

Des logements au-dessus d'une station-service

Écrit par [Céline Coubray](#)

Publié le 07.09.2023 • Édité le 07.09.2023 à 07/09/2023

Partager



La station Shell de la rue de Beggen pourrait bien prochainement accueillir des logements au-dessus des pompes et de la boutique. (Illustration: ArtBuild Architects)

Le promoteur LuxRed a été mandaté par Shell pour valoriser le potentiel foncier d'une station-service à Luxembourg en construisant un immeuble résidentiel au-dessus de la station. Une situation encore peu courante au Luxembourg, mais qui pourrait répondre à la question de l'optimisation des terrains constructibles.

Développer du logement au-dessus d'une station-service. Tel est le défi qu'a accepté de relever le promoteur LuxRed à la suite de l'appel à candidatures lancé par le pétrolier Shell. Cette multinationale a en effet lancé un programme nommé «Shell Go Vertical» pour valoriser le potentiel foncier de ses stations-service au Luxembourg. Un premier site est à l'étude: il s'agit de la station située 2, rue de Beggen à Luxembourg-Dommeldange.

«Cette station se situe en milieu urbain, dans un quartier déjà densément construit, avec des immeubles de part et d'autre», explique Olivier Bastin, fondateur de LuxRed.

« Cette réflexion est envisagée à une échelle plus globale pour Shell, mais nous commençons déjà avec un premier projet. »



La station Shell est aujourd'hui dans un contexte urbain déjà relativement dense. (Photo: Romain Gamba/Maison Moderne)

1 / 3



Le foncier de cette parcelle pourrait plus largement être construit. (Photo: Romain Gamba/Maison Moderne)

2 / 3



Entre habiter à côté d'une station-service ou au-dessus, cela ne fait pas de grande différence d'après le promoteur. (Photo: Romain Gamba/Maison Moderne)

3 / 3

Valoriser les terrains constructibles

Ce type de situation, à savoir un immeuble au-dessus d'une station-service, est un cas de figure qu'il n'est pas rare de croiser dans de grandes villes comme Bruxelles ou Paris. À Luxembourg, cela n'existe pas encore, mais face aux défis auxquels le pays doit faire face quant à la pénurie de logements et à l'accroissement de la population, il est clair qu'il faut trouver des solutions pour optimiser le foncier constructible existant. « C'est plutôt la situation inverse qui doit être atypique: celle d'avoir un rez-de-chaussée sans rien construit au-dessus », renchérit Olivier Bastin.

Un projet à l'étude

Dans cette perspective, ils ont demandé au bureau ArtBuild Architects de les accompagner dans la phase d'étude et de travailler à un concept qui répond à cette demande. Il en résulte un immeuble d'habitation séparé de la station par une dalle en béton. Se posent dans cette situation des questions de sécurité et de santé bien entendu. Qu'advient-il des risques de feu, des désagréments de pollution, d'odeurs, de circulation ? « Nous travaillons bien entendu en amont avec les bureaux d'études pour répondre à toutes les contraintes en matière de sécurité, de protection et de confort des habitants. Bien évidemment, le projet répondra à toutes les exigences demandées par les autorités compétentes. Mais au fond, c'est un peu la même

situation que d'habiter dans un immeuble se situant à gauche ou à droite d'une station-service. Il n'y a pas de grande différence, sauf que vous êtes au-dessus au lieu d'être à côté », assure Olivier Bastin.

« La dalle en béton permet de couper visuellement toute interférence visuelle entre les appartements et la station, précise Aurélie Frédureau, fondatrice de LuxRed. La résidence aura une entrée séparée, indépendante de la station et une façade en retrait. Il n'y aura donc pas d'interaction entre les deux programmes. Contrairement aux voisins d'en face par exemple, ceux qui habiteront au-dessus de la station-service n'auront pas de nuisance visuelle de la station. Et les futurs habitants pourront profiter d'un shop de proximité au pied de leur immeuble, ainsi que de la gare qui les emmène au Kirchberg, à seulement quelques mètres de chez eux. »

LuxRed estime pour le moment qu'il serait possible d'y développer une vingtaine d'appartements, qui profiteront aussi d'espaces extérieurs tels que des balcons ou des loggias. La question des caves et des parkings n'est pas encore finalisée, mais n'est pas exclue à ce stade.

« Ce projet vient confirmer ce dont nous sommes intimement convaincus: le secteur de l'immobilier doit se réinventer, ajoute Aurélie Frédureau. Nous sommes ravis de travailler avec Shell sur un concept innovant qui vise à la fois une densification vertueuse du tissu urbain existant, et la production d'une offre de logements de qualité. »

Le permis pourrait être déposé au cours du premier semestre 2024. Et si ce projet rencontre le succès espéré, il pourra être dupliqué et adapté à d'autres stations-service Shell au Luxembourg.