

VILLE DE LUXEMBOURG

Administration de l'Architecte

VILLE DE LUXEMBOURG

03 OCT. 2006

URBANISME - P D B

PAP - PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Référence: 15152-26C

Le présent document appartient
à ma décision de ce jour.

Luxembourg, le 23.04.07

Le Ministre de l'Intérieur
et de l'Aménagement du Territoire,

PARTIE ECRITE

Jean-Marie HALSDORF

**KIRCHBERG :
RUE DES MARAICHERS – RUE DE LA LAVANDE**

02.10.2006

appartient à l'approbation provisoire
du conseil communal
du 6 novembre 2006
référence n° 82a/1/2006



Sommaire

PARTIE ECRITE

I. RAPPORT JUSTIFICATIF

- 1.01 Introduction
- 1.02 Situation existante
- 1.03 Typologie des immeubles environnants les terrains
- 1.04 Situation projetée
- 1.05 Typologie d'habitat

II. PARTIE REGLEMENTAIRE

- 2.01 Règles de constructions
- 2.02 Formes et dimensions des parcelles
- 2.03 Emprises des Constructions
- 2.04 Conception urbanistique
- 2.05 Circulation
- 2.06 Conception topographique
- 2.07 Conception architecturale
- 2.08 Gabarits et hauteurs des constructions
- 2.09 Implantation et reculs des constructions
- 2.10 Espaces libres, surfaces non bâties

III. PARTIE GRAPHIQUE

- 3.01 Plans en annexe
 - situation projetée, vue en plan, éch. 1/250, format A0, plan n°0101250_B
 - situation projetée, coupes A-A, B-B, C-C, éch. 1/250, format A0, plan n°0201250_B
 - situation projetée, exemples de maisons en bande avec et sans garage, éch. 1/100, format A0, plan n°0301100_B



PAP – PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

KIRCHBERG : RUE DES MARAICHERS – RUE DE LA LAVANDE

PARTIE ECRITE :

I.) RAPPORT JUSTIFICATIF

I.I) INTRODUCTION

Le présent PAP (Plan d'Aménagement Particulier) couvre un ensemble de terrains sis à Luxembourg – Kirchberg. Les terrains se situent entre la rue des Maraîchers (côté Sud) et la rue des Lilas (côté Nord), ainsi que entre la rue des Lilas (côté Sud) et la rue de la Lavande (côté Nord).

La surface totale de l'ensemble des terrains, couvert par le PAP est d'environ 16.150 m², ceux-ci sont limités au Nord – Ouest par la rue des Maraîchers, au Sud – Est par la rue de la Lavande, et au Nord –Est par la rue St. Fiacre.

Le projet prévoit l'implantation de 35 nouvelles constructions du type d'habitation 2, (défini au PAG actuellement en vigueur) dont 32 maisons unifamiliales (2,8 niveaux habitables), et 3 immeubles d'habitation collectifs (2,8 niveaux habitables).

Nombre de maisons nouvelles : 35 immeubles, le nombre de niveaux est limité à 2,8.
(32 maisons en bande, 2 résidences, 1 maison de coin)

I.II) SITUATION EXISTANTE

Les terrains et les maisons existantes se trouvent, suivant le projet général d'aménagement de la Ville de Luxembourg, classées dans une zone d'habitation H2, qui permet de construire des maisons d'habitation collective avec un nombre de niveaux de 2,8, et un CMU (coefficient maximum d'utilisation du sol) de 1,0.

Les maisons existantes dans la rue des Lilas sont intégralement la propriété de la Ville de Luxembourg. Ces maisons avec une profondeur de 6,00 m sont dans un état très délabré et le présent PAP prévoit leur démolition.

Les maisons dans la rue de la Lavande sont d'une part en main privée et d'autre part la propriété de la Ville de Luxembourg. Les maisons privées sont dans un bon état, mais sur des terrains de surface très étriquée, et ne disposent pas d'espace à l'arrière. Les maisons appartenant à la Ville de Luxembourg sont en moins bon état et ont été réaménagées provisoirement pour accueillir des locataires.

I.III) TYPOLOGIE DES IMMEUBLES ENVIRONNANTS LE TERRAIN

Du côté Est, du projet « rue des Lilas – Kirchberg » on retrouve des anciennes maisons fermière isolées, et du côté Sud on retrouve des maisons unifamiliales isolées également. Du côté Nord, les travaux de réaménagement de la rue des Maraîchers, suivant un nouvel alignement situé plus au Nord par rapport à l'ancien tracé, viennent d'être achevés et des nouvelles constructions destinées au logement collectif sont en voie de réalisation sur le front nord de cette nouvelle voie.

I.IV) SITUATION PROJETEE

Suite à des inspections sur place et des entrevues avec l'Administration de l'Architecte de la Ville de Luxembourg, il a été décidé que les maisons de la rue des Lilas seront entièrement démolies. La rue des Lilas subira un léger déplacement (horizontale), pour une meilleure division et alignement des terrains et subira une légère flexion pour ne pas empiéter sur les terrains privés.

