



Plan d'Aménagement Général (PAG)

Étude préparatoire

Section 4 **Schémas Directeurs**
SD n°CT-24 « rue du Fort Dumoulin » au Cents

Mai 2024

Schéma directeur modifié dans le cadre de la modification ponctuelle du PAG n°49



Service de l'Urbanisme
et du Développement Urbain



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

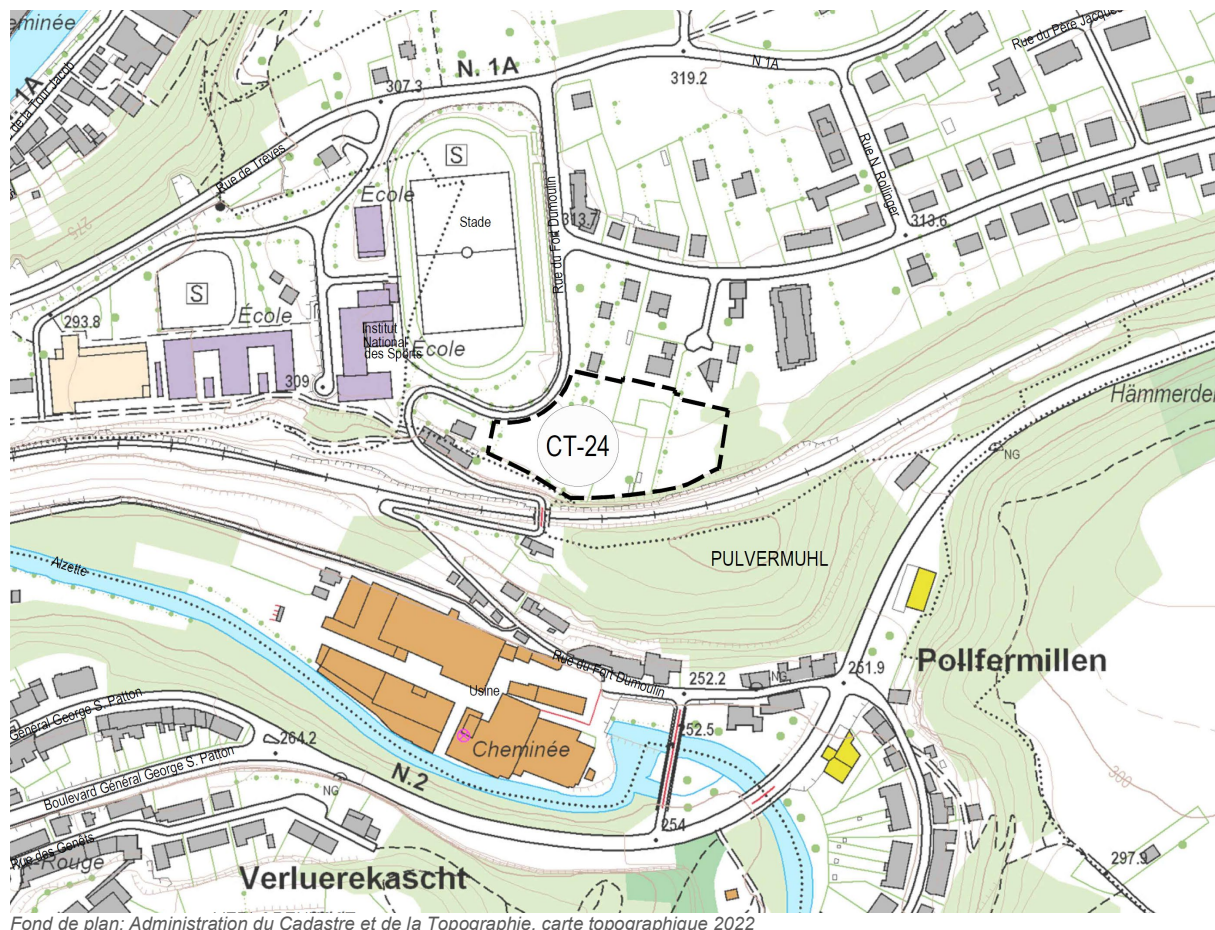
T +352 33 02 04
F +352 33 28 86
www.zeyenbaumann.lu

