

## Plan d'Aménagement Général (PAG)

### Étude préparatoire

**Section 4      Schémas Directeurs**  
**SD n°GA-05 «rue Wenceslas 1<sup>er</sup>» à Gare**

Modification ponctuelle du PAG – dossier 5 - 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](mailto:secretariat@zeyenbaumann.lu)

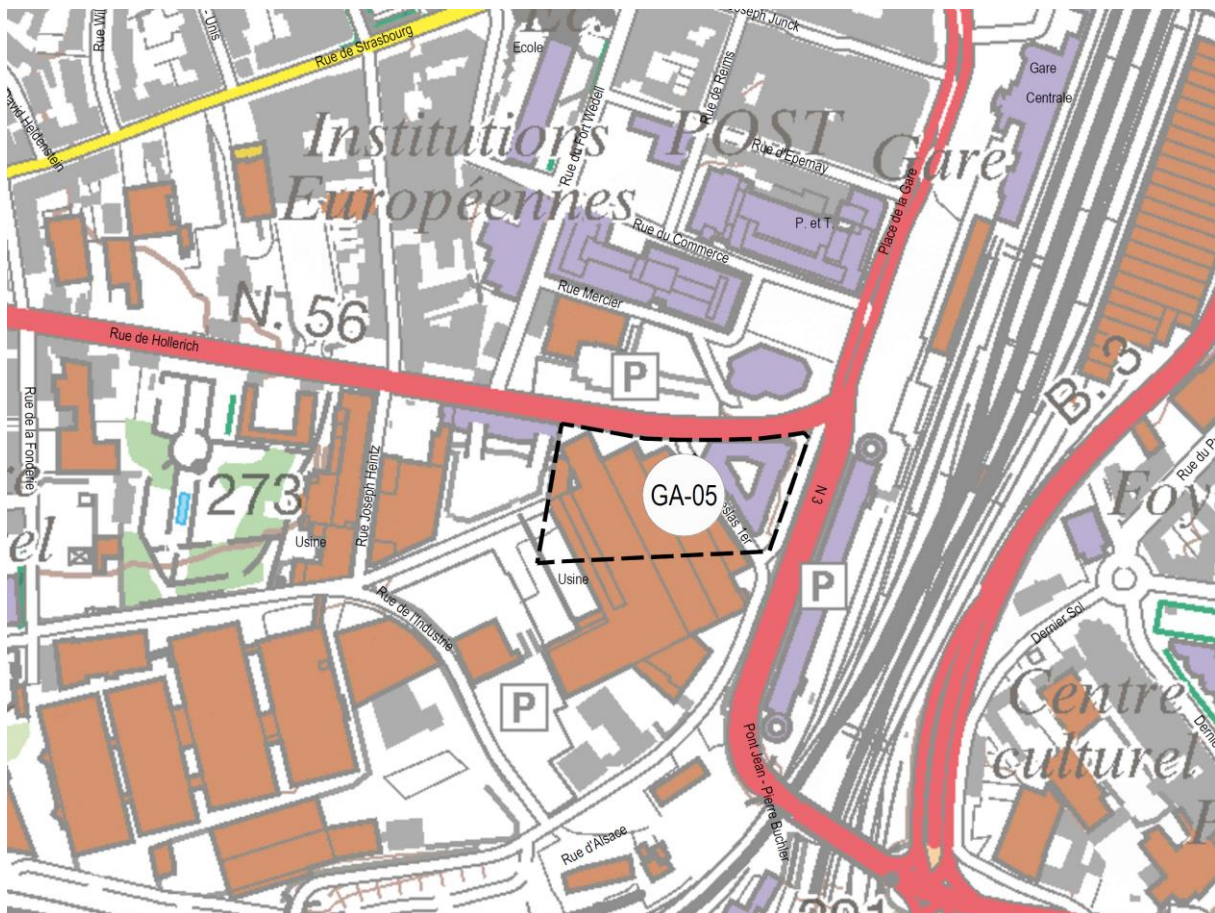


## 1. Identification de l'enjeu urbanistique et les lignes directrices majeures

## Caractéristiques du site

- » **Situation:** quartier de la Gare.
- » **Superficie du PAP NQ:** 1,26 ha (VdL, carte topographique 1 :5.000, 2013 actualisé 18.04.2016).
- » **Topographie:** terrain plat.
