

MODIFICATION PONCTUELLE DU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER »

« Wunnen am Klouschtergaart »

Luxembourg - Cents

PARTIE ECRITE
Version coordonnée



Référence dossier 82A/2008/11

PAP n° 18276/26C approuvé par décision du Ministre de l'Intérieur le 13/02/2019



Objet :

Modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Particulier « Nouveau Quartier » - « Wunnen am Klouschtergaart », rue de Cents, Quartier Cents, à Luxembourg.

Commune :

Administration communale de la Ville de Luxembourg
Hôtel de Ville
L-2090 Luxembourg

Date :

3 février 2021

Parcelles :

261/6418, 261/6419, 261/6420 et 261/6146 situées dans le Quartier Cents, section HaA de HAMM

Maître de l'ouvrage :

LAFAYETTE SA
2, Rue Christophe Plantin
L-2339 LUXEMBOURG

Maître d'œuvre :

Jim Clemes Associates
68, rue de Luxembourg
4221 Esch-sur-Alzette
Tel : 55 32 19 1
Fax : 55 32 19 900
Email : info@jimclemes.com

Bureau d'ingénieurs conseils :

TR Engineering
86,88, Rue de l'Egalité
B.P. 1034 L-1010 Luxembourg

LUXauTEC
86,88, Rue de l'Egalité
L-1456 Luxembourg

MERSCH Ingénieurs-paysagistes
41, Rue de Hesperange
L-5959 Itzig, Luxembourg

PREAMBULE

Le présent document constitue la partie écrite du PAP NQ « **Wunnen am Klouschtergaart** » établie pour des fonds situés dans le quartier « Cents », section HaA de Hamm, à Luxembourg Ville.

La partie écrite spécifie et complète la partie graphique du PAP NQ « Wunnen am Klouschtergaart ». Elle est élaborée conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004, modifiée par la loi du 28 juillet 2011, concernant l'aménagement communal et le développement urbain ainsi qu'aux règlements grand-ducaux y relatifs.

Les prescriptions portant sur l'aspect technique de la viabilisation ou de l'aménagement du domaine public seront précisées dans le cadre de la mise en œuvre du présent PAP NQ, conformément aux articles 35 et 36 de la Loi, à savoir au niveau du projet d'exécution et de la convention.

L'application du présent document se fera sans préjudice des lois et règlements en vigueur.

Pour tout ce qui n'est pas défini par le présent document, le PAP NQ « Wunnen am Klouschtergaart » reste soumis aux dispositions du PAG et du Règlement sur les bâtisses de la Ville de Luxembourg.

Le présent document fixe les règles destinées à l'aménagement des constructions projetées ainsi que des espaces extérieurs définis dans le périmètre du plan d'aménagement particulier. Dans le but de promouvoir une architecture de qualité et de conférer à l'ensemble du quartier un développement cohérent, les conditions exposées ci-après devront être respectées.

SOMMAIRE

1. GÉNÉRALITÉS

- 1.1 Délimitation et contenance du PAP NQ
- 1.2 Délimitation et contenance des Lots

2. MODE D'UTILISATION DU SOL

3. DEGRE D'UTILISATION DU SOL

- 3.1 Surface constructible brute
- 3.2 Surface d'emprise au sol
- 3.3 Surface de scellement du sol
- 3.4 Type de toiture
- 3.5 Eléments techniques et antennes
- 3.6 Type, disposition et nombre de constructions
- 3.7 Type et nombre de logements
- 3.8 Nombre de niveaux
- 3.9 Hauteur des constructions
- 3.10 Limites de surfaces constructibles
- 3.11 Alignements obligatoires
- 3.12 Avant-corps
- 3.13 Loggias/Balcons

4. ESPACES EXTERIEURS PRIVES ET PUBLICS

- 4.1 Espace vert privé
- 4.2 Espace vert public
- 4.3 Structure légère
- 4.4 Emplacements de stationnement
- 4.5 Chemins piétons / Piste cyclable
- 4.6 Voies de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre
- 4.7 Remblais et déblais
- 4.8 Réaménagement des Rues d'accès « Op des Heed »
- 4.9 Plantations
- 4.10 Murets

