

PAP NQ
« Bd Konrad Adenauer – Zone 3B » (SD KI-14B)
à Kirchberg

Ville de Luxembourg

Référence: 19127/26C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 09/11/2021
La Ministre de l'Intérieur

Taina Rofferting

Partie écrite

Modifiée suite à l'avis n° 19127/26C de la Cellule d'Evaluation du Ministère de l'Intérieur

Pour la réalisation de 2 immeubles collectifs de type mixte

Maître d'ouvrage :
Centara s.à r.l.
14, rue de la Gare
L-7535 Mersch



Dossier n° 185913-520

appartient à la délibération
du conseil communal
du 18 octobre 2021
référence n° 82A/2019/12

Maître d'œuvre :



E-cone S.à r.l. ARCHITECTES – URBANISTES – INGENIEURS CONSEILS
11, Rue de la Gare, L-7535 Mersch
Tél. 263 264 1 | Fax. 263 264 548 | info@e-cone.lu

	JAD
Validé	

SOMMAIRE

1.	Introduction	3
2.	Aménagement du domaine privé	5
Art. 1	Mode d'utilisation du sol : fonctions autorisés	6
Art. 2	Mixité des logements	6
Art. 3	Niveaux	6
Art. 4	Type de toitures	6
Art. 5	Hauteur des constructions	6
Art. 6	Avant-corps	7
Art. 7	Balcons.....	7
Art. 8	Auvents, pare-soleil et porches.....	7
Art. 9	Cours anglaises et soupiraux.....	7
Art. 10	Dépendances.....	7
Art. 11	Stationnement privé.....	8
Art. 12	Rampes d'accès aux sous-sols.....	8
Art. 13	Servitude de passage	8
Art. 14	Travaux de déblais et de remblais	8
Art. 15	Installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques	8
Art. 16	Évacuation des eaux sur les lots privés.....	9
3.	Aménagement du domaine public.....	10
Art. 17	Cession des fonds au domaine public.....	11
Art. 18	Mise en œuvre et exécution du présent plan d'aménagement particulier ...	11
Art. 19	Plantations.....	11
4.	réalisation de logements à coûts modérés	12
Art. 20	Logements à coûts modérés	13

1. INTRODUCTION

Le Projet d'Aménagement Particulier (PAP) Nouveau quartier « Bd Konrad Adenauer-Zone 3B » à Luxembourg » exécute le Plan d'Aménagement Général (PAG) de la Ville de Luxembourg.

Le PAP prévoit la réalisation de deux immeubles collectifs de type mixte (habitat-commerces/bureaux), avec un maximum de 58 unités d'habitation.

La présente partie écrite se réfère à la partie graphique, plan n° 185913-520.

Pour tout ce qui n'est pas réglementé dans la présente partie écrite ainsi que dans la partie graphique, les dispositions du PAG respectivement les règles générales d'urbanisme (titre II) du règlement sur les Bâtisses de la Ville de Luxembourg, en vigueur au moment de l'approbation du présent projet d'aménagement particulier, sont d'application.

2. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ

Art. 1 Mode d'utilisation du sol : fonctions autorisés

Le présent PAP NQ est réservé à titre principal à la fonction d'habitat.

Outre la fonction d'habitat, sont admises, uniquement sur les deux premiers niveaux des professions libérales, des activités de commerce de détail, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles et des prestations de services qui sont le complément naturel de l'habitat. Les crèches sont admises uniquement au rez-de-chaussée. La part de ces fonctions ne peut pas dépasser 20% de la surface construite brute totale du lot.

Art. 2 Mixité des logements

Afin de garantir une mixité sociale, le programme immobilier pour l'habitat doit garantir la réalisation de logements de type studio ainsi que des appartements à un, deux ou trois chambres à coucher.

La surface exploitable moyenne des unités de logement ne peut pas être inférieure à une valeur théorique de 52 m².

Il y aura lieu d'y prévoir notamment :

- 1 local vélos facilement accessible avec rampe et sans marches avec 1 emplacement vélo par chambre.
- 1 local poussettes, au rez-de-chaussée, facilement accessible.

Le local poussettes et le local vélos peuvent être combinés.

