

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER " ZENIT "

Ville de Luxembourg
7 avril 2015

Référence: <u>17406/26C</u>
Le présent document appartient à ma décision d'approbation du: <u>21.08.2015</u>
Le Ministre de l'Intérieur
 Dan Kersch

PARTIE ECRITE

Modifiée suite à l'avis du ministère du 30 juin 2015 réf : 17406/26C en date
du 2 juillet 2015

appartient à la délibération
du conseil communal
du 13 juillet 2015
référence n° 82A/2014/8




jim clemes

PROJET

P.A.P « ZENIT » à Luxembourg

1

Société Immobilière de Monterey S.A. / Technoconsult

MAITRE D'OUVRAGE

  

Objet : Plan d'Aménagement Particulier « ZENIT » à Luxembourg ville
Commune : Administration communale de la Ville de Luxembourg Hôtel de Ville L-2090 Luxembourg
Date : 2 juillet 2015
Maître de l'ouvrage : Société Immobilière de Monterey s.a. 1, Rue Joseph Hackin L-1746 Luxembourg Technoconsult Immobilière s.a. 10, Place du Marché L-4621 Differdange
Maître d'œuvre : Atelier d'Architecture et de Design Jim Cledes 120 rue de Luxembourg 4221 Esch-sur-Alzette Tel : 55 32 19 1 Fax : 55 23 96 Email : info@cledes.lu

PREAMBULE

Pour tout ce qui n'est pas défini par le présent document, le plan d'aménagement particulier « Zenit » reste soumis aux dispositions du PAG de la ville de Luxembourg.

Les extraits et références issues du PAG de la Ville de Luxembourg (*version coordonnée datant de 10/2014*) seront indiqués en italique dans le présent document.

Le présent document fixe les règles destinées à l'aménagement des constructions projetées ainsi que des espaces extérieurs définis dans le périmètre du plan d'aménagement particulier.

En outre, pour tout ce qui n'est pas défini dans le présent document, le présent PAP reste soumis aux dispositions du règlement sur les bâtisses de la Ville de Luxembourg

SOMMAIRE

1. Généralités

- 1.1 Délimitation et contenance du PAP
- 1.2 Délimitation des lots/îlots

2. Le degré d'utilisation du sol par lot/îlot

- 2.1 Surface d'emprise au sol
- 2.2 Surface de scellement au sol
- 2.3 Type de toiture
- 2.4 Type, disposition et nombre de constructions
- 2.5 Surface du lot/ îlot
- 2.6 Surface constructible brute
- 2.7 Type et nombre de logement
- 2.8 Nombre de niveaux
- 2.9 Hauteur des constructions

3. Gabarit des immeubles

- 3.1 Les limites de surfaces constructibles
- 3.2 Les alignements obligatoires
- 3.3 Les saillies
- 3.4 Les retraits

4. Degré de mixité des fonctions

5. Espaces extérieurs et publics

- 5.1 Espace vert privé
- 5.2 Espace vert public
- 5.3 Aire de jeux ouverte au public
- 5.4 Les emplacements de stationnement
- 5.5 Les chemins piétons / piste cyclable /zone piétonne
- 5.6 Les voies de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre
- 5.7 Les remblais et déblais

6. Les plantations et murets

- 6.1 Les plantations
- 6.2 Les murets

7. Les servitudes

- 7.1 La servitude de type urbanistique
- 7.2 La servitude écologique
- 7.3 La servitude de passage public
- 7.4 Les constructions à démolir
- 8. Les infrastructures techniques
- 9. Les fonds destinés à être cédés à la commune
- 10. Les fonds destinés à la viabilisation
- 11. Dispositions visant à garantir un développement harmonieux
 - 11.1 Traitement des façades
 - 11.2 Emplacement des poubelles
 - 11.3 Enseigne et éclairage privé
 - 11.4 Aménagement des dépendances
 - 11.5 Accès carrossable privé

1. GENERALITES

1.1 Délimitation et contenance du PAP

Le PAP « Zenit » couvre les terrains sis entre le boulevard Royal à l'ouest, l'avenue Monterey au nord, la rue Aldringen à l'est, la rue Notre-Dame au sud. La délimitation exacte du présent PAP est reprise dans la partie graphique. Le plan d'aménagement particulier couvre une superficie de 29 ares 76 ca, comprenant les parcelles inscrites au cadastre de la section LF de Ville Haute sous les numéros 389/2182 ; 389/2239 ; 389/2240 et 389/2365 ainsi que des parties du domaine public communal.