5. SERVITUDES

- 5.1 Constructions à conserver
- 5.2 Constructions à démolir

6. INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

7. FONDS DESTINES A ETRE CEDES A LA COMMUNE

8. DISPOSITIONS VISANT A GARANTIR UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX

- 8.1 Emplacement des poubelles
- 8.2 Enseigne et éclairage privé
- 8.3 Abri de jardins
- 8.4 Haies et clôtures
- 8.5 Conditions à respecter pour les immeubles à conserver

9. LOGEMENTS A COUTS MODERES

ANNEXE - DEFINITIONS

1. GENERALITES

1.1 DÉLIMITATION ET CONTENANCE DU PAP NQ

Le PAP NQ « **Wunnen am Klouschtergaart** » couvre les terrains sis entre la rue Cents au Sud, les rues Camille Polfer et Sainte Thérèse d'Avila à l'Ouest, et la rue Op der Heed à l'Est. La délimitation exacte du présent PAP NQ est reprise dans la partie graphique. Le plan d'aménagement particulier couvre une superficie de 2 hectares 78,40 ares.

1.2 DÉLIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS

Le présent plan d'aménagement particulier prévoit la création de dix lots.

La délimitation et la contenance des lots à créer du présent PAP NQ « **Wunnen am Klouschtergaart** » est détaillée dans la partie graphique.

2. MODE D'UTILISATION DU SOL

Les lots 1 à 7 sont destinés à accueillir des logements unifamiliaux. Un seul niveau de sous-sol est autorisé pour l'aménagement de locaux techniques et de caves.

Le lot 8 est destiné à recevoir un foyer pour religieuses au sein des bâtiments existants du Couvent des Carmélites. Une reconversion du Couvent en établissement d'hébergement est envisageable. La construction d'une résidence destinée à accueillir des logements collectifs n'est pas autorisée.

Le lot 9 est destiné à accueillir des logements collectifs. Un seul niveau de sous-sol est autorisé pour l'aménagement de locaux techniques, caves et parking.

Le lot 10 est destiné à la construction d'un immeuble à usage mixte. Deux niveaux de sous-sol sont autorisés pour l'aménagement de locaux techniques, caves et parking.

La construction d'une crèche est autorisée sur les lots 9 et 10.

3. DEGRE D'UTILISATION DU SOL

3.1 SURFACE CONSTRUCTIBLE BRUTE

La surface constructible brute est indiquée dans la *partie graphique* et représente la valeur maximale autorisée par lot.

Suivant l'Art. 2 « Zone d'habitation 2 [HAB-2] » de la partie écrite du PAG, la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 80% au minimum.

La surface construite brute maximale pour les commerces et les bureaux est de 3340m².

3.2 SURFACE D'EMPRISE AU SOL

La surface d'emprise au sol est indiquée dans la *partie graphique* et représente les valeurs minimales et maximales autorisées par lot.

3.3 SURFACE DE SCELLEMENT DU SOL

La surface de scellement est indiquée dans la *partie graphique* et représente la valeur maximale autorisée par lot.

3.4 TYPE DE TOITURE

Le type de toiture est indiqué dans la *partie graphique*.

Pour les nouvelles constructions du présent PAP NQ uniquement la toiture plate est autorisée

Au minimum 50% de la surface de la toiture plate devra être recouverte de toitures vertes « extensives » non-accessibles, de pente inférieure à 5°.

Pour les immeubles à conserver du Couvent sur le lot 8, la forme et la pente des toitures existantes sont à maintenir.

3.5 ELEMENTS TECHNIQUES ET ANTENNES

À l'exception des souches de cheminée et de ventilation et des antennes, tous les équipements et installations techniques doivent se trouver à l'intérieur de l'étage en retrait respectivement des toitures à versants. Les cabanons d'ascenseurs peuvent néanmoins dépasser de 1,00 m la hauteur à l'acrotère de l'étage en retrait muni d'un toit plat.

Des dispositifs permettant l'exploitation de l'énergie solaire peuvent être placées sur les toitures, dans un gabarit formé par 25° sur l'étage en retrait muni d'un toit plat.

L'installation d'antennes est interdite sur les toitures plates des lots 1 à 7, sur les balcons, terrasses et sur les façades donnant sur le domaine public, jardin public inclus.

En aucun cas, les antennes ne pourront empiéter sur le domaine public ou sur une propriété voisine. Elles devront être aménagées de façon à ce qu'elles ne présentent aucun danger pour le public, et peuvent être fixées sur les constructions sous condition de ne pas déranger l'aspect esthétique du quartier et du voisinage.