- » **Typologie des constructions avoisinantes:** maisons unifamiliales jumelées, en bande, plurifamiliales, activités tertiaires, commerciales et artisanales.
- » **Accessibilité:** rue de Hollerich (N56) et Route de Thionville (N3).
- » **Transports publics:** gare ferroviaire et gare routière de Luxembourg et arrêt de bus «Hollerich - Fonderie» et «Centre - Alsace» à 400 mètres maximum. Le tram circulera à proximité directe du site.
- » **Végétation:** site complètement scellé.

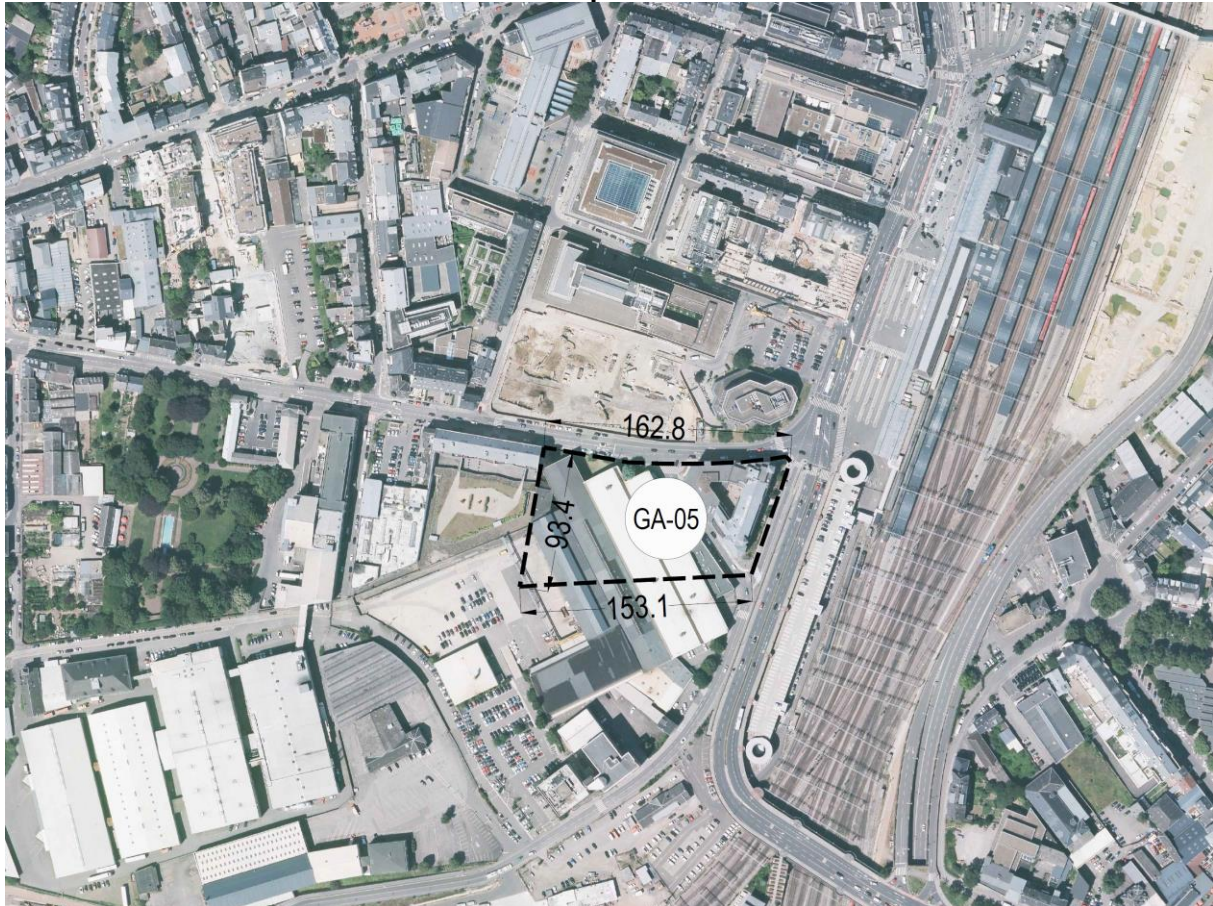
## Localisation du schéma directeur sur carte topographique



