

VILLE DE LUXEMBOURG

25 AVR. 2012

URBANISME - PDB

Objet :

**PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER
"REIMERWEE" - OUEST
À LUXEMBOURG - KIRCHBERG**

Référence: 16540/26C

Le présent document fait partie du projet
ayant fait l'objet de ma décision
d'approbation du: 30 août 2012
Le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région


Jean-Marie HALSDORF

PARTIE ÉCRITE RÉGLEMENTAIRE

MODIFIÉE SUIVANT AVIS MINISTÉRIEL N°16540 / 26C EN DATE DU 26/03/2012

Commune :

LUXEMBOURG

Parcelle :

Parcelle n°1014/5684
- Section EC - de Weimerskirch

Maître de
l'ouvrage :

**FONDS D'URBANISATION ET D'AMÉNAGEMENT
DU PLATEAU DE KIRCHBERG**
96, boulevard Konrad Adenauer
L-2950 LUXEMBOURG



Conception :

ATELIER D'ARCHITECTURE BENG

12, avenue du Rock 'n' Roll
L-4361 ESCH-SUR-ALZETTE

Tel : 54 94 30

Fax : 54 94 33

e-mail : beng@pt.lu



Date :

25 avril 2012



appartient à l'approbation
du conseil communal
du 7 mai 2012
référence n° 82a/2001/8

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER "REIMERWEE" OUEST

PARTIE ÉCRITE RÉGLEMENTAIRE

Sommaire

Art. 1 – GÉNÉRALITÉS

Art. 2 – DÉFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Art. 3 – PRÉCISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Art. 4 – AFFECTATIONS

Art. 5 – RÉGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS

Art. 6 – SURFACES CONSTRUCTIBLES

Art. 7 – DÉPENDANCES HORS-SOL

Art. 8 – PARKINGS SOUTERRAINS

Art. 9 – TOPOGRAPHIE

Art. 10 – NIVEAUX

Art. 11 – TOITURES

Art. 12 – MATÉRIAUX DE FACADES

Art. 13 – SERVITUDES DE JOUR ET DE VUE

Art. 14 – SERVITUDES DE PASSAGE

Art. 15 – ACCÈS POMPIERS

Art. 16 – TABLEAUX RÉCAPITULATIFS (PAP)

Art. 17 – TABLEAU RÉCAPITULATIF DES VOLUMES ET SURFACES (LOTS PRIVÉS)

Art. 1 – GÉNÉRALITÉS

Le projet d'aménagement particulier a pour objet l'exécution du plan d'aménagement général. Il précise et complète à ces fins les dispositions réglementaires relatives à la zone concernée en fonction de son mode et degré d'utilisation.

La zone concernée est classée dans le Plan d'Aménagement Général de la Ville de Luxembourg comme « ensemble de terrains à aménager - zone d'habitation 3 à 6 »¹. Le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) prescrit est de 1,5.

Les dispositions de la partie graphique et écrite du présent plan d'aménagement particulier, dans la mesure où elles dérogent à celles inscrites au plan d'aménagement général et au règlement sur les bâtisses de la Ville de Luxembourg, priment et remplacent ces dernières qui restent cependant d'application pour tout ce qui n'est pas spécialement prévu au présent règlement.

La surface de ce projet d'aménagement particulier est de 596,78 ares.

Art. 2 – DÉFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

2.1 – PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

Document à caractère réglementaire présentant le projet d'aménagement particulier, et les règles d'urbanisme concordantes.

2.2 – COUPES INDICATIVES

Document à caractère indicatif présentant l'aménagement en profils des lots privés.

2.3 – BÂTIMENTS EXISTANTS À DÉMOLIR

Document à caractère indicatif présentant les volumes existants à démolir.

2.4 – PLAN D'ASSAINISSEMENT

Document à caractère indicatif (plan n°201000158-LP-HA001 - étude technique du bureau d'ingénieurs-conseils LUXPLAN s.a.) présentant le principe d'aménagement du réseau d'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées.