3.6 TYPE, DISPOSITION ET NOMBRE DE CONSTRUCTIONS

Le type, la disposition et le nombre de constructions admis sont indiqués dans la *partie graphique*.

3.7 TYPE ET NOMBRE DE LOGEMENTS

Le type et le nombre maximal de logement est indiqué dans la *partie graphique*.

3.8 NOMBRE DE NIVEAUX

Le nombre de niveaux pleins maximal, de combles et d'éventuels étages en retrait sont indiqués dans la *partie graphique*.

L'étage en retrait peut avoir une surface constructible brute maximale de 80% par rapport à la surface brute maximale d'un niveau plein.

3.9 HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs maximales des constructions indiquées pour chaque lot en *partie graphique* correspondent aux cotes définies en coordonnées nationales sur les coupes de la *partie graphique*

Toutes les hauteurs maximales des constructions sont mesurées à partir d'un point de référence fixe ou à partir de l'axe de la rue desservante.

Tous les niveaux indiqués en *partie graphique* en coordonnées nationales sont à respecter absolument, à l'exception des niveaux de terrain et des niveaux des rez-de-chaussée qui sont à respecter avec une tolérance de 50 cm.

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

3.10 LIMITES DE SURFACES CONSTRUCTIBLES

Les surfaces constructibles sont délimitées par les limites maxima. Les constructions ne peuvent être implantées hors des limites des surfaces constructibles.

Les limites des surfaces constructibles sont délimitées en *partie graphique*.

Les limites des constructions souterraines reprennent les limites des surfaces constructibles des niveaux situés en dessous du rez-de-chaussée, hormis les rampes d'accès.

Les limites des surfaces constructibles pour avant-corps représentent en *partie graphique* indiquent les limites des surfaces constructibles des avant-corps des étages, c'est-à-dire des niveaux situés uniquement au-dessus du rez-de-chaussée.

Pour les lots 1 à 7, la limite inférieure des avant-corps, auvents et éléments de décoration de façade doit se trouver à au moins 4,50 m au-dessus du niveau des trottoirs. Les éléments de façade des constructions jusqu'à une hauteur de 4,50 m au-dessus du niveau de la voie publique, tels que socles, seuils, encadrements, devantures et descentes d'eaux pluviales, ne peuvent pas dépasser une saillie de 0,15 m sur l'alignement de la voie publique.

Les limites des surfaces constructibles pour l'étage en retrait sont délimitées en *partie graphique*.

3.11 ALIGNEMENTS OBLIGATOIRES

Le présent PAP NQ présente des alignements obligatoires :

Au niveau des Lots 1 à 7, pour les maisons unifamiliales : l'alignement obligatoire est à respecter pour la façade latérale Ouest donnant sur la Rue Sainte Thérèse d'Avila.

Au niveau du Lot 10, pour la Résidence Cents : l'alignement obligatoire est à respecter pour les deux façades Sud donnant sur la Rue Cents.

Les façades en question devront respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

3.12 AVANT-CORPS

La limite de surfaces constructibles maximale pour les avant-corps est indiquée dans la *partie graphique*.

3.13 LOGGIAS / BALCONS

Les balcons sont autorisés sur les constructions des lots 9 et 10, sous condition :

- que leur saillie ne dépasse pas 1,50 mètre à mesurer à partir du plan de la façade;
- que leur surface maximale cumulée ne dépasse pas 10% de la surface construite brute du logement concerné avec une surface garantie de 6 m²;
- que leur surface maximale cumulée ne dépasse pas 10% de la surface construite brute pour toute autre affectation ;

4. ESPACES EXTERIEURS PRIVES ET PUBLICS

4.1 ESPACE VERT PRIVÉ

La surface pour espace vert privé est indiquée dans la *partie graphique*.

Les espaces verts seront principalement engazonnés ou plantés. Un maximum de 20% de cette surface pourra être scellé pour des aménagements extérieurs (chemins, accès, ...).

La surface pour espaces verts privés pouvant être scellés jusqu'à 50% de leur surface est indiquée dans la *partie graphique*.

4.2 ESPACE VERT PUBLIC

La surface pour espace vert public est indiquée dans la *partie graphique*.

L'aménagement des espaces verts publics sera précisé dans le cadre du projet d'exécution du PAP NQ.