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

Caractéristiques du site

- » **Situation:** quartier du Cents, entre la rue du Fort Dumoulin, la rue des Pommiers et la voie ferrée, en proximité du terrain de sport.
- » **Superficie du PAP NQ:** 0,91 ha (VdL, carte topographique 1 : 5.000, 2013 actualisé 18.04.2016).
- » **Topographie:** pente moyenne de 7,9%, montant du Sud vers le Nord.
- » **Typologie des constructions avoisinantes:** maisons unifamiliales isolées et en bande, équipements publics.
- » **Accessibilité:** rue du Fort Dumoulin, impasse à partir de la rue des Pommiers.
- » **Transports publics:** arrêt de bus « Cents, Nic Rollinger » et « Cents, Fort Dumoulin » dans un rayon de 250 mètres maximum. La halte CFL « Cents » est à 1,2 kilomètre (distance parcourue).
- » **Végétation:** haies, arbres, prairie.

Localisation du schéma directeur sur carte topographique



Localisation du schéma directeur sur orthophoto



Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie, Orthophoto 2022

Défis urbains – Objectifs visés

Situation

- » Développer des terrains libres de petite envergure, situés à la limite Ouest du quartier Cents, adjacents au tissu bâti existant, déjà desservis par les réseaux techniques et à proximité des transports collectifs.

Urbanisme

- » Développer un projet d'habitation qui propose une implantation optimale des constructions et une qualité des espaces libres.
- » Proposer une densité d'habitation en phase avec la localisation du site (desserte routière, transport en commun, capacité des infrastructures techniques,...).
- » Proposer une mixité de typologie de logements dont un pourcentage minimum obligatoire de logements abordables, conformément à l'article 29bis. de la loi relative à l'aménagement communal et au développement urbain.
- » Garantir les interfaces avec le tissu bâti existant.
- » Favoriser l'utilisation active et passive des énergies renouvelables.

Mobilité

- » Connecter ce projet aux réseaux existants.
- » Proposer une desserte interne en phase avec la fonction du nouveau quartier.

Paysage

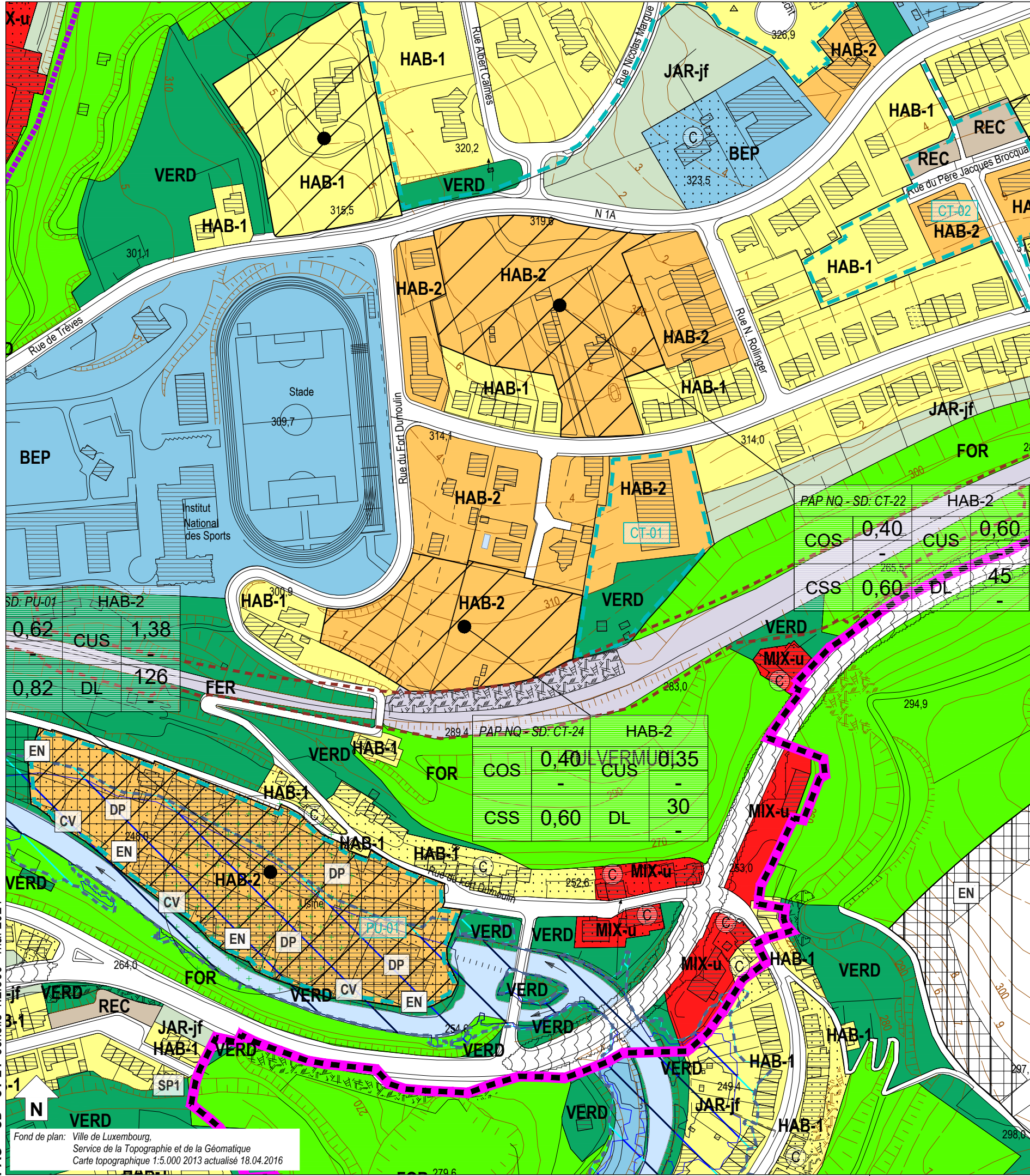
- » Garantir l'intégration du nouveau quartier d'habitation dans le milieu naturel et bâti environnant.
- » Intégrer au maximum les éléments naturels existants dans le tissu bâti à créer.

