

Objet :	PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER NQ "Kennedy-Sud, Zone A1" À LUXEMBOURG – KIRCHBERG Partie écrite
Commune :	Luxembourg
Parcelles :	Parcelles - Section ED - de Neudorf -472/4155 -472/4908 -472/4909 -472/4910 -472/4911 -472/4912 -472/4913 -472/4914 -472/4942 (en partie) -472/4943 -472/4944 (en partie) -515/4902 -515/4903 -515/4905 -515/4906 -515/5186 -515/5313 (en partie) -515/5315 (en partie)  Référence: <u>17507/26C</u> Le présent document appartient à ma décision d'approbation du: <u>14.06.2016</u> Le Ministre de l'Intérieur  Don Kersch
Maître de l'ouvrage :	FONDS D'URBANISATION ET D'AMÉNAGEMENT DU PLATEAU DE KIRCHBERG 4, Rue Erasme L-1468 Luxembourg  Claude MULLER Secrétaire général du Fonds Kirchberg
Conception :	Urbis bureau voor stadsontwerp Boompjes 55-7 3011 XB Rotterdam Pays-Bas 
Date :	29-2-2015 – modifiée suivant avis ministériel 17507/26C du 23 décembre 2015

Sommaire

Art. 1 - Généralités	3
Art. 2 - Précision pour l'utilisation de la partie graphique	3
Art. 3 - Lots et îlots	3
Art. 4 - Affectation	3
Lot 9A	3
Lot 9B	4
Lot 9C	4
Lot 8A	4
Lot 8B	4
Lot 8C	5
Règles complémentaires	5
Art. 5 - Surfaces constructibles	6
a) Constructions principales	6
b) Constructions souterraines	6
c) Constructions de balcons	6
d) Zone de socle en retrait	6
e) Constructions en surplomb	7
Art. 6 - Niveaux	7
a) Étage plein	7
b) Étage en soubassement (Sb)	7
c) Etage Souterrain (S)	8
Nombre d'étages minimum-maximum	8
Transitions entre hauteurs bâties	8
Lot 9A	9
Lot 9B	9
Lot 9C	9
Lot 8A	10
Lot 8B	10
Lot 8C	10
Superstructures	11
Art. 7 - Circulation	12
Art. 8 - Stationnement	12
Art. 9 - Domaine public	13
Art. 10 - Servitudes de passage	13
Art. 11 - Servitudes de jour et de vue	14
Art. 12 - Toitures	14
Art. 13 - Espaces verts privés	14
Art. 14 - Gestion de l'eau pluviale des lots privés	15

Art. 1 - GÉNÉRALITÉS

La partie écrite du plan d'aménagement général (PAG) de la Ville de Luxembourg et le règlement sur les bâtisses sont applicables pour toutes les données qui ne sont pas définies dans le présent PAP.

Art. 2 - PRÉCISION POUR L'UTILISATION DE LA PARTIE GRAPHIQUE

En cas de discordance entre les dimensions des parcelles indiquées au présent PAP et les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, il y a lieu de se référer à l'une des deux situations possibles :

- a. si les reculs ou les alignements effectifs sont inférieurs ou différents de ceux imposés par le projet d'aménagement particulier, les reculs et alignements des zones constructibles sur les parcelles restent en vigueur ; les limites et dimensions des zones constructibles sont à reconsidérer.
- b. si les reculs ou les alignements effectifs sont supérieurs à ceux imposés par le projet d'aménagement particulier, les limites et dimensions maximales des zones constructibles sont à respecter strictement ainsi que les alignements définis par le projet d'aménagement particulier.

Art. 3 - LOTS ET ILOTS

Le projet est divisé en deux îlots : l'îlot 8 comprenant les lots 8a, 8b et 8c, et l'îlot 9 comprenant les lots 9a, 9b et 9c.

Art. 4 - AFFECTATION

Les lots englobés dans le périmètre du PAP NQ Kennedy-Sud, Zone A1 sont destinés à l'habitation, aux commerces et services de proximité, aux administrations, aux bureaux, aux professions libérales, aux établissements de restauration, d'hôtellerie et de café (horeca), ainsi qu'aux espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Au minimum 50% de la SCB cumulée des lots qui sont y appropriés est destinée au logement (lots 8B, 8C, 9B et 9C). Le pourcentage minimal de SCB devant être affectée au logement est précisé pour chacun des lots dans les paragraphes suivants. Dans les lots 9A et 8A aucun logement n'est possible.