4.3 STRUCTURE LEGERE

Pour les maisons individuelles, lots 1 à 7, une structure légère est autorisée dans l'espace privé à l'intérieur des limites de surfaces pour structure légère indiquées dans la partie graphique et peut être collée à la maison voisine, sur la façade aveugle.

4.4 EMBLEMENTS DE STATIONNEMENT

Lors de l'octroi d'une autorisation de construire, doivent être fournis:

- pour les maisons unifamiliales :
au minimum 1 emplacement par maison ;
- pour les maisons plurifamiliales :
au maximum 1,2 emplacements et au minimum 0,8 emplacement par logement ;
- pour les crèches, les commerces, cafés et restaurants :
1 emplacement par tranche de 100 m² de la surface construite brute ;
- pour les bureaux et administrations :
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.

Tous les emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation de construire. Ils ne peuvent être aliénés ni à leur destination ni à leur affectation.

Par tranche de 50 places de stationnement, 1 emplacement est à réserver aux personnes à mobilité réduite.

Les emplacements de stationnement devront avoir des accès faciles et permanents sur la voie publique tenant compte des impératifs de sécurité de la circulation, leurs dimensions seront d'au moins 2,50 sur 5,00 m et d'une hauteur libre permettant le stationnement de voitures d'une hauteur de 2,00 m.

Les pentes d'accès aux garages ne pourront dépasser une déclivité de 15 %.

4.5 CHEMINS PIÉTONS / PISTE CYCLABLE

La surface pour les chemins piétons et la piste cyclable est indiquée dans la *partie graphique*.

L'aménagement de ces derniers sera précisé dans le cadre du projet d'exécution du PAP NQ.

La piste cyclable est positionnée au Nord du Jardin Public, à la limite du lot 8, et permet d'assurer la continuité de la liaison avec les quartiers alentours.

Le tracé des chemins piétons peut être adaptés dans le cadre du projet d'exécution du PAP NQ, pour peu que la liaison reste assurée.

La liaison piétonne provisoire au Nord-Est du site est à supprimer après la réalisation des aménagements publics au PAP NQ.

4.6 VOIES DE CIRCULATION DE TYPE ZONE RÉSIDENTIELLE OU ZONE DE RENCONTRE

La surface pour la voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre est indiquée dans la *partie graphique*.

4.7 REMBLAIS ET DEBLAIS

Les remblais et déblais sont indiqués dans la *partie graphique*.

Les niveaux de terrain figurant en partie graphique sont indiqués en coordonnées nationales, ils sont à respecter avec une tolérance de 50 cm.

4.8 REAMENAGEMENT DES RUES D'ACCES « OP DER HEED »

Dans le cadre du PAP NQ « Wunnen am Klouschtergaart », il est procédé à une modification ponctuelle du PAP « Op der Heed » approuvé par le Ministre de l'Intérieur en date du 03.09.2002 sous le numéro de référence 13024/26C permettant un réaménagement des deux rues d'accès existantes « Op der Heed ».

Les travaux de réaménagement des rues d'accès « Op der Heed » font partie intégrante des travaux nécessaires à la viabilité du PAP NQ.

4.9 PLANTATIONS

Les nouvelles plantations seront d'espèces indigènes.

Le concept paysager est joint au rapport justificatif à titre indicatif.

4.10 MURETS

Les murets projetés ou à conserver sont indiqués dans la *partie graphique*.

5. SERVITUDES

5.1 CONSTRUCTIONS A CONSERVER

Les constructions à conserver sont indiquées dans la *partie graphique*.

Les parties extérieures des immeubles du Couvent des Carmélites du lot 8 sont à conserver, à restaurer ou à rénover.

Pour ces immeubles, les alignements, les profils, les gabarits, la hauteur des façades et le nombre de niveaux sont à maintenir.

Toute démolition de ces parties d'immeubles est en principe interdite et ne peut ainsi être autorisée, sauf pour des raisons impérieuses de sécurité dûment constatées. Ce classement implique la suppression des rajouts parasites et n'exclut pas le recours à des interventions tendant à améliorer la fonctionnalité des immeubles.

Pour tous travaux et en fonction de leur nature, les dispositions nécessaires à la protection et à la prise en charge adéquate du patrimoine doivent être prises, notamment par des mesures de préservation, de conservation, de restauration et de rénovation.

