

23-10-2015  
Modifié le 06-04-2016  
PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER  
« Nouveau Quartier »

## PAP « Aal Neiduerf »

### Ville de Luxembourg

### Partie écrite

Pour la réalisation de dix unités d'habitation  
dont une maison existante à conserver et à rénover

Modifiée suite à l'avis de la Cellule d'Évaluation du Ministère de l'Intérieur  
(17563/26C) du 15 février 2016

Maître d'ouvrage :  
**Immobilière Schmoilchesknupp 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  
&  
iPlan by Marc Gubbini Architectes s.a.  
14, rue Robert Stumper, L-2557 Luxembourg



Notre réf : 1931/13

appartient à la délibération  
du conseil communal  
du 25 avril 2016  
référence n° 82a/2015/2

Référence: <u>17563/26C</u>
Le présent document appartient à ma décision d'approbation du: <u>30.06.2016</u>
Le Ministre de l'Intérieur <i>[Signature]</i> Dany 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

# SOMMAIRE

---

<b>1. INTRODUCTION</b>	<b>3</b>
<b>2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE</b>	<b>5</b>
2.1 Dérogations et précisions par rapport au PAG de la Ville de Luxembourg	6
Art. 1 Implantation des constructions et reculs à respecter	6
Art. 2 Hauteur des constructions projetées	6
2.2 Ajustements et précisions par rapport au PAG et au Règlement sur les bâtisses de la Ville de Luxembourg	7
Art. 3 Garantie d'accès de passage au lot 03	7
Art. 4 Conditions à respecter pour la maison à conserver et à rénover	7
Art. 5 Conception des nouvelles constructions projetées	7
Art. 6 Espaces fonctionnels communs et privatifs	7
Art. 7 Surfaces consolidées	7
Art. 8 Aménagement des espaces verts privés	7
Art. 9 Remblais et déblais de terre	8
Art. 10 Clôtures, haies et murets	8
Art. 11 Accès pompiers	8
Art. 12 Emplacements de stationnement privés	8
<b>3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC</b>	<b>9</b>
3.1 Cession des fonds au domaine public	10
Art. 13 Répartition des surfaces	10
3.2 Assainissement	10
Art. 14 Gestion des eaux pluviales	10

# 1. INTRODUCTION

---



Le Projet d'Aménagement Particulier (PAP) « Aal Neiduerf » dans la Ville de Luxembourg exécute le Plan d'Aménagement Général (PAG – partie écrite et partie graphique) de la Ville de Luxembourg concernant les dispositions réglementaires pour la zone d'habitation 2 superposée par une zone « terrains à étude – quartiers à réaménager » et pour la zone de verdure, en précisant les points suivants :

- la conservation et la rénovation de la construction sise au 262 Rue de Neudorf (maison unifamiliale) ;
- la délimitation de surfaces constructibles.

Le présent PAP déroge ponctuellement aux dispositions réglementaires du PAG de la Ville de Luxembourg, moyennant l'article 108 bis, paragraphe 1 de la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain : *« les plans et projets d'aménagement général fondés sur la loi du 12 juin 1937 peuvent être modifiés et complétés ponctuellement par un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » établi conformément à la procédure prévue à l'article 30, à condition qu'une telle modification ponctuelle s'avère indispensable pour améliorer la qualité urbanistique du plan d'aménagement particulier ».*

Les dérogations ponctuelles par rapport au PAG de la Ville de Luxembourg, faites dans le présent PAP, s'appuient notamment sur la zone « terrains à étude – quartiers à réaménager » couvrant les terrains constructibles du site et visant au maintien du tissu bâti existant en termes d'implantation et de volumétrie.

Les dérogations nécessaires pour le présent PAP concernent les articles suivants :

Dérogations et précisions par rapport aux articles du PAG (partie écrite, version coordonnée du 10/2015) de la Ville de Luxembourg :

- article \*A.0.2 b) « recul sur les alignements de rue » ;
- article A.0.4 « les toits » ;
- article \*A.2.2 « l'implantation des constructions » ;
- article A.2.5 a) « recul sur les limites latérales » ;
- article \*A.2.5 b) « recul sur la limite postérieure ».

Pour toutes les dispositions qui ne sont pas indiquées ou spécifiées dans la partie écrite du présent PAP, il y a lieu de se référer à la partie graphique du même PAP (plan n° 193113-315), au PAG (partie écrite et partie graphique) et au Règlement sur les bâtisses en vigueur de la Ville de Luxembourg.

La présente partie écrite est indissociable et complémentaire à la partie graphique relative au PAP (plan n° 193113-315).

## 2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

---

## **2.1 Dérogations et précisions par rapport au PAG de la Ville de Luxembourg :**

### Art. 1 Implantation des constructions et reculs à respecter :

Pour les constructions projetées, une dérogation par rapport aux articles suivants est nécessaire :

- article \*A.0.2 b) « recul sur les alignements de rue »,
- article \*A.2.2 « l'implantation des constructions »,
- article A.2.5 a) « recul sur les limites latérales »,
- article \*A.2.5 b) « recul sur la limite postérieure ».

Toutes les dispositions concernant l'implantation et les reculs à respecter sont données par la partie graphique relative au projet (plan n° 193113-315).

Pour la maison à conserver et à rénover, l'implantation et les reculs existants demeurent inchangés.

