

PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER »



RUE NENNIG

appartient à la délibération
du conseil communal
du 1er juillet 2019
référence n° 82A/2017/2



Partie écrite

Version du 18 juin 2019

Avis de la Cellule d'évaluation : 24 mai 2019

Vote du conseil communal :

Approbation du Ministre de l'Intérieur :

Maitre d'ouvrage

ABI Consult S.A.
5, rue Nennig
L-2214 Luxembourg

Réalisation du dossier PAP

Philippe Schmit architects sàrl
52 rue des Fraises
L-7321 Müllendorf
Tél : 26 440 330
E-mail : info@philippeschmit.com
Site web : www.philippeschmit.com
OAI : AP/10569

&

ECAU sàrl
Études et Conseils en Aménagement et Urbanisme
28A, rue Jean-Pierre Brasseur
L-1258 Luxembourg
Tél : 25 34 20
E-mail : info@ecau.lu
Site web : www.ecau.lu

Responsable du projet :
Marie-Laure Mir, ingénieur-conseil en aménagement et urbanisme (IP/10586)
Autorisation d'établissement n°10000225/2

Bureaux d'études – Infrastructures

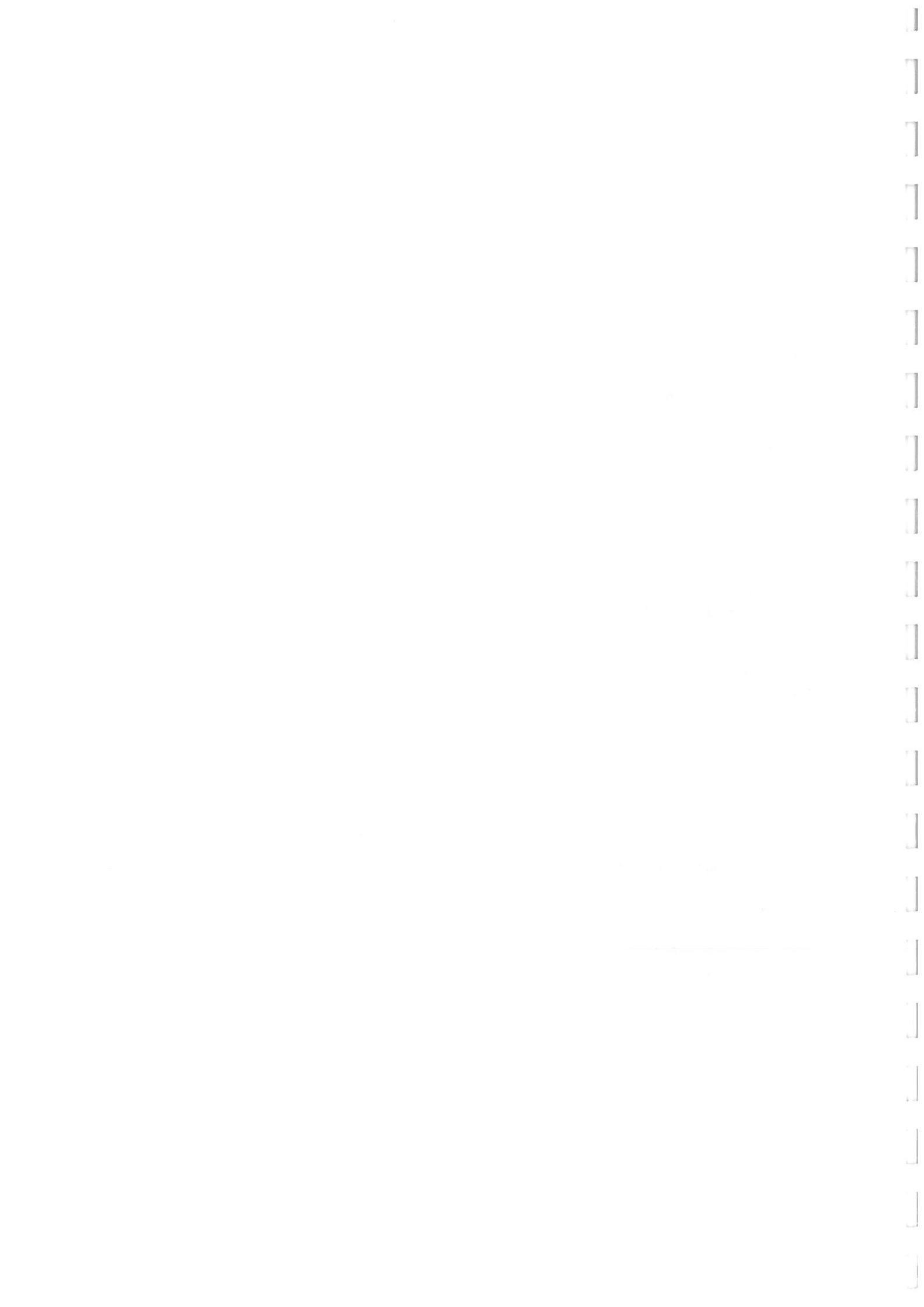
SGI CONSULTING S.A.
4 - 6, rue Rham
L - 6142 Junglinster
Tél : 49 37 37 1