2.5 – DÉFINITION DU COS

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est le facteur qui exprime le rapport maximal entre la surface d'emprise au sol de la construction projetée et la surface totale du terrain à bâtir net, conformément à l'article 21 du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004, concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

¹ Partie Ecrite du PAG de la Ville de Luxembourg - articles A.0 et E.2

2.6 – DÉFINITION DU CMU

Le coefficient maximum d'utilisation (CMU) est le facteur qui exprime le rapport maximal entre la somme des surfaces brutes construites et la surface totale du terrain à bâtir net, conformément à la définition de l'article 21 du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004, concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

2.7 – DÉFINITION DES RECULS

Les distances de recul (antérieures, postérieures et latérales) sont fixées suivant la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Art. 3 – PRÉCISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

En cas de discordance ou en cas de différences dans 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 effectifs se trouvent inférieurs aux reculs imposés par le projet d'aménagement particulier, les reculs des zones constructibles sur les parcelles restent en vigueur ; les limites et dimensions des zones constructibles sont à reconsidérer.
- b. si les reculs effectifs se trouvent supérieurs aux reculs 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. 4 – AFFECTATIONS

4.1 – AFFECTATION DES LOTS 21 A 29 ET DES LOTS 31 A 34

Les lots 21 à 29 et les lots 31 à 34 définissent des lots privés (EVp).

Les immeubles en projet sont principalement réservés au logement.

Une mixité d'appartements (studios, appartements à une chambre, appartements à deux chambres, etc.) par immeuble est requise, avec des unités de logement de préférence traversantes.

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

- hall(s) avec sas d'entrée
- caves ou greniers
- buanderie / séchoir commun
- local à vélo et poussettes
- local poubelle
- local pour compteurs
- local débarras dans chaque logement

4.2 – AFFECTATION DU LOT 30

Le lot 30 définit un lot privé (EVp), destinée à la construction de logement(s) et/ou à des activités qui en sont le complément naturel.

4.3 – AFFECTATION DU LOT 35

Le lot 35 définit un lot privé (EVp), destiné à un usage public.

4.4 – AFFECTATION DU LOT 36

Le lot 36 définit un lot privé (EVp), avec servitude de passage pour piétons et cyclistes.

4.5 – AFFECTATION DES LOTS 37 A 46

Les lots 37 à 46 définissent des lots privés (EVp), destinés à un usage public.

Art. 5 – RÉGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS

L'aménagement d'espaces publics, aux endroits prévus par le présent projet d'aménagement particulier, fera l'objet de plans ultérieurs détaillés pour autorisation auprès du Collège Echevinal. Les espaces publics, tels que notifiés dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier, sont destinés à être cédés à la Ville de Luxembourg.

Le lotisseur se conformera strictement aux prescriptions des instances compétentes² pour la construction des voiries, l'aménagement des parkings, des places de verdure, des canalisations, des bassins de rétention, l'installation de l'éclairage public, la mise en souterrain des réseaux électriques, de téléphone, d'antenne collective et de gaz. À cet effet, la position et la délimitation exacte des zones à céder du projet d'aménagement particulier au domaine public seront adaptées en fonction des besoins rencontrés lors de la demande d'autorisation pour les infrastructures, les permissions de voirie et la gestion des eaux. Le plan d'exécution du présent projet d'aménagement particulier, définira précisément les équipements et infrastructures publics (chemins piétons/pistes cyclables, bassins de rétention, espaces verts...).

a. Espaces verts publics

Les espaces verts publics sont à implanter suivant leur représentation dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier. Les arbres et plantations sont représentés à titre indicatif dans le projet d'aménagement particulier et pourront être modifiés si nécessaire lors de l'aménagement des voiries et accès de garages et immeubles. En accord avec la Ville de Luxembourg, les espèces d'arbres et de plantes seront définies sur base d'un catalogue de plantations et les espaces verts de l'ensemble du PAP feront l'objet d'un concept d'aménagement paysager.

