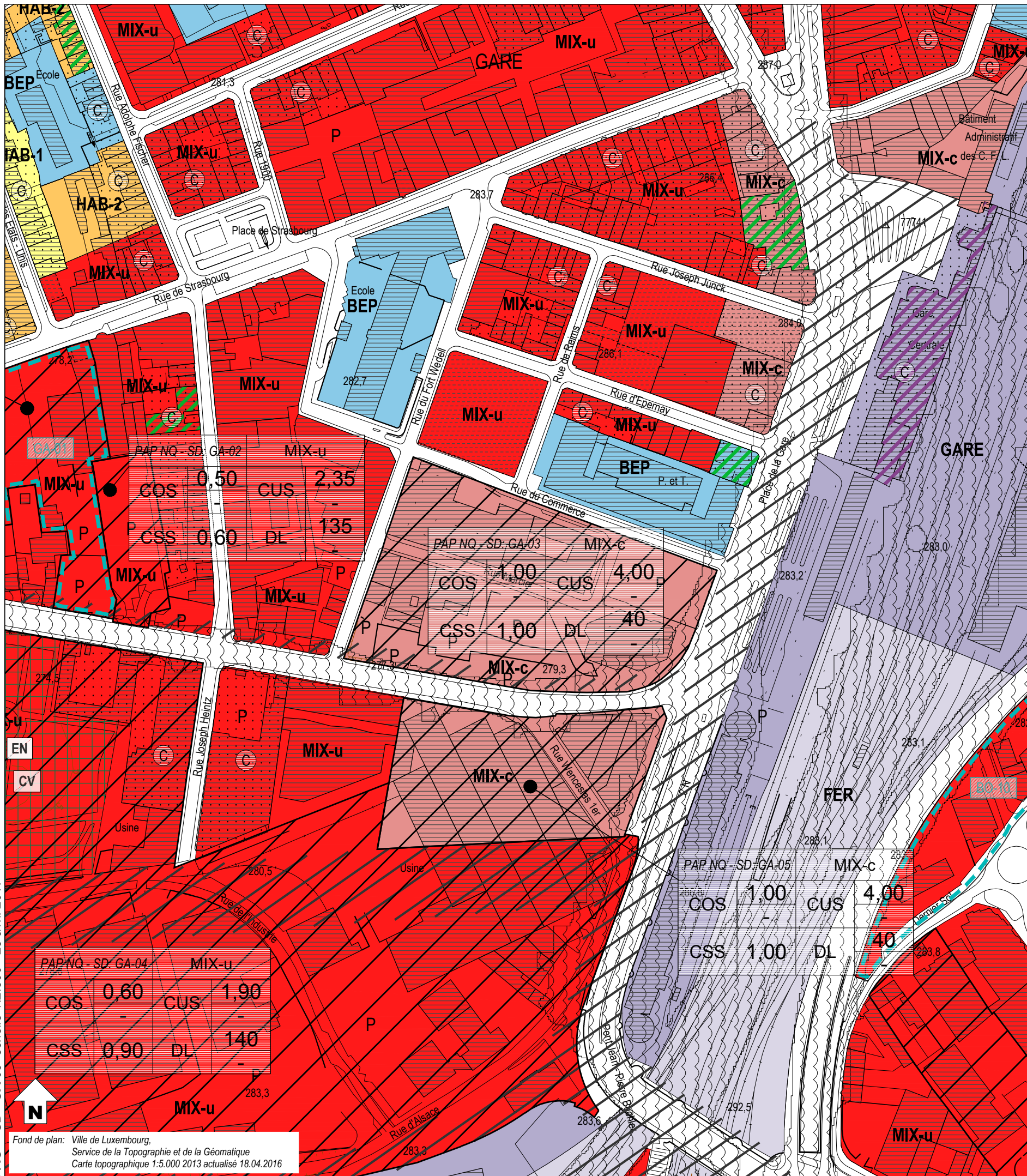
Mobilité

- » Créer des liaisons pour la mobilité douce intra- et interquartier, vers les réseaux de transport public et vers les services de proximité.

