



COMMUNE

Ville de Luxembourg

PROJET

Plan d'aménagement particulier

N°

18 18

**« Bd Konrad Adenauer - Zone 3A » (KI-14A)
à Luxembourg-Kirchberg**

DOCUMENT

Rapport justificatif

DATE

27.02.20

MAITRE D'OUVRAGE

POLYFORM S.A.

36 rue du Laboratoire

L-1911 Luxembourg

PLANIFICATION

Christian Bauer & Associés Architectes

107, rue de Hollerich

L-1741 Luxembourg



TABLE DES MATIÈRES

1 INTRODUCTION.....	2
1.1 Localisation du projet	2
1.2 Délimitation du périmètre et situation foncière initiale du PAP	3
2 PAG DE LA VILLE DE LUXEMBOURG	6
2.1 Classement selon PAG	6
2.2 Extrait du PAG VdL	6
2.3 Partie écrite du PAG VdL	6
2.4 Schéma directeur	11
3 PARTIE URBANISTIQUE	12
3.1 Insertion urbaine	12
3.2 Concept d'utilisation du sol	13
3.3 Plan, coupe, modèle 3D	13
3.4 Concept paysager.....	13
4 ANNEXES.....	

1. INTRODUCTION ET CONTEXTE

Le rapport est établi conformément au RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

1.1 Localisation du projet

Le présent rapport concerne le projet d'aménagement particulier « Bd Konrad Adenauer - Zone 3A » (KI-14A), Ville de Luxembourg. Le PAP est situé au Kirchberg, Boulevard Konrad Adenauer.

Le PAP « KI-14A » est borné au Nord par la rue Val de Bons Malades, au Sud par le Boulevard Konrad Adenauer, à l'Est par le PAP « KI-14B » et à l'Ouest par la parcelle voisine n° 1108/4245.



Figure 0 : localisation du PAP « KI-14A », source: geoportail.lu, Administration du Cadastre et de la Topographie

1.2 Délimitation du périmètre et situation foncière initiale du PAP

L'emprise du PAP « KI-14A » couvre une surface de 5.749 m².

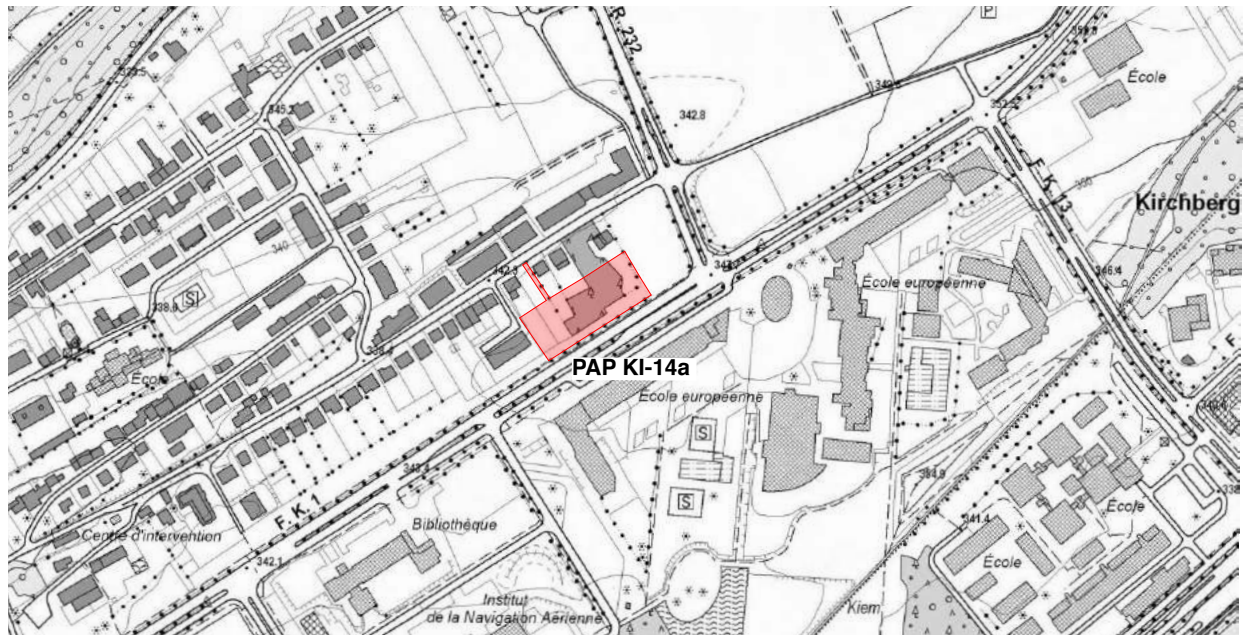


Figure 1 : délimitation du PAP « KI-14A », source: geoportail.lu, Administration du Cadastre et de la Topographie