Biotopes

- » Vérifier par un bureau agréé le statut des structures vertes sises sur le PAP-NQ SD CT-24 qui sont susceptibles de tomber sous les dispositions des articles 17 et 21 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Servitudes urbanistiques

- » Le concept d'aménagement doit tenir compte de la présence de la voie ferrée au Sud du site.



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	ECO-c1	Zone d'activités économiques communale type 1
MIX-cen	Zone spéciale mixte urbaine centrale européenne et nationale			ECO-4	Zone spéciale d'activités économiques - Tertiaire
MIX-c	Zone mixte urbaine centrale			SPEC-F	Zone spéciale Foire
MIX-u	Zone mixte urbaine	AERO	Zone d'aéroport	SPEC-T	Zone spéciale Télécommunication
BEP	Zone de bâtiments et équipements publics			GARE	Zone de gares ferroviaires, de tram et routières
JAR-jf	Zone de jardins familiaux			FER	Zone de réseau ferroviaire
JAR-c	Zone spéciale de cités jardinières et jardins communautaires			REC	Zone de sport et de loisirs

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

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"
1	Zone d'urbanisation prioritaire type I	EN	Servitude "urbanisation - éléments naturels"
	Couloir et espace réservés pour projets routiers - tram	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 bruit ≥ 70dBa (10)	CV	Zone de servitude "urbanisation - coulée verte"

SP1 garages et stationnements SP2 stationnements souterrains SP3 bassin souterrain SP4 chemin dédié à la mobilité douce SP5 réseaux souterrains

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)
	Plans directeurs sectoriels - PDS (8)		Sites inscrits à la liste du patrimoine mondial (UNESCO) zone proposée / zone tampon
	PDS Paysages (PSP):		à la protection de la nature et des ressources naturelles
	Zone de préservation des grands ensembles paysagers (GEP) - Zone verte interurbaine (ZVI)		Zone protégée d'intérêt national - réglementé (3)
	PDS Transports (PST):		Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 (4)
	Couloir / tram - piste cyclable		
	PDS Zones d'activités économiques (PSZAE):		
	Zone d'activités économiques régionale projetée		
	PDS Logements (PSL):		
	Zone prioritaire d'habitation		
	à la gestion de l'eau		
	Zone inondable - HQ10 (8)		Zone inondable - HQ100 (8)
			Zone inondable - HQ extrême (8)

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.

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



biotopes à préserver

2. Concept de développement urbain

a – Identité et programmation urbaine par quartier et par îlot

Le site « rue du Fort Dumoulin » est à développer en projet d'habitation uniquement. Le concept d'aménagement doit proposer une programmation urbaine et paysagère cohérente qui tienne compte de la proximité de la voie ferrée ainsi que d'un développement dans la continuité du tissu urbain existant. Afin de favoriser une intégration paysagère et d'assurer une zone tampon et de protection sonore avec la voie ferrée, des mesures d'intégration spécifiques sont à prévoir. La desserte interne doit se faire sous forme d'un trafic apaisé qui relie l'îlot de l'Impasse de la rue des Pommiers avec la rue du Fort Dumoulin.