La rue des Lilas sera projetée avec une circulation en double sens, des emplacements de stationnement public, et un alignement d'arbres du côté Sud. Une nouvelle division des terrains entre la rue des Lilas et la rue de la Lavande est prévue, cette nouvelle organisation des terrains permettra de construire de façon plus compacte, ce qui correspond à l'idée d'habitat urbain en ville, suivant les critères de l'IVL.

I.V) TYPOLOGIE D'HABITAT

Le projet est adapté à la situation urbanistique et topographique du terrain, prenant en compte l'ensoleillement optimal du lieu. L'idée est d'établir un projet urbain durable, ayant pour but d'implanter des maisons unifamiliales avec une typologie d'habitat diversifiée et compacte, adaptée aux besoins de chaque habitant. Ceci explique le dépassement des valeurs maxima du CMU défini par la loi de 2004, qui est pour le type d'habitation 2 de 1,0. Les maisons unifamiliales groupées en bande ont un coefficient maximum d'utilisation du sol, qui se situe entre 1,06 et 1,74. Les deux immeubles à appartements de la rue Maraîchers (côté Sud) ont un CMU de 0,94 et de 0,96.

Le terrain de jeux existant garde son affectation, mais la topographie du terrain naturel est modifiée. Cette zone verte correspond presque au quart du PAP. Ce terrain, ainsi que les rues et les trottoirs seront cédés à la commune, ce qui correspond à 6300 m², 39% du présent PAP.

II.) PARTIE REGLEMENTAIRE

II.I) REGLES DE CONSTRUCTIONS

La partie écrite concernant les zones d'habitation 2 du PAG est d'application.

II.II) FORMES ET DIMENSIONS DES PARCELLES

Les formes et dimensions des parcelles sont indiquées dans la partie graphique du PAP.

II.III) EMPRISES DES CONSTRUCTIONS

Les emprises maximales de chaque construction, mesurées hors œuvre, sont inscrites dans la partie graphique du PAP, cette emprise ne peut être dépassée en aucun cas.

II.IV) CONCEPTION URBANISTIQUE

Le principe fondamental du PAP est basé sur l'économie de l'espace et l'orientation du site. L'urbanisme est étudié de manière à favoriser un ensemble cohérent et harmonieusement intégré à la topographie.

Les maisons en bande, ainsi que les immeubles sont orientées Nord-Est et Sud-Ouest, comme les anciennes maisons fermières que l'on retrouve du côté Nord de la rue St. Fiacre. Tous les immeubles bénéficieront d'un jardin.

Les différents groupes de maisons en bandes seront séparés par des ouvertures visuelles.

II.V) CIRCULATION

Un nouveau chemin pour piétons et cyclistes, orienté Nord-Est/Sud-Ouest, sera réalisé entre la rue des Maraîchers et la rue des Lilas. Ce chemin rejoindra l'ancien chemin pour piétons, vers la rue de Kirchberg, en séparant la partie publique de la zone d'habitation.

La circulation automobile se fera uniquement dans les directions Est-Ouest, en double sens, desservant les différents immeubles.

Le PAP prévoit une zone 30.

II.VI) CONCEPTION TOPOGRAPHIQUE

La topographie du site descendant du Nord-Est (rue des Maraîchers) vers le Sud-Ouest (rue de la Lavande) conditionne et inspire le projet et permet le développement d'un ensemble compact. Les immeubles d'habitation s'organisent le long des rues existantes et seront implantés dans le terrain naturel. Les immeubles seront aménagés d'une terrasse orientée Sud-Ouest, respectivement Nord-Est au dernier étage, correspondant à 20 % de la surface utile.

II.VII) CONCEPTION ARCHITECTURALE

Dans le but d'une utilisation optimale des surfaces, les habitations individuelles sont disposées sur des parcelles de petite taille et regroupées en bandes.

Une homogénéité et une unité dans la conception architecturale sont recherchées par ensemble de maisons groupées en bande.

Chaque ensemble de maisons groupées en bande, devra présenter une utilisation harmonieuse des matériaux.

Les surfaces des terrains, des maisons, des rues, des espaces publics, ainsi que les limites latérales, les reculs, les surfaces parking, les cotes, et tout autre gabarit sont définis dans les plans en annexe.

Pour les maisons en bande groupées au Sud de la rue des Lilas et au Nord de la rue de la Lavande, deux variantes de maisons type : une avec garage et l'autre sans garage sont présentées dans les plans en annexe.

Les maisons groupées en bande au Nord de la rue des Lilas sont prévues avec une surface de stationnement.

II.VIII) GABARITS ET HAUTEURS DE CONSTRUCTION

Les maisons ne peuvent comporter plus de 2 niveaux pleins, et le niveau des combles ne peut être exploité qu'à raison de 80% du premier niveau plein. Ce niveau des combles doit correspondre aux coupes de principe, suivant la partie graphique du PAP.

II.IX) IMPLANTATION ET RECULS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions sont à implanter parallèlement à l'alignement de la rue, sauf pour les nouvelles constructions aux abords de la rue de la Lavande (côté Nord), qui seront placées parallèlement aux autres nouveaux immeubles, (voir partie graphique du PAP).