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



Source : BLK2, Böge Lindner K2 Architekten



Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur























PAP NQ/ZAD - Réf. SD		Dénomination de la ou des zones	
COS	max. min.	CUS	max. min.
CSS	max.	DL	max. min.

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Zones destinées à rester libres

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

Zones superposées

	Plan d'aménagement particulier approuvé, à titre indicatif		Zone de servitude "urbanisation"
	Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"		Servitude "urbanisation - intégration paysagère"
	Zone d'aménagement différé		Servitude "urbanisation - corridor écologique"
	Zone d'urbanisation prioritaire type I		Servitude "urbanisation - éléments naturels"
	Couloir et espace réservés pour projets routiers - tram		Servitude "urbanisation - jardin remarquable"
	Couloir et espace réservés pour projets ferroviaires		Servitude "urbanisation - espace libre ouvert au public"
	Couloir et espace réservés pour projets de mobilité douce		Servitude "urbanisation - centre de quartier villageois"
	Secteur protégé de type "environnement construit"		Servitude "urbanisation - pollution"
	Zone à risques - "contamination"		Servitude "urbanisation - dépollution"
	Zone à risques concernant la prévention des accidents majeurs impliquant des substances dangereuses		Servitude "urbanisation - spécifique" SP1 garages et stationnements SP4 chemin dédié à la mobilité douce SP2 stationnements souterrains SP5 réseaux souterrains SP3 bassin souterrain
	Zone de bruit ≥ 70dB(A) (10)		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 ⁽⁶⁾
- 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