1.2 Délimitation des lots/îlots

Le présent plan d'aménagement particulier prévoit la création d'un lot unique.

La délimitation du lot à créer du présent PAP « Zenit » est détaillée dans la partie graphique.

2. LE DEGRE D'UTILISATION DU SOL

2.1 Surface d'emprise au sol

La surface d'emprise au sol est indiquée dans la *partie graphique* et représente les valeurs minimales et maximales autorisées par lot.

Les terrains concernés par le présent PAP sont classés en Zone mixte 6. Le mode d'utilisation du sol du présent PAP répond à la définition des zones mixtes :

Les zones mixtes sont constituées par les parties du territoire de la ville qui, situées principalement aux abords des voies de circulation intense, sont destinées à accueillir, en dehors de l'habitat, des établissements administratifs, commerciaux et récréatifs.

2.2 Surface de scellement au sol

La surface de scellement est indiquée dans la *partie graphique* et représente la valeur maximale autorisée par lot.

Le long du Boulevard Royal, un maximum de 50% de la surface de la zone "pyjama" pourra être scellée.

2.3 Type de toiture

Le type de toiture est indiqué dans la *partie graphique*.

Uniquement des toitures plates sont autorisées.

Au minimum 50% de la surface de la toiture de l'étage en retrait devra être recouverte de toitures vertes « extensives » non-accessibles.

La surface exploitable de l'étage en retrait devra être de maximum 80% de la surface du dernier niveau plein et il devra s'inscrire dans un gabarit théorique de 45°.

La toiture sur laquelle se situe le patio quant à elle devra être accessible aux personnes et recouverte d'une toiture verte de type « intensive » sur minimum 50% de sa surface.

2.4 Type, disposition et nombre de constructions

Le type, la disposition et le nombre de constructions admis est indiqué dans la *partie graphique*.

2.5 Surface du lot

Le présent PAP définit un seul lot dénommé lot 1. La surface du lot est indiquée dans la *partie graphique*.

2.6 Surface constructible brute

La surface constructible brute est indiquée dans la *partie graphique* et représente les valeurs minimale et maximale autorisées par lot. Les emprises de construction qui figurent en partie graphique sont des fenêtres maximales dans lesquelles le projet d'architecture devra inscrire les constructions en respect des valeurs de surfaces constructibles brutes indiquées pour chaque lot.

2.7 Type et nombre de logement

Le type et le nombre minimal et maximal de logement est indiqué dans la *partie graphique*.

Nombre de niveaux

Le nombre de niveaux pleins minimal et maximal et d'éventuels étages en retrait est indiqué dans la *partie graphique*.

2.8 Hauteur des constructions

Les hauteurs maximales des constructions correspondent aux cotes définies sur les coupes de la *partie graphique*. Elles sont indiquées en coordonnées nationales. Dans le cas de toiture verte, ces cotations peuvent être dépassées dans les limites techniques nécessaires c'est-à-dire de 50cm maximum. La hauteur maximale des constructions pour chaque lot est indiquée en partie graphique. Toutes les hauteurs des constructions maximales sont à mesurer à partir du niveau de référence : +297.30

3. GABARIT DES IMMEUBLES

3.1 Les limites de surfaces constructibles

Les surfaces constructibles sont délimitées par les limites maxima. Les constructions ne peuvent être implantées hors des surfaces constructibles.

Les limites des constructions souterraines reprennent les limites des surfaces constructibles des niveaux situés en dessous du rez-de-chaussée, hormis les rampes d'accès.

Les limites des surfaces constructibles pour avant-corps reprisent en partie graphique indiquent les limites des surfaces constructibles des avant-corps des étages, c'est-à-dire des niveaux situés uniquement au-dessus du rez-de-chaussée.

3.2 Les alignements obligatoires

Le présent PAP ne présente pas d'alignements obligatoires

3.3 Les saillies

Pour les saillies sur les alignements de façade, les dispositions du Règlement sur les Bâtisses de la Ville de Luxembourg sont à respecter :

Extrait du RGB de la Ville

Article 11: Les saillies sur les alignements de façade

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.