Bureaux d'études – Environnement

Efor-ersa, ingénieurs-conseils
7, rue Renert
L-2422 Luxembourg
Tél : 40 03 04 1

SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
1 FONDS NÉCESSAIRES À LA VIABILISATION DU PROJET	7
1.1 ESPACES VERTS PUBLICS	7
1.2 VOIES DE CIRCULATION PUBLIQUES	7
1.3 ESPACES POUVANT ÊTRE DÉDIÉS AU STATIONNEMENT	8
1.4 ÉVACUATION DES EAUX PLUVIALES, Y COMPRIS LES BASSINS DE RÉTENTION	8
1.5 CANALISATION POUR EAUX USÉES	9
1.6 MODELAGE DU TERRAIN	9
2 MODE ET DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL PAR LOT	10
2.1 DEGRÉ DE MIXITÉ DES FONCTIONS	10
2.2 SURFACE CONSTRUITE BRUTE, EMPRISE AU SOL, SURFACE POUVANT ÊTRE SCELLÉE ET ESPACES VERTS PRIVÉS	11
2.3 LIMITES DES SURFACES CONSTRUCTIBLES ET LEURS RECVLS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES LOTS	12
2.4 NOMBRE DE NIVEAUX HORS SOL ET SOUS-SOL	13
2.5 HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS SOIT À LA CORNICHE ET AU FAÎTE, SOIT À L'ACROTÈRE	13
2.6 NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT	14
2.7 TYPE DES CONSTRUCTIONS	14
2.8 FORME DES TOITURES	14
2.9 MODELAGE DU TERRAIN AVEC INDICATION DES TOLÉRANCES	14
2.10 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT	14
3 MODE ET DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL PAR LOT - PRESCRIPTIONS SUPPLÉMENTAIRES	16
3.1 TYPOLOGIES ET MIXITÉ DE LOGEMENTS	16
3.2 SERVITUDES	16
3.3 ACCÈS ET ÉQUIPEMENTS INSTALLÉS DANS LE DOMAINE PUBLIC	17
3.4 CONSTRUCTIONS À CONSERVER	17
3.5 MURS ET CLÔTURES	17
3.6 EMPLOI DES MATÉRIAUX	17
3.7 GESTION DES DÉCHETS	18
3.8 CONDITIONS NÉCESSAIRES POUR LA VIABILITÉ DU PAP	18



Introduction

Le projet d'aménagement particulier Nouveau Quartier (PAP-NQ) « Rue Nennig » précise et exécute le plan d'aménagement général (PAG) de la Ville de Luxembourg.

Pour tout ce qui n'est pas réglementé dans la présente partie écrite respectivement 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.

Le PAP-NQ « RUE NENNIG » se compose de la présente partie écrite et d'une partie graphique (plan n°0001.1 du 18.01.2019), qui se complètent réciproquement, et est accompagné d'un rapport justificatif.

Il est établi en référence au Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Parcelles concernées :

• parcelle n°235/2960 (partie)	1.748 m ²
• parcelle n°246/3173	908 m ²
• parcelle n°246/3174	2.988 m ²
• parcelle n°246/3175	282 m ²
• parcelle n°246/3176	3.762 m ²

Total surface PAP :	9.688 m²
----------------------------	----------------------------