On entend par préservation, l'action globale consistant à assurer la protection du patrimoine architectural et naturel par sa conservation dans le temps à l'aide de techniques d'entretien, de consolidation et de restauration.

On entend par conservation, l'utilisation des techniques et procédés matériels servant à sauvegarder les immeubles dans leur intégrité.

On entend par restauration, les travaux consistant à rendre, au moyen de techniques appropriées, leur intégrité à toutes les parties l'ayant perdue, d'un immeuble. La restauration sous-entend des réparations et consolidations ainsi que le respect des strates du passé.

On entend par rénovation, les travaux consistant à remettre un immeuble dans un état analogue à son état d'origine. La rénovation peut également comporter le changement d'équipements vétustes.

Les travaux soumis à une autorisation de construire sont définis par le règlement sur les bâtisses, les voies publiques.

Avant le commencement des travaux, le service de l'urbanisme et du développement urbain de la Ville doit être contacté afin de déterminer les détails d'exécution des travaux.

Une autorisation de démolition ne sera délivrée qu'avec l'autorisation de construire.

Des dérogations aux critères de performance énergétique peuvent être accordées telles que prévues par les règlements grand-ducaux concernant la performance énergétique des bâtiments.

5.2 CONSTRUCTIONS A DÉMOLIR

Certains aménagements et murets actuellement érigés à l'intérieur du périmètre du PAP NQ doivent être démolis respectivement reconstruits. La *partie graphique* précise la nature des démolitions/reconstructions.

6. INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

Le concept d'assainissement est joint en annexe au rapport justificatif à titre indicatif.

Le détail des infrastructures techniques sera fourni dans le cadre du projet d'exécution du présent PAP NQ.

7. FONDS DESTINÉS A ÊTRE CÉDÉS A LA COMMUNE

Les fonds destinés à être cédés à la Commune correspondent au Jardin public intérieur allant de la limite avec le lot 8 du Couvent des Carmélites jusqu'à la Rue Cents. Cette cession représente 46,05a ce qui correspond à 16.5% de la surface brute du PAP NQ.

8. DISPOSITIONS VISANT A GARANTIR UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX

8.1 EMBLACEMENT DES POUBELLES

Pour les différents immeubles, des locaux poubelles sont à prévoir à l'intérieur de l'immeuble. Leur emplacement, leur dimension et leur accessibilité doivent être adaptés au système de collecte en vigueur au moment de l'autorisation de construire.

Les locaux pour les emplacements poubelles devront impérativement être aérés.

8.2 ENSEIGNE ET ÉCLAIRAGE PRIVÉ

La pose d'enseignes est autorisée sur les façades donnant sur l'espace public et uniquement à hauteur des locaux à usage commercial, économique ou socioculturel, pour autant que ces enseignes n'altèrent, par leur apparence, l'harmonie des façades. Elle reste soumise à l'autorisation du bourgmestre et doit se conformer au Règlement sur les bâtisses en vigueur.

8.3 ABRI DE JARDINS

Des abris de jardins ne peuvent être autorisés qu'à l'intérieur des limites de constructions pour structure légère des lots 1 à 7 et dans les marges de reculement latérales et postérieures du lot 8 concernant le Couvent des Carmélites.

8.4 HAIES ET CLOTURES

Afin de limiter les brise-vue artificiels, les bordures des jardins privés devront être clôturées par des haies taillées d'une hauteur finale minimale de 1,20 m et maximale de 2,00 m. Les haies pourront être renforcées en leur centre par des piquets, fils et treillis de ton foncé.

Sur les lots privés, la plantation d'arbustes doit se limiter à des arbustes feuillus avec une hauteur maximale de 4,00 m. Les arbustes seront plantés avec un recul de au moins 2,00 m par rapport aux limites de la parcelle. La plantation d'arbres (feuillus et conifères) d'une hauteur supérieure à 4,00 m est proscrite, excepté pour les arbres à replanter suivant l'alignement des peupliers à l'Est du site, entre le mur et la limite de propriété.

Toutes les plantations d'arbres, arbrisseaux et arbustes devront être réalisés conformément à l'article 671 du Code Civil.

8.5 CONDITIONS A RESPECTER POUR LES IMMEUBLES A CONSERVER

8.5.1 Améliorations hygiéniques, de sécurité ou d'accessibilité des constructions existantes réalisées sous le régime d'une autre réglementation

Il est autorisé d'aménager un accès de secours ou un accès pour personnes à mobilité réduite, tel que cage d'escalier ou ascenseur, passerelle ou rampe sous condition de respecter un recul d'au moins 1,90 m sur les limites cadastrales latérales et postérieures.

