

JARDINS DE LUXEMBOURG

PARTIE ECRITE PAP

date : 05/12/2011

appartient à l'approbation définitive
du conseil communal
du 16 décembre 2011
référence n° 82a/2007/4



JARDINS DE LUXEMBOURG

Reference: 16428/26 C

PAP pour l'ancien site de la laiterie LUXHAIT à Luxembourg-Ville.

ce document appartient
à ma décision de ce jour.
Luxembourg, le 15 mars 2012
Le Ministre de l'intérieur
et à la Grande Région

PARTIE ECRITE PAP

Préliminaires

La « coupe type sur bâtiment » fait partie intégrante du PAP. En cas de contradiction entre la partie écrite et la partie graphique, cette dernière prime. Les coupes AA', BB', BB'' et CC' sont indicatives.

Le présent PAP annule et abroge dans le périmètre de son tracé tout PAP pouvant exister sur l'ensemble ou sur une partie de la zone arrêtée par le présent PAP.

L'ensemble du site concerné par le présent PAP est classé "Zone d'Habitation".

Conformément à la l'article 31, alinéa 2 de la loi du 22 octobre 2008 portant sur la promotion de l'habitat et la création d'un pacte logement avec les communes, à savoir «Pour chaque plan d'aménagement particulier dont la superficie du terrain à bâtir brut est supérieure ou égale à un hectare, il sera réservé une partie de 10% de la surface du terrain à bâtir net ou 10% des logements y construits à la réalisation de logements à coût modéré, destinés 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 prévue à l'article 36 de la présente loi.», le promoteur et la Ville de Luxembourg s'entendront sur la mise en place d'une convention fixant les modalités d'application de la présente. Dans le cadre du présent PAP, 10% des unités de logements, lesquelles présenteront au total environ 10% de la surface utile de tous les logements, seront réservés aux logements à coûts modérés. Ne seront pas pris en compte pour le calcul des 10% les unités de commerces, de bureaux, de maison de repos et de résidence service. Afin de contrôler l'adéquation entre logements effectivement réalisés et logements à coût modéré, il sera procédé régulièrement à des décomptes intermédiaires suivant modalités à fixer dans la convention avec la Commune.

Prescriptions dimensionnelles

Les mesures renseignées dans la partie graphique sur l'implantation des immeubles en plan et en hauteur peuvent accepter des tolérances de l'ordre de 5%, avec un minimum de + ou - 30 cm. Ces tolérances ne pourront néanmoins pas augmenter les gabarits ou les contenances des immeubles concernés.

Les emplacements de stationnement public et les arbres dans les voiries seront à adapter suivant localisation exacte des accès carrossables aux parcelles privées.

La délimitation et la contenance des parcelles initiales et projetées

Bilan des surfaces à céder.

Le domaine d'application du présent PAP couvre une surface d'environ 5,08 ha dans le quartier de Merl sur le territoire de la Commune de Luxembourg.

Il comporte les propriétés de la société COTP, d'une surface d'environ 4,48 ha et les propriétés de la Ville de Luxembourg, d'une surface d'environ 0,6 ha. Conformément au plan directeur, un échange de terrain doit être fait entre la Ville de Luxembourg et la société COTP. Cet échange permettra à la société COTP d'être pleinement propriétaire de l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre du

1

STEINMETZ OMEYER

architectes urbanistes 8, rue maiakoff 12114 Luxembourg tél (+352) 420 912 fax (+352) 422 802 e-mail stdmilistdm.lu www.stdm.lu nr. oai ap/10260 nr. et.10000817/5 5 10000817/6

JARDINS DE LUXEMBOURG

PARTIE ECRITE PAP

date : 05/12/2011

Ce projet est conforme à la partie écrite du PAG de la Ville de Luxembourg actuellement en vigueur suivant les dispositions des zones d'habitation et compte tenu des précisions suivantes :

LES ZONES D'HABITATION

1 Définition

Les zones d'habitation sont constituées par les parties du territoire de la ville destinées à l'habitat ainsi qu'aux activités qui en sont le complément naturel.