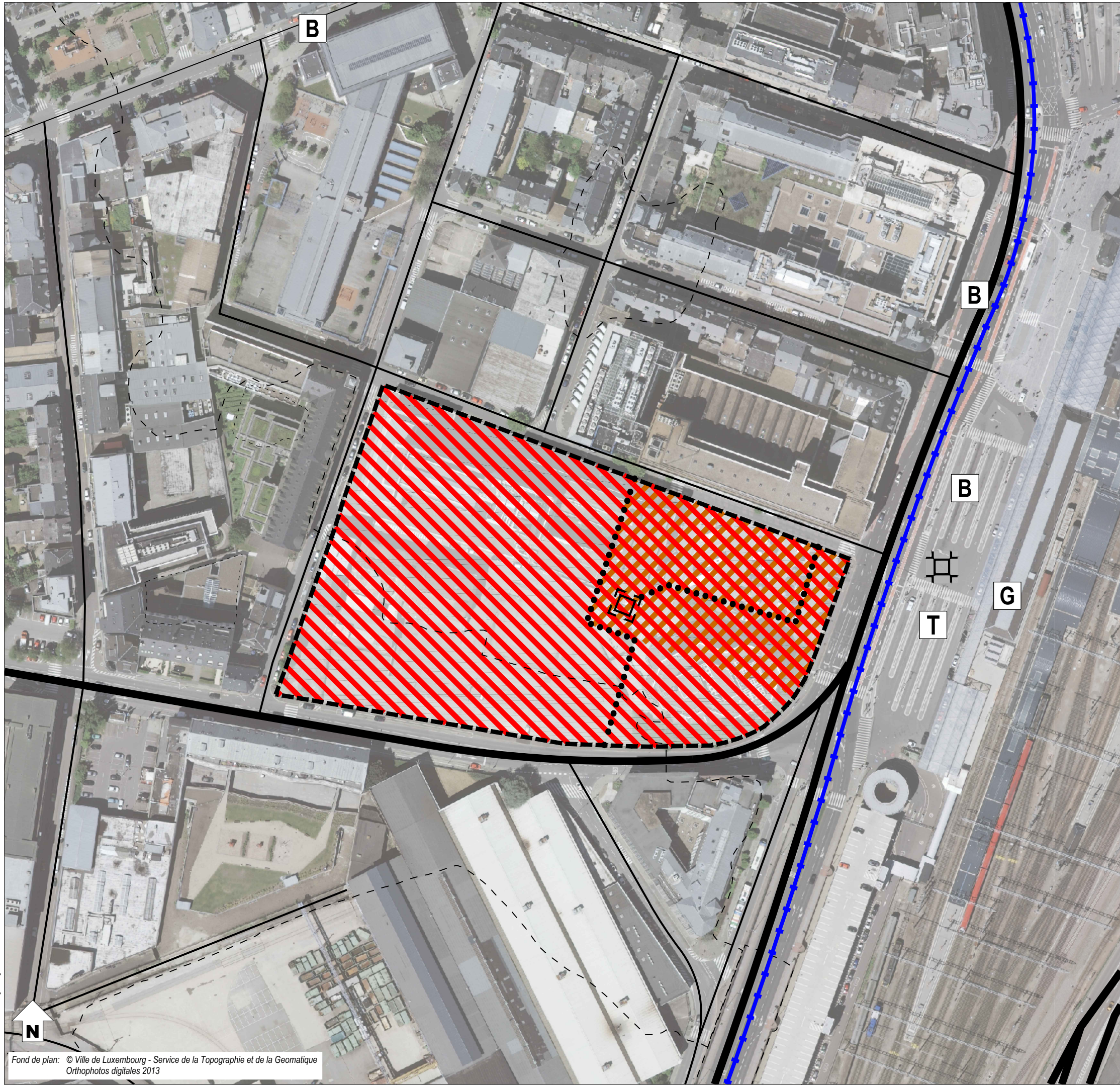
Cimetière

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.



Fond de plan: © Ville de Luxembourg - Service de la Topographie et de la Geomatique
Orthophotos digitales 2013

- délimitation du schéma directeur
- - - courbes de niveaux du terrain existant

Concept de développement urbain

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

- | | | | |
|--------|---------|---------------|--------------------------------------|
| | | | logement |
| | | | commerce / services |
| | | | artisanat / industrie |
| | | | équipements publics / loisir / sport |
| faible | moyenne | forte densité | |

Espace public

- espace minéral cerné / ouvert
- espace vert cerné / ouvert
- Centralité
- Elément identitaire à préserver
- Mesures d'intégration spécifiques

Séquences visuelles

- axe visuel
- seuil / entrée de quartier, de ville, de village

Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques

- Connexions
- réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)
- mobilité douce (interquartier, intraquartier)
- zone résidentielle / zone de rencontre
- chemin de fer

Aire de stationnement

- parking couvert / souterrain
- P Pp parking public / privé
- [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

- [T] projet arrêt tram
- projet tram
- projet nouvelle N3

2. Concept de développement urbain

a – Identité et programmation urbaine par quartier et par îlot

Fort d'un emplacement idéal à proximité directe de la gare de Luxembourg et sur le tracé du tram, le projet doit proposer un concept mixte cohérent pour renforcer le caractère central de cette partie du quartier Gare. Le site, dont une partie est déjà urbanisée, doit proposer un concept urbanistique en relation avec les activités existantes sur les îlots adjacents, respectivement pour intégrer la future Cité de la sécurité sociale dans le tissu urbain.

En résumé, le projet doit prévoir :

- » un projet mixte des fonctions urbaines.
- » un concept urbanistique sans voiture en surface.

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

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

- » En principe, les surfaces à céder seront supérieures aux 25 % prévus par la loi.
- » Le PAP NQ déterminera si des surfaces sont à céder pour utilité publique dans le cadre des 25% à céder ou s'il s'agira d'espaces privés ouverts au public.
- » 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 projet des surfaces sont nécessaires afin d'aménager une liaison pour la mobilité douce, un espace de détente de qualité et un espaces public de type place ou placette, éventuellement la gestion de l'eau de ruissellement.
- » Pour créer des espaces de rencontre attractifs dans ce quartier le concept urbanistique doit prévoir des ouvertures de l'espace public sous forme de placette cernée par des constructions.