Art. 3 Niveaux

L'étage en retrait du lot 01 peut avoir une surface brute maximale de 70% par rapport à la surface brute maximale du dernier niveau plein.

Les hauteurs finies des étages peuvent varier en fonction du projet d'architecture tant que les hauteurs à l'acrotère restent conformes par rapport aux indications de la partie graphique.

Art. 4 Type de toitures

Sont autorisées les toitures plates et les toitures terrasses.

L'étage en retrait du lot 01 et le dernier niveau du lot 02 sont à réaliser en toiture plate.

L'étage en retrait peut être aménagé dans l'alignement des façades du volume plein, sans retrait minimal par rapport au plan de celles-ci.

Art. 5 Hauteur des constructions

La hauteur à l'acrotère est la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

La hauteur des constructions est définie selon les points de référence indiqués sur la partie graphique, à savoir le point A pour le lot 01 et le point B pour le lot 02.

Le garde-corps de l'étage en retrait, même s'il est exécuté en dur, peut dépasser cette hauteur.

À l'exception des souches de cheminée et de ventilation, des antennes et des panneaux solaires, tous les équipements et installations techniques doivent se trouver à l'intérieur des gabarits définis par la partie graphique. Les cabanons d'ascenseur peuvent dépasser la hauteur à l'acrotère maximale de 1,00 m.

Des équipements et installations techniques peuvent dépasser ponctuellement en hauteur et en profondeur les niveaux souterrains tels que définis par la partie graphique.

Art. 6 Avant-corps

Les avant-corps sont admis sous condition que la surface construite brute maximale soit respectée.

La profondeur de leur saillie ainsi que leur recul sur les limites cadastrales sont libres sous condition qu'ils s'intègrent dans le gabarit maximal de la construction destinée au séjour prolongé.

Si la toiture de l'avant-corps est accessible, cette surface est considérée comme toiture terrasse.

Le présent article s'applique à tous les niveaux du lot 01 et du lot 02.

Art. 7 Balcons

Les balcons avec leurs structures portantes peuvent être admis sous condition que leur surface maximale cumulée ne dépasse pas 10% de la surface construite brute du logement concerné avec une surface garantie de 6,00 m².

La profondeur de leur saillie ainsi que leur recul sur les limites cadastrales sont libres sous condition qu'ils s'intègrent dans le gabarit maximal de la construction destinée au séjour prolongé.

Le présent article s'applique aux niveaux I à VII du lot 01 et aux niveaux I à IV du lot 02.

Art. 8 Auvents, pare-soleil et porches

Les auvents, pare-soleils et porches peuvent faire saillie théorique de 0,70 m sur l'alignement de façade; cette saillie peut être augmentée sous condition :

- que la surface théorique de la saillie ne soit pas dépassée ;
- qu'un recul sur les limites cadastrales latérales, égal ou supérieur à la valeur de la saillie soit respecté.

Art. 9 Cours anglaises et soupiraux

Les cours anglaises et soupiraux ne sont pas autorisés.

Art. 10 Dépendances

Les dépendances (sortie piétonne du sous-sol, abris de jardin, abris-poubelles, etc.), destinés à la copropriété, sont à réaliser en construction légère et à implanter sur le socle de leur sous-sol respectif.

Les dépendances sont à réaliser en toiture plate et avoir une hauteur à l'acrotère de maximum 3,50 m hors tout. Chaque type de dépendance peut avoir une surface de 9m² maximum.

La réalisation d'autres dépendances en dur (transformateurs, groupes froids, etc.) est autorisée à l'intérieur du gabarit maximal de la construction destinée au séjour prolongé ou contre la limite de propriété dans le cas de limites contiguës au domaine public.

La superficie et le gabarit des dépendances sont à prendre en compte dans le calcul de la surface d'emprise au sol, de la surface construite brute et de la surface de scellement du sol.

Art. 11 Stationnement privé

Il est à fournir au minimum 0,8 et au maximum 1,2 emplacements de stationnement par unité d'habitation. Pour les logements à coûts modérés, il est à fournir au minimum 0,8 et au maximum 1 emplacement par unité d'habitation.