Il n'y a pas de subdivision en différentes zones d'habitation dans ce PAP.

Y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Les zones d'habitation du PAP sont réservées aux immeubles d'habitation collectifs. Y sont admis des hôtels et des immeubles d'hébergement collectif.

Le premier et le deuxième niveau plein peuvent être affectés à des fins de bureau ou de commerce de quartier, à l'exception des immeubles situés sur les lots T2 et T5.

Les restaurants et cafés sont autorisés conformément à la partie graphique du présent PAP.

Un commerce, cabinet ou bureau occupant une surface de 400m² ou plus devra disposer d'une entrée directe depuis l'extérieur indépendante des entrées destinées aux habitations et devra disposer d'une circulation verticale indépendante des circulations verticales communes destinées aux habitations. Les chemins de fuite et accès PMR à un commerce, cabinet ou bureau occupant une surface de 400m² ou plus, pourront profiter des entrées et circulations communes aux habitations.

2 L'implantation des constructions

Les immeubles sont à implanter conformément aux tracés et indications de la partie graphique du PAP. En dehors de ces tracés, aucune construction ne sera admise.

Des saillies sur les alignements de façade, répondant aux prescriptions du présent PAP, sont admises.

3 La hauteur des constructions

3 a) Les immeubles sont à implanter dans les tracés et indications de la partie graphique du PAP. L'implantation des immeubles devra être conforme à la « coupe type sur bâtiment ». Les constructions peuvent comporter jusqu'à 6 niveaux pleins suivant tracés et indications de la partie graphique ; de même les hauteurs maximales de façade respectives sont indiquées dans la « coupe type sur bâtiment » faisant partie de la partie graphique.

Seront considérés comme niveaux pleins, les étages situés entre le niveau de la voie desservante et la ligne située à l'intersection du pan du toit et du plan de la façade donnant sur rue et ayant une hauteur libre sous plafond d'au moins deux mètres et demi. En cas de nouvelle construction, les niveaux destinés à un usage commercial doivent avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins trois mètres vingt.

Le plancher du premier niveau plein ne peut se situer en dessous de l'axe de la voie desservante. Le premier niveau plein est défini par l'accès principal à l'immeuble.

Pour les bureaux et les commerces, le premier niveau plein peut se situer partiellement en-dessous de l'axe de la voie desservante conformément à la « coupe type sur bâtiment ».

3 b) Pour les constructions implantées dans des terrains ou aux abords d'une voie à forte déclivité, une augmentation ou une diminution de la hauteur de construction peut être autorisée ou imposée.

Pour ces constructions, les niveaux pleins admis ainsi que l'accès principal à l'immeuble peuvent se situer en-dessous de l'axe de la voie desservante.

JARDINS DE LUXEMBOURG

PARTIE ECRITE PAP

date : 05/12/2011

Les constructions à ériger dans l'enceinte de ce PAP seront conformes au Règlement sur les Bâtisses de la Commune compte tenu des précisions suivantes :

Article 7: Définition des constructions et de la surface des logements

7.1 Sont considérées comme constructions dans le cadre de la présente partie écrite du PAP, toutes les parties des immeubles se situant tant au-dessus qu'en dessous du niveau de l'axe de la voie desservante. Les reculs à observer par les constructions ainsi définies sont déterminées par rapport aux limites cadastrales.

7.2 Lors de la création de logements dans un immeuble ou dans une partie d'un immeuble à construire, la surface exploitable par logement peut varier sans que toutefois, pour les surfaces concernées par cette opération, la surface exploitable moyenne des unités de logement ne puisse être inférieure à une valeur théorique de 80 m², avec un minimum de 10% des logements devant disposer de trois chambres et un maximum de 20% des logements pouvant avoir une surface inférieure à 60 m².

7.3 En cas de transformation d'un immeuble ou d'une partie d'un immeuble existant en vue de la création de nouveaux logements, la surface exploitable par logement peut varier sans que toutefois, pour les surfaces concernées par cette opération, la surface exploitable moyenne des unités de logement ne puisse être inférieure à une valeur théorique de 80 m².