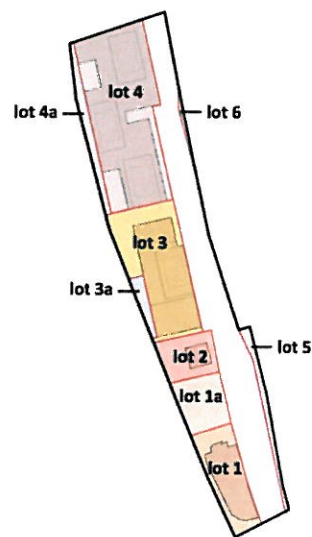
Délimitation et contenance des lots

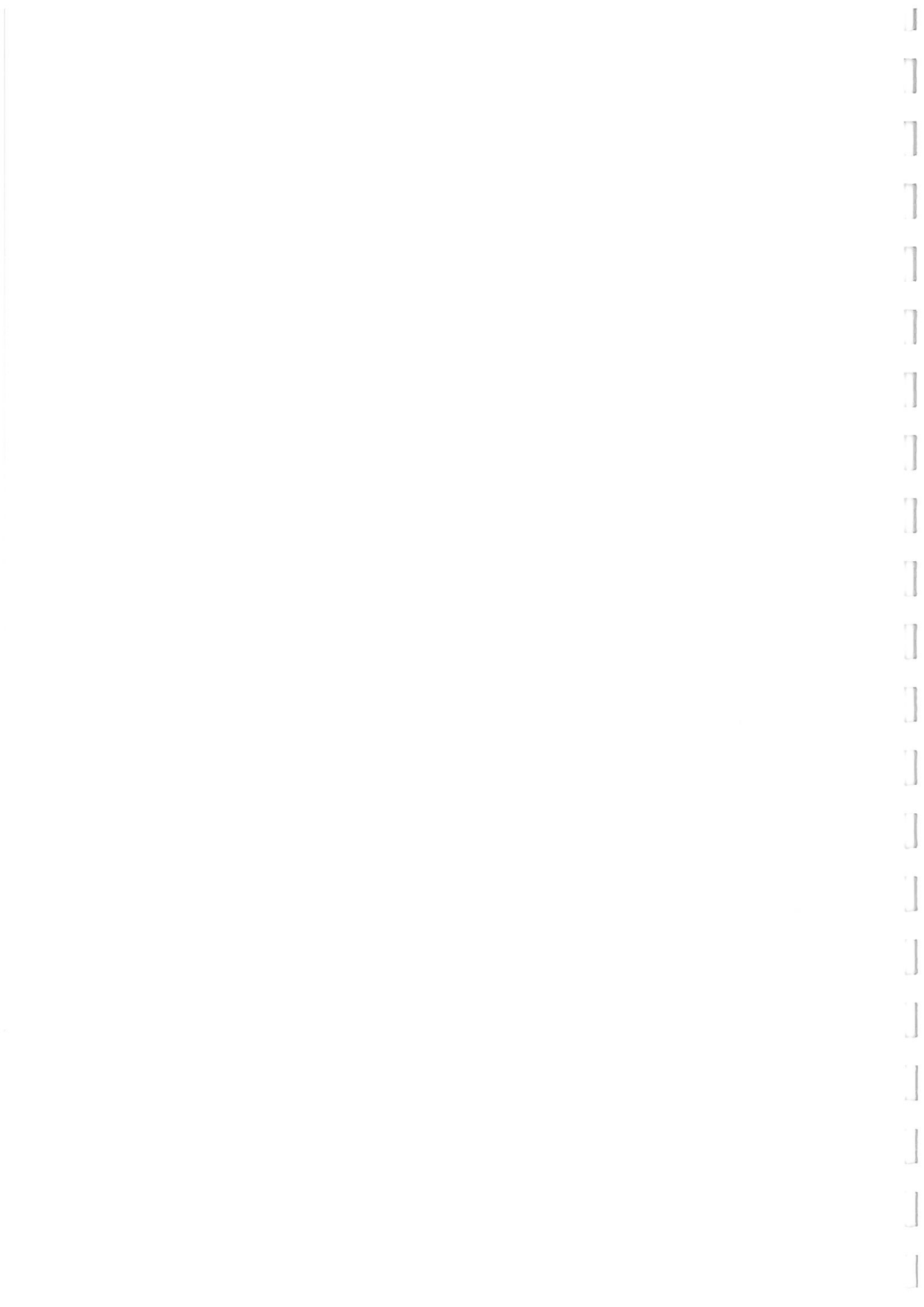
Le présent projet d'aménagement particulier concerne les parcelles listées ci-avant de la section EB de Dommeldange, dans la commune de Luxembourg.

Le périmètre exact du PAP, d'une contenance de 0,9688 hectare, est renseigné par le mesurage cadastral géo-référencé (n°3932, 29.09.2017) et par le plan de périmètre du PAP (n°149281-4, 12.12.2018), réalisés par Frank WEYDERT (bureau BEST G.O. s.à.r.l.) géomètre officiel agréé du secteur privé.

La partie graphique du PAP fixe la délimitation et la contenance des lots.

De manière à faciliter la lecture, les lots numérotés de 1 à 6 sont représentés dans le pictogramme ci-contre.





1 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet

(RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAP-NQ, art.2(1))

Surface totale du PAP 96,88 ares	
Surfaces publiques	Surfaces privées
30,47 ares (31,45 %)	66,41 ares (68,55 %)

Terrains cédés au domaine public communal



Les surfaces à céder à la Ville de Luxembourg sont représentées dans la partie graphique du PAP en tant que « terrains cédés au domaine public communal ».

Elles regroupent :

- la zone de rencontre : 9,93 ares
- la piste cyclable : 9,51 ares
- les zones piétonnes : 6,60 ares
- les emplacements de stationnement publics : 1,26 are
- les espaces verts publics : 3,17 ares.

1.1 Espaces verts publics



L'emplacement des espaces verts publics est fixé dans la partie graphique du PAP.

Constructions autorisées dans les espaces verts publics

Dans les espaces verts publics, seules les constructions en rapport direct avec la destination de la zone sont autorisées, tels que les aménagements d'agrément, les constructions dédiées à la mobilité douce (M Box, bornes vélos, etc.), les infrastructures nécessaires à la canalisation, l'écoulement ou la rétention des eaux pluviales et la gestion des déchets.

Scellement du sol et plantations

Dans ces espaces, seuls les matériaux perméables sont autorisés (de type pavés ou dalles non posées dans le mortier, revêtements en concassé avec structures multicouches). Les surfaces à végétation herbacée sont à aménager sur des substrats maigres.

1.2 Voies de circulation publiques

Voie de circulation de type zone de rencontre



Les zones de rencontre publiques et privées sont à prévoir en pavés non scellés. Elles doivent présenter un revêtement uniforme.

Piste cyclable / zone piétonne



La **piste cyclable** nationale est à prévoir en dur (traitement uniforme du sol avec revêtement en asphalte ou en enrobés), d'aspect similaire à celui de la zone de rencontre. Des aménagements écologiques y sont possibles à condition que les contraintes techniques définies par la loi et les règles de fonctionnement de l'Administration des Ponts et Chaussées soient respectées.

Elle doit être séparée de la zone de rencontre par des espaces verts ou une enfilade de bornes suffisamment rapprochées pour éviter à une voiture de passer sur la piste cyclable. Elle doit être suffisamment haute et facilement visibles pour les cyclistes. L'écartement doit permettre aux cyclistes de passer entre les bornes sans devoir mettre pied par terre. Un détail sera élaboré dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du PAP, permettant le développement d'une bande herbacée sur le concassé. Les espaces verts qui la longent doivent être constitués exclusivement d'espèces indigènes.