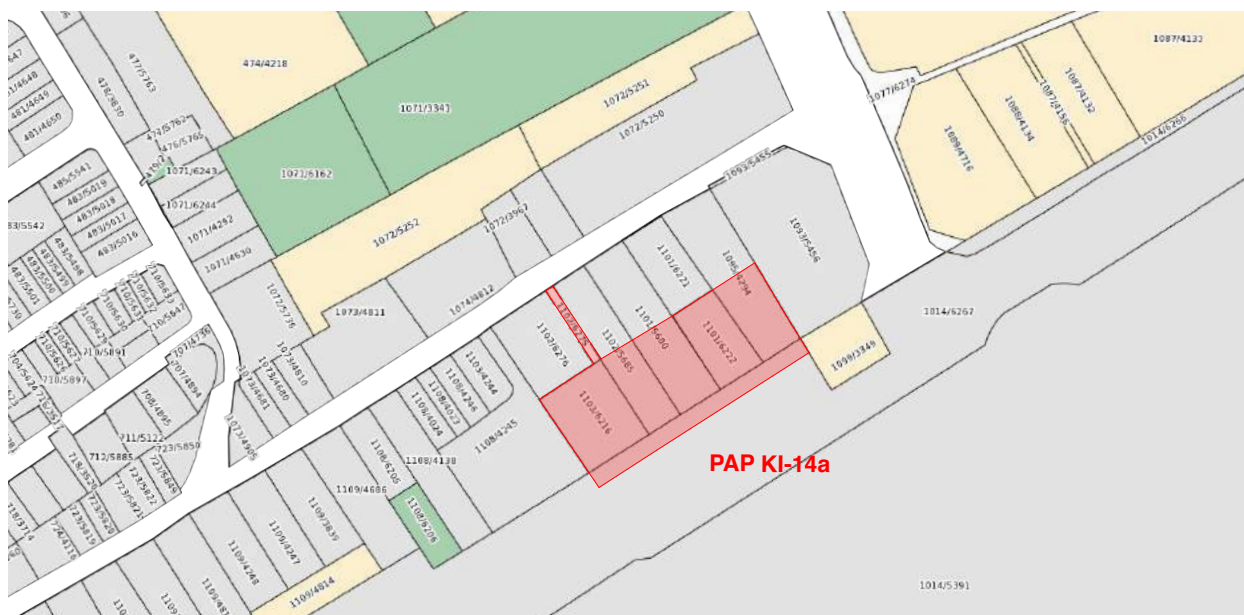


Figure 2 : extrait cadastral initial du PAP « KI-14A », source: geoportail.lu, Administration du Cadastre et de la Topographie

Initialement le présent PAP comprend :

- la parcelle inscrite au cadastre de la commune de Luxembourg, section EC de Weimerskirch, sous le numéro 1103/6216 d'une contenance totale de 13 a 49 ca ;
- la parcelle inscrite au cadastre de la commune de Luxembourg, section EC de Weimerskirch, sous le numéro 1102/6275 d'une contenance totale de 1 a 60 ca ;

- la parcelle inscrite au cadastre de la commune de Luxembourg, section EC de Weimerskirch, sous le numéro 1102/XXX2 d'une contenance totale de 6 a 93 ca ;
- la parcelle inscrite au cadastre de la commune de Luxembourg, section EC de Weimerskirch, sous le numéro 1101/XXX4 d'une contenance totale de 8 a 65 ca ;
- la parcelle inscrite au cadastre de la commune de Luxembourg, section EC de Weimerskirch, sous le numéro 1101/6222 d'une contenance totale de 9 a 13 ca ;
- la parcelle inscrite au cadastre de la commune de Luxembourg, section EC de Weimerskirch, sous le numéro 1095/XXX8 d'une contenance totale de 8 a 73 ca ;
- la parcelle inscrite au cadastre de la commune de Luxembourg, section EC de Weimerskirch, sous le numéro 1014/XX19 d'une contenance totale de 8 a 97 ca ;

2. PAG EN VIGUEUR

2.1 Classement selon PAG

Selon le PAG de la Ville de Luxembourg le présent PAP est classé comme « zone d'habitation 2 [HAB-2] », superposée d'une « zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier 'nouveau quartier' » numérotée « KI-14A ».