Les cages d'escalier ou d'ascenseur ne peuvent pas dépasser une profondeur de 2,00 m.

8.5.2 Marges de reculement postérieures non-couvertes par des constructions

- a) Les marges de reculement postérieures non-couvertes par des constructions doivent être aménagées sous forme de verdure, à l'exception des chemins et aménagements d'accès ainsi que des terrasses. Les soubassements des terrasses doivent être partiellement perméables.

- b) Sont autorisés dans la marge de reculement postérieure, des équipements techniques enterrés, à savoir un bassin de rétention souterrain construit en dur, un réservoir à combustible ou un réservoir d'eaux pluviales sous condition de ne pas dépasser le niveau du terrain existant et d'être recouvert de verdure.

Les équipements produisant des nuisances sonores sont interdits.

- c) L'aménagement de places de stationnement pour véhicule est interdit dans la marge de reculement postérieure.

8.5.3 Espaces libres

Tout aménagement et réaménagement des espaces libres sont soumis à autorisation de construire.

A l'exception des chemins d'accès nécessaires, les surfaces indiquées dans la partie graphique comme espaces verts avec un maximum de 50% de surface extérieure scellée sont destinées à recevoir des arbres et arbustes ainsi que des jardins d'agrément.

L'aménagement d'emplacements de stationnement y est interdit.

Dans les parties du lot 8 destinées à être aménagées sous forme de verdure sont encore admis des dépendances:

- a) Dans les marges de reculement latérales et postérieure sont admises des dépendances, telles qu'abri de jardin, gloriette ou similaire, à condition qu'elles s'intègrent de façon harmonieuse à la topographie du terrain et que leurs emprises au sol ne dépassent pas une surface cumulée de 5% de la marge de reculement postérieure.

Par dérogation à l'alinéa précédent, il est toujours possible de réaliser des dépendances d'une surface cumulée de 12 m², auvent et dalle compris.

La hauteur de ces dépendances ne doit pas dépasser 3,50 m et par rapport au niveau du terrain existant.

Les constructions doivent observer un recul minimal sur les limites cadastrales de 0,80 m. Elles peuvent observer un recul sur les limites cadastrales inférieur à 0,80 m ou être implantées sur la limite dans le cas où il y a, sur la parcelle attenante, un pignon nu d'une construction en attente.

- b) La construction d'un garage n'est pas admise.
- c) Il est encore autorisé d'aménager un accès de secours ou un accès pour personnes à mobilité réduite, tel que cage d'escalier ou ascenseur, passerelle ou rampe, sous condition de respecter un recul d'au moins 1,90 m sur les limites cadastrales latérales et postérieures.

Les cages d'escalier ou d'ascenseur ne peuvent pas dépasser une profondeur de 2,00 m.

8.5.4 Conditions esthétiques

Les conditions esthétiques sont composées des règles écrites ci-après, qui s'appliquent à l'aspect extérieur et intérieur des immeubles à conserver ainsi qu'aux espaces libres du lot 8.

Le Bourgmestre peut accorder, sur demande motivée, des dérogations au respect des exigences visées ci-après dans les cas d'impossibilité technique ou de rigueur excessive.

Le Bourgmestre peut encore déroger exceptionnellement aux dispositions du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites afin de permettre la préservation ou la restauration du patrimoine architectural.

8.5.4.1 Travaux extérieurs

Tous les travaux entrepris aux parties extérieures des immeubles à conserver doivent se faire dans le respect du style des immeubles, afin de garantir le maintien du patrimoine.

Un soin particulier est à apporter aux parties des immeubles qui sont d'origine et qui sont à conserver et à restaurer ou à rénover selon les règles de l'art.

8.5.4.1.1 Façades

Les façades, avec les devantures anciennes, les encadrements des baies, les balcons, perrons et autres saillies et éléments décoratifs sont à conserver et peuvent être restaurés ou rénovés.

Les travaux effectués aux façades des immeubles à conserver ne doivent détruire ni leur style ni leur harmonie.

Matériaux

Les matériaux utilisés ne doivent pas s'écarter des matériaux naturels utilisés traditionnellement dans la région; ils doivent être en concordance avec le style des immeubles à conserver et déterminés de concert avec la Ville.