Source : BLK2, Böge Lindner K2 Architekten

- » Dans le domaine public ou semi public, les plantations sont à réaliser avec des essences indigènes.
- » Le concept urbanistique doit prévoir un espace public. Les espaces ouverts au publics de qualité sont ceux qui sont bien structurés, qui sont animés, qui accueillent des manifestations, où des échanges sociaux 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 à vocation mixte cerné de rues existantes. Le concept doit prévoir une liaison pour la mobilité douce vers la gare où se concentre l'offre en transports publics.

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

- » Pour garantir un certain rythme dans le front bâti, les bâtiments auront des hauteurs différentes. Les bâtiments les plus hauts doivent être ceux vis-à-vis de la place de la Gare.

f – Centralités, notamment les fonctions, les densités, les espaces publics

- » Il s'agit d'un projet à vocation mixte aux abords de rues existantes.
- » Le projet doit garantir une mixité des fonctions et une bonne qualité des aménagements de l'espace public ou semi public. Ces espaces doivent être conviviaux, sécurisants, à destination de tous et générer la vie urbaine et le séjour.

g – Répartition sommaire des densités

MIX-c					
COS	max.	1,0	CUS	max.	4,0
	min.	-		min.	-
CSS	max.	1,0	DL	max.	40
	min.	-		min.	-

COS: Coefficient d'occupation du sol – le rapport entre la surface d'emprise au sol des constructions et la surface du terrain à bâtir net

CUS: Coefficient d'utilisation du sol – le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut

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

DL: Densité de logement – le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut

En considérant que le PAP NQ a une superficie de 2,09 ha (carte topographique VdL), avec une densité brute de 40 logements par hectare, il y a un potentiel de 83 nouveaux logements.

h – Typologie et mixité des constructions

- » Ce nouveau quartier d'habitation doit être caractérisé par des immeubles à vocation mixte (bureaux, commerces et services et habitation).
- » L'implantation des bâtiments se fera le long des rues existantes. Il est important que le concept architectural évite la monotonie d'une longue rue, construite en continue.
- » La fonction résidentielle doit représenter au minimum 5% des surfaces développées. Le PAP NQ précisera le pourcentage du projet à développer en habitation, en fonction des fonctionnalités, des caractéristiques ou des particularités du site, respectivement du concept urbanistique.
- » 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

- » Le concept urbanistique doit veiller à ne pas générer de problèmes de trafic dans le quartier.
- » Le concept urbanistique doit garantir une bonne illumination des pièces de vie.
- » Dans le domaine public, les plantations sont à réaliser avec des essences indigènes.

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

- » Sans objet.

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**

- » Ce nouveau quartier doit être desservi à partir de la place de la Gare, respectivement de la rue de Hollerich (N56), la rue du Fort Wedell et la rue du Commerce.
- » Un réseau de mobilité douce est à aménager, vers l'offre variée des transports en commun existant place de la Gare.

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 principe d'un projet sans voiture en surface est à développer.
- » Les déplacements piétonniers et cyclables à l'intérieur du quartier peuvent se faire par le réseau de mobilité douce aménagé en site propre ou entre les constructions.

c – Concept de stationnement

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

d – Accès au transport collectif

- » L'arrêt d'autobus le plus proche, « Luxembourg, Gare centrale », sur la place de la Gare est situé dans un rayon de 300 mètres du site maximum.
- » La gare centrale et l'arrêt du tram se situe à 300 mètres (distance parcourue). Le tram longera le site.

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.

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

- » Sans objet.

b – Coulées vertes et maillage écologique

- » Sans objet.

c – Biotopes à préserver

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

5. Concept de mise en œuvre

a – Programme de réalisation du projet

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

- » les services de la Ville de Luxembourg,
- » 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 peut être réalisé en une ou plusieurs phases. Le PAP NQ définira le nombre de phases de développement.

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

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