Lot 9A

Le lot 9A est constitué de la couverture de l'accès carrossable existant du Secrétariat Général du Parlement Européen (KAD 2). Cet accès sera couvert par un espace piétonnier accessible au public, situé partiellement en dessous du niveau de l'Avenue John F. Kennedy. Sur le lot 9A ne peuvent être réalisées que des constructions en relation avec l'accès au KAD 2 et/ou des constructions qui sont en harmonie avec le caractère public de l'espace à créer. Les entrées piétonnières ainsi que des terrasses aménagées pour des surfaces éventuelles d'horeca situé au rez-de-chaussée des constructions avoisinantes (lot 9B et le terrain à bâtir au Sud-Ouest du lot 9A qui se trouve en dehors du périmètre du présent PAP) pourront être localisées sur le lot 9A. Pour permettre la construction de la couverture qui se situe en partie au-dessus l'accès carrossable

existant et qui dépasse les alignements de la voie publique, une dérogation par rapport à l'article F.3 de la partie écrite du PAG est nécessaire.

Lot 9B

Les constructions du lot 9B sont composées de deux bâtiments (indiqués sur la partie graphique par les lettres A et B) formant deux volumes bâtis pleins, distincts l'un de l'autre, qui peuvent être reliés par le garage souterrain.

Au moins 50% de la SCB totale du lot 9B doit être affectée au logement. Les constructions doivent comprendre une mixité de types de logements. Une mixité de fonctions peut être créée tant du côté de l'Avenue John F. Kennedy que du côté de la Rue du Fort Thüngen, pouvant associer des services administratifs ou professionnels, des activités d'artisanat et de commerce, des activités de loisirs, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements de service public ainsi que des activités de récréation. Cette mixité concerne au minimum le rez-de-chaussée mais peut également s'appliquer aux autres étages. Le logement n'est pas autorisé le long de la façade du rez-de-chaussée de l'avenue J.F.Kennedy (à l'exception des entrées et caves).

Lot 9C

Les constructions du lot 9C sont composées de deux bâtiments (indiqués sur la partie graphique par les lettres C et D) formant deux volumes bâtis pleins, distincts l'un de l'autre, qui peuvent être reliés par le garage souterrain.

Au moins 55% de la SCB totale du lot 9C doit être affectée au logement. Les constructions doivent comprendre une mixité de types de logements. Une mixité de fonctions peut être créée tant du côté de l'Avenue John F. Kennedy que du côté de la Rue du Fort Thüngen, pouvant associer des services administratifs ou professionnels, des activités d'artisanat et de commerce, des activités de loisirs, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements de service public ainsi que des activités de récréation. Cette mixité concerne au minimum le rez-de-chaussée, mais peut également s'appliquer aux autres étages. Le logement n'est pas autorisé le long de la façade du rez-de-chaussée de l'avenue J.F.Kennedy (à l'exception des entrées et caves).

Lot 8A

La construction du lot 8A comprend un bâtiment distinct (indiqué sur la partie graphique par la lettre E), affecté à l'horeca et/ou à une fonction particulière présentant un intérêt public. Ce bâtiment doit faire preuve d'une expression architectonique spécifique et s'orienter tant vers l'Avenue John F. Kennedy que vers la Rue du Fort Thüngen. Il peut être en partie construit en surplomb des espaces extérieurs accessibles au public. La construction couvre en partie la voie de sortie existante (carrossable) du KAD 2. Pour permettre la construction de ce bâtiment qui se situe en partie au-dessus de l'accès carrossable existant et qui dépasse les alignements de la voie publique, une dérogation par rapport à l'article F.3 de la partie écrite du PAG est nécessaire.

Lot 8B

Les constructions du lot 8B sont composées de deux bâtiments (indiqués sur la partie graphique par les lettres F et G) formant deux volumes bâtis pleins, distincts l'un de l'autre, qui peuvent être reliés par le garage souterrain.

Au moins 70% de la SCB totale du lot 8B doit être affectée au logement. Les constructions doivent comprendre une mixité de types de logements. Une mixité de fonctions peut être créée tant du côté de l'Avenue John F. Kennedy que du côté de la Rue du Fort Thüngen, pouvant associer des services administratifs ou professionnels, des activités d'artisanat et de commerce, des activités de loisirs, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements de

service public ainsi que des activités de récréation. Cette mixité concerne au minimum le rez-de-chaussée, mais peut également s'appliquer aux étages supérieurs. Le logement n'est pas autorisé le long de la façade du rez-de-chaussée de l'avenue J.F.Kennedy (à l'exception des entrées et caves).

Lot 8C

Les constructions du lot 8C sont composées de deux bâtiments (indiqués sur la partie graphique par les lettres H et I) formant deux volumes bâtis pleins, distincts l'un de l'autre, qui peuvent être reliés par le garage souterrain.

Au moins 30% de la SCB totale du lot 8C doit être affectée au logement. Les constructions doivent comprendre une mixité de types de logements. Le lot 8C peut abriter des fonctions autres que l'habitat tant du côté de l'Avenue John F. Kennedy que du côté de la Rue du Fort Thüngen, pouvant associer des services administratifs ou professionnels, des activités d'artisanat et de commerce, des activités de loisirs, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements de service public ainsi que des activités de récréation. Cette mixité concerne au minimum le rez-de-chaussée mais peut également s'appliquer aux autres étages. Le logement n'est pas autorisé le long de la façade du rez-de-chaussée de l'avenue J.F.Kennedy (à l'exception des entrées et caves).