La profondeur de construction des immeubles est de 11 m hors sol maximum.

Pour les deux immeubles à appartements, aux abords de la rue des Maraîchers (côté Sud), la profondeur de construction en sous-sol est de maximum de 13 m.

Sur les limites de construction non mitoyennes, un recul latéral d'au moins 4 m est à observer.

Quatre bandes de constructions sont prévues :

1. Aux abords de la rue des Maraîchers, côté Sud :

Le PAP prévoit l'implantation de deux immeubles à appartements d'une largeur maximale de **24,25 m** en face et en rapport direct avec les résidences implantées côté Nord de la rue des Maraîchers. Ces immeubles à appartements auront une profondeur max. de **11,00 m** hors-sol et une hauteur max. à l'acrotère de la façade avant par rapport à l'axe de la rue des Maraîchers de **10,85 m**. L'étage supérieur est en retrait dans la façade longitudinale Sud, correspondant à 80% d'un étage plein.

Le sous-sol est aménagé en tant que surface de parking avec une profondeur de **13,00 m**. L'accès au parking se fait par la rue des Maraîchers, à travers une rampe.

2. Aux abords de la rue des Lilas, côté Nord :

Le PAP prévoit l'implantation d'un groupe de 3 maisons unifamiliales et un groupe de 4 maisons unifamiliales, construites en bande. Ces constructions auront une largeur max. de **6,75 m**, une profondeur max. de **11,00 m** et une hauteur max. à l'acrotère avant de la façade par rapport à l'axe de la rue des Lilas de **9,75 m**. L'étage supérieur est en retrait dans la façade, côté rue des Lilas.

Les maisons unifamiliales disposeront d'un emplacement de stationnement devant la maison sur la parcelle privée.

3. Aux abords de la rue des Lilas, côté Sud :

Le PAP prévoit l'implantation de 21 maisons unifamiliales, construites en bandes de différentes tailles. Ces constructions auront une largeur max. de **7,00 m**, une profondeur max. de **11,00 m** et une hauteur max. à l'acrotère de la façade avant par rapport à l'axe de la rue des Lilas de **6,55 m**. L'étage supérieur est en retrait dans la façade, côté jardin.

Les emplacements de stationnement de ces maisons peuvent être aménagés dans l'immeuble au niveau de la rue des Lilas (suivant la variante) ; les sous-sols sont à considérer comme surface habitable et disposent d'un accès vers le jardin.

4. Aux abords de la rue de la Lavande, côté Nord :

Construction de 4 maisons individuelles, construites en bande et une maison de coin.

Les constructions en bande auront une largeur max. de **7,65 m**, une profondeur max. de **11,00 m** et une hauteur max. à l'acrotère de la façade avant par rapport à l'axe de la rue de la Lavande de **9,75 m**. L'étage supérieur est en retrait dans la façade, côté rue de la Lavande.

Les emplacements de stationnement de ces maisons pourraient être aménagés dans l'immeuble au niveau de la rue de la Lavande.

Un immeuble d'appartement à trois logements maximum sera implanté au coin de la rue de la Lavande et de la rue St. Fiacre sur l'actuel parking public.

La maison en coin aura une largeur max. de **15,45 m**, une profondeur max. de **8,45 m** et une hauteur max. à l'acrotère de la façade avant par rapport à l'axe de la rue de la Lavande de **9,75 m**. L'étage supérieur est en retrait dans la façade, côté rue de la Lavande. Les emplacements de stationnement de la maison en coin pourraient être aménagés dans l'immeuble au niveau de la rue de la Lavande.

Les parcelles construites existantes bénéficieront d'un agrandissement du terrain avec la possibilité d'agrandir la maison en profondeur suivant la partie graphique du PAP.

II.X) ESPACES LIBRES, SURFACES NON BÂTIES

Les espaces libres et les surfaces non bâties, à l'exception des chemins d'accès et terrasses, sont à aménager sous forme d'espaces verts.

Les terrasses construites sur terre-plein, remblais et/ou sous-sols d'une profondeur maximale de 3,5 m ne sont pas considérées comme balcons.

III.) PARTIE GRAPHIQUE :

Plans en annexe:

1. Projet PAP rue des Lilas Kirchberg, situation projetée vue en plan, éch. 1:250, feuille n°0101250_B, daté du 27.09.2006.
2. Projet PAP rue des Lilas Kirchberg, situation projetée coupes A-A, B-B, C-C, éch. 1:250, feuille n°0201250_B, et pictogrammes, éch. 1 :2500, daté du 27.09.2006.
3. Projet PAP rue des Lilas Kirchberg, exemple de maisons en bande avec et sans garage, feuille n° 0301100_B, éch: 1:100, daté du 27.10.2006.
4. Maquette, éch. 1:500, rendu en novembre 2004.

Etabli à
Luxembourg, le 02.10.2006

bsa - bob strotz architecture

Bob Strotz, Ing.dipl.arch.
Jens Stahnke, Ing.dipl.arch.