L'aménagement de la piste cyclable est à charge de l'État.

Les **zones piétonnes** sont à prévoir en pavés non scellés, afin de marquer une différenciation avec la piste cyclable.

Arbres à moyenne ou haute tige projetés dans les espaces publics



La localisation et le nombre d'arbres à moyenne ou haute tige projetés fixés dans la partie graphique du PAP sont à respecter pour le mail planté d'une allée d'arbres (zone de rencontre en limite du lot 3 et zone piétonne en limite du lot 4).

1.3 Espaces pouvant être dédiés au stationnement



L'emplacement des espaces pouvant être dédiés au stationnement est fixé dans la partie graphique du PAP.

Le PAP prévoit 11 emplacements de stationnement public en surface. Trois de ces emplacements sont réservés à la livraison, identifiés dans la partie graphique du PAP par l'inscription « Livraison ». Ils doivent garantir une circulation et un accès aux constructions aisés, et être marqués au sol.

La position exacte des emplacements de stationnement publics pourra être ajustée dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du PAP, dans la limite d'un mètre au maximum, et sous condition que leur nombre soit respecté.

Toutes les aires de stationnement sont à aménager avec le même revêtement que la zone de rencontre, en pavés non scellés.

1.4 Évacuation des eaux pluviales, y compris les bassins de rétention

L'annexe 8.A « Mémoire explicatif » du présent dossier précise les tracés des canalisations pour eaux pluviales. Le détail des installations nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales, les dimensions exactes des surfaces de rétention et les interfaces entre le domaine public et le domaine privé, sont à établir dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du PAP.

La mise en place et l'entretien des installations techniques sur les lots privés sont à charge des propriétaires concernés. L'entretien des bassins de rétention se fera par les propriétaires au prorata des surfaces évacuées raccordées des différents lots.

Rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales



L'emplacement des rétentions à ciel ouvert est fixé dans la partie graphique du PAP.

Les bassins de rétention sont séparés de l'Alzette par un mur de soutènement d'une hauteur supérieure au niveau correspondant à la crue HQ 100 de l'Alzette.

Canalisation pour eaux pluviales / Fossés ouverts pour eaux pluviales



Les principales canalisations et fossés ouverts pour eaux pluviales sont fixés dans la partie graphique du PAP.

1.5 Canalisation pour eaux usées

Les principales canalisations pour eaux usées sont fixées dans la partie graphique du PAP.

L'annexe 8.A « Mémoire explicatif » du présent dossier précise les tracés des canalisations pour eaux usées. Le détail des installations nécessaires à l'évacuation des eaux usées est à établir dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du PAP.

1.6 Modelage du terrain

Terrain existant

Les courbes de niveaux du terrain existant sont indiquées dans la partie graphique du PAP. Ces courbes de niveaux correspondent à la morphologie actuelle du terrain, avant projet.

Terrain remodelé

Le PAP prévoit la création d'une pente continue. Suivant les conditions techniques d'exécution du projet, les modelages du terrain naturel tels que projetés peuvent accuser des ajustements de maximum 1,00 m vers le haut ou vers le bas.

2 Mode et degré d'utilisation du sol par lot

(RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAP-NQ, art.2(2))

Le degré d'utilisation du sol par lot est fixé dans les tableaux de représentation schématique situés dans la partie graphique du PAP.

2.1 Degré de mixité des fonctions

Pourcentage en surface construite brute à dédier au logement des lots 1, 2, 3 et 4

La surface minimale de surface construite brute à dédier au logement est fixée comme suit :

- Lot 1 : 0 %
- Lot 2 : 100 %
- Lot 3 : 35 %
- Lot 4 : 50 %

Fonctions autorisées dans les lots 1, 3 et 4

Pour les surfaces non dédiées au logement, sont autorisées des activités d'artisanat et de commerce, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, ainsi que des établissements et équipements de service public et d'intérêt général.

Les crèches sont uniquement autorisées au rez-de-chaussée des constructions et doivent disposer d'un jardin privatif dans la marge de reculement postérieure directement accessible depuis la crèche.

L'implantation de stations-service est interdite, ainsi que les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier mixte ou dont l'intégration dans l'îlot n'est pas garantie.

Dans le lot 4, pour les surfaces en rez-de-chaussée ayant au moins une ouverture vers la zone de rencontre, seuls des commerces de proximité (y inclus bars et restaurants), dont la surface de vente est limitée à 400 m², et des services administratifs ou professionnels, sont autorisés. Les autres surfaces de ce lot sont uniquement dédiées à l'habitat ainsi qu'aux services administratifs ou professionnels.

Rez-de-chaussée et sous-sols des lots 3 et 4

Dans les lots 3 et 4, les locaux communs sont autorisés en rez-de-chaussée (entrepôt de bicyclettes, landaus, poussettes, locaux à ordures, buanderies et autres locaux similaires).

Les sous-sols sont principalement destinés au parking collectif. Y sont également autorisés les locaux techniques (hors locaux électriques), les locaux privatifs de type cave et les locaux communs. L'utilisation des sous-sols à des fins d'habitation est interdite.

Destination des lots 1a, 3a, 4a, 5 et 6

Aucun logement n'est autorisé dans les lots 1a, 3a, 4a, 5 et 6. Toute construction, installation ou aménagement autre que ceux en relation avec la destination des lots précisée ci-après sont interdits.