Règles complémentaires

Lots 9b, 9c, 8b et 8c

Afin de répondre aux critères de qualité du logement collectif, chaque résidence devra impérativement proposer les éléments suivants :

- hall(s) avec sas d'entrée
- 1 cave individuelle par logement
- buanderie / séchoir commun(e)
- local à vélos et poussettes (1,5 m² par logement)
- local poubelles
- local pour compteurs
- local débarras dans chaque logement

Pour les constructions abritant plusieurs fonctions dans un même volume, habitat et fonctions non-résidentielles doivent en principe être séparés (accès piétons, locaux poubelles, caves) , sauf dans le cas particulier d'activités professionnelles à domicile. Au niveau de la gestion et de la technique de l'immeuble une séparation entre habitat et fonctions non-résidentielles n'est pas obligatoire.

Le présent PAP est conforme à l'article 29 de la Loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain modifiée par la loi du 28 juillet 2011 : 10% de la SCB de chaque îlot (îlot 8 et îlot 9) qui est destinée au logement est réservée au logement à coût modéré, destinée 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, dont les conditions et les prix de vente, respectivement de location sont arrêtés dans la convention.

Art. 5 - SURFACES CONSTRUCTIBLES

La partie graphique du PAP distingue entre les constructions principales, les constructions souterraines, les constructions en surplomb et les balcons.

a) Constructions principales

Les constructions principales sont à implanter à l'intérieur des gabarits définis par les limites maximales de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé. Les alignements obligatoires tels que définis par la partie graphique du projet d'aménagement particulier imposent l'alignement de la façade de la construction principale. Conformément à l'annexe II du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011, la façade en question devra respecter cet alignement obligatoire sur au moins deux tiers de sa surface. Par conséquent, au maximum un tiers de la façade principale peut être en retrait par rapport à l'alignement obligatoire. Pour le calcul de la surface de la façade principale, les surfaces des socles en retrait (voir aussi article 5 d) ne sont pas à prendre en considération. Des avant-corps dépassant la limite de surfaces constructibles ou l'alignement obligatoire ne sont pas autorisés. Des balcons peuvent dépasser la limite de surfaces constructibles ou l'alignement obligatoire s'ils sont concernés par l'article 5c.

b) Constructions souterraines

Les constructions souterraines sont à implanter à l'intérieur des gabarits définis par les limites maximales de surfaces constructibles pour constructions souterraines. En fonction de la topographie du terrain, les constructions souterraines peuvent comporter des parties partiellement ou totalement dégagées. Si aucune construction principale n'est réalisée au-dessus d'une construction souterraine, cette construction souterraine doit être située entièrement en dessous du niveau de l'Avenue John F. Kennedy.

c) Constructions de balcons

Les balcons sont à implanter à l'intérieur des gabarits définis par les limites maximales de surfaces constructibles pour l'aménagement de balcons, indiquées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des pointillés bleue (légende complémentaire). De plus, des balcons et loggias sont autorisés partout ailleurs à la condition qu'ils soient situés à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé. Le linéaire de balcon autorisé pour chaque étage ne pourra excéder 50% de la largeur de la façade concernée. La construction de balcons est autorisée à partir du premier étage, défini par rapport au niveau de l'espace extérieur au même endroit de la façade.

Les espaces libres situés entre les constructions principales ne doivent pas être utilisés en tant que terrasses individuelles des logements.

La surface des balcons n'est pas prise en compte dans le calcul de la SCB.

L'accessibilité des services de défense incendie doit être garantie à tout moment.

d) Zone de socle en retrait

Les zones à construire en retrait de la façade principale (de l'alignement obligatoire) sont indiquées par une hachure noire (légende complémentaire). Dans ces zones, les façades doivent être en retrait s'étendant soit uniquement sur le rez-de-chaussée soit sur le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage. Dans le premier cas, le rez-de-chaussée doit être en retrait d'au moins 1,5 mètres par

rapport à l'alignement (obligatoire) des étages supérieurs; dans le deuxième cas, ce retrait doit être au minimum égal à 2 mètres.

Les accès automobiles situés sur l'Avenue John F. Kennedy doivent être implantés en retrait d'au moins 0,5 m de la façade du rez-de-chaussée adjacente.

e) Constructions en surplomb

On entend par surplomb une partie de bâtiment construite en saillie par rapport au pied du bâtiment, au-dessus d'un espace extérieur.

Les constructions en surplomb sont à implanter à l'intérieur des gabarits définis par les limites maximales des surfaces constructibles pour constructions en surplomb (légende complémentaire), indiquées dans la partie graphique du PAP par des pointillés noirs. Elles sont implantées de manière à garantir la hauteur de passage nécessaire aux accès existants situés sous la construction (KAD 2). Sur l'Avenue John F. Kennedy, les constructions en surplomb doivent garantir une hauteur libre de 4,5 mètres au minimum par rapport au niveau de l'avenue.

