

## TABLE DES MATIERES

### Partie Ecrite (version coordonnée)

#### I. Objectifs du Plan d'Aménagement Particulier

1. Partie A
2. Partie B

#### II. Gabarits & Affectations

- A. Zoning
- B. Alignements de construction
- C. Emprises Constructibles
- D. Niveaux
  - D1. Nombre de niveaux M ou H
  - D2. Premier Niveau - Niveau Rez-de-chaussée
  - D3. Deuxième Niveau (N2)
  - D4. Niveau Mezzanine
  - D5. Hauteur des Niveaux
- E. Niveau Corniche (NC, NCI, NC2)
- F. Niveau Pergola (NP)
- G. Etage en Retrait
- H. Installations Techniques

#### III. Servitudes Architecturales

- A. Toitures
- B. Points sensibles (PS)
- C. Balcons, Terrasses & Loggias
- D. Baies vitrées, Fenêtres en Saillie
- E. Végétation

#### VI. Circulation Piétonne

- A. Arcades
- B. Passages Publics

#### V. Dessins

1. Coupe Typique & Toitures (A Titre Indicatif)
2. Balcon, Terrasse & Loggia (A Titre Indicatif)
3. Baie Vitrée & Fenêtre en Saillie (A Titre Indicatif)



## **Partie Graphique**

1. Plan Masse 1/500

2. Dossier de présentation DIN A3

- Plan Masse
- Coupes 1/500
- Analyse du bâti
- Images de synthèse
- Photos du site

4. Extraits cadastraux et situation

### **Preliminaire: (\*)**

Les dispositions des parties écrite et graphique du présent plan d'aménagement particulier, dans la mesure où elles dérogent à celles inscrites au plan d'aménagement général et au règlement sur les bâtisses de la Ville de Luxembourg, priment et remplacent ces dernières qui restent cependant d'application pour tout ce qui n'est pas spécialement prévu au présent règlement.

1

---

(\*) Ce paragraphe a été rajouté pour éviter tout malentendu concernant la hiérarchie des règlements et plans d'aménagement en vigueur.

## **I. OBJECTIFS DU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER**

Le Plan d'Aménagement Particulier (PAP) pour du secteur Nord de la Rocade de Bonnevoie présente les objectifs suivants:

1. Créer un maillage sensible à l'échelle de la ville et refaire le tissu du quartier en l'animant de fonctions nouvelles.
2. Proposer des typologies correspondant à ces nouveaux programmes, typologies qui sont compatibles avec l'échelle du quartier et capables de mettre en évidence les points stratégiques de l'ensemble.
3. Faire preuve de flexibilité pour anticiper une réalisation par phases successives.
4. Composer un ensemble architectural contemporain, structuré, cohérent et homogène.
5. Définir les gabarits, les affectations, les servitudes architecturales, les circulations piétonnes ainsi que les surfaces constructibles.

Le Plan d'Aménagement Particulier est subdivisé en deux secteurs, le secteur comportant les bloc A, B et C, impliquant les nouvelles constructions à implanter sur la dalle de parking et le secteur environnant où une rénovation urbaine est souhaitée.

Les blocs AB et C sont définis par:

Bloc A: défini par le boulevard d'Avranches, la rue du Laboratoire ou Rocade et la Nouvelle Percée.

Bloc B: défini par la rue du Fort Neiperg, la Nouvelle Percée, la rue du Laboratoire ou Rocade et la rue Bender.

Bloc C: défini par la rue du laboratoire ou Rocade, la rue de Bonnevoie, la limite arrière des terrains de la rue du Fort Neiperg et la rue Bender. Ce bloc contient uniquement les terrains sur la dalle le long de la Rocade ainsi que le terrain situé au sud de la rue Bender.

Le 2ème secteur s'applique au restant du site étant défini par le boulevard d'Avranches, la rue du Fort Wallis, la rue Charles VI, la rue du Fort Neiperg, la rue Bender, l'avenue de la Gare, la rue de Bonnevoie, la rue du Verger, la rue de la Paix, parties de la rue de Chicago et la rue du Laboratoire.

## **II. GABARITS & AFFECTATIONS**

Le PAP indique un gabarit maximal pour chacune des constructions et renseigne sur leurs affectations.

### **A. Zoning**

Le PAP impose les affectations pour chacune des constructions. Les définitions du PGA sont applicables.

