

06-07-2015
PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER
« Nouveau Quartier »

P.A.P. « Rue Simmer »

Ville de Luxembourg

Partie écrite

Pour la réalisation d'un Immeuble de type collectif
(habitations – commerces – bureaux)

Maître d'ouvrage :
Association momentanée FELIX GIORGETTI s.à r.l. – SABLON s.a.
14, Rue de la Gare, L-7535 Mersch

Maître d'œuvre:
E-cone s.à r.l.
ARCHITECTES – URBANISTES – INGENIEURS CONSEILS
11, Rue de la Gare, L-7535 Mersch
&
Architecture & Urbanisme 21 – YVORE SCHILTZ et Associés
42A, Place Guillaume II, L-1648 Luxembourg

Notre réf : 1375/06

appartient à la délibération
du conseil communal
du 13 juillet 2015
référence n° 82A/2013/11



Référence: <u>17364/260</u>
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: <u>16.09.2015</u>
Le Ministre de l'intérieur
 Dan Kersch

Suivant la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du
19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

9

INTRODUCTION

Le Projet d'Aménagement Particulier (P.A.P.) « Rue Simmer » dans la Ville de Luxembourg exécute le Plan d'Aménagement Général (P.A.G., version coordonnée du 10/2014) de la Ville de Luxembourg, concernant les dispositions réglementaires pour la zone d'habitation 3 et la zone mixte 5, ainsi que celles du Règlement sur les bâtisses, en précisant les points suivants :

- la définition d'une servitude de passage sur fonds privés,
- la réalisation de terrasses non-couvertes,
- l'aménagement des espaces privés et du domaine public.

Pour toutes les dispositions réglementaires qui ne sont pas indiquées ou spécifiées dans la partie écrite du présent P.A.P., il y a lieu de se référer à la partie graphique du même P.A.P. (plan n° 137506-315), à la partie écrite du P.A.G. (version coordonnée du 10/2014) et au Règlement sur les bâtisses de la Ville de Luxembourg.

La présente partie est indissociable et complémentaire à la partie graphique y relative (plan n° 137506-315).

Toutes les dispositions réglementaires concernant l'implantation et la volumétrie de l'immeuble sont définies par rapport à l'espace carrossable (prolongation de la rue Nicolas Simmer).

AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

- concernant la définition d'une servitude de passage sur fonds privés :

Un chemin pléton en servitude de passage sera défini sur le lot 01 suivant les indications de la partie graphique.

D'une largeur de 1,50 m, le chemin pléton subira un aménagement d'ensemble et le même traitement de surface que le trottoir projeté sur les fonds destinés à être cédés au domaine public dans le cadre du présent P.A.P..

- concernant la réalisation de terrasses non-couvertes :

Dans le cas où la profondeur de l'immeuble est inférieure au gabarit maximal défini, l'emplacement des terrasses non-couvertes doit être adapté en conséquence, sans être séparé par un vide par rapport à la construction.

- concernant l'aménagement des espaces privés :

Les aménagements sur fonds privés, tels qu'indiqués sur la partie graphique, peuvent ponctuellement être modifiés ou adaptés pour raisons techniques. Ces modifications sont sujettes à l'accord exprès de l'Administration Communale.

La plantation d'arbres et d'arbustes telle qu'indiquée sur la partie graphique est obligatoire. En sus des plantations obligatoires indiquées sur la partie graphique, Minimum trois arbres à haute tige doivent être plantés dans le recul postérieur de la construction projetée.

Le choix des arbres et arbustes doit être fait parmi les essences locales (cf. annexe « Aménagement de zone d'habitation écologique et respectueux du paysage ») et conformément aux préconisations de l'étude des biotopes jointe en annexe.

Sur les limites Est, Nord et Ouest (dans les reculs latéraux et postérieurs du bâtiment projeté), les murs tels qu'indiqués sur la partie graphique doivent obligatoirement être réalisés en pierres sèches.

- concernant la mixité des fonctions :

Le présent P.A.P. prévoit la réalisation d'un seul immeuble à fonction mixte.

L'aile principale Nord de l'immeuble (axe Est-Ouest) est située exclusivement en zone mixte 5. Elle sera réservée à titre principal à l'habitat. Outre la fonction d'habitat, des commerces et des bureaux sont admissibles au premier niveau plein (rez-de-chaussée) seulement.

L'aile Sud de l'immeuble est située partiellement en zone d'habitation 3. Elle sera réservée exclusivement à l'habitat.

- concernant le raccordement au bâtiment voisin :

Le raccordement au bâtiment voisin (n°3 Rue Nicolas Simmer) doit être garanti pour les points suivants :

- pour le dernier étage plein (rez + 4) : la ligne d'acrotère de l'immeuble projeté doit s'aligner sur la ligne d'acrotère du bâtiment voisin ;
- pour l'étage en retrait : les hauteurs de corniche et de faîtière doivent s'aligner respectivement sur celles du bâtiment voisin.

- **Concernant le reflet lumineux et le réchauffement des surfaces en été :**

Les façades postérieures doivent être de couleurs claires (possédant un indice de luminosité de minimum 35 sur minimum 80% de la surface de la façade).

AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

- **concernant la cession des fonds réservés à la voirie et aux équipements publics nécessaires à la viabilité du P.A.P. :**

Bilan sommaire des surfaces :

- délimitation du P.A.P. : 3573 m² : 100% ;
- domaine public : 750 m² : 20,99 % :
 - rues/trottoirs/stationnement/chemins : 556,00 m² : 15,56 % ;
 - espaces verts publics/aires de jeux publiques : 194,00 m² : 5,43 % ;
- domaine privé : 2823 m² : 79,01 %.

- **concernant l'aménagement de l'espace vert public :**

La plantation d'arbres et d'arbustes, telle qu'indiquée sur la partie graphique, est obligatoire.

Le choix des arbres et arbustes doit être fait parmi les essences locales (cf. annexe « Aménagement de zone d'habitation écologique et respectueux du paysage ») et conformément aux préconisations de l'étude des biotopes jointe en annexe.

- **concernant la gestion des eaux pluviales :**

Un seul point de contrôle (volume de rétention d'environ 10 m³) sera réalisé à l'intérieur du périmètre du P.A.P., sur des fonds destinés à être cédés au domaine public.