Art. 6 - NIVEAUX

Toutes les hauteurs sont à mesurer au milieu de la façade à partir du niveau de référence du PAP: l'Avenue John F. Kennedy.

Indications du nombre de niveaux dans la partie graphique :

a) Étage plein

Un étage plein est défini comme étage accueillant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes, situé au-dessus du niveau de la chaussée de l'Avenue John F. Kennedy (le niveau fini de sol d'un étage est à mesurer par rapport au bord du trottoir de la voie desservante et dans l'axe de la façade donnant sur cette rue) Un étage plein est toujours situé à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, délimitées par une ligne rouge pointillée dans la partie graphique.

b) Étage en soubassement (Sb)

Un étage en soubassement peut être situé à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé (délimitées par une ligne pointillée rouge en partie graphique), ou bien à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines (délimitées par une ligne pointillée brune en partie graphique).

L'étage Sb est un étage dont le niveau de sol fini est situé en dessous du niveau de l'Avenue John F. Kennedy et au-dessus du niveau de la Rue du Fort Thüngen (le niveau fini de sol d'un étage est à mesurer par rapport au bord du trottoir de la voie desservante et dans l'axe de la façade donnant sur cette rue). Les espaces compris dans la zone définie comme construction principale dans la partie graphique, situés en étage Sb, et disposant d'un éclairage naturel, peuvent constituer des espaces destinés à l'activité et au séjour prolongé de personnes. Les espaces compris dans la zone définie comme construction principale dans la partie graphique, situés en étage Sb, mais ne disposant pas d'un éclairage naturel, ne peuvent être utilisés que pour le stationnement, l'entrepôt, les espaces techniques ou espaces de circulation. Les parties construites en étage Sb situées en dehors des contours rouges mais à l'intérieur des contours

bruns, sont exclusivement utilisées pour le stationnement, l'entrepôt, les espaces techniques ou espaces de circulation.

c) Etage Souterrain (S)

En dessous des étages Sb, il est permis de construire un ou deux étages intégralement souterrains implantés en dessous du niveau de la Rue du Fort Thüngen et/ou de la Rue des Coquelicots. Le nombre d'étages souterrains autorisés par bâtiment ou partie de bâtiment est défini dans la partie graphique. Le haut de ces étages peut émerger au maximum de 0,7 mètre au-dessus du niveau du terrain attenant. Y est exclus toute activité ou séjour prolongé de personnes, et ces étages sont destinés aux fonctions de stationnement, de stockage, aux fonctions techniques ou de circulation. Un étage souterrain est toujours situé à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines, délimitées par une ligne pointillée brune en partie graphique.

Les immeubles collectifs comprennent un nombre d'étages précisé dans la partie graphique respectivement en chiffres romains pour les étages pleins et en chiffres arabes suivi des lettres Sb pour les étages en soubassement.

Nombre d'étages minimum-maximum

Le nombre minimum de niveaux est indiqué dans la partie graphique par un chiffre entouré d'un cadre rectangulaire.

Le nombre maximum de niveaux est indiqué dans la partie graphique par un chiffre non encadré.

Le nombre de niveaux fixe imposé est indiqué dans la partie graphique par un chiffre entouré d'un cadre circulaire.

Pour les logements, la hauteur maximale définie de plancher fini à plancher fini est en principe de 3,20 mètres. En cas de rez-de-chaussée avec hall d'entrée et fonctions non résidentielles, cette hauteur est portée à 5 mètres. Aux étages supérieurs la hauteur maximale pour logement peut exceptionnellement être portée à 3,80 mètres si des fonctions non résidentielles se trouvent au même niveau. Cette hauteur maximale peut également être dépassée dans certains cas exceptionnels en relation avec la topographie du site.

Pour les niveaux accueillant des fonctions non résidentielles: les rez-de-chaussée situés au niveau de l'Avenue John F. Kennedy et les entrées situées au niveau de la Rue du Fort Thüngen et de la Rue des Coquelicots auront une hauteur maximale de 5 mètres, ailleurs en principe une hauteur maximale de 3,80 mètres (à l'exception des lots 9A et 8A, voir descriptions spécifiques aux lots 9A et 8A). Cette hauteur peut être dépassée dans certains cas exceptionnels en relation avec la topographie du site.

Au niveau de la Rue du Fort Thüngen et de la Rue des Coquelicots, les rez-de-chaussée dédiés au logement peuvent être surélevés de 0,70 mètre au maximal par rapport au trottoir.

Transitions entre hauteurs bâties

Pour tous les bâtiments construits sur les lots 9B, 9C, 8B et 8C, la partie la plus haute est située du côté de l'Avenue John F. Kennedy. La hauteur bâtie devra diminuer par paliers en direction de la Rue du Fort Thüngen. Les paliers sont constitués au minimum de deux étages construits. Ils sont

situés dans les zones représentées dans la partie graphique par une hachure rouge et par une flèche indiquant l'emplacement de la plus haute partie construite.