2.2 Extrait de la partie graphique du PAG en vigueur

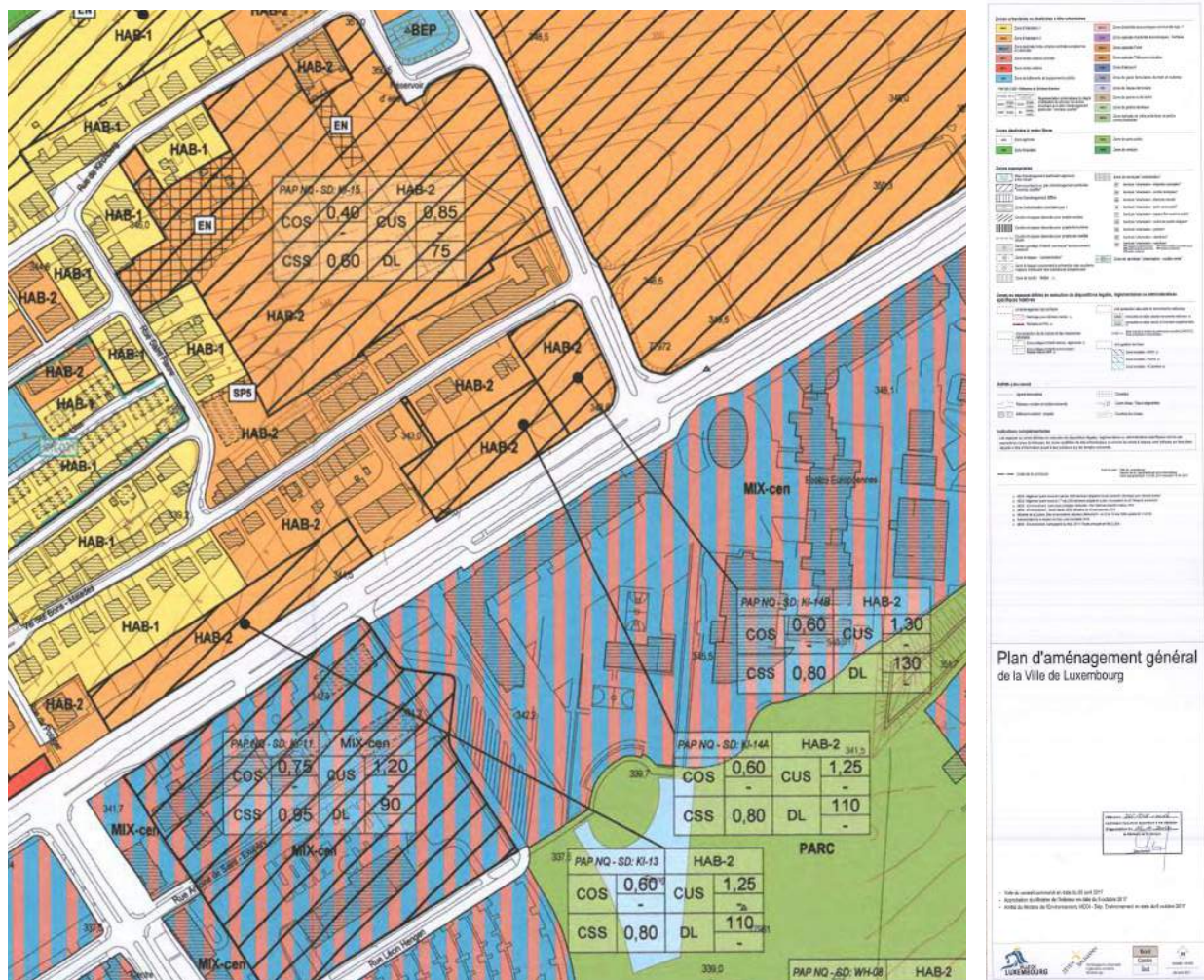


Figure 4 : extrait PAG Ville de Luxembourg, source : Ville de Luxembourg

2.3 Extrait de la partie écrite du PAG en vigueur

Art. 2 Zone d'habitation 2 [HAB-2]

La zone d'habitation 2 est destinée aux maisons d'habitation unifamiliales, bi familiales et plurifamiliales, ainsi qu'aux établissements d'hébergement.

En fonction de la localisation et de la vocation du quartier, y sont également admis des activités de commerce de détail, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des prestations de services qui sont le complément naturel à l'habitation, ainsi que des constructions, des établissements, des équipements et des aménagements de service public et d'intérêt général et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Les crèches sont autorisées dans les maisons unifamiliales ainsi qu'au rez-de-chaussée des maisons bi-familiales, des maisons plurifamiliales et des établissements d'hébergement. Toute crèche doit disposer d'un jardin privatif dans la marge de reculement postérieure directement accessible depuis la crèche.

L'implantation de nouvelles stations-service n'y est pas autorisée. La rénovation et la mise aux normes des constructions et équipements des stations-service existantes sont autorisées.

Y sont interdits 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 d'habitation ou dont l'intégration dans l'îlot ou dans la rue n'est pas garantie.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 2, au moins la moitié des logements est de type collectif. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 80% au minimum. Si les fonctionnalités, les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent, il peut être dérogé au principe des 80% de surface construite brute à dédier à des fins de logement.

Art. 23 Zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NO)

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur. Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol [CUS], par le coefficient d'occupation du sol [COS] et par le coefficient de scellement du sol [CSS]. En plus, la densité de logements (DL) est fixée pour les zones ou parties de zones.

