VILLE DE
LUXEMBOURG

DIRECTION ARCHITECTE
SERVICE URBANISME

Modification ponctuelle du PAP
« Val Fleuri »
Rollinergrund

Partie écrite
(Version coordonnée)

VILLE DE LUXEMBOURG · ADMINISTRATION COMMUNALE ·

22 janvier 2021

appartient à la délibération
du conseil communal
du 29 mars 2021
référence n° 82A/2013/2

La présente partie écrite modifie la partie écrite du plan d'aménagement particulier (PAP) « Val Fleuri » approuvé définitivement par le conseil communal en date du 14 décembre 1987 sous le numéro de référence 82a/5/82 et par le Ministre de l'Intérieur en date du 2 septembre 1988 sous le numéro de référence 7748.

SOMMAIRE

Chapitre 1. - Situation **3**
Chapitre 2. - Densité **3**
Chapitre 3. - Projet de logements **3**
Chapitre 4. - Urbanisme général **3**
4.a Voiries **3**
4.a.1 Grandes voiries 3
4.a.2 Voirie mixte 3
4.a.3 Piétonniers 3
4.b Zones **4**
4.b.1 Zone : verte 4
4.b.2 Zone : maisons 4
4.b.3 Zone : immeubles collectifs 4
4.b.4 Zone : bureaux 4
4.b.5 Zone : maison existante 4
4.b.6 Zone : maisons bifamiliales, terrains 34, 35, 36, 37 4
Chapitre 5. - Urbanisme particulier **4**
5.a Description des matériaux **4**
5.b Principe de base d'implantation des constructions **5**
5.b.1 Recul sur les limites et hauteurs de construction 5
5.b.2 Les saillies 5
5.b.3 Les garages 6
Chapitre 6. - Démarche urbaine **6**

Chapitre 1. - Situation

Ce nouveau quartier se situe dans une zone de faible densité du plan Vago. Le quartier est accessible à partir du boulevard Napoléon 1er et la rue Val Fleuri faisant jonction entre la route d'Arlon et la rue de Rollingergrund.

Chapitre 2. - Densité

Ce nouveau quartier à faible densité admet 45 logements à l'hectare tenant compte des surfaces à déduire au projet de zone verte (10 %) et voiries (15 %).

Chapitre 3. - Projet de logements

maisons unifamiliales	52 logements
maisons bifamiliales	52 logements
logements collectifs	72 logements

Chapitre 4. - Urbanisme général

4.a Voiries

4.a.1 Grandes voiries

Le nouveau quartier est desservi côté boulevard Napoléon 1er par un tronçon de rue aboutissant à une aire de rebroussement. Ce tronçon comporte des trottoirs de part et d'autre et des aires de stationnement. A partir du Val Fleuri, deux tronçons de rues aboutissent également à des aires de rebroussement et comportent également des trottoirs et des aires de stationnement.
Les tronçons de rues dans la partie supérieure (niveau) du lotissement sont reliés entre eux par une voirie mixte.

4.a.2 Voirie mixte

La voirie mixte est constituée d'une aire de circulation, d'une placette permettant un rebroussement et d'un passage pour véhicules utilitaires et riverains.
Cette voirie sert de trait d'union entre les deux tronçons de rue en partie supérieure du lotissement, uniquement pour les véhicules d'utilité publique et aux riverains.
Un piétonnier fait la jonction entre la placette et l'aire de rebroussement de tronçon de rue donnant sur le boulevard Napoléon.

4.a.3 Piétonniers

Le tronçon de rue du niveau inférieur du lotissement ainsi que la zone verte et le niveau inférieur de la rue Val Fleuri sont accessibles à partir des voiries supérieures par des piétonniers réalisés en gradins et escaliers. L'existence de ceux-ci permet également d'établir les jonctions des canalisations vers le bassin de rétention en zone verte.

4.b Zones

4.b.1 Zone : verte

La zone verte, desservie par les piétonniers à partir du prolongement du boulevard Napoléon 1er et longeant la rue Val Fleuri dans son niveau inférieur, est à la disposition de la Ville de Luxembourg pour l'aménagement de zones de jeux, promenades ou toute autre fonction d'utilité publique.

4.b.2 Zone : maisons

La partie supérieure du lotissement a été réservée de préférence à des logements unifamiliaux et bifamiliaux. Le terrain est en pente plus douce que le reste du lotissement.

4.b.3 Zone : immeubles collectifs

La partie à forte déclivité du lotissement se prête pour l'implantation des immeubles collectifs, les constructions sous niveau rez-de-chaussée autorisent l'aménagement de parkings. Construction en forme de terrasses avec partiellement des toitures jardins. Les sous-sols éclairés peuvent être partiellement aménagés en bureaux.

4.b.4 Zone : bureaux

Un immeuble de bureaux est implanté en bordure de la rue du Val Fleuri et la zone verte. L'immeuble est à concevoir en terrasse suivant plan. Les toitures enterrées sont à recouvrir par des plantations. Les parkings ciel ouvert sont implantés à l'entrée principale. Un parking sous terrain est prévu pour les employés et visiteurs.

Des logements sont également autorisés aux étages supérieurs.

4.b.5 Zone : maison existante

La maison existante est desservie par l'ancienne voirie réadaptée aux nouvelles exigences du quartier. Au cas où cette maison serait démolie, une reconstruction ne sera plus autorisée. La parcelle sera départagée entre les lots 80/81.

4.b.6 Zone : maisons bifamiliales, terrains 34, 35, 36, 37

Cet ensemble de maisons devra être conçu par un seul bureau d'architectes. La construction est à réaliser en une seule phase.