Lot 9A

La construction du lot 9A aura un maximum de deux étages en soubassement (2Sb). La hauteur des étages Sb est laissée libre mais la hauteur totale de la construction principale ne dépassera pas le niveau de l'Avenue John F. Kennedy , sauf superstructures ponctuelles.

Lot 9B

Le bâtiment A (indiqué par la lettre A dans la partie graphique) situé au Sud-Ouest du lot 9B aura un maximum de neuf (IX) niveaux du côté de l'Avenue John F. Kennedy (le niveau fini du rez-de-chaussée du côté de l'Avenue John F. Kennedy étant construit au maximum 0,7 mètre au-dessus du niveau actuel de l'espace public attenant), et un maximum de trois étages en soubassement (3Sb) et un étage en souterrain (1S). La hauteur maximale le long de la Rue du Fort Thüngen est de trois étages en soubassement (3Sb) et d'un étage souterrain (1S). Ici le niveau rez-de-chaussée sera implanté au niveau du trottoir attenant à la Rue du Fort Thüngen, ou à un niveau supérieur maximal de 0,7 mètre.

La hauteur bâtie devra diminuer par paliers (deux paliers au minimum) en direction de la Rue du Fort Thüngen.

Le bâtiment B (indiqué par la lettre B dans la partie graphique) situé au Nord-Est du lot 9B aura un maximum de huit (VIII) niveaux du côté de l'Avenue John F. Kennedy (le niveau fini du rez-de-chaussée du côté de l'Avenue John F. Kennedy étant construit au maximum à 0,7 mètre au-dessus du niveau actuel de l'espace public attenant), et un maximum de trois étages en soubassement (3Sb) et un étage en souterrain (1S). La hauteur maximale du côté de la Rue du Fort Thüngen est de trois étages en soubassement (3Sb), d'un étage plein (I) et d'un étage en souterrain (1S). Une partie de la construction située sur la Rue du Fort Thüngen aura une hauteur fixe de deux étages (2Sb) et maximum un étage souterrain (1S). Ici le niveau rez-de-chaussée est à implanter au niveau du trottoir attenant à la Rue du Fort Thüngen, ou à un niveau supérieur maximal de 0,7 mètre.

La hauteur bâtie devra diminuer en paliers (un palier au minimum) en direction de la Rue du Fort Thüngen.

Lot 9C

Le bâtiment C (indiqué par la lettre C dans la partie graphique) situé au Sud-Ouest du lot 9C aura un maximum de six (VI) niveaux du côté de l'Avenue John F. Kennedy (le niveau fini du rez-de-chaussée du côté de l'Avenue John F. Kennedy étant construit au maximum à 0,7 mètre au-dessus du niveau actuel de l'espace public attenant), et un maximum de trois étages en soubassement (3Sb) et un étage en souterrain (1S). La hauteur maximale du côté de la Rue du Fort Thüngen est de trois étages en soubassement (3Sb), d'un étage plein (I) et d'un étage en souterrain (1S). Une partie de la construction située sur la Rue du Fort Thüngen aura une hauteur fixe de deux étages (2Sb) et maximum un étage souterrain (1S). Ici le niveau rez-de-chaussée est à implanter au niveau du trottoir attenant à la Rue du Fort Thüngen, ou à un niveau supérieur maximal de 0,7 mètre.

La hauteur bâtie devra diminuer par paliers (un palier au minimum) en direction de la Rue du Fort Thüngen.

Le bâtiment D (indiqué par la lettre D dans la partie graphique) situé au Nord-Est du lot 9C est une tour formant un accent bâti. Une partie de la construction aura une hauteur maximale de treize (XIII) étages et une partie de la construction aura un maximum de neuf (IX) niveaux du côté de l'Avenue John F. Kennedy (le niveau fini du rez-de-chaussée du côté de l'Avenue John F. Kennedy étant construit au maximum à 0,7 mètre au-dessus du niveau actuel de l'espace public attenant), trois étages en soubassement (3Sb) et un étage souterrain (1S).

Lot 8A

La construction du lot 8A (indiqué par la lettre E dans la partie graphique) aura maximum deux (II) niveaux du côté de l'Avenue John F. Kennedy (le niveau fini du rez-de-chaussée du côté de l'Avenue John F. Kennedy implanté au maximum à 0,7 mètre au-dessus du niveau actuel de l'espace public) et un maximum de trois étages en soubassement (3Sb) et un étage souterrain (1S). La hauteur des étages est laissée libre mais la hauteur totale du bâtiment ne dépassera pas 14,5 mètres par rapport au niveau de l'Avenue John F. Kennedy.