- Lot 1a : place minérale plantée et circulations ;
- Lots 3a et 4a : rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales, espaces verts et circulations ;
- Lots 5 et 6 : constructions, équipements, infrastructures et installations en relation avec les activités de la gare ferroviaire, aux établissements et équipements de service public et d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions. Les constructions, équipements, installations et infrastructures comprennent entre autres :
 - les bâtiments affectés au réseau et à l'entreprise ferroviaires ainsi qu'au service des infrastructures, installations et équipements ferroviaires ;
 - les lignes et faisceaux de voies ferrées avec leurs quais ;
 - les installations de sécurité, de signalisation, de télécommunication, d'éclairage ;
 - les installations de production, de transformation et de transport de courant électrique.

2.2 Surface construite brute, emprise au sol, surface pouvant être scellée et espaces verts privés

Les surfaces constructibles brutes, surfaces d'emprises au sol et surfaces du scellement du sol maximales sont inscrites dans la partie graphique du PAP, dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol de chaque lot.

Les espaces extérieurs pouvant être scellés et les espaces verts privés sont délimités dans la partie graphique du PAP. Les espaces prévus sur le socle du lot 4 (en toiture du rez-de-chaussée) sont différenciés par une légende complémentaire, afin de faciliter la lecture des différents niveaux sur la partie graphique.

Espaces extérieurs pouvant être scellés / Espaces extérieurs sur toiture RDC

- Parvis du lot 1 : les espaces extérieurs pouvant être scellés du lot 1 correspondent au parvis de la construction, destiné à accueillir une terrasse ou autre fonction similaire. Le stationnement et la circulation motorisée y sont interdits.
- Lot 1a : les espaces extérieurs pouvant être scellés du lot 1a sont réservés à l'aménagement d'une place privée minérale plantée.
La place est à prévoir en pavés drainants ou autre matériau perméable.
- Lot 2 : les espaces extérieurs pouvant être scellés du lot 2 sont dédiés aux aménagements extérieurs de la maison d'habitation du même lot, pouvant comprendre les chemins d'accès au bâtiment ainsi qu'un emplacement de stationnement visualisé dans la partie graphique du PAP par la trame « espace pouvant être dédié au stationnement ».
- Lot 3 : les espaces extérieurs pouvant être scellés du lot 3 indiqués comme « accès parking souterrain » dans la partie graphique du PAP sont à prévoir avec un revêtement en cohérence avec la fonction de ces espaces, non glissant, de type stabilisé ou enrobé.
- Parvis des lots 3 et 4 : les espaces extérieurs pouvant être scellés des lots 3 et 4 marqués comme « Parvis » dans la partie graphique du PAP sont à prévoir avec un revêtement identique, de type pavés.
- Espaces sur toiture RDC du lot 4 : Les espaces extérieurs pouvant être scellés sur toiture RDC sont dédiés aux espaces de circulation et aux terrasses pour les logements ou activités implantées au niveau 2.
- Espaces des lots 5 et 6 : les espaces extérieurs pouvant être scellés des lots 5 et 6 correspondent aux espaces résiduels réservés pour les activités de la gare ferroviaire ainsi que les établissements et équipements de service public et d'intérêt général. Leur traitement est à prévoir en cohérence avec la fonction de ces espaces.

Espaces verts privés / Espaces verts privés sur toiture RDC

Les espaces verts privés et espaces verts privés sur toiture RDC sont destinés à accueillir les principales zones végétalisées du nouveau quartier. Leur aménagement peut comprendre des surfaces minérales aux conditions détaillées par lot ci-après. Sur les espaces verts privés sont autorisés des équipements techniques enterrés à savoir, notamment, un réservoir à combustible ou un réservoir d'eaux pluviales, à condition de ne pas dépasser le niveau du terrain existant et d'être recouvert de verdure. Les équipements produisant des nuisances sonores sont interdits.

L'aménagement de ces espaces doit garantir l'accessibilité des berges de l'Alzette et prévoir des limites visuelles claires le long du domaine public.

Les plantations des espaces verts privés et espaces verts privés sur toiture RDC doivent prévoir au minimum 80% d'espèces indigènes. La fosse de plantation doit avoir un volume d'au moins 3m³ et chaque arbre doit être pourvu d'une aire perméable d'au moins 2m².

- Lot 1 : les espaces verts privés sont réservés aux activités de la construction du même lot. Dans ces espaces, seuls les matériaux perméables sont autorisés. Toute surface scellée est interdite, à l'exception des constructions nécessaires au maintien des berges de l'Alzette.

- Lot 2 : l'espace vert privé du lot 2 est réservé au logement du même lot. La construction de garage est interdite. Des constructions légères de type abri de jardin sont autorisées aux conditions suivantes :
 - ne pas dépasser une emprise au sol de 15 m² au total, auvent et dalle compris ;
 - respecter une hauteur de 3 mètres au plus par rapport au niveau du terrain naturel ;
 - observer un recul minimum de 0,80 mètre par rapport aux limites du lot.
- Lots 3 et 4 : les espaces verts peuvent être collectifs ou privatisés en tout ou partie pour les logements ou activités implantés au même niveau. Les aires de jeux sont autorisées dans ces espaces. Pour les espaces verts sur toiture RDC, l'épaisseur de la couverture végétale doit avoir une épaisseur d'au moins 30 cm pour permettre la plantation d'arbres de moyenne ou haute tige. Seules les constructions en lien direct avec la destination de ces espaces ou nécessaires au bon fonctionnement des immeubles y sont autorisées.