On entend par:

- *coefficient d'utilisation du sol (CUS), le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous des niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brute, 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 ;*

- *coefficient d'occupation du sol [COS], 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 ;*
- *coefficient de scellement du sol, le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net ;*
- *densité de logement, le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut.*

Dans ces zones, des aménagements et des constructions d'utilité publique, nécessaires à la mise en œuvre du plan d'aménagement général, en application de l'article 23 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, à réaliser par la Ville, l'État ou des gestionnaires de réseaux peuvent être autorisés, sous condition que leur implantation se limite au strict minimum et qu'un soin particulier soit apporté à leur intégration dans le site.

Des constructions et aménagements sont exceptionnellement autorisés même s'ils ne répondent pas aux dispositions de la présente partie écrite à condition que :

- *que la nécessité de cette construction ou de cet aménagement soit dûment constatée ;*
- *qu'il s'agisse d'une construction ou d'un aménagement léger, démontable ou préfabriqué à réaliser selon les règles de l'art ;*
- *qu'il y ait un engagement du maître d'ouvrage de supprimer la construction ou l'aménagement dès que la nécessité n'existe plus.*

Les constructions existantes ne peuvent subir des transformations qu'à condition que ces travaux n'augmentent pas sensiblement le volume et n'aient pour effet d'altérer ni le caractère ni la destination de ces constructions.

Une surface correspondant à au moins un dixième de la superficie brute des terrains compris dans le PAP NO, doit être réservée à l'aménagement d'espaces de verdure cohérents ouverts au public, d'aides de récréation ou de jeux, ainsi qu'à la plantation d'arbres en bordure de la voirie.

Cette obligation ne s'applique pas aux terrains réservés aux édifices publics. Du en cas de reconversion de zones déjà urbanisées.

Chapitre 4 Les emplacements de stationnement

Art. 33 Dispositions générales

Lors de l'octroi d'une autorisation de construire un nombre déterminé d'emplacements de stationnement pour véhicules doit être aménagé sur la propriété-même dans les cas suivants :

- *pour toute construction nouvelle;*
- *pour tout agrandissement d'au moins 40 m² de la surface exploitable nette;*

- pour toute transformation ayant pour but d'augmenter le nombre de logements de plus de 2 unités.

Doivent être fournis:

a) pour les logement :

- pour les maisons unifamiliales, au minimum 1 emplacement par maison ;
- pour les maisons bi- et plurifamiliales au maximum 1,2 emplacements et au minimum 0,8 emplacement par logement

Par dérogation, pour les maisons unifamiliales l'utilisation temporaire de l'espace « emplacement » à des fins d'habitation est autorisée ;

Par dérogation, dans les secteurs protégés de type environnement construit « c », telles que définies par le PAG, ainsi que pour le logement intégré, aucun emplacement par logement n'est requis. Dans le cadre de projets pilote par ex. « Vivre sans Voiture y, aucun emplacement par logement n'est autorisé ;

b) pour les crèches, les commerces, cafés et restaurants :

- 1 emplacement par tranche de 100 m² de la surface construite brute ;

Par dérogation, dans les secteurs protégés de type environnement construit « c », telles que définies par le PAG, aucun emplacement pour les crèches, les commerces, cafés et restaurants n'est requis ;

c) 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 ;

Par dérogation, dans les secteurs protégés de type environnement construit « c », telles que définies par le PAG, aucun emplacement pour les bureaux et administrations n'est requis ;

d) pour les établissements à caractère artisanal et industriel :

- 1 emplacement par tranche de 150 m² de la surface construite brute.

e) pour les établissements d'hébergement collectif, les hôtels, les constructions hospitalières, de gériatrie et centres intégrés pour personnes âgées :

- 1 emplacement par tranche de 3 chambres.

Peuvent être fournis :

f) 1 emplacement supplémentaire par tranche de 12 m² de la surface exploitable nette pour un auditorium ou une salle de conférence publics ou gradins aux sièges fixes ou gradins escamotables, sous condition que ces auditoriums / salles de conférence soient mis gracieusement à disposition à des associations ayant leur siège sur le territoire de la Ville, qui en font la demande, pour l'organisation de manifestations à caractère culturel, scientifique ou philanthropique.

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. Par tranche de 10 emplacements de stationnement en surface un arbre à haute tige doit être planté.

S'il s'avère impossible, pour des raisons architecturales, esthétiques, techniques ou encore en raison des exigences de la circulation sur la voie publique, d'aménager les emplacements de stationnement sur la parcelle même, le constructeur est autorisé à fournir, dans un rayon de 300 mètres, les emplacements qui lui font défaut. En ce cas, il doit pouvoir démontrer qu'il est soit propriétaire, soit locataire pour un terme d'au moins 20 ans de ces emplacements. Les emplacements de rechange donnés autorisés et non encore affectés ne peuvent être aliénés ni à leur destination ni à leur affectation. Les mêmes emplacements ne peuvent être mis en compte que pour un seul immeuble.