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

- » 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.

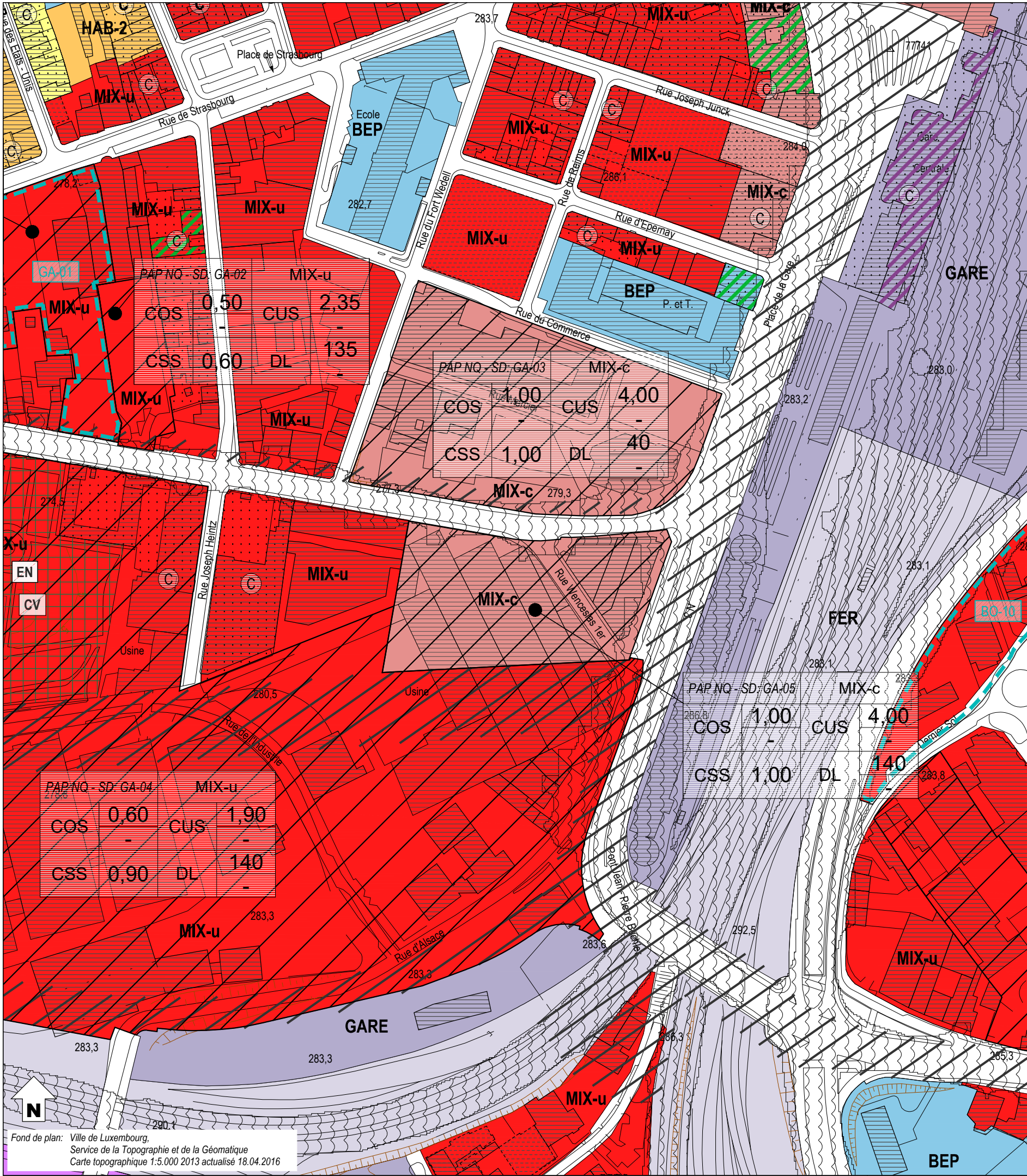
### Urbanisme

- » Réaffecter un îlot central de grande envergure 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.





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

<b>HAB-1</b>	Zone d'habitation 1	<b>ECO-c1</b>	Zone d'activités économiques communale type 1
<b>HAB-2</b>	Zone d'habitation 2	<b>ECO-t</b>	Zone spéciale d'activités économiques - Tertiaire
<b>MIX-cen</b>	Zone spéciale mixte urbaine centrale européenne et nationale	<b>SPEC-F</b>	Zone spéciale Foire
<b>MIX-c</b>	Zone mixte urbaine centrale	<b>SPEC-T</b>	Zone spéciale Télécommunication
<b>MIX-u</b>	Zone mixte urbaine	<b>AERO</b>	Zone d'aéroport
<b>BEP</b>	Zone de bâtiments et équipements publics	<b>GARE</b>	Zone de gares ferroviaires, de tram et routières

PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur

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

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

<b>JAR-jf</b>	Zone de jardins familiaux
<b>JAR-c</b>	Zone spéciale de cités jardinières et jardins communautaires

Zones destinées à rester libres

<b>AGR</b>	Zone agricole	<b>PARC</b>	Zone de parc public
<b>FOR</b>	Zone forestière	<b>VERD</b>	Zone de verdure