Arbres à moyenne ou haute tige projetés dans les surfaces privées



La localisation et le nombre d'arbres projetés fixés dans la partie graphique du PAP sont à respecter pour la place minérale plantée (lot 1a).

La localisation des arbres projetés dans les espaces verts privés peut être adaptée dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du PAP. Leur nombre dans chaque espace ou zone est à considérer comme un minimum à respecter, sauf en cas d'impossibilité technique ou dans le but d'améliorer la qualité urbanistique et/ou environnementale du projet.

Seules les espèces indigènes sont autorisées.

2.3 Limites des surfaces constructibles et leurs reculs par rapport aux limites des lots

Les constructions sont à implanter à l'intérieur des fenêtres de construction délimitées dans la partie graphique.

Lot 1

Aucune saillie en-dehors de la limite de la surface constructible de la construction existante n'est autorisée.

Le gabarit projeté unifie les hauteurs de construction actuelles au niveau du gabarit maximal existant. En fonction des besoins liés à l'activité projetée, certaines parties de la construction existante pourront être démolies.

Lot 2

La limite de surface constructible pour constructions destinées au séjour prolongé permet une extension à l'arrière de la construction existante à sauvegarder, de 3 mètres de profondeur. Cette extension est limitée à deux niveaux et doit être accolée à la construction existante.

Lot 3

Les constructions sont à implanter en respect des alignements obligatoires pour constructions destinées au séjour prolongé.

Les étages en retrait doivent respecter les limites de surfaces constructibles prévues à l'intérieur des alignements obligatoires des niveaux inférieurs. Des pergolas ou structures pour velum sont autorisées à l'intérieur de ces alignements obligatoires (mesure constructive de protection solaire et de contrôle microclimatique des façades). Elles sont limitées en hauteur au gabarit des étages en retrait.

Sur la façade donnant sur la zone de rencontre, les balcons et loggias sont à intégrer à l'intérieur de l'alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé. Aucune saillie n'est tolérée sur cette façade.

Sur les façades latérales et postérieures, des avant-corps sont autorisés sur une profondeur de 1 mètre au maximum et des balcons isolés sont autorisés sur une profondeur de 1,80 mètre au maximum. Leur largeur cumulée par niveau et par façade est limitée à 3,60 mètres sur les façades latérales et à 6 mètres sur la façade postérieure.

Sur les façades postérieures, des balcons filants d'une profondeur de 1,35 mètre sont autorisés par niveau sur toute la longueur de la façade (mesure constructive de protection solaire et de contrôle microclimatique des façades).

Lot 4

Les constructions sont à implanter sur un socle d'un niveau suivant l'alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé formant la plus grande surface. Ce socle est surplombé de trois constructions, également délimitées par des alignements obligatoires, et dont les étages en retrait doivent respecter les limites et surfaces constructibles prévues à l'intérieur des alignements obligatoires des niveaux inférieurs.

L'accès extérieur au niveau 2 (toiture du socle) s'effectue par un escalier pouvant accueillir des pièces destinées au séjour prolongé au niveau 1.

Des pergolas ou structures pour velum sont autorisées à l'intérieur des alignements obligatoires des niveaux inférieurs (mesure constructive de protection solaire et de contrôle microclimatique des façades). Elles sont limitées en hauteur au gabarit des étages en retrait.

Sur toutes les façades, des avant-corps sont autorisés sur une profondeur de 1 mètre au maximum et des balcons isolés sont autorisés sur une profondeur de 1,80 mètre au maximum. Leur largeur cumulée par niveau et par façade est limitée à 3,60 mètres sur les façades latérales et à 6 mètres sur les façades avant et arrière.

Sur la façade avant et arrière, des balcons filants d'une profondeur de 1,35 mètre sont autorisés par niveau sur toute la longueur de la façade (mesure constructive de protection solaire et de contrôle microclimatique des façades).

Des pergolas sont autorisées dans les espaces verts privés donnant sur l'Alzette du bâtiment-socle dans le respect des limites du gabarit de celui-ci (mesure constructive de protection solaire et de contrôle microclimatique des façades). Elles sont limitées en hauteur au gabarit du bâtiment-socle.

2.4 Nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol est défini dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot, dans la partie graphique du présent PAP.

Le nombre de niveaux est à calculer suivant les définitions de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Nombre de niveaux hors-sol

Le nombre de niveaux pleins est fixé pour chaque lot dans la partie graphique du PAP, ainsi que le nombre d'étages en retrait ou de niveaux sous combles.

Nombre de niveaux sous-sol

Le nombre de niveaux en sous-sol est fixé pour chaque lot dans la partie graphique du PAP.

2.5 Hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère

Les hauteurs des constructions sont définies dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot, dans la partie graphique du présent PAP.

La hauteur des constructions est à calculer suivant les définitions de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

La voie desservante à prendre en considération pour le calcul des hauteurs des constructions est la rue Nennig.

Hauteur des constructions à la corniche et au faîte

- Lot 2 : les hauteurs de la construction existante sont à conserver.

Hauteur des constructions à l'acrotère

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.

Les panneaux solaires doivent être installés dans un gabarit formé par 25 degrés sur l'étage en retrait muni d'un toit plat.

Les cabanons d'ascenseurs peuvent dépasser d'un mètre au plus la hauteur à l'acrotère de l'étage en retrait muni d'un toit plat.