### Art. 2 Hauteur des constructions projetées :

Pour la hauteur des constructions projetées, une dérogation par rapport à l'article suivant est nécessaire :

- article A.0.4 « les toits ».

Pour les constructions possédant une toiture à un versant, il est autorisé que le niveau sous combles dépasse le gabarit théorique défini par l'intersection du plan de la façade et du plan fictif du toit dont la pente maximale ne peut dépasser un angle de 45°.

Les indications de toiture sont données par la partie graphique relative au projet (plan n° 193113-315).

## **2.2 Ajustements et précisions par rapport au PAG et au Règlement sur les bâtisses de la Ville de Luxembourg :**

### Art. 3 Garantie d'accès de passage au lot 03 :

Dans le cas où le lot 03 n'appartient pas à la copropriété du lot 02 et pour des raisons d'entretien, une servitude de passage est à garantir sur le lot 02 depuis le domaine public existant (ruelle desservant le site) vers le lot 03.

### Art. 4 Conditions à respecter pour la maison à conserver et à rénover :

Le corps de logis de la ferme (maison existante au 262 rue de Neudorf) est à conserver et à rénover aux niveaux des gabarits, des façades et de la toiture.

Les matériaux utilisés en façade sont soumis aux dispositions définies dans l'arrêté communal du 25 mars 1998 nommé « Conditions spéciales applicables au secteur protégé des vallées de la Pétrusse, de l'Alzette et du promontoire du Rham » (cf. Annexes).

### Art. 5 Conception des nouvelles constructions projetées :

Les matériaux à utiliser sont le crépi, le métal ou le béton. Les couleurs criardes sont interdites. Les matériaux et couleurs retenus seront à détailler pour la demande d'autorisation de bâtir.

En cas de réduction des surfaces projetées, les alignements obligatoires sont à respecter uniquement sur les parties de volumes réalisées.

### Art. 6 Espaces fonctionnels communs et privatifs :

Sont à garantir en sous-sol les locaux suivants :

- minimum une cave par unité d'habitation, possédant une surface minimale de 4,00 m<sup>2</sup> ;
- des locaux de service, dimensionnés pour répondre à l'ensemble des besoins des résidents, dont notamment :
  - buanderie / local séchoir,
  - poubelles,
  - des sas d'entrée accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Le local à vélos/poussettes doit être aménagé au rez-de-chaussée de la nouvelle construction du lot 02, de préférence dans la partie Nord-Est longeant la ruelle.

### Art. 7 Surfaces consolidées :

Les aménagements extérieurs tels que les accès piétons aux constructions et aux jardins (chemins, marches, plateformes), les terrasses non-couvertes, les murs et murets de soutènements, les murs décoratifs, etc., sont à implanter à l'intérieur des surfaces définies comme pouvant être scellées sur la partie graphique relative au projet (plan n° 193113-315).

Art. 8 Aménagement des espaces verts privés :

Pour les fonds situés en zone de verdure, aucune construction n'est autorisée.

Aucune modification du terrain naturel en zone de verdure n'est admise.

Art. 9 Remblais et déblais de terre :

En dehors des surfaces construites ou définies comme pouvant être scellées, aucune modification du terrain naturel n'est admise.

Art. 10 Clôtures, haies et murets :

La réalisation de clôtures, haies et murets en limite de propriété est soumise aux dispositions définies par le Règlement sur les bâtisses de la Ville de Luxembourg.

Art. 11 Accès pompiers :

En cas de pose d'une clôture délimitant le lot 02 par rapport au domaine public existant (ruelle desservant le site), un accès pompier à l'intérieur du site est à garantir.

Art. 12 Emplacements de stationnement privés :

Pour chaque unité d'habitation créée, exactement un emplacement de stationnement en sous-sol doit être garanti.

Il est autorisé de créer des emplacements de stationnement supplémentaires au profit de la résidence Aude (réf. 9/2013/250).

La réalisation de parkings mécaniques en sous-sol est autorisée.

### **3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC**

---

### **3.1 Cession des fonds au domaine public :**

#### Art. 13 Répartition des surfaces :

Dans le cadre du présent projet, les fonds destinés à être cédés au domaine public de l'Administration Communale de la Ville de Luxembourg s'élèvent à environ 00 a 26 ca, soit +/- 0,97% de la surface totale du projet.

Ces surfaces sont réparties comme suit :

- délimitation du PAP : 2 689,00 m<sup>2</sup> (100,00%)
- fonds à céder au domaine public : 26,00 m<sup>2</sup> (0,97%) :
  - rues, trottoirs, stationnement, chemin : 26,00 m<sup>2</sup> (0,97%)
  - espace verts, aires de jeux : 0,00 m<sup>2</sup> (0,00%)
- domaine privé : 2 663,00 m<sup>2</sup> (99,03%)

### **3.2 Assainissement :**

#### Art. 14 Gestion des eaux pluviales :

Le concept d'assainissement, élaboré par le bureau BEST Ingénieurs-Conseils (cf. annexes), prévoit le raccordement de la maison à conserver et des constructions projetées à un réseau de canalisation séparatif dans la ruelle desservante. Les deux canalisations sont raccordées au réseau d'assainissement séparatif actuellement en place dans la rue de Neudorf.

L'eau de pluie recueillie par les surfaces imperméabilisées du site est collectée par des rigoles ouvertes d'une largeur d'environ 0,50 m, réalisées dans la cour intérieure, puis évacuée dans la canalisation d'eau pluviale du réseau séparatif.