Si les emplacements de stationnement requis ne peuvent être fournis dans un parc de stationnement dans un rayon de 300 mètres, une taxe compensatoire, dont le taux et les modalités sont fixés par le règlement-taxe, est due.

En dehors des emplacements de stationnement demandés en application de l'article 33.1, le bourgmestre peut autoriser, pour les services sociaux, les établissements commerciaux, artisanaux et industriels, l'aménagement, sur leurs terrains, d'emplacements de stationnement pour véhicules utilitaires.

2.4 Schéma directeur

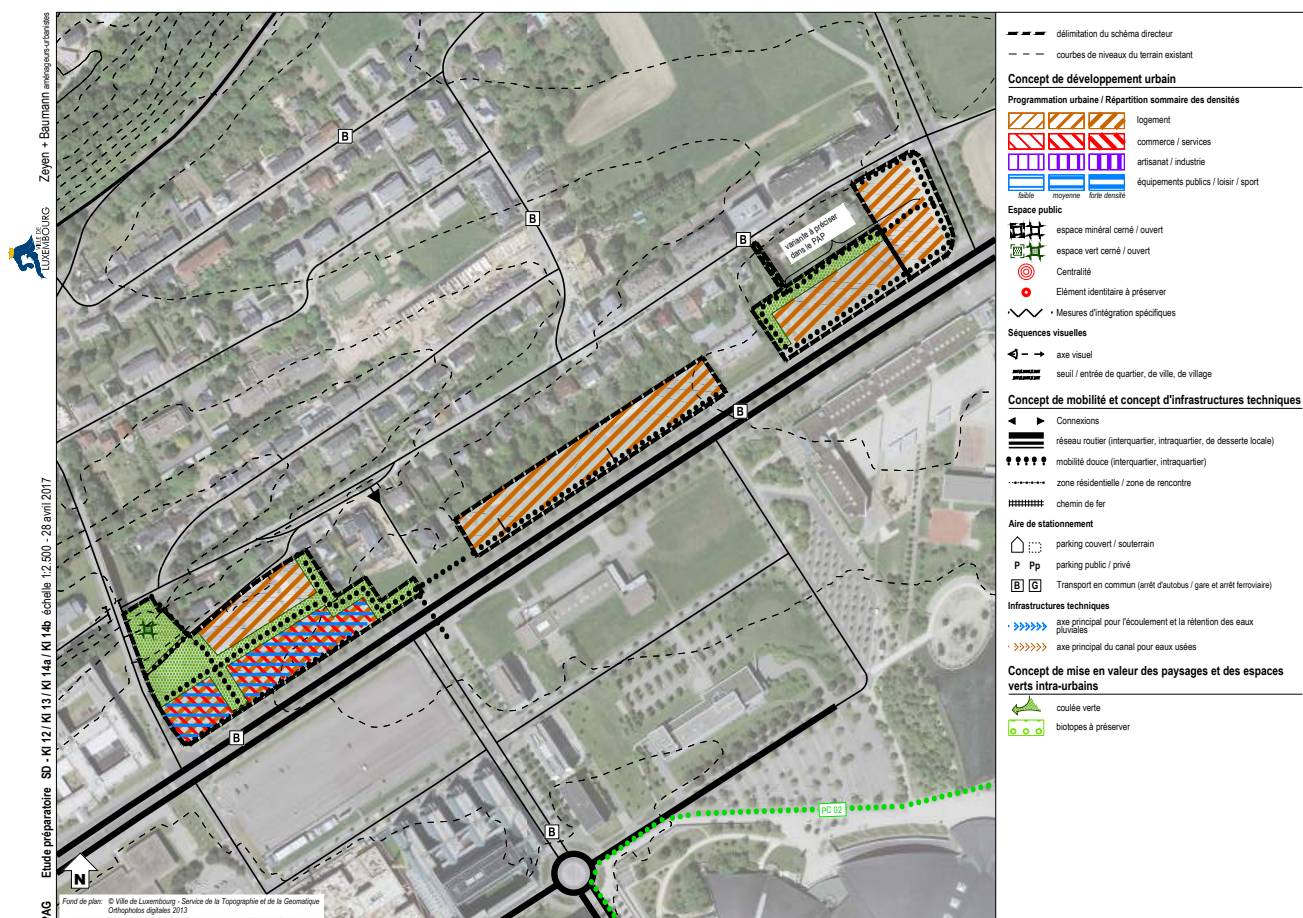


Figure 5 : Schéma directeur, source: Ville de Luxembourg

Le schéma directeur prévoit des constructions d'habitation coté Boulevard Konrad Adenauer et un espace vert cerné au nord des constructions avec une liaison vers le Val des Bons Malades et le Boulevard Konrad Adenauer. La mobilité douce est à prévoir coté boulevard/rue et dans l'espace vert avec ses liaisons vers le Val des Bons Malades et le Boulevard Konrad Adenauer et avec prolongation traversant le PAP n° KI-14B vers le Boulevard Prince Charles et le nouveau quartier « Laangfur ».