Pour les autres fonctions que l'habitation, sont à fournir :

- 1 emplacement par tranche de 100 m² de la surface construite brute pour les crèches, les commerces, cafés et restaurants ;
- au maximum 1 emplacement par tranche de 175 m² de la surface construite brute et au minimum 1 emplacement par tranche de 300 m² de la surface construite brute pour les bureaux et administrations.

Art. 12 Rampes d'accès aux sous-sols

Les rampes d'accès aux sous-sols devront être recouvertes dès que possible d'une construction légère de type pergola végétale (en bois, structure acier, etc.)

Art. 13 Servitude de passage

Une servitude de passage est définie sur la surface scellée destinée à la rampe d'accès aux sous-sols du lot 01.

Cette servitude sera au profit du lot 3 du PAP « Bd Konrad Adenauer-Zone 3A » (KI-14A) adjacent en vue de garantir un accès carrossable au sous-sol du lot en question.

Art. 14 Travaux de déblais et de remblais

Tout travail de déblai ou de remblai éventuel peut s'accompagner de structures de soutènement (murs, talus).

Les murs et murets peuvent être construits en béton, en pierres sèches ou en gabions.

Ces modelages topographiques peuvent se faire sous forme de talus ou de paliers délimités par des constructions de soutènement.

Ces zones peuvent être aménagées avec :

- des murs en pierre sèche, des gabions, des blocs de roches de la région ;
- des murs en béton;
- des talus plantés à maximum 45°.

Des escaliers peuvent être aménagés pour rejoindre les différents niveaux et permettre des accès piétons.

Le terrain remodelé tel qu'indiqué sur la partie graphique peut accuser une variation de maximum 0,50 m.

Art. 15 Installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques

Les panneaux solaires doivent être installés dans un gabarit formé par 25 degrés sur la toiture plate de l'étage en retrait du lot 01 respectivement du dernier niveau plein du lot 02.

Art. 16 Évacuation des eaux sur les lots privés

Toutes les eaux de surface qui ne peuvent pas être raccordées par un système d'évacuation à ciel ouvert peuvent être raccordées par une canalisation (non indiquée sur la partie graphique relative) allant de la construction projetée vers le système d'évacuation pour eaux pluviales situé sur le domaine public.

Dans le cas où les eaux de drainage ne peuvent être raccordées gravitairement au branchement particulier respectivement au système d'évacuation à ciel ouvert, celles-ci pourront être évacuées par infiltration sur le lot concerné.

Des installations d'évacuation des eaux pluviales à l'intérieur du périmètre PAP « Bd Konrad Adenauer-Zone 3A » (KI-14A) sont nécessaires à la viabilisation du présent PAP. La clé de répartition des frais y relatifs sera définie dans les conventions de mise en œuvre des deux PAP en question. Les infrastructures d'évacuation des eaux pluviales du PAP KI-14A devront être réalisées préalablement à la mise en œuvre de toute autorisation de bâtir découlant du présent PAP.

3. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

Art. 17 Cession des fonds au domaine public

Dans le cadre du présent projet, les fonds destinés à être cédés au domaine public de la Ville de Luxembourg s'élèvent à environ 12 a 23 ca, soit 27,17% de la surface totale du PAP.

Art. 18 Mise en œuvre et exécution du présent plan d'aménagement particulier

Les prescriptions de la partie graphique et de la partie écrite concernant le domaine public peuvent être ponctuellement adaptées, respectivement précisées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent plan d'aménagement particulier, et ce en concertation étroite avec les services compétents de la Ville de Luxembourg et/ou toute Administration de l'État concernée.

Art. 19 Plantations

L'emplacement des plantations projetées sur fonds publics peut être modifié en fonction du projet d'exécution du PAP. Les plantations seront de préférence des essences indigènes.

4. RÉALISATION DE LOGEMENTS À COÛTS MODÉRÉS

Art. 20 Logements à coûts modérés

Suivant l'article 24 de la loi du 03 mars 2017 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, *« pour chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, au moins 10 pour cent de la surface construite brute à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dont les conditions et les prix de vente, respectivement de location sont arrêtés dans la convention prévue à l'article 36 »* de la prédite loi.

Le lot destiné à accueillir des logements à coûts modérés est le lot 02, et la surface constructible brute dédiée à ces logements est de 468 m² minimum.