2.6 Nombre d'unités de logement

Le nombre d'unités de logement est défini dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot, dans la partie graphique du PAP.

Un ensemble de chambres pour étudiants en cohabitation ne comprenant qu'une seule pièce de séjour commune ou qu'une seule cuisine commune est considéré comme une seule unité de logement.

2.7 Type des constructions

Le type des constructions est défini dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot, dans la partie graphique du PAP.

2.8 Forme des toitures

La forme (ou type) des toitures des constructions est définie dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot, dans la partie graphique du PAP.

Les toitures plates non accessibles doivent être végétalisées. En cas d'étage en retrait, la partie en retrait peut être utilisée en tant que toiture-terrasse ou toiture végétalisée.

Les toitures des sous-sols doivent être aménagées en toiture-jardin.

- Lot 1 : sauf en cas d'impossibilité technique en cas de maintien de la toiture existante, la pente des toitures doit être inférieure à 5% et toutes les toitures sont à végétaliser.
- Lot 2 : la forme de la toiture de la construction existante est à conserver.
- Lots 3 et 4 : la pente des toitures doit être inférieure à 5% ; toutes les toitures des étages en retrait sont à végétaliser.

2.9 Modelage du terrain avec indication des tolérances

Suivant les conditions techniques d'exécution du projet, les modelages du terrain naturel tels que projetés peuvent accuser des ajustements d'une hauteur maximale de 1,00 mètre vers le haut ou vers le bas.

2.10 Emplacements de stationnement

Emplacements de stationnement pour les logements

- Lot 2 (logement unifamilial) : un emplacement de stationnement en surface est autorisé à l'intérieur de l'espace extérieur pouvant être scellé.
- Lots 1, 3 et 4 : les emplacements en surface sont interdits. Le PAP prévoit un minimum de 0,8 et un maximum de 1,2 emplacement de stationnement par logement en sous-sol des lots 3 et 4.

Emplacements de stationnement pour les activités

- Pour les commerces : le PAP prévoit un emplacement de stationnement en sous-sol par tranche de 100m^2 de surface construite brute en sous-sol des lots 3 et 4.
- Pour les bureaux : le PAP prévoit au minimum un emplacement de stationnement en sous-sol par tranche de 300m^2 de surface construite brute et au maximum un emplacement par tranche de 175m^2 , en sous-sol des lots 3 et 4.

3 Mode et degré d'utilisation du sol par lot - Règles supplémentaires

RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAP-NQ, art.2(2)

3.1 Typologies et mixité de logements

Critères à respecter pour les maisons plurifamiliales

- Le lot 4 doit disposer d'une aire de jeux pour enfants privée, accessible à tous les logements du lot, d'une surface d'au moins 3 m² par logement ;
- Les lots 3 et 4 doivent comporter :
 - un local permettant d'entreposer le matériel nécessaire au nettoyage des parties communes, d'une surface d'au moins 4 m² ;
 - un local à vélo/poussettes avec un accès aisé aux ascenseurs communs, ainsi que depuis et vers l'espace public ;
- Le lot 4 doit être équipé d'une salle polyvalente accessible depuis les parties communes (niveau rez-de-chaussée, bâtiment-socle), avec toilettes et cuisine, accessible aux personnes à mobilité réduite, d'une surface d'au moins 30 m² pour 12 logements, majorée de 1 m² pour tout logement supplémentaire.

Critères à respecter pour les logements de type collectif

- Tout logement doit disposer d'un espace extérieur privé, sous forme de balcon, terrasse, loggia ou jardin, d'une surface minimale de 6 m² et d'une profondeur maximale de 1,80 mètre ;
- La surface nette minimale de chaque unité de logement est de 54 m², et de 45 m² pour les logements à coûts modérés ;
- Chaque logement doit être de type traversant ou au minimum exposé à deux orientations.

Mise en œuvre de l'article 29 (2) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

Au moins 10% de la surface construite brute dédiée à la fonction logement doit être réservée 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. Les modalités d'application sont à arrêter dans la convention de mise en œuvre du PAP.

Les surfaces des logements à coûts modérées doivent respecter les critères de surface utile d'habitation fixées par le règlement grand-ducal du 5 mai 2011 exécutant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Les logements ainsi réservés sont à prévoir sur les lots 3 et/ou 4.

3.2 Servitudes

Servitude Fonçage DN 2000

Un collecteur pour eaux usées de la Ville de Luxembourg, raccordé à la station d'épuration de Beggen, traverse le site à environ 10 mètres de profondeur. Les travaux veilleront à sa préservation.

Servitudes de passage

L'aménagement et l'entretien de l'assiette des servitudes de passage reprises dans la partie graphique du PAP et énumérées ci-après doivent être adaptés à l'usage prévu et sont à la charge des propriétaires concernés.