Les espaces verts publics sont caractérisés par l'interdiction de bâtir. Seules y sont autorisées des constructions légères en rapport direct avec la destination de la zone (par exemple, l'implantation d'éléments concernant les infrastructures techniques du quartier).

² Administration de la Gestion de l'Eau, Ministère de l'Intérieur et à la Grande Région, Administration des Ponts et Chaussées, Ministère du Développement durable et des Infrastructures, Ville de Luxembourg, et les différents gestionnaires pour les réseaux d'infrastructures

b. Places de stationnement publiques

Les places de stationnement publiques sont spécifiées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier. Toutefois, ces emplacements sont donnés à titre indicatif, et pourront être modifiés si nécessaire lors de l'aménagement des voiries et accès de garages et immeubles.

Art. 6 – SURFACES CONSTRUCTIBLES

La partie graphique du projet d'aménagement particulier fait une distinction entre constructions principales, constructions souterraines, et constructions de balcons.

a. Constructions principales



Les constructions principales sont à implanter à l'intérieur des gabarits définis par les limites maxima de surface constructible pour constructions principales. L'emprise au sol maximale des constructions principales est indiquée dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des pointillés rouges.



Les alignements obligatoires tels que définis par la partie graphique du projet d'aménagement particulier imposent sur l'entièreté du tracé l'alignement de la façade de la construction principale. La tolérance pour l'alignement équivaut à une marge effective de 50 cm.

b. Constructions souterraines



Les constructions souterraines sont à implanter à l'intérieur des gabarits définis par les limites maxima de surfaces constructibles pour constructions souterraines (légende complémentaire). L'emprise au sol maximale des constructions souterraines est indiquée dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des pointillés grisés.

En fonction de la topographie du terrain, les constructions souterraines peuvent comporter des parties partiellement ou totalement dégagées.

c. Constructions de balcons



Les constructions de balcons sont à implanter à l'intérieur des gabarits définis par les limites maxima de surfaces constructibles pour l'aménagement de balcons (légende complémentaire). L'emprise maximale de surfaces constructibles pour l'aménagement de balcons est indiquée dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des pointillés violets.

La surface cumulée des balcons ne pourra excéder 50% de la surface totale de la façade afférente. Les balcons ne sont pas pris en compte dans le calcul de la STHO.

Art. 7 – DÉPENDANCES HORS-SOL

La partie graphique du projet d'aménagement particulier ne spécifie pas d'emprise maximale pour la construction de dépendances hors-sol. Seule la construction de balcons est précisée par la partie graphique du projet d'aménagement particulier, et soumise aux dispositions de l'article 6.c du présent règlement.

a. Dépendances hors-sol ouvertes

Constituent des dépendances hors sol ouvertes, les terrasses, les loggias et coursives. Ces dépendances ne sont pas prises en compte dans le calcul de la STHO.

b. Dépendances hors-sol fermées

Constituent des dépendances hors sol fermées, les avant-corps, les volumes constructifs en saillie, les jardins d'hiver et les encorbellements. Ces dépendances entrent en compte pour le calcul de la STHO.

Les dépendances hors-sol telles que citées dans le présent article doivent tenir compte des prescriptions du règlement des bâtisses en vigueur de la Ville de Luxembourg.

Art. 8 – PARKINGS SOUTERRAINS**8.1 – PARKINGS SOUTERRAINS ET ACCES**

Les parkings souterrains et accès aux parkings souterrains ne pourront être implantés qu'aux endroits prévus par la partie graphique du projet d'aménagement particulier et être comprise dans les limites maxima de surfaces constructibles pour constructions souterraines.

Pour ce projet d'aménagement particulier, il est requis :

- un emplacement par logement,
- des emplacements pour personnes à mobilité réduite, à prévoir dans chaque immeuble.

Les toitures des parkings souterrains sont à aménager sous forme de toitures vertes.

8.2 – RAMPE D'ACCES ET SERVITUDE DE PASSAGE EN PARKING SOUTERRAIN

L'implantation d'une rampe d'accès aux constructions souterraines n'est pas obligatoire pour chaque immeuble. Cependant, elles seront implantées obligatoirement aux endroits prévus dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Les lots 25 à 29 disposeront d'un parking souterrain. L'accès à ce parking souterrain est défini par la rampe d'accès du lot 36. A cet effet, une servitude de passage doit garantir la circulation à l'intérieur du parking souterrain sous l'emprise des lots privés.