Zones superposées

<b>VH-01</b>	Plan d'aménagement particulier approuvé, à titre indicatif		Zone de servitude "urbanisation"
	Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"	<b>IP</b>	Servitude "urbanisation - intégration paysagère"
	Zone d'aménagement différé	<b>Cé</b>	Servitude "urbanisation - corridor écologique"
	Zone d'urbanisation prioritaire type I	<b>EN</b>	Servitude "urbanisation - éléments naturels"
	Couloir et espace réservés pour projets routiers - tram	<b>JA</b>	Servitude "urbanisation - jardin remarquable"
	Couloir et espace réservés pour projets ferroviaires	<b>E</b>	Servitude "urbanisation - espace libre ouvert au public"
	Couloir et espace réservés pour projets de mobilité douce	<b>CQ</b>	Servitude "urbanisation - centre de quartier villageois"
	Secteur protégé de type "environnement construit"	<b>PO</b>	Servitude "urbanisation - pollution"
	Zone à risques - "contamination"	<b>DP</b>	Servitude "urbanisation - dépollution"
	Zone à risques concernant la prévention des accidents majeurs impliquant des substances dangereuses	<b>SP</b>	Servitude "urbanisation - spécifique" SP1 garages et stationnements SP2 stationnements souterrains SP3 bassin souterrain SP4 chemin dédié à la mobilité douce SP5 réseaux souterrains
	Zone de bruit ≥ 70dBA (10)	<b>CV</b>	Zone de servitude "urbanisation - coulée verte"