Lot 8B

Le bâtiment F (indiqué par la lettre F dans la partie graphique) situé au sud-ouest du lot 8B aura un maximum de cinq (V) niveaux du côté de l'Avenue John F. Kennedy (le niveau fini du rez-de-chaussée du côté de l'Avenue John F. Kennedy étant construit au maximum à 0,7 mètre au-dessus du niveau actuel de l'espace public attenant), et un maximum de trois étages en soubassement (3Sb) et un étage en souterrain (1S). La hauteur maximale du côté de la Rue du Fort Thüngen est de trois étages en soubassement (3Sb) et d'un étage souterrain (1S). Ici le niveau rez-de-chaussée est à implanter au niveau du trottoir attenant à la Rue du Fort Thüngen, ou à un niveau supérieur maximal de 0,7 mètre.

La hauteur bâtie devra diminuer par paliers (un palier au minimum) en direction de la Rue du Fort Thüngen.

Du côté de l'Avenue John F. Kennedy, une partie du bâtiment F aura une hauteur fixe de deux (II) niveaux (étages pleins).

Le bâtiment G (indiqué par la lettre G dans la partie graphique) situé au Nord-Est du lot 8B aura un maximum de sept (VII) niveaux du côté de l'avenue John F. Kennedy (le niveau fini du rez-de-chaussée du côté de l'Avenue John F. Kennedy étant construit au maximum à 0,7 mètre au-dessus du niveau actuel de l'espace public attenant), et un maximum de trois étages en soubassement (3Sb) et d'un étage souterrain (1S).

La hauteur bâtie devra diminuer en paliers (deux paliers au minimum) en direction de la Rue du Fort Thüngen.

La hauteur des constructions du côté de la Rue du Fort Thüngen est une hauteur fixe de deux étages (2Sb) et maximum un étage souterrain (1S). Ici le niveau rez-de-chaussée sera implanté au niveau du trottoir attenant à la Rue du Fort Thüngen, ou à un niveau supérieur maximal de 0,7 mètre.

Lot 8C

Le bâtiment H (indiqué par la lettre H dans la partie graphique) situé au sud-ouest du lot 8C aura un maximum de cinq (V) niveaux du côté de l'Avenue John F. Kennedy (le niveau fini du rez-de-chaussée du côté de l'Avenue John F. Kennedy étant construit au maximum à 0,7 mètre au-dessus du niveau actuel de l'espace public attenant), et un maximum de trois étages en

soubassement (3Sb) et deux étages en souterrain (2S).

La hauteur bâtie diminue par paliers (un palier au minimum) en direction de la Rue du Fort Thüngen.

La partie de la construction située entre la Rue du Fort Thüngen et l'Avenue John F. Kennedy aura un maximum de trois (III) niveaux et un maximum de trois étages en soubassement (3Sb) et deux étages en souterrain (2S). Le nombre cumulé d'étages de soubassement et d'étages pleins ne peut dépasser 5.

La hauteur maximale du côté de la Rue du Fort Thüngen est de trois étages en soubassement (3Sb), un étage plein (I) et un étage en souterrain (1S). Le nombre cumulé d'étages de soubassement et étages plein ne peut dépasser 3. Ici le niveau rez-de-chaussée est à implanter au niveau du trottoir attenant à la Rue du Fort Thüngen, ou à un niveau supérieur maximal de 0,7 mètre.

Une partie de la construction située sur la Rue du Fort Thüngen aura une hauteur fixe de deux étages (2Sb) et maximum un étage souterrain (1S). Ici le niveau rez-de-chaussée est à implanter au niveau du trottoir attenant à la Rue du Fort Thüngen, ou à un niveau supérieur maximal de 0,7 mètre.

Le bâtiment I (indiqué par la lettre I dans la partie graphique) situé au Nord-Est du lot 8C aura un maximum de sept (VII) niveaux du côté de l'Avenue John F. Kennedy (le niveau du rez-de-chaussée du côté de l'Avenue John F. Kennedy étant construit au maximum à 0,7 mètre au-dessus du niveau actuel de l'espace public attenant), et un maximum de deux étages en soubassement (2Sb) et deux étages en souterrain (2S). La hauteur maximale du côté de la Rue du Fort Thüngen est de deux étages en soubassement (2Sb), de quatre étages pleins (IV) et d'un étage souterrain (1S). Le nombre cumulé d'étages de soubassement et étages plein ne peut dépasser 5. Ici le niveau rez-de-chaussée est à implanter au niveau du trottoir attenant à la Rue du Fort Thüngen, ou à un niveau supérieur maximal de 0,7 mètre.

La hauteur bâtie diminue en paliers (un palier au minimum) en direction de la Rue du Fort Thüngen.

Superstructures (lots 9b, 9c, 8a, 8b et 8c):

Pour toutes les constructions principales d'un lot, des superstructures fonctionnelles et techniques tel que cage d'escalier, ascenseur, monte-charge, aération, production d'énergie renouvelable et toute autre installation technique nécessaire au fonctionnement de l'immeuble peuvent être ajoutées au-dessus du dernier étage plein, à condition qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 4,5 mètres, qu'elles soient de taille limitée et en harmonie avec l'architecture, la volumétrie et la forme libre de la toiture. Cette hauteur constructible supplémentaire est comprise dans les hauteurs et volumes indiqués dans les coupes de la partie graphique.