Les modalités d'exécution et d'exploitation de la rampe d'accès et de la servitude de passage dans le parking souterrain des lots 25 à 29 seront définies lors de la convention à établir entre le maître d'ouvrage et le(s) futur(s) acquéreur(s).

Art. 9 – TOPOGRAPHIE

a. Courbes de niveaux



La partie graphique du projet d'aménagement particulier définit des courbes de niveaux initiales, qui correspondent à la morphologie du terrain existant, avant toute intervention humaine.



La partie graphique du projet d'aménagement particulier définit des courbes de niveaux maintenues, qui correspondent aux courbes de niveaux initiales qui sont à maintenir dans la mesure du possible dans le cadre du projet.



La partie graphique précise des courbes de niveaux modifiées, qui définissent la morphologie projetée du terrain et les travaux de déblais / remblais projetés lors de l'exécution des travaux.

L'aménagement et le modelage topographique des espaces privés / publics (déblais/remblais), tels que définis dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier, sont donnés à titre indicatif (courbes de niveaux maintenues, courbes de niveaux projetées...). A cet effet, le plan d'exécution du présent projet d'aménagement particulier, définira précisément le modelage et la configuration topographique des espaces privés / publics projetés.

b. Déblais et remblais

Les matériaux utilisés pour les travaux de remblais de terrains tels que décombres, sables, graviers ou terreux ne pourront contenir ni des matières organiques, ni d'autres matières putrescibles.

Art. 10 – NIVEAUX

10.1 – NOMBRE DE NIVEAUX

La partie graphique du projet d'aménagement particulier précise pour chaque lot, hormis le lot 30, les nombres de niveaux pleins suivants :

- 4 niveaux obligatoires, correspondant aux gabarits définis dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier, établis sur un maximum de 14m de profondeur ;
- un 5^{ème} niveau obligatoire, correspondant aux gabarits définis dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier, établi en retrait sur un maximum de 11,50m de profondeur.

Pour le lot 30, trois niveaux pleins maximums sont autorisés, correspondant aux gabarits définis dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier, établis sur un maximum de 11m de profondeur.

10.2 – HAUTEURS DES NIVEAUX

Sont 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.

Pour les logements, la hauteur maximale d'un niveau, définie de plancher fini à plancher fini, est de 3,20m.

Art.11 – TOITURES

Les immeubles seront réalisés avec une toiture plate ou avec une toiture dont la pente maximale est fixée à 7°.

Toutes les toitures plates peuvent être aménagées en toiture-terrasse.

La construction de superstructures destinées à abriter exclusivement les installations techniques est possible :

- si leur surface est inférieure à 10% de la surface construite brute du premier étage plein,
- si elles sont regroupées et qu'elles observent un retrait d'au moins 1,50 mètre par rapport à la façade du dernier étage,
- si elles sont intégrées dans le concept architectural.

Art. 12 – MATÉRIAUX DE FAÇADES

Les matériaux de façade devront être choisis de façon à ne pas heurter l'homogénéité de l'ensemble. Les différents matériaux sont à indiquer sur le plan de la demande d'autorisation de bâtir. La Ville de Luxembourg se réserve le droit de présentation d'un échantillon du ou des matériaux projetés avant toute mise en œuvre.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

Art. 13 –SERVITUDES DE JOUR ET DE VUE

Toute ouverture, fenêtre et/ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) sur les domaines privés et/ou publics contigus, sans respect des distances légales prévues par le Code Civil, sont autorisés. Ces aménagements ne sont pas soumis à une autorisation du propriétaire voisin. Ces restrictions constituent une servitude légale dite "servitude de jour et de vue".