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

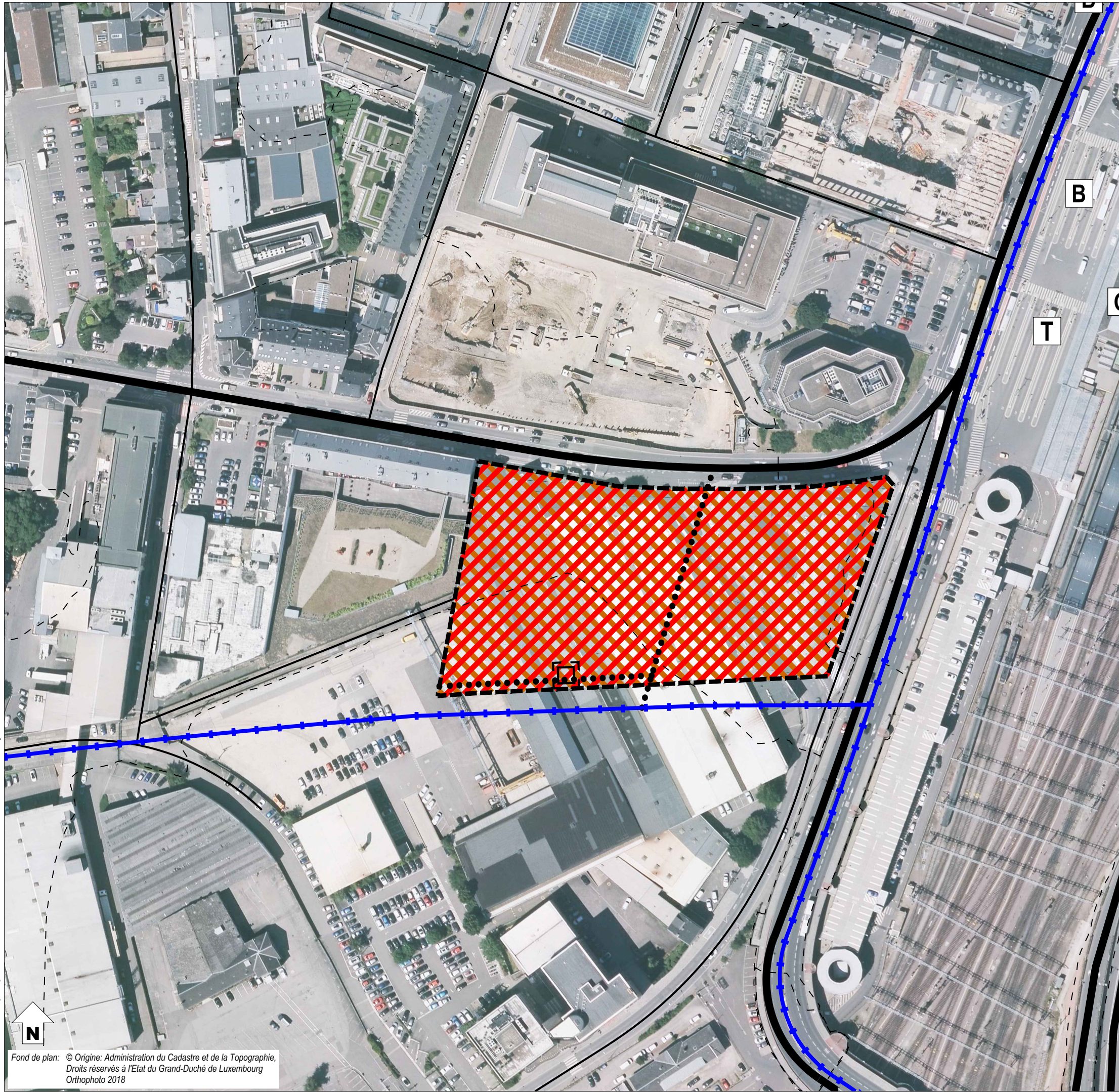
	à l'aménagement du territoire		à la protection des sites et monuments nationaux
	Décharge pour déchets inertes (1)		Immeubles et objets classés monuments nationaux (6)
	Périmètre du POS (2)		Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire (6)
	à la protection de la nature et des ressources 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 (8)
			Zone inondable - HQ100 (8)
			Zone inondable - HQ extrême (8)