**H. Fonction d'Habitation**

Constructions réservées essentiellement à l'habitat. Seul le rez-de-chaussée peut abriter d'autres fonctions.

**M. Fonction Mixte**

Des fonctions tertiaires, commerciales, récréatives ou d'habitation peuvent cohabiter.

### **B. Alignements de Construction**

Les alignements de construction indiqués par un trait noir continu constituent des limites à ne pas dépasser.

A partir du deuxième niveau, des décrochements ou excroissances ponctuels tels que loggias, baies vitrées ou fenêtres en saillie sont permis sans pour autant dépasser une saillie moyenne de 60 cm avec un maximum de 100 cm.

La largeur maximale des saillies doit être inférieure ou égale à la moitié de la largeur de la façade considérée.

### **C. Emprises Constructibles**

Les emprises constructibles marquées par un trait noir interrompu constituent les limites des constructions à rez-de-chaussée qui ne peuvent être dépassées.

Les emprises marquées par un trait, deux points, un trait, constituent les limites des constructions en sous-sol qui ne peuvent être dépassées.

### **D. Niveaux**

**D1. Nombre de Niveaux**

Le PAP limite le nombre des niveaux pleins pour chaque bâtiment ou pour chaque partie de bâtiment. Ce nombre, qui suit l'abréviation M ou H est calculé à partir du premier niveau - niveau rez-de-chaussée inclus.

**D2. Premier Niveau - Niveau Rez-de-chaussée**

Ce niveau s'adapte au niveau de la chaussée. Pour les voies en pente, un décrochement maximal de 50 cm par rapport à la voie desservante est autorisé.

Pour le bloc C du côté rue Bender, un décrochement maximal de 1,50 m est autorisé.

D3. Deuxième Niveau (N2)

Le PAP impose le niveau du plancher du deuxième niveau plein pour certaines des constructions. Ce niveau, indiqué par l'abréviation "N2", ne peut être altéré.

D4. Mezzanine

Pour les zones mixtes, le PAP permet l'aménagement d'un niveau partiel sous forme de mezzanine aux endroits où la hauteur entre la dalle du rez-de-chaussée et de la dalle du deuxième niveau permet une hauteur sous plafond d'un minimum de 3,20 m pour le premier niveau et 2,50 pour la mezzanine.

Par dérogation à l'alinéa précédent, les pièces destinées au séjour temporaire de personnes peuvent avoir une hauteur sous plafond de minimum 2,20m.

La mezzanine ne peut excéder la moitié de la surface du rez-de-chaussée et ne fait pas partie du calcul du nombre des niveaux. (\*)

E. Niveau Corniche (NC)

Le PAP indique le niveau corniche à respecter. Ce niveau tient compte des hauteurs d'étages usuelles qui ne correspondent pas nécessairement aux hauteurs minimales permises par le règlement sur les bâtisses. Ce niveau est indiqué par l'abréviation "NC ou , en cas de toiture-terrasse par l'abréviation NC I qui indique le niveau de l'acrotère et qui dépasse le niveau de la dernière dalle de 1,10 m (\*\*). Les parapets sont obligatoirement en solide. En alternative, des garde-corps métalliques peuvent remplacer jusqu'à 50% des parapets en solide.

Pour augmenter la hauteur maximale du garde-corps au delà de 1,00m, un rail métallique peut y être ajouté.

F. Niveau Pergola (NP)

Le PAP impose le niveau pergola. Ce niveau est indiqué par l'abréviation "NP" et dépasse le niveau de la dernière dalle de max. 4,00 m. Les pergolas sont obligatoirement en solide.

G. Etage en Retrait

En principe les façades des étages en retrait doivent être en recul d'au moins 2,00m. La surface maximale de l'étage en retrait ne peut excéder 80% de la surface du dernier étage plein.

Par dérogation aux alinéas précédents, les façades de l'étage en retrait du bloc C peuvent être construites sans recul.

La surface restante du niveau de l'étage en retrait du bloc C peut être aménagée sous forme de terrasse. Ces terrasses peuvent être couvertes par des jardins d'hiver.

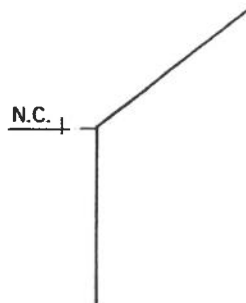
Le PAP impose le niveau corniche des étages en retrait, indiqué par l'abréviation NC2.