Chapitre 5. - Urbanisme particulier

5.a Description des matériaux

Les constructions seront réalisées en matériaux traditionnels, fondations en béton, murs sous terre en blocs de béton lourd avec étanchéité du type Deitermann (Plasticol).
Les maçonneries hors sol, isolantes (genre Poroton) avec façade en crépis de couleur claire. Des éléments en pierres naturelles du Pays peuvent être utilisés partiellement comme revêtement de façade. La pose de volets battants en acier/bois ou plastique n'est pas autorisée.

Les dalles sont en béton armé avec chape. Les toitures en pente sont en charpentes traditionnelles avec isolations thermiques et couvertures en ardoises naturelles. Les toitures des immeubles collectifs sont en terrasse avec partiellement des toitures en pente recouvertes en ardoises naturelles. Les murets de jardins et de délimitations sont en moellons avec couvre-murs en pierre. La hauteur moyenne maximum est de 120 cm au-dessus du niveau de la voie desservante sauf pour les murs de retenue des terres dans les zones de forte déclivité. Les voiries principales sont réalisées avec les matériaux conformes aux exigences de la Ville de Luxembourg et les Ponts et Chaussées. Les autres voiries seront réalisées partiellement avec pavés en béton, pierres naturelles ou autres sur une assise stabilisée suivant les exigences de la Ville de Luxembourg et les Ponts et Chaussées.
Les acquéreurs des parcelles devront planter un arbre (érable pourpre) en bordure du trottoir à 1 m de ce dernier sur leur propriété.

5.b Principe de base d'implantation des constructions

5.b.1 Recul sur les limites et hauteurs de construction

Les reculs sur les limites en hauteurs de constructions seront conformes au plan d'aménagement particulier et suivant les précisions du chapitre 5.b.2. ci-après.

5.b.2 Les saillies

Sont à considérer comme saillies les décrochements des façades par rapport aux reculs sur les limites tels que les corniches, les descentes d'eau, les loggias, les balcons. Toutes ces saillies peuvent être prétextées à l'expression de personnalisation architecturale de la construction.

5.b.2.a Les corniches ont une largeur maximum de 70 cm. Dans ces mêmes dimensions, les corniches peuvent contourner les loggias et les toitures de recouvrement des balcons.

5.b.2.b Les balcons peuvent être en saillie de 1,50 m en façades à rue et postérieure, ils ne peuvent être implantés au-delà du recul sur les limites latérales sauf sur une profondeur de 100 cm. Ils surplombent le terrain a une hauteur libre minimum de 2,20m. La longueur du balcon ne dépassera pas le tiers de la largeur de la façade pour les maisons isolées ou mitoyennes.

5.b.2.c Les loggias peuvent être en saillies de maximum 1,20 m sur les façades à rue et postérieure, de 0,75 m sur les façades latérales, elles auront une longueur maximum ne dépassant pas le tiers de la largeur de la façade respective.

5.b.2.d Toute liberté est laissée quant aux formes géométriques des saillies.

5.b.2.e Les fenêtres à la capucine, dépassant le gabarit de toiture sont autorisées, leurs longueurs cumulées ne peuvent pas dépasser 1/3 de la largeur de la façade. La largeur maximum d'une capucine isolée est de 1,40 m.

5.b.3 Les garages

5.b.3.a Les garages collectifs

Les garages collectifs sont construits dans les immeubles à appartements. Ils doivent répondre aux normes de sécurité incendie et être soumis au contrôle du Service Incendie de la Ville de Luxembourg.

5.b.3.b Les garages individuels

Les garages des maisons unifamiliales et bifamiliales doivent être implantés dans les limites conformément au plan d'aménagement particulier et suivant les articles et paragraphes précédents.

Chapitre 6. - Démarche urbaine

L'ensemble de l'aménagement du lotissement doit recréer une échelle de quartiers pour retrouver un caractère urbain et créer une sensation de découverte pour le promeneur au travers des circulations placettes et piétonniers.
Les murets, les décrochements des constructions, les saillies, les fantaisies de formes de ces dernières accentuent le parcellaire et l'image urbaine et attractive du quartier. Les pentes de toitures limitées dans les angles de 25 et 45 dynamisent le quartier tout en conservant l'homogénéité de l'ensemble.
L'ensemble pourrait être réalisé en plusieurs phases:

a) prolongement boulevard Napoléon 1er

b) accès supérieur Val Fleuri

c) accès inférieur Val Fleuri.

ANNEXE

La présente annexe modifie la légende de la partie graphique du PAP « Val Fleuri » approuvé définitivement par le conseil communal en date du 14 décembre 1987 sous le numéro de référence 82a/5/82 et par le Ministre de l'Intérieur en date du 2 septembre 1988 sous le numéro de référence 7748.

Projet particulier d'aménagement "VAL FLEURI"

Surface brute

Surface voirie	6 972 m²	
Surface circulation mixte	924 m²	
Surface circulation carrossable	710 m²	
Surface circulation piétonne	270 m²	
Total voirie (PROJET) 16,58 %	8 876 m²	
Surface zône verte 10 %	5 352 m²	
Surface nette théorique		40 137 m²
Surface de planchers autorisée	C.M.U. 0,8	32 110 m²
Nombre de logements autorisé	176 logements	

	Admis	
Logements unifamiliales	52	unités
Logements bifamiliales	52	unités
Logements collectifs	72	unités
Surface totale logements		28610 m²
Surface bureaux / logements		2577 m²