11.2 Les auvents et porches pourront faire saillie théorique de 0,70 mètre sur l'alignement de façade; cette saillie peut être augmentée sous condition:

- a) que la surface théorique ne soit pas dépassée;*
- b) qu'un recul sur les limites latérales, égal ou supérieur à la valeur de la saillie soit respecté, sauf convention entre voisins.*

11.3 Les balcons pourront avoir une surface égale au dixième de la surface de la façade concernée de l'immeuble; leur saillie ne pourra pas dépasser 1,5 mètre; sauf convention entre propriétaires voisins, ils devront respecter un recul de 1,90 mètre sur les limites latérales.

11.4 Les avant-corps ne pourront pas dépasser une saillie de 1,00 mètre; ils ne pourront couvrir qu'un tiers de la surface de la façade et leur recul sur la limite latérale sera au moins égal à la valeur de leur saillie, sauf convention entre voisins.

11.5 Pour les immeubles érigés sans aucun recul sur l'alignement de la voie publique, les conditions suivantes sont à respecter :

- a) Les auvents, balcons et avant-corps devront rester d'au moins 0,50 mètre en retrait de la bordure du trottoir; leur limite inférieure devra se trouver à au moins 3,00 mètres au-dessus du niveau du trottoir et à au moins 4,50 mètres au-dessus du niveau des voies piétonnes.*

b) *Les cours anglaises empiétant sur le domaine public ne sont pas admises. Le recouvrement des cours anglaises existantes doit répondre à toutes les exigences de la sécurité de la circulation. Faute par les propriétaires dûment avertis, de procéder à l'installation ou à la réparation de ce recouvrement dans un délai de trois mois, l'administration communale y pourvoira aux frais des propriétaires*

3.4 Les retraits / loggias

Les retraits :

Les limites des surfaces constructibles pour les étages en retrait sont indiquées par un trait continu fin rouge dans la *partie graphique*, repris dans la légende complémentaire.

— limites de surfaces constructibles pour l'étage en retrait

4. DEGRE DE MIXITE DES FONCTIONS

Le lot 1 est destiné à accueillir des services, commerces (services bancaires) et bureaux et peut également accueillir des logements. En sous-sol, 5 niveaux maximum sur les 6 niveaux pourront accueillir des emplacements de parkings.

5. ESPACES EXTERIEURS ET PUBLICS

5.1 Espaces verts privés

A l'intérieur du lot 1, un patio d'une surface au moins égale à 2,5% de l'emprise au sol du lot 1 devra être créé.

Il devra être construit en toiture verte intensive.

Le long du Boulevard Royal, un minimum de 50% de la surface de la zone de "pyjama" devra être végétalisée.

5.2 Espace vert public

Sans objet

5.3 Aire de jeux ouverte au public

Sans objet

5.4 Les emplacements de stationnement

Extrait du RGB :

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*
- 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 ;*
- e) un emplacement par tranche de 50 m² de surface d'étage pour les garages de réparation;*
- f) un emplacement par tranche de 3 chambres pour les constructions d'hébergement collectif et hôtelières ;*

Peut être fourni :

- h) un emplacement supplémentaire par tranche de 12 m² de la surface exploitable pour un auditorium ou une salle de conférence publics ou privés aux sièges fixes ou gradins escamotables, sous condition que ces auditoriums / salles de conférence soient mis gracieusement à disposition à des associations ayant leur siège sur le territoire de la Ville, qui en font la demande, pour l'organisation de manifestations à caractère culturel, scientifique ou philanthropique.*

Tous les emplacements devront figurer dans le projet soumis pour autorisation. Ils ne pourront être aliénés ni à leur destination ni à leur affectation.

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

Par tranche de trois emplacements de stationnement en surface un arbre à haute tige doit être planté.

En aucun cas le nombre d'emplacements déterminé ci-dessus ne pourra être dépassé.

5.5 Les chemins piétons / piste cyclable / zone piétonne résidentielle

Les cheminements piétons sont indiqués en *partie graphique*. Ils assurent les connexions de la rue Notre-Dame vers l'avenue Monterey, vers la poste.

5.6 Les voies de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre

sans objet

5.7 Les remblais et déblais

Les niveaux de terrain figurant en partie graphique sont indiqués en coordonnées nationales, ils sont à respecter avec une tolérance de 50cm. Actuellement, les niveaux de la place du projet Hamilius avenue Monterey n'étant pas encore figés, ceci risque d'avoir un impact sur les niveaux de notre projet. Ceux-ci (définis en partie graphique) pourront dès lors être adaptés pour garantir un projet cohérent à tous points de vue, écoulement des eaux, accessibilité, sans devoir modifier le présent PAP.