En résumé, le projet doit prévoir :

- » un projet d'habitation avec une densité moyenne, caractérisé par une mixité de logements,
- » une desserte du quartier depuis la rue du Fort Dumoulin vers l'impasse de la rue des Pommiers,
- » une densité faible de logements,
- » des mesures d'intégration spécifiques à l'Est et au Sud, sous forme d'une zone verte le long des limites du site.

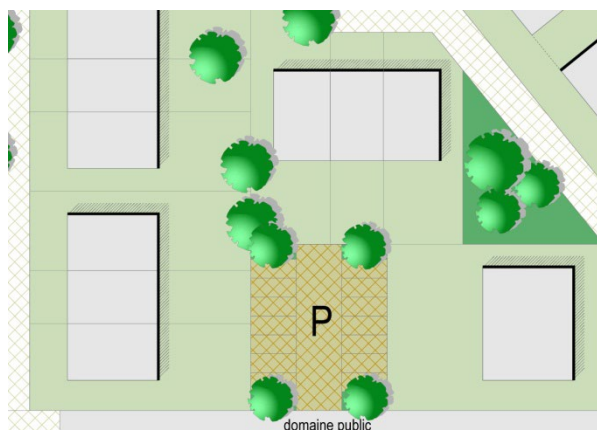
Les principes d'aménagement sont illustrés sur la partie graphique du schéma directeur.

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

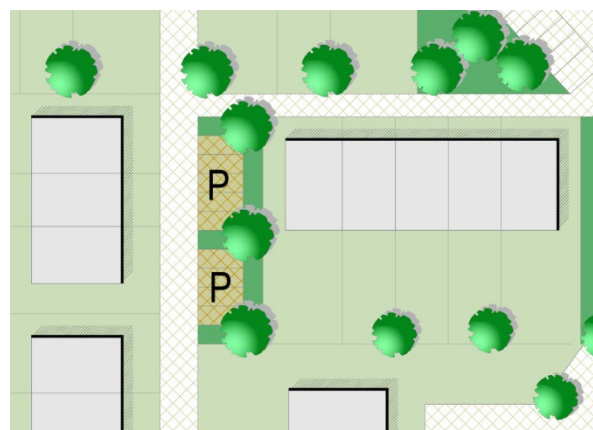
- » Pour la viabilisation de ce nouveau quartier des surfaces sont à céder à la Ville. En principe, les surfaces à céder seront proches des 25 % prévus par la loi.
- » Le PAP NQ définira précisément les surfaces à céder pour utilité publique dans le cadre des 25% à céder.
- » Une surface correspondant 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 inférieur ou 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 la desserte interne, la gestion de l'eau de ruissellement et des espaces de détente de qualité.
- » La conception de la desserte interne doit garantir un trafic apaisé et un espace rue convivial.
- » 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.



Exemple d'une aire de stationnement en site propre hors rue



Exemple d'une aire de stationnement en site propre perpendiculaire à la rue

- » 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.
- » Des aménagements paysagers doivent être prévus aux périphéries Sud et Est afin d'assurer une intégration du quartier dans l'environnement naturel ainsi que d'assurer une certaine protection sonore envers la voie ferrée.

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

- » Il s'agit d'un projet de petite envergure à vocation d'habitation uniquement.

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

- » A proximité des constructions déjà existantes, le concept urbanistique doit proposer des constructions reprenant sensiblement le gabarit des constructions existantes environnantes.
- » Il est important de respecter une distance suffisante entre deux façades arrière de bâtiment et entre une façade arrière et un pignon pour garantir un éclairage naturel des pièces de vie.