Ces dispositions urbanistiques sont respectées par le PAP « Bd Konrad Adenauer – Zone 3A » (KI-14A).

3 PARTIE URBANISTIQUE

3.1 Insertion urbaine



Figure 6 : vue aérienne du PAP « KI-14A », source: geoportail.lu, Administration du Cadastre et de la Topographie

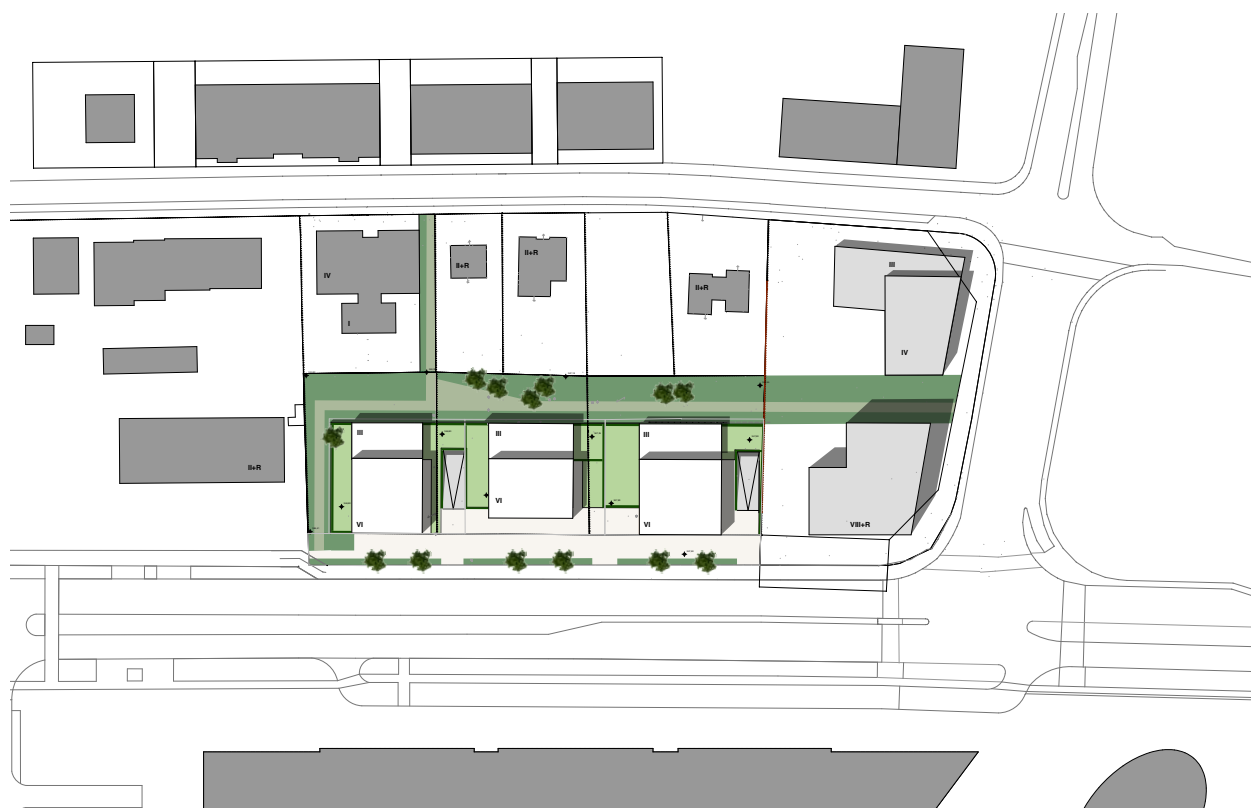


Figure 7 : intégration urbaine des PAP « KI-14A » et « KI-14B » dans le quartier, source: christian bauer & associés architectes

La surface admissible selon PAG est répartie en trois volumes séparés. Côté Boulevard Konrad Adenauer le volume au milieu est implanté avec un recul de construction, ensemble avec les constructions existantes les nouvelles constructions donnent un rythme. Les constructions sont plus élevées vers le boulevard (VI niveaux) et plus bas vers le parc public (III niveaux).

3.2 Concept d'utilisation du sol

Les constructions du PAP « KI-14A » sont destinés majoritairement à l'habitation. Au rez-de-chaussée des fonctions autres que l'habitation sont possibles. Les sous-sols sont destinés au parking et aux fonctions secondaires d'habitation.