Les matériaux réfléchissants ou miroitants sont proscrits.

Les placages en pierres naturelles peuvent être admis sous condition qu'ils soient maçonnés, que les joints soient fermés et que l'appareillage soit effectué selon les règles de l'art.

Les socles inférieurs, exposés à des substances agressives, ainsi que les perrons et les seuils peuvent être réalisés ou habillés en pierres naturelles ou autre matériau à déterminer de concert avec la Ville.

Les enduits sont à maintenir ou à rétablir dans leur aspect d'origine; ils sont à déterminer de concert avec la Ville et à réaliser dans des teintes discrètes harmonisant avec l'ensemble des immeubles.

Le recours à un enduit avec une nouvelle texture est admis pour des raisons techniques bien établies; les traitements dits 'anti-graffiti' sont admis lorsque leur application s'avère inévitable afin de protéger les éléments d'origine.

Il est interdit de prévoir un enduit sur les façades ou parties de façade qui n'en comportaient pas à l'origine.

Les pierres peintes doivent être décapées avec des produits non corrosifs qui ne risquent pas d'abîmer le support.

Les peintures sur pierre ou sur enduit, limitées aux usages traditionnels tels qu'encadrements de baies, soubassement ou similaire, sont autorisées.

Nettoyage et le ravalement des façades

Le nettoyage des façades en pierre de taille apparente et des encadrements et détails architecturaux en pierre ne peut être fait que par un procédé ne risquant pas d'attaquer la pierre.

La taille des parements neufs doit être analogue à celle des pierres d'origine.

Lors du ravalement des façades, les éléments décoratifs endommagés doivent être réparés ou remplacés.

Illuminations de façade

L'illumination des façades doit se faire suivant un projet soumis pour autorisation et visant la mise en valeur de l'immeuble sans détruire les éléments ayant une valeur patrimoniale.

8.5.4.1.2 Toitures

Toute intervention en toiture doit se faire de manière à ne pas compromettre le paysage des toitures.

Pour les immeubles à conserver, la forme des toitures est à maintenir. Les toitures, avec les éléments décoratifs et les lucarnes, sont à conserver et peuvent être restaurés ou rénovés.

Les travaux effectués aux toitures des immeubles à conserver ne doivent détruire ni leur style ni leur harmonie.

Lucarnes et les fenêtres de toitures

Les lucarnes doivent être conservées, et peuvent être restaurées ou rinnovées.

Les nouvelles lucarnes doivent être réalisées dans le style de l'immeuble en ce qui concerne leurs proportions et les matériaux mis en œuvre.

La devanture, les jambages, le linteau, et le fronton des lucarnes sont à réaliser en bois laqué en blanc. Toute autre teinte doit être choisie de concert avec la Ville. Ces parties ne peuvent être couvertes par de la ferblanterie.

À l'exception des exutoires à fumées, les fenêtres de toiture en pente doivent s'inspirer des tabatières existantes et s'intégrer dans le plan de la toiture. Elles doivent présenter un format vertical.

Les caissons à volets apparents sont proscrits.

L'aménagement de combles vitrés peut être autorisé sous condition qu'il ne porte pas atteinte à l'aspect architectural de la construction et qu'il ne soit pas visible d'un lieu accessible au public.

Matériaux

Les toits sont à couvrir d'ardoises naturelles ayant un format utilisé dans la région et posées selon les règles traditionnelles. Si toutefois, pour des raisons techniques ou esthétiques, l'ardoise ne peut être employée, l'utilisation d'un métal patiné peut être autorisée.

L'emploi des arêtières est à limiter au strict minimum.

Pour retenir la neige, seules les grilles traditionnelles sont admises.

Les éléments décoratifs des toitures et des corniches sont à conserver, et peuvent être restaurés ou rinnovés, respectivement doivent être rétablis.

Souches de cheminée et de ventilation

Les souches de cheminée et de ventilation, à implanter en recul sur l'alignement des façades, doivent être enduites ou bardées d'ardoises ou habillées d'un métal patiné.

8.5.4.1.3 Menuiseries extérieures, ferronneries et serrureries

Menuiseries extérieures

Pour les immeubles à conserver les menuiseries d'origine sont à maintenir; celles endommagées doivent être réparées ou remplacées.