7.4 Des locaux communs pour vélos sont à prévoir à raison de 0.75 m² au moins par logement.

7.5 Un local pour poussettes est à prévoir pour chaque immeuble.

7.6 Des locaux de caves privées sont à prévoir par logement à raison de 4m² en moyenne.

7.7 Chaque logement devra disposer d'au moins une terrasse, balcon ou loggia d'une surface minimale de 8 m² et d'une profondeur minimale de 2,50 mètres.

Article 8: La hauteur des constructions

La hauteur des constructions est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et l'intersection du plan du toit et du plan de la façade donnant sur rue. Elle est mesurée dans l'axe de la construction.

En cas d'étage en retrait, la hauteur ainsi définie est majorée de la hauteur réglementaire du garde-corps.

Article 9: Définition et hauteur des niveaux

9.1 Seront considérés comme niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau de la voie desservante et la ligne située à l'intersection du plan du toit et du plan de la façade donnant sur rue et ayant une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,5 mètres.

9.3 Les rez-de-chaussée destinés à un usage commercial doivent avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins 3,20 mètres.

9.4 Les locaux à usage utilitaire doivent avoir une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 mètres.

Article 10: Les angles de rue

Pour les constructions érigées aux angles de rue, des pans coupés, des angles arrondis et des retraits sur les alignements pourront être imposés dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, sans droit à indemnité.

Article 11: Les saillies sur les alignements de façade

11.0 Les saillies se font au-delà des limites maxima ou minima de construction. Si elles débordent sur l'espace public, une hauteur libre de 450 cm au moins est à garantir.

11.1 La corniche est constituée par une horizontale se situant en-dessous de la ligne d'intersection du plan du toit et du plan de la façade; elle peut faire saillie de 0,50 mètre sur l'alignement de façade.

JARDINS DE LUXEMBOURG

PARTIE ECRITE PAP

date : 05/12/2011

Elles ne pourront pas dépasser le niveau fini du premier étage. Aucune face ne peut présenter une surface supérieure à 2 m². Les enseignes seront à éclairage indirect.

Pour les enseignes fixées à des façades d'immeubles situés en zone piétonne, l'octroi de l'autorisation peut être subordonné à des conditions spéciales.

Article 14: L'aménagement des marges de reculement

14.1. Les marges de reculement imposées antérieure et latérale devront être aménagées sous forme d'espace vert à l'exception des chemins d'accès nécessaires qui devront être exécutés en dur. Dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, aux abords des angles de rue, les accès pour véhicules seront interdits et les plantations devront garantir une bonne visibilité.

14.2. Dans les marges de reculement imposées antérieure et latérale l'aménagement de places de stationnement pour véhicules est interdit.

14.3. Les marges de reculement postérieures seront à aménager sous forme d'espace vert.

Article 15: Les clôtures

15.1. Les espaces libres entre les alignements de façade sur rue et les alignements de la voie pourront être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur inférieure à 0,70 mètre, par des haies vives ou des grillages. La hauteur totale de ces clôtures ne pourra pas dépasser 2 mètres. Les surfaces plantées de la marge de reculement antérieure ne peuvent pas se trouver en contrebas de l'axe de la voie desservante.

Des murs de clôture dépassant 0,70 mètre peuvent être autorisés exceptionnellement pour des raisons de destination du terrain ou de topographie, à condition que leur hauteur ne soulève pas d'objections d'ordre esthétique et de sécurité de la circulation.

Pour les zones protégées, des conditions spéciales peuvent être imposées.

Article 16: Les toits et leurs superstructures

16.1. L'étage dit « en retrait » peut se situer dans l'alignement des façades des étages en-dessous. Les retraits sont à aménager en terrasse extérieure ou en toiture verte à raison d'au moins 20% de la surface du dernier étage plein théorique.

De même les toitures plates de plain-pied (tolérance de +/- 60 cm) avec les logements attenants peuvent être aménagées en terrasses extérieures ou toitures vertes privatives.