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



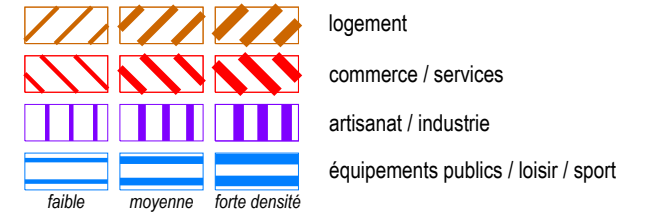


— — — délimitation du schéma directeur

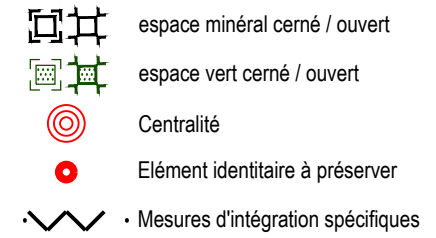
— — — courbes de niveaux du terrain existant

## Concept de développement urbain

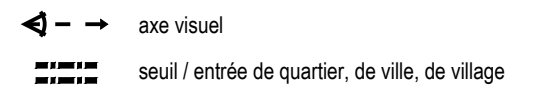
### Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités



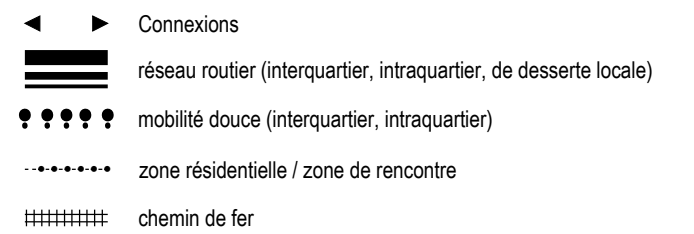
**Espace public**



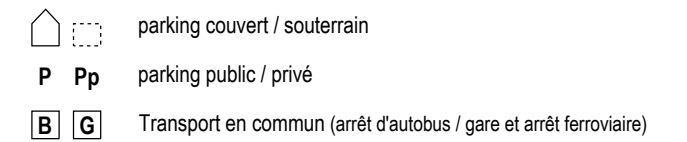
## Séquences visuelles



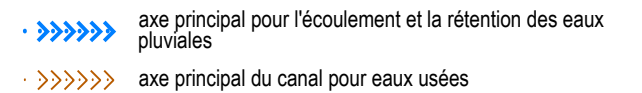
## Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques



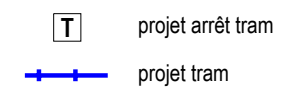
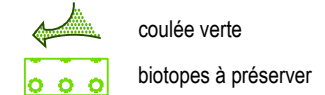
**Aire de stationnement**



## Infrastructures techniques



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





## 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 et intégrer des couloirs pour la mobilité douce.

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

---

- » Le PAP NQ est situé aux abords de rues existantes donc il y a peu ou pas de cession à faire. En principe, les surfaces à céder seront inférieures 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 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 projet des surfaces sont nécessaires afin d'aménager une liaison pour la mobilité douce et 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 sous forme de zone piétonne.
- » Dans le domaine public ou semi public, les plantations sont à réaliser avec des essences indigènes.

### 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 les îlots vis à vis.

### 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 existantes et projetées environnantes. Un certain rythme dans le front bâti est à garantir.

### 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					
<b>COS</b>	max.	1,00	<b>CUS</b>	max.	4,00
	min.	-		min.	-
<b>CSS</b>	max.	1,00	<b>DL</b>	max.	140
	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 1,26 ha (carte topographique VdL), avec une densité brute de 140 logements par hectare, il y a un potentiel de 176 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 25% minimum 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 projet doit être desservi à partir de la route de Thionville (N3) et par la rue de Hollerich (N56).
- » Un réseau de mobilité douce est à aménager, vers l'offre variée des transports en commun existant et projeté (Tram) et vers les quartiers adjacents.



**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 170 mètres du site maximum.
- » La gare centrale et l'arrêt du tram se situe à 170 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 et Habitats**

---

- » 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),
- » 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.

#### **c – Phasage de développement**

---

- » Ce projet doit 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](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)