3.3 Plan, coupe, modèle 3D



Figure 8 : modèle 3D du PAP « KI-14A », source: christian bauer & associés architectes

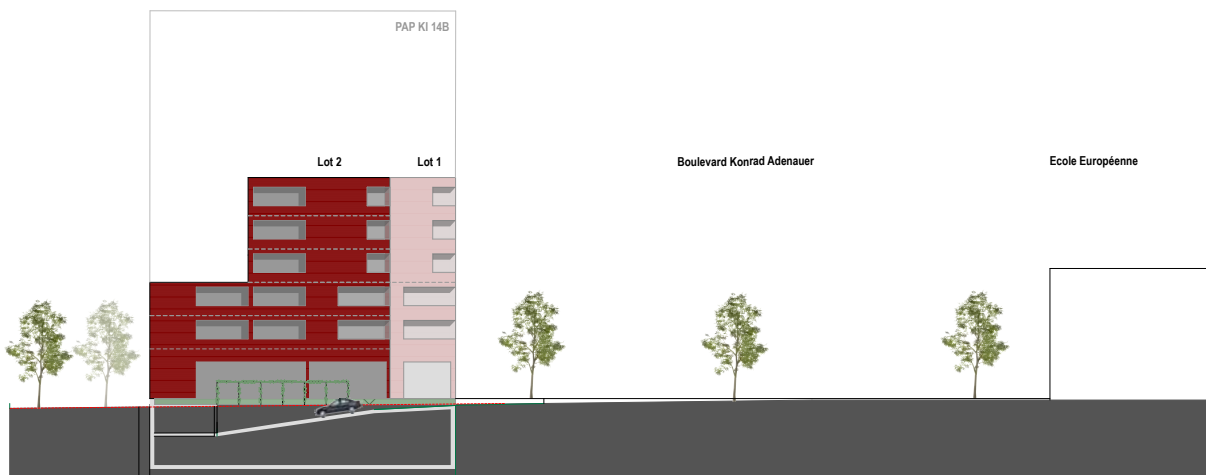


Figure 9 : Coupe/Façade du PAP « KI-14A », source: christian bauer & associés architectes

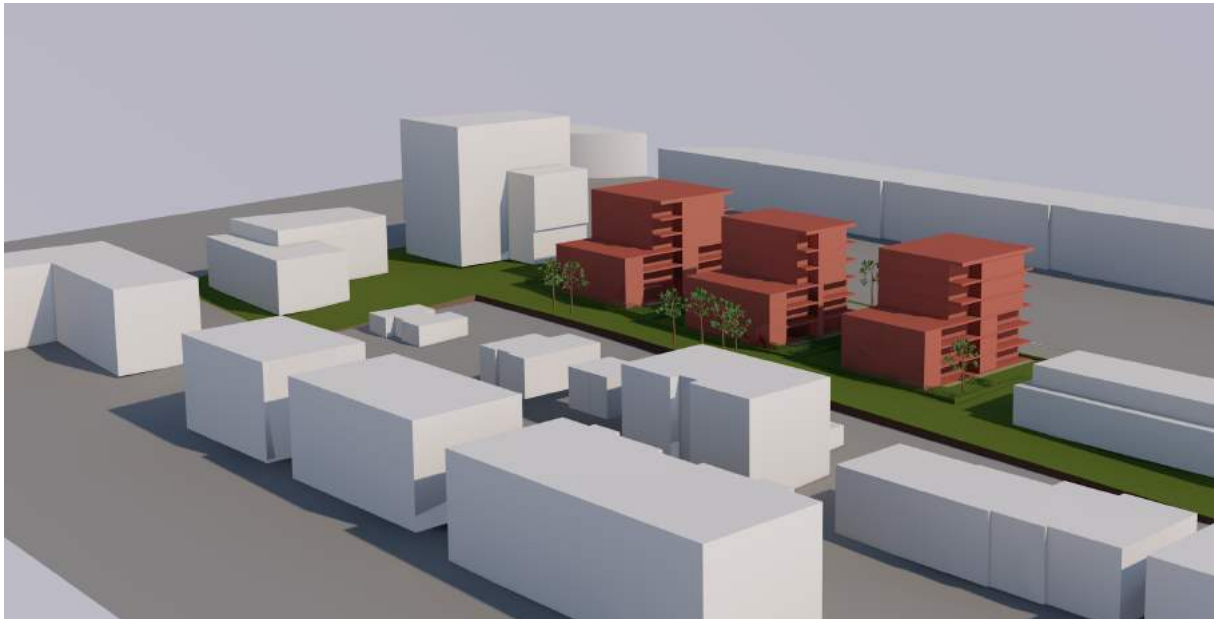


Figure 9 : modèle 3D du PAP « KI-14A », source: christian bauer & associés architectes

3.4 Concept paysager

La coulée verte permet des connexions en mobilité douce depuis le Boulevard Konrad Adenauer jusqu'au Val des Bons Malades ainsi une connexion Est vers le Boulevard Prince Charles. Une rigole et un bassin de rétention ouverts seront aménagés. Un aménagement naturel permettra leur intégration. Le chemin Est-Ouest sera accompagné par des plantations d'arbres et d'arbustes. Les limites public/privé seront clairement marquées, avec par exemple, des plantations différenciées.