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

- » Il s'agit d'un projet de petite envergure à vocation résidentielle uniquement.

g – Répartition sommaire des densités

HAB-2					
COS	max.	0,40	CUS	max.	0,35
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,60	DL	max.	30
	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

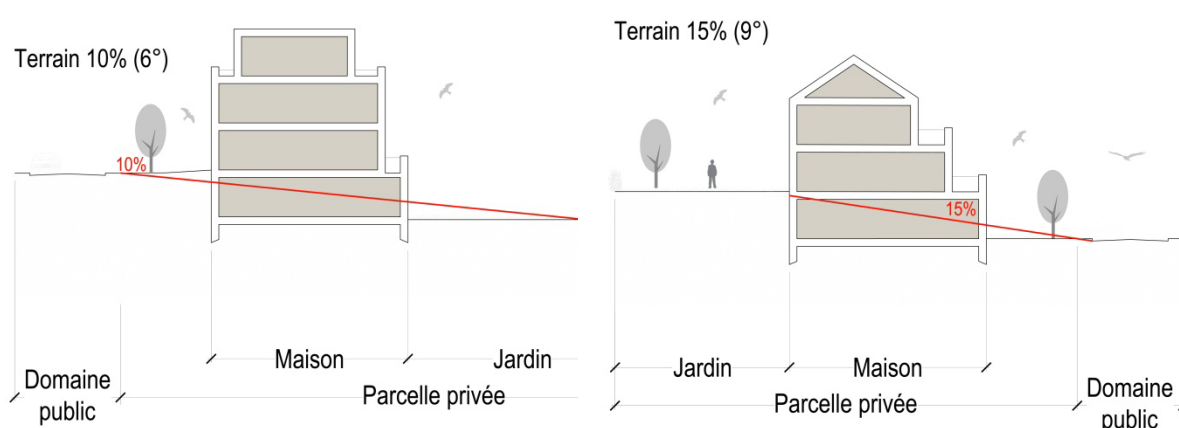
En considérant que le PAP NQ a une superficie de 0,91 ha (carte topographique VdL), avec une densité brute de 30 logements par hectare, il y a un potentiel de 27 nouveaux logements.

h – Typologie et mixité des constructions

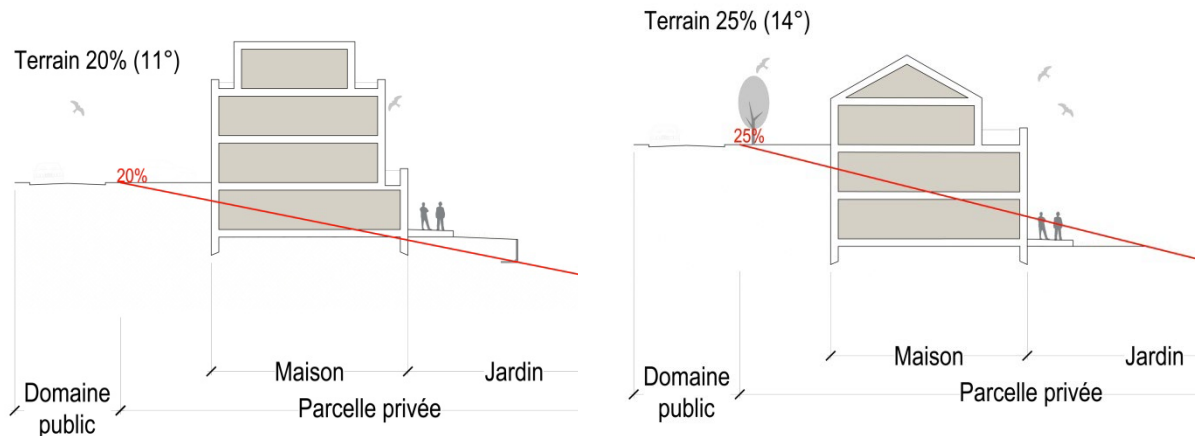
- » Ce nouveau quartier d'habitation doit être caractérisé par une mixité de maisons plurifamiliales et unifamiliales.
- » Les constructions unifamiliales sont à implanter de préférence en bande ou jumelée, afin de réduire la consommation de terrain.
- » L'implantation des maisons plurifamiliales est à choisir en fonction de leur taille. Il est important que le concept architectural évite la monotonie d'une longue rue, construite en continue.
- » Le concept urbanistique doit garantir 30% de maisons unifamiliales.
- » Le gabarit et l'implantation des constructions seront précisés dans le concept urbanistique et architectural du PAP NQ.
- » Les maisons plurifamiliales doivent être de taille raisonnable et proposer un concept architectural qui garantit un bon cadre de vie (appartements bi-orientés, locaux collectifs, espaces libres de qualité, (...)).
- » Le nouveau quartier doit garantir la meilleure orientation possible et favoriser des constructions à haut rendement énergétique.
- » Le projet doit prévoir la réalisation de logements à coût modéré.
- » Conformément à l'article 29bis de la loi relative à l'aménagement communal et au développement urbain¹, un PAP NQ qui prévoit la réalisation de 10 unités de logement ou plus doit réserver au moins 10% ou 15% de la surface construite brute destinée au logement pour des logements abordables. Cet objectif doit être mis en œuvre dans le PAP NQ.

i – Mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées

- » Des mesures d'intégration paysagère sont à prévoir, notamment aux périphéries Sud et Est du PAP NQ donnant sur le paysage naturel ouvert et la voie ferrée, 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. Pour les biotopes détruits des surfaces de compensation sont à prévoir.
- » 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.
- » En fonction de la topographie du terrain, des aménagements spécifiques pour des terrains en pente peuvent être imposés par l'administration communale.