6. LES PLANTATIONS ET MURETS

6.1 Les plantations

Les nouvelles plantations seront d'espèces indigènes et veilleront à offrir un cadre de vie agréable à ses habitants et à son voisinage.

6.2 Les murets

Sans objet.

7. LES SERVITUDES

7.1 La servitude de type urbanistique

Il n'existe aucune servitude urbanistique sur les fonds couverts par le présent PAP.

7.2 La servitude écologique

Il n'existe aucune servitude écologique sur les fonds couverts par le présent PAP.

7.3 La servitude de passage public

Sans objet

7.4 Les constructions à démolir

L'ensemble des constructions actuellement érigées à l'intérieur du périmètre du PAP doit être démolie en phase 1 exception faite de la construction A qui se situe à l'angle de la rue Notre-Dame et du Blvd Royal.

Toutes les parties de la construction A à l'intérieur du périmètre se situant tant au-dessus qu'en dessous du niveau de l'axe de la voie desservante doivent être démolies en phase ultérieure. (Voir partie graphique_Schémas explicatifs des démolitions).

8. LES INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

Sans objet

9. LES FONDS DESTINÉS A ETRE CEDES A LA COMMUNE

Le projet étant déjà relié aux infrastructures existantes, seules les adaptations aux aménagements futurs prévus sur la voirie sont à prévoir, à savoir :

- A l'Ouest, la cession d'une surface d'environ 115m² située le long du Boulevard Royal et allant jusqu'à l'angle avec l'Avenue Monterey.
- Au sud, la cession d'une surface d'environ 16m² à l'angle entre le Blvd Royal et la rue Notre-Dame.

De plus, le long de la rue Notre-Dame et de la rue Aldringen, il sera procédé à un redressement des limites avec la voirie communale afin de garantir des alignements uniques des futures constructions le long des deux rues précitées. Les surfaces concernées du domaine communal et privé sont plus amplement reprises dans la partie graphique du PAP.

10. LES FONDS DESTINÉS A LA VIABILISATION

Sans objet.

11. DISPOSITIONS VISANT A GARANTIR UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX

11.1 Traitement des façades

Sans objet.

11.2 Emplacement des poubelles

Pour les différents immeubles, des locaux poubelles sont à prévoir à l'intérieur de l'immeuble. Emplacement, dimensions et accessibilité doivent être adaptés au système de collecte en vigueur au moment de l'autorisation de construire. Ils seront desservis via l'accès parking de la rue Notre-Dame.

Les entreprises commerciales offrant des repas doivent se munir de poubelles refroidies d'une capacité d'au moins 2x120 litres pour les déchets organiques.

Les locaux pour les emplacements poubelles devront impérativement être aérés.

11.3 Enseigne et éclairage privé

La pose d'enseignes est autorisée sur les façades donnant sur l'espace public et uniquement à hauteur des locaux à usage commercial, économique ou socioculturel, pour autant que ces enseignes n'altèrent, par leur apparence, l'harmonie des façades. Elle reste soumise à l'autorisation du bourgmestre et doit se conformer au Règlement des bâtisses en vigueur.

11.4 Aménagement des dépendances

Aucune dépendance n'est admise pour le présent projet d'aménagement particulier.

11.5 Accès carrossables

Les accès et sorties carrossables du parking souterrain se feront via la rue Notre Dame.
(Voir *partie graphique*)

ANNEXE

Définitions

Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol compte tenu du terrain naturel.

Surface scellée

On entend par surface scellée, toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

Surface constructible brute

On entend par surface constructible brute la surface hors œuvre d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non-aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence d'altitude alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent.

Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel. Le nombre de niveaux souterrains indiqué pour chaque lot en partie graphique est un maximum. Le projet d'architecture devra définir le nombre à réaliser / réalisable en fonction des besoins, contraintes géotechniques, faisabilité financière, etc.

Saillies

On entend par saillies des éléments de type ponctuel qui viennent en débord par rapport aux limites de constructions définies dans la *partie graphique*.

Loggia

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non-saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces de vie par une ou plusieurs portes-fenêtres.

Avis de la cellule d'évaluation du Ministère de l'Intérieur
Vote définitif_ Ville de Luxembourg
Approbation du Ministre de l'Intérieur