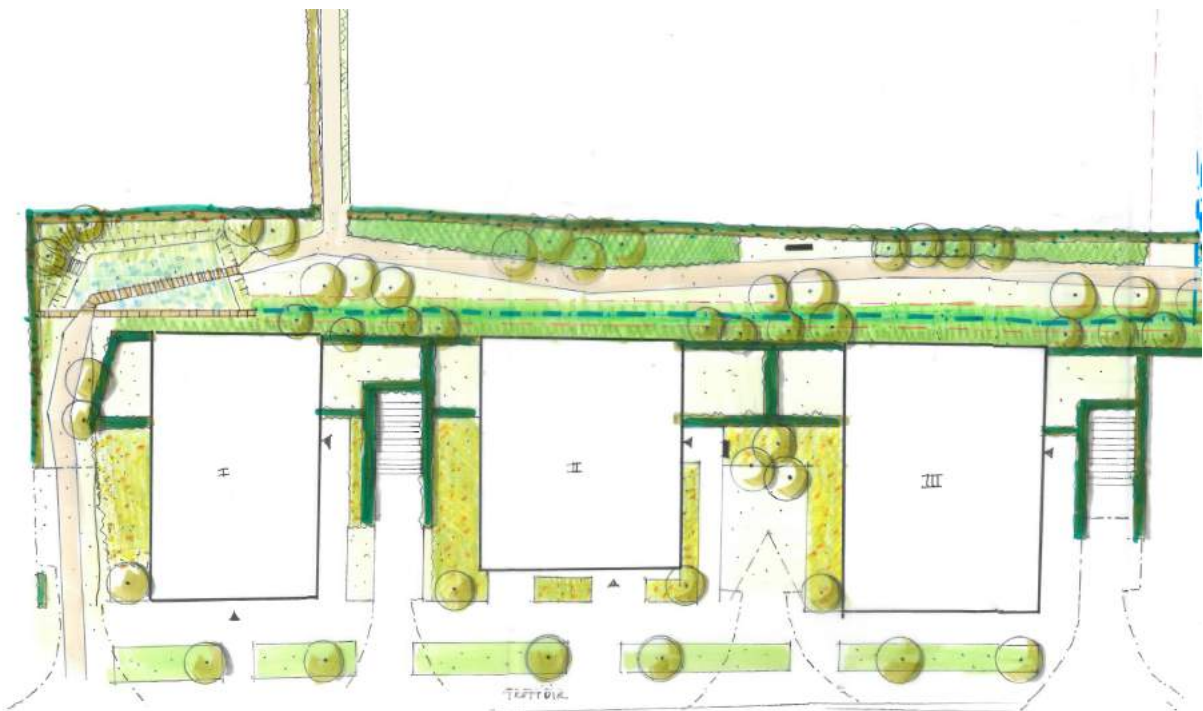


Figure 10 :Concept paysager, source: AREAL Landscape Architecture

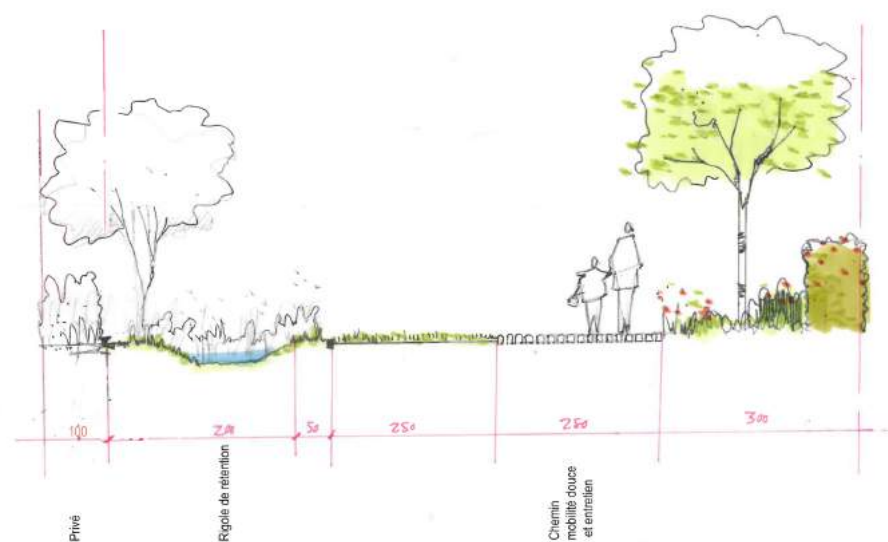


Figure 11 :Coupe partie espace vert public, source: AREAL Landscape Architecture