\* La phrase: "Aussi la mezzanine est-elle à traiter comme balcon ouvert sur le niveau du rez-de-chaussée." a été supprimée, du fait que les exigences de la sécurité (p.ex. compartimentage) rendent impossible cette application.

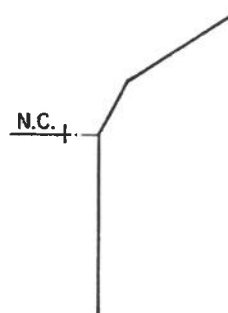
\*\* La hauteur de l'acrotère faisant fonction de garde-corps a été portée de 1,00m à 1,10m, conformément à la législation actuellement en vigueur.

## H. Installations Techniques

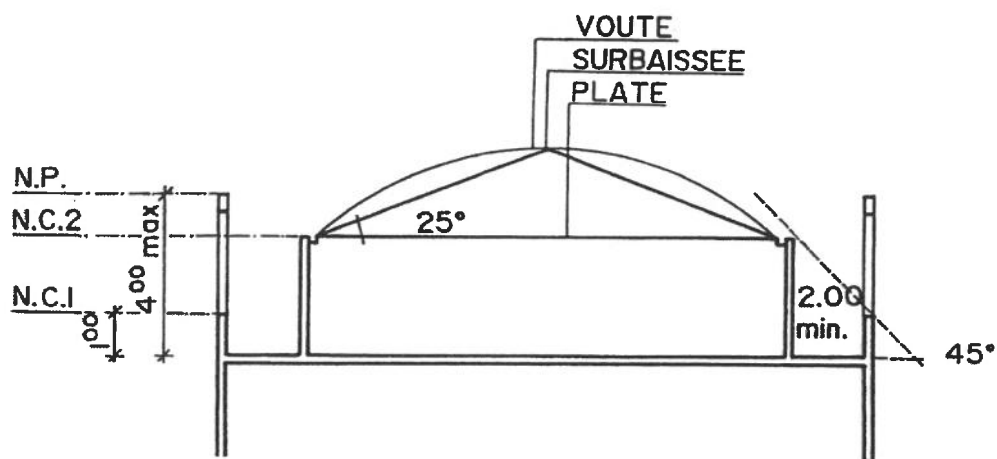
Toutes les installations techniques telles que les poulies d'ascenseur ou équipements d'air conditionné doivent être incorporées à l'intérieur du gabarit autorisé.



COUPE TOITURES  
A DOUBLE PENTE



COUPE TOITURES  
MANSARDEES



COUPE ETAGE EN RETRAIT

### III. SERVITUDES ARCHITECTURALES

Le PAP impose une série de servitudes architecturales:

#### A. Toitures.

Le PAP prévoit plusieurs types de toitures, indiqués dans le plan masse de façon suivante:

1. Les toitures à double versant, représentées par les lignes de corniche et la ligne faîtière.
2. Les toitures mansardées, représentées par les lignes de corniche, les lignes de cassure et la ligne faîtière.
3. Les toitures plates, représentées par les lignes de corniche ( acrotère ), et les lignes de retrait (étage en retrait ).

Les toitures plates peuvent être réalisées de différentes manières:

Plate	couverture au choix corniche en acrotère
Voûte	couverture en zinc corniche en acrotère rayon maximal égal à la hauteur du faîte d'une toiture à 25 °
Surbaissée à double versant :	couverture en zinc corniche en acrotère pente maximale de 25°

#### B. Points Sensibles (PS)

Le PAP fixe certains points sensibles marqués par l'abréviation "PS". De hauteur légèrement surélevée, ces points d'attraction constituent des repères visuels dans le tissu urbain, qui pourront dépasser le gabarit indiqué.

#### E. Balcons et Loggias

Les balcons ne sont pas permis.

Les loggias sont permises à partir du 2e niveau . Leur profondeur ne peut être inférieure à 2 m.

#### F. Baies Vitrées et Fenêtres en Saillie

Les baies vitrées et fenêtres en saillie sont permises à partir du 2e niveau.

En élévation, les baies vitrées et fenêtres en saillie peuvent dépasser le niveau imposé de la corniche et faire partie de l'étage en retrait ou de la toiture mansardée.

#### H. Végétation

Le PAP prévoit que certains espaces publics soient bordés d'arbres.