Les cabanons logeant les poulies de renvoi des ascenseurs et les équipements de conditionnement d'air ou de ventilation devront être intégrés dans un gabarit théorique établi à vingt-cinq degrés des façades du dernier étage.

16.2. A l'exception des souches de cheminée et de ventilation, les superstructures des constructions, telles que les cabanons logeant les poulies de renvoi des ascenseurs et les équipements de conditionnement d'air, devront se trouver à l'intérieur du gabarit du toit tel que défini à l'article 16.1.

16.4 Les toitures vertes sur garages recevront une épaisseur de terres (substrat) d'au moins 50 cm.

Article 17: Les emplacements de stationnement

17.1. L'octroi d'une autorisation de bâtir pour toute construction nouvelle, toute reconstruction ou tout agrandissement d'au moins 40 m² de la surface exploitable est subordonné à la condition qu'un nombre déterminé d'emplacements de stationnement pour véhicules soit aménagé sur la propriété même.

Doivent être fournis dans ces cas :

a) un emplacement par logement, sauf dans les zones protégées telles que définies à l'article C.0.1 de la partie écrite du plan d'aménagement général ainsi que dans le cadre de projets pilote conçus suivant le concept « Vivre sans Voiture », où aucun emplacement par logement n'est requis ;

b) un emplacement par tranche de 75 m² de la surface exploitable pour les commerces, cafés et restaurants ;

JARDINS DE LUXEMBOURG

PARTIE ECRITE PAP

date : 05/12/2011

DEGRE DETAILLE D'UTILISATION DU SOL ET NOMBRE D'ETAGES PLEINS

Le CMU et le COS au niveau de la parcelle ou de l'îlot.

La mesure de l'utilisation du sol est déterminée dans le domaine d'application du PAP par les définitions:

COS * / ** (coefficient d'occupation du sol)

CMU * / ** (coefficient maximum d'utilisation du sol)

Le nombre minimum et maximum ou obligatoire des étages pleins.

Les coefficients COS et CMU sont fixés pour chaque îlot. La surface de terrain prise en compte pour le calcul des coefficients est la surface d'îlot.

Remarques :

* La fixation des coefficients, « coefficient maximum d'utilisation du sol - cmu » et « coefficient d'occupation du sol - cos », se fait suivant définition Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune:

CMU:

Coefficient maximum d'utilisation du sol : rapport entre la surface d'un terrain net et la surface construite brute de la construction y implantée ou la somme des surfaces construites brutes des constructions y implantées.

COS:

Coefficient d'occupation du sol: rapport entre la surface d'un terrain net et la surface d'emprise au sol de la construction y implantée ou de la somme des surfaces d'emprise au sol des constructions y implantées.

** Voir le détail de la densité pour les îlots dans le PAP.

Prescriptions parcellaires :

Pour la parcelle T01 sera fixée :

COS : 0,37

CMU : 1,89

STHO : 8.721,1 m²

Nombre des étages pleins des bâtiments B14' et B14'' : maximum IV

Nombre des étages pleins du bâtiment B14''' : maximum VI

Nombre des étages pleins du bâtiment B14'''' : maximum III

Type et disposition des constructions: immeubles – appartements ; ia

Pour la parcelle T02 sera fixée :

COS : 0,33

CMU : 1,45

STHO : 7 091,4 m²

Nombre des étages pleins des bâtiments B15 et B17 : maximum IV

Nombre des étages pleins du bâtiment B16 : maximum V

Type et disposition des constructions: immeubles – appartements ; ia

Pour la parcelle T03 sera fixée :

COS : 0,56

CMU : 2,35

STHO : 13 935,4 m²

Nombre des étages pleins des bâtiments B11' et B11'''' : maximum IV

Nombre des étages pleins du bâtiment B11' : maximum I

Nombre des étages pleins du bâtiment B11''' : maximum VI

Type et disposition des constructions: immeubles – appartements ; ia

Pour la parcelle T04 sera fixée :

COS : 0,54

CMU : 2,90