Les parties des étages de soubassement (Sb) et des étages souterrains (S) non couvertes par les constructions principales seront en principe à recouvrir d'une couche de terre végétale d'une épaisseur comprise entre environ 0,20 et 1,00 mètre.

La surface supérieure des superstructures de garages devra être située en dessous du niveau de l'Avenue John F. Kennedy (niveau mesuré au droit de la superstructure concernée).

Superstructures (lot 9A) :

La construction de superstructures fonctionnelles est autorisée, à la condition qu'elles n'excèdent pas en surface 10% de l'emprise totale de la construction principale. Les superstructures sont comprises dans les hauteurs et volumes indiqués dans les coupes de la partie graphique.

Art. 7 - CIRCULATION

Accès voitures/véhicules

Les lots 9b, 9c, 8b et 8c peuvent être desservis depuis l'Avenue John F. Kennedy et depuis la Rue du Fort Thüngen.

Les lots 9A et 8A sont situés sur des accès (carrossables) existants au KAD 2. Ces deux accès sont maintenus et restent raccordés à la Rue du Fort Thüngen.

Accès défense incendie

Tous les lots peuvent être desservis depuis l'Avenue John F. Kennedy et depuis la Rue du Fort Thüngen. Le lot 8C est également accessible depuis la Rue des Coquelicots. Des aires d'intervention des véhicules incendie sur le domaine privé sont figurées dans la partie graphique. Ces aires d'intervention sont optionnelles pour permettre (partiellement) une accessibilité de façades par les auto-échelles du service incendie.

Art. 8 - STATIONNEMENT

Stationnement privé

La construction des parkings en sous-sol (étage Sb et S) se fera à l'intérieur des limites de surfaces pour constructions destinées au séjour prolongé et pour constructions souterraines indiquées dans la partie graphique.

Le calcul du nombre de places de stationnement requis pour les différentes fonctions se fera comme suit :

- a) un emplacement par logement;
- b) un emplacement par tranche de 75 m² de la surface exploitable pour les commerces, cafés et restaurants ;
- c) un emplacement par tranche de 125 m² de la surface exploitable pour les bureaux et administrations ;
- f) un emplacement par tranche de 3 chambres pour les constructions d'hébergement collectif et hôtelières ;

Par 50 places de stationnement, un emplacement réservé aux handicapés est à aménager

Il est interdit de dépasser le nombre d'emplacements déterminé ci-dessus.

Les parkings sont accessibles depuis l'Avenue John F. Kennedy et/ou depuis la Rue du Fort Thüngen. Les zones où ces accès peuvent être localisés sont indiquées dans la partie graphique. L'emplacement de ces accès est libre dans ces zones.

Le niveau fini (y compris terre végétale) des toitures des parkings souterrains qui ne sont pas couverts par les constructions principales est situé au moins 0,5 mètre en dessous du niveau du trottoir de l'Avenue John F. Kennedy. Seuls des espaces directement adjacents au trottoir, qui sont aménagés en continuité du trottoir, au même niveau, sont accessibles au public. Ces espaces sont figurés en gris dans la partie graphique.

Stationnement public

Les emplacements pour le stationnement public à créer dans le cadre du présent PAP se trouvent le long de la Rue du Fort Thüngen et sont spécifiés dans la partie graphique du PAP. Toutefois, ces emplacements sont donnés à titre indicatif et pourront être modifiés si nécessaire lors de l'aménagement des voiries, accès de garages et immeubles.

Art. 9 - DOMAINE PUBLIC

Voiries, trottoirs et places :

La Rue du Fort Thüngen, la Rue des Coquelicots ainsi que l'Avenue John F. Kennedy se trouvent partiellement dans le périmètre du présent PAP (voies et/ou trottoirs). Il s'agit d'infrastructures routières existantes qui seront partiellement adaptées dans le cadre du projet.

Le nombre d'arbres à planter dans l'espace public sera déterminé en fonction du nombre d'emplacements de stationnement public à aménager dans le cadre du présent PAP (Rue Fort Thüngen). Ratio appliqué : 1 arbre pour 3 emplacements de stationnement.

Espace vert public:

L'espace vert au sud de la Rue du Fort Thüngen (le «Talpark»), tel que notifié dans la partie graphique du présent PAP, sera cédé à la Ville de Luxembourg dans le cadre du présent PAP et fera partie du domaine public communal (espace vert public).

Dans la mesure du possible et en vue de la conservation de la perméabilité des sols, un revêtement perméable des chemins dans le parc est à favoriser.