¹ loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, article 29bis.



Exemples d'implantation dans un terrain en pente

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

- » Aucun axe visuel n'est à prévoir.

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

- » Sans objet.

3. Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

a – Connexions

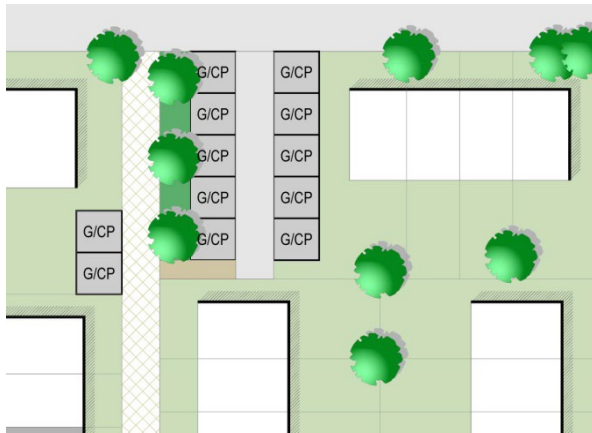
- » Ce nouveau projet d'habitation doit être desservi à partir de la rue du Fort Dumoulin, respectivement par l'impasse de la rue des Pommiers.
- » De nouveaux accès doivent être aménagés dans le cadre du PAP NQ.

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

- » La desserte interne doit se faire en zone résidentielle « zone 20 », reliant l'impasse de la rue des Pommiers à la rue du Fort Dumoulin.
- » Les déplacements piétonniers et cyclables à l'intérieur du quartier peuvent se faire par la desserte locale aménagée en zone résidentielle.
- » La configuration de la voie de circulation se fera en concertation avec les différents services compétents de la Ville.

c – Concept de stationnement

- » Favoriser les stationnements groupés en site propre.
- » Le nombre d'emplacements de stationnement à prévoir est défini dans la partie écrite du PAG.
- » Pour réduire l'effet visuel négatif de la succession de rampes d'accès aux garages individuels dans le cas de maisons en bande, il est préférable de proposer des car-port à l'entrée des ensembles d'habitation.



Exemple de garages ou car-ports privés regroupés en site propre

- » 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, « Cents, Nic Rollinger » sur la rue des Pommiers et « Cents, Fort Dumoulin » sur la rue de Trèves sont situés dans un rayon de 250 mètres maximum du site.
- » La halte CFL « Cents » se situe à 1,2 kilomètre (distance parcourue).

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

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

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

- » Des mesures d'atténuation et d'intégration paysagère sont à prévoir à la périphérie du projet donnant sur le paysage, notamment vers le Sud et Sud-Est sous forme de plantations qui seront définies dans le cadre du PAP NQ.

b – Coulées vertes et maillage écologique

- » Sans objet.

c – Biotopes à préserver

- » Les structures vertes sises sur le PAP-NQ SD CT-24 sont susceptibles de tomber sous les dispositions des articles 17 et 21 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de

la nature et des ressources naturelles. Lors des planifications subséquentes, leur statut de protection par rapport aux prédicts articles doit être clarifié avant toute urbanisation par un bureau agréé. Le cas échéant, une demande d'autorisation en vertu des articles 17 et/ou 27 de la prédite loi est à introduire auprès de l'Administration de la Nature et des Forêts - Service autorisations.

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.
- » Un bureau agréé doit vérifier le statut de protection des structures vertes existantes. Le cas échéant, une demande d'autorisation en vertu des articles 17 et/ou 27 de la prédite loi est à introduire auprès de l'Administration de la Nature et des Forêts - Service autorisations.

c – Phasage de développement

- » Ce projet doit être réalisé en une phase.

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

- » Le site concerné par le présent schéma directeur pourra faire l'objet d'un seul PAP « nouveau quartier ». 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