Dans la mesure du possible, l'intérieur des îlots est à traiter comme jardin.

#### **IV CIRCULATION PIÉTONNE:**

##### **Arcades**

Le PAP impose des arcades construites à l'intérieur de l'alignement de certains bâtiments. Elles sont marquées par un trait interrompu. Le niveau de l'arcade se raccorde rigoureusement au niveau de la chaussée, les marches étant à éviter dans la mesure du possible. La hauteur sous plafond peut varier pour absorber les dénivelées du terrain. La largeur minimale est de 3,00m mesurée à partir de l'alignement de la rue.

Les arcades sont pourvues d'un éclairage artificiel destiné à la sécurité nocturne des piétons.  
(\*)

#### **V. ETUDE URBANISTIQUE**

Le projet d'aménagement particulier suit la typologie du quartier de la Gare et crée une succession de places urbaines à l'échelle humaine reliées entre elles par une promenade architecturale. Profitant du tracé linéaire du parking au-dessus de la tranche des rails, une circulation piétonne débute à la Gare Centrale, noyau des transports en commun et centre commercial et mène de la rue de Bonnevoie jusqu'au boulevard d'Avranches. Parallèle à la Rocade, le parcours piéton animé par des activités commerciales se dédouble sous forme d'une arcade. Ce nouvel axe peut être relié à des surfaces commerciales situées dans les arrière-cours appartenant aux maisons du côté est de la rue du Fort Neiperg.

La promenade traverse une succession de placettes et relie les espaces de rencontre et de loisirs. Elle encourage l'idée de découverte et d'exploration avec ses changements d'échelle et ses variations d'ambiance, ses transitions des espaces publics aux espaces intérieurs des îlots, accessibles aux habitants et à la communauté environnante.

A l'intersection de la nouvelle percée et du boulevard d'Avranches une nouvelle place urbaine rappelle le parvis de l'église Sacré Coeur. Face aux remparts du "plateau du Saint Esprit" elle devient le centre du nouveau développement urbain, à partir duquel le tissu urbain rayonne vers l'intérieur du site.

2

---

\*Le paragraphe concernant les passages publics pour piétons a été supprimé, du fait que, pour des raisons de sécurité, l'idée de pareils aménagements a été abandonnée.



Le long du boulevard d'Avranches, l'alignement des constructions suit le rythme du boulevard de la Pétrusse créant une face harmonieuse et continue telle l'enceinte autour de la Vieille ville. En partie terminale de l'axe, au coin de la rue du Laboratoire et du boulevard d'Avranches le PAP prévoit un hôtel d'environ 200 chambres disposé autour d'un atrium central. La facilité d'accès, la position centrale, la présence du parking en souterrain et surtout le site panoramique imprenable sur le plateau du Saint Esprit et ville ancienne justifient cet emplacement. La fonction hôtelière, avec sa façade illuminée le soir contribue à l'animation de la silhouette du nouveau quartier Rocade.

Contrairement aux boulevards rectilignes du quartier de la Gare, la Rocade plus sinueuse, se faufile à travers le tissus existant respectant l'intégrité du quartier et change de caractère en fonction des conditions existantes. Afin d'éviter des pignons lourds et obtus, les extrémités du volume qui longe la Rocade se terminent avec des pointes élancées en forme de fuseaux tandis que le volume face à la nouvelle place urbaine, reprend la forme du bloc urbain.

A l'intersection de la Nouvelle Percée et de la rue du Laboratoire, un bâtiment rond rappelant les anciennes fortifications domine la perspective comportant le changement de direction, tandis qu'au sud une nouvelle placette fait la transition entre l'espace rue et les rails du chemin de fer. Les nouvelles constructions le long du boulevard sont de hauteur et de gabarit uniforme et définissent les "îlots fermés" suivant ainsi la typologie urbaine du quartier de la Gare.

Les 400 mètres de façade le long de la Rocade sont structurés par des accents qui créent une articulation entre les tissus urbains bordant la Rocade et qui signalent l'entrée dans la ville. Ces accents incluent un cube encastré dans la façade, deux tourettes en guise de porte urbaine et la tour couronnant l'angle à l'embouchure de la Nouvelle Percée. Ces éléments jouent dans la perspective des rues le rôle de repères et constituent aussi une référence visuelle dans la silhouette du quartier sans pour autant entrer en concurrence avec la silhouette de la ville ancienne.