- Le lot 1 est frappé d'une servitude de passage d'une largeur de 2 mètres le long du pont de la route d'Echternach (CR.133) au profit de l'Administration des Ponts et Chaussées, pour permettre l'entretien du pont ;
- Le lot 1a et le lot 3 sont frappés de servitudes de passage au profit de l'Administration de la Gestion de l'Eau et du Centre d'Incendie et de Secours, pour permettre l'accès aux berges de l'Alzette ;

- Le lot 3 est frappé d'une servitude de passage au profit des lots 1, 2 et 4 afin de garantir l'accès au parking souterrain ;
- Le lot 3a est frappé d'une servitude de passage au profit de l'Administration de la Gestion de l'Eau ;
- Le lot 4 est frappé d'une servitude de passage au niveau de l'accès avant de la construction, au profit du Centre d'Incendie et de Secours, et d'une servitude de passage au profit de l'Administration de la Gestion de l'Eau pour permettre l'accès aux berges de l'Alzette ;
- Le lot 5 est frappé d'une servitude de passage pour permettre l'accès au public aux quais de la gare.

Zone de bruit

Un écran ou merlon acoustique en limite Est du site permettra de limiter les nuisances liées à la voie ferrée.

Un traitement approprié est à prévoir pour les constructions implantées dans la zone de bruit de la voie ferrée :

- garantir un isolement acoustique (les façades des pièces et locaux ainsi que les vitrages exposés au bruit doivent présenter un isolement acoustique) ;
- éviter les balcons et privilégier les loggias ;
- orienter les bâtiments par rapport à la voie ferrée en utilisant l'effet d'écran du bâtiment (distribution des lieux de vie par rapport aux sources de bruit pour une meilleure exposition), etc.

3.3 Accès et équipements installés dans le domaine public

Les accès piétons principaux aux constructions sont représentés dans la partie graphique du PAP. Ces accès peuvent être déplacés pour améliorer la fonctionnalité des immeubles. Des accès supplémentaires peuvent être prévus en fonction des besoins.

L'accès au parking souterrain des lots 3 et 4 est à prévoir dans les espaces pouvant être scellés accompagnés des annotations « accès parking souterrain » représentés dans la partie graphique du PAP.

Une M-Box sera installée par les CFL dans le domaine public du site du PAP. L'emplacement exact et la taille précise seront définis dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution. Pour cela, une convention sera établie avec la Ville de Luxembourg.

Une station Vélo'h sera installée par la Ville de Luxembourg dans le domaine public du site du PAP. L'emplacement exact et la taille précise seront définis dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution.

3.4 Constructions à conserver

La maison existante sur le lot 2 est à sauvegarder. Tout projet doit respecter le gabarit de la maison existante et veiller à la mise en valeur des éléments existants caractéristiques concernant l'extérieur de la construction, à savoir l'implantation de la construction, les hauteurs à l'acrotère et au faîtage, la forme de la toiture, les ouvertures en façade et en toiture, les modénatures et éléments de décoration.

Sa démolition ne peut être autorisée que pour des raisons impérieuses de sécurité dûment constatées. Les travaux d'entretien, de mise en valeur, et interventions ayant pour objectif d'améliorer la fonctionnalité de la construction sont autorisés.

3.5 Murs et clôtures

Le mur de soutènement en béton longeant l'Alzette sur toute la longueur du site est à conserver ou à reconstruire.

3.6 Emploi des matériaux

Une charte unique de matériaux sera définie et fera partie intégrante de la convention de mise en œuvre et d'exécution du PAP. Elle est destinée à garantir l'unité d'aspect des constructions et des matériaux utilisés pour l'ensemble du nouveau quartier et la qualité architecturale pour la réalisation des bâtiments.

L'accent sera mis sur la durabilité des structures, des matériaux de façade et des matériaux de parachèvement.

- Lot 4 : les façades du rez-de-chaussée des constructions donnant sur la zone de rencontre doivent être composées de matériaux transparents sur au moins 50% de leur surface.

3.7 Gestion des déchets

La manœuvre du camion du service d'Hygiène entre les lots 3 et 4 est garantie par l'aménagement de circulation automobile prévue en zone de rencontre. Un plot rétractable actionnable par le personnel du service d'Hygiène doit permettre l'accès à la zone piétonne.

Le nombre minimum de locaux poubelles à prévoir est défini comme suit :

- 1 local poubelle dans le lot 1 ;
- 1 local poubelle dans le lot 2 ;
- 3 locaux poubelles dans le lot 3 ;
- 4 locaux poubelles dans le lot 4.

Les locaux poubelles des logements sont à séparer de ceux réservés aux commerces et bureaux.

Un local poubelle, aéré et fermé, avec un accès aisé aux ascenseurs communs, ainsi que depuis et vers l'espace public, doit être dimensionné pour y stocker des conteneurs pour déchets en quantité suffisante pour répondre aux besoins du tri sélectif de tous les habitants et des activités de chaque lot.

Un emplacement pour récipients temporaire est à prévoir à l'extérieur (entre-stockage des récipients le jour de la collecte) à dimensionner suivant les besoins des lots.

Des récipients publics pour la collecte des déchets recyclables pourront être disposés sur le site (un récipient pour le verre, un récipient pour le papier). Ils sont à implanter sous forme de station souterraine. L'emplacement précis sera défini dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du PAP, en collaboration avec le service d'hygiène de la Ville de Luxembourg.

Le règlement communal relatif à la gestion des déchets et aux prescriptions techniques y relatives est à respecter.

3.8 Conditions nécessaires pour la viabilité du PAP - Éléments se situant en dehors du périmètre du PAP

L'aménagement de la jonction entre la nouvelle voirie à l'intérieur du périmètre du PAP et la route d'Echternach fait partie intégrante des travaux nécessaires à la viabilité du PAP. Le détail du prédit aménagement sera fourni dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP.

Ces travaux seront à charge de l'initiateur du PAP.