En cas de remplacement, les nouvelles menuiseries sont à exécuter en bois en s'inspirant des menuiseries caractéristiques de l'îlot, tant en ce qui concerne les profils que la subdivision et la mise en peinture.

La mise en peinture des menuiseries des fenêtres est obligatoire. En principe, elle doit se faire dans une teinte blanche. Toute autre teinte doit être choisie de concert avec la Ville.

Les caissons à volets apparents sont proscrits.

Les vitraux existants doivent en principe être maintenus; ceux endommagés doivent être réparés.

Ferronneries et serrureries

Les ouvrages en ferronnerie et en serrurerie d'origine sont à maintenir.

En cas de remplacement ou de modification, les éléments nouveaux doivent se rapprocher des modèles et des matériaux d'origine.

La mise en peinture des ouvrages en ferronnerie ou serrurerie doit en principe se faire dans une teinte noire ou anthracite. Toute autre teinte doit être choisie de concert avec la Ville.

8.5.4.1.4 Installations techniques

Un grand soin est à apporter à la mise en place coordonnée et discrète de toute installation technique.

Les systèmes de climatisation, de ventilation, de pompe à chaleur ainsi que les installations de télécommunication et informatiques sont à aménager à l'intérieur des immeubles à conserver.

Les bouches d'aération ne peuvent se trouver en façade et sont à installer de manière discrète.

Les machineries des ascenseurs doivent s'inscrire dans le volume du comble.

Si, pour des raisons techniques vérifiables, il est impossible de respecter complètement cette condition, les éléments dépassant le pan du toit doivent être traités avec les mêmes matériaux et les mêmes moyens volumétriques que les saillies traditionnelles des combles.

8.5.4.1.5 Supports publicitaires

Les supports publicitaires ne sont pas admis.

8.5.4.1.6 Stores

Des stores en toile ou en matériaux assimilés ne sont pas admis.

8.5.4.1.7 Antennes, capteurs solaires, éoliennes et micro-éoliennes

L'installation d'antennes de réception et de communication est admise sous condition qu'elles ne soient pas visibles d'un lieu accessible au public.

Les capteurs solaires, thermiques ou photovoltaïques, ainsi que les éoliennes et micro-éoliennes sont proscrits.

8.5.4.2 Travaux intérieurs

Un grand soin est à apporter à la préservation des structures portantes ainsi que des autres aménagements intérieurs tels que cheminées, escaliers, menuiseries et similaire, ainsi que des finitions intérieures d'origine.

9. LOGEMENTS A COUTS MODERES

Conformément à l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, au minimum 10% de la surface construite brute dédiée au logement devront être 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 seront arrêtés dans la convention de mise en œuvre du PAP NQ. Les logements ainsi réservés sont à prévoir sur les lots 9 et 10.

ANNEXE - DEFINITIONS

Annexe II du Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 / Contenu PAG

Annexe II: Terminologie du degré d'utilisation du sol

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

On entend par 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, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

D. Densité de logement [DL]

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut.

E. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

F. Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

G. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

H. Surface non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants:

a. hauteur des locaux:

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors oeuvre

Est à considérer comme surface hors oeuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

J. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-dechaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

K. Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

L. Surface de vente

La surface de vente représente la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas comprises dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production, aux dépôts de réserve nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur.

Annexe II du Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 / Contenu PAP

Annexe II: Terminologie

Acrotère

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

Alignement de voirie

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

Alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Auvent

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

Avant-corps

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

Balcon

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Car-port

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

Clôture

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures:

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

Comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture d'un bâtiment.

Construction

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

Cote de niveau

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

Dépendance

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

Étage en retrait

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

Faîte/Faîtage

On entend par faite ou faitage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

Hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture

(couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère 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 principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur du socle

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-dechaussée et la cote de l'axe de la voie desservante. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Ilot

On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

Limite de surface constructible

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Logement

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

Logement intégré

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

Loggia

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Lot

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

Maison bi-familiale

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

Maison en bande

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

Maison jumelée

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

Maison plurifamiliale

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

Maison unifamiliale

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

Niveau naturel du terrain

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

Nombre d'étages

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence de niveau d'altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel.

Niveau plein

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

Parcelle

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

Profondeur de construction

On entend par profondeur de construction, la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

Recul

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

Terrasse

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue:

- la terrasse accolée à un bâtiment;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

Voie desservante

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle, à un lot ou à une construction.

Voie publique

On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.