Dans l'espace vert public l'interdiction de bâtir est absolue. Seules des constructions en rapport direct avec la destination de la zone ainsi que des aménagements et des constructions d'intérêt général ou d'utilité publique à réaliser par la Ville, le Fonds Kirchberg, l'Etat ou des gestionnaires de réseaux peuvent être autorisées, à condition que leur implantation se limite au strict minimum et qu'un soin particulier soit apporté à leur intégration dans le site.

Dans le domaine public un éclairage est à prévoir qui réduit les nuisances sur l'environnement et la pollution lumineuse. L'éclairage du ciel est à éviter.

Art. 10 - SERVITUDES DE PASSAGE

Afin de garantir les déplacements piétons entre l'Avenue John F. Kennedy et la Rue du Fort Thüngen, des servitudes de passage sont définies à l'intérieur des deux lots privés : Pour le lot 9A un passage piéton avec une largeur d'au moins 4,50 m sera aménagé dans la zone représentée avec la hachure «servitude de passage» dans la partie graphique. Pour le lot 9C un passage

piéton avec une largeur d'au moins 2 mètres sera aménagé dans la zone représentée avec la hachure «servitude de passage» dans la partie graphique.

Sur les lots 9B, 9C, 8A, 8B et 8C figurent des servitudes de passage qui forment des espaces accessibles au public et élargissent le trottoir de l'Avenue John F. Kennedy. Ces espaces se présentent comme suit :

- a entre les bâtiments des lots (entre les constructions destinées au séjour prolongé) ces élargissements du trottoir auront une profondeur variable comprise entre 2 mètres minimum et 7 mètres maximum, mesurés depuis le bord du trottoir de l'Avenue John F. Kennedy (limite parcelle) ;
- b devant les bâtiments des lots (devant les constructions destinées au séjour prolongé) ces élargissements du trottoir auront une profondeur d'un mètre environ (distance entre l'alignement obligatoire de la façade et le bord du trottoir de l'Avenue John F. Kennedy (limite parcelle) ;
- c là où s'applique l'article 5d (zone de socle en retrait), une servitude de passage public doit être établie sur l'espace libéré par le recul du socle du bâtiment.

Art. 11 - SERVITUDES DE JOUR ET DE VUE

Afin de permettre des ouvertures (fenêtres à verre transparent qui permettent un regard sur la propriété d'autrui, balcon, loggia, escalier extérieur) dans les murs qui joignent immédiatement les limites entre les lots 8a et 8b respectivement 8b et 8c, 9a et 9b, 9b et 9c, une servitude de vue devra être renseignée dans l'acte authentique de cession des différents lots, une fois la division parcellaire effectuée.

Art. 12 - TOITURES

Les immeubles pourront être couverts d'une toiture de forme libre ; seules les toitures en croupe sont interdites. Les toitures sont comprises dans les hauteurs et volumes indiqués dans les coupes de la partie graphique.

Les toits-terrasses sont autorisés jusqu'à hauteur du dernier plancher de logement, interdits au-delà. Les toitures qui ne sont pas utilisées pour des équipements techniques ou issues de secours seront en principe intégralement végétalisées, en combinaison avec des panneaux solaires.

Art. 13 - ESPACES VERTS PRIVÉS

Des jardins intérieurs sont projetés entre les bâtiments des lots 9B, 9C, 8B et 8C, en partie en couverture des parkings et en partie en pleine terre. Ils franchissent en plusieurs paliers la différence de hauteur existante entre l'Avenue John F. Kennedy et la Rue du Fort Thüngen.

Les zones situées le long de l'Avenue John F. Kennedy et figurées en gris sur la partie graphique sont accessibles au public. Elles constituent une extension du trottoir de l'Avenue sur le domaine privé et offrent des espaces d'accès aux bâtiments. Ces zones sont à aménager au niveau de référence du trottoir adjacent.

Si une construction reste en retrait de la limite maximum constructible à la limite de deux lots, l'espace résultant laissé libre entre façade et bâtiment mitoyen, ou entre façade et espace privé mitoyen, devra être implanté à un niveau fini identique à celui des espaces situés sur la parcelle adjacente. Les espaces libres devront également être aménagés de façon identique aux espaces libres adjacents.

Les jardins intérieurs sont constitués principalement d'espaces plantés inaccessibles. Ils peuvent être minéralisés du côté de la Rue du Fort Thüngen sur les parties indiquées dans la partie graphique comme « espace extérieur pouvant être scellé ». Dans la mesure du possible, des revêtements perméables sont à favoriser.

Art. 14 - GESTION DE L'EAU PLUVIALE DES LOTS PRIVES

Les lots privés seront raccordés à la canalisation d'eau pluviale existante de la Rue Fort Thüngen qui mène l'eau pluviale vers un bassin de rétention au niveau du bastion de la Porte de l'Europe. Avant déversement à la canalisation, un contrôle visuel de l'eau pluviale est garanti individuellement pour chaque lot. Le concept de gestion de l'eau pluviale est joint au présent PAP pour information.