Cette servitude est d'application pour les lots suivants :

- lot 21 (privé) vis-à-vis du lot 37 (privé à usage public)
- lot 22 (privé) vis-à-vis du lot 38 (privé à usage public)
- lot 23 (privé) vis-à-vis du lot 39 (privé à usage public)
- lot 24 (privé) vis-à-vis du lot 40 (privé à usage public)
- lot 25 (privé) vis-à-vis du domaine public
- lot 26 (privé) vis-à-vis du domaine public
- lot 27 (privé) vis-à-vis du domaine public
- lot 28 (privé) vis-à-vis du domaine public
- lot 29 (privé) vis-à-vis du domaine public

Les modalités d'exécution et d'application de la servitude de jour et de vue pour les lots concernés seront définies lors de la convention à établir entre le maître d'ouvrage et le(s) futur(s) acquéreur(s).

Art. 14 –SERVITUDES DE PASSAGE

Afin de garantir les déplacements piétons/cyclables depuis le boulevard Konrad Adenauer jusqu'au parc public Reimerwee, des servitudes de passage sont définies à l'intérieur des lots privés n°21 à n°23 et pour le lot privé n°36. Afin de garantir les déplacements piétons/cyclables entre le PAP Reimerwee Ouest et le

PAP Reimerwee Est, une servitude de passage est définie en copropriété à l'intérieur des lots privés n°32 à n°34.

Art. 15 – ACCÈS POMPIERS

Les garanties d'accès des véhicules de protection incendie, telles que notifiées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier, sont données à titre indicatif.

Art. 16 – TABLEAUX RÉCAPITULATIFS (PAP)

16.1 – SURFACES PRIVÉES, SURFACE PUBLIQUE EXISTANTE, ET SURFACE PUBLIQUE EN CESSION

DENSITE du PAP	SURFACE du PAP	SURFACE PRIVEE TOTALE		SURFACE PUBLIQUE TOTALE	
85 logements / hectare <i>(approximatif)</i>	596,78 ares	471,73 ares		125,05 ares	
		dont lots privés	333,68 ares	dont surface publique existante	13,01 ares <i>correspondant au trottoir existant le long du bvd K. Adenauer et de la rue C. Kalergi</i>
		dont lots privés à usage public	138,05 ares	dont surface publique en cession	112,04 ares soit +/-18,77% à céder <div> <div>voirie : 69,88 ares</div> <div>espaces verts : 42,16 ares publics soit +/-7%</div> </div>

16.2 – ESPACES DE VERDURE

SURFACE du PAP	ESPACES DE VERDURE		
	LOTS PRIVES à USAGE PUBLIC	ESPACES VERTS PUBLICS	TOTAL
596,78 ares	138,05 ares	42,16 ares	180,21 ares <i>soit +/- 30,20% d'espaces de verdure</i>

Art. 17 – TABLEAU RÉCAPITULATIF DES VOLUMES ET SURFACES (LOTS PRIVES)

LOT	SURFACE <i>(en ares)</i>	STHO max. <i>(en m²)</i>	COS	CMU
21	49,82	8963,43	0,37	1,80
22	25,50	4678,18	0,38	1,83
23	31,82	5742,25	0,37	1,80
24	38,12	6006,83	0,33	1,58
25	16,65	2497,50	0,31	1,50
26	16,65	2497,50	0,31	1,50
27	16,65	2497,50	0,31	1,50
28	16,65	2497,50	0,31	1,50
29	16,65	2497,50	0,31	1,50
30	14,63	990,00	0,23	0,68
31	27,52	4612,35	0,35	1,68
32	20,27	4185,00	0,43	2,06
33	17,44	2025,00	0,24	1,16
34	17,44	2025,00	0,24	1,16
35	7,87	/	/	/
36	4,44	/	/	/
37	7,04	/	/	/
38	7,04	/	/	/
39	10,88	/	/	/
40	7,04	/	/	/
41	92,84	/	/	/
42	1,83	/	/	/
43	1,26	/	/	/
44	1,63	/	/	/
45	1,73	/	/	/
46	2,32	/	/	/
TOTAL	471,73	51715,54	0,23	1,10

