

appartient à la délibération
du conseil communal
du 19 décembre 2016
référence n° 82A/2016/3



Référence: 17777/26c
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 22.03.2017
Le Ministre de l'Intérieur

Dan Kersch

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER « Scarabée »

Portant sur le terrain numéro 135, rue Jean François BOCH à Luxembourg, L-1244,
numéro cadastral 33/4233,
Section « RA » de Rollingergrund

Partie écrite

modifiée suite à l'avis de la Cellule d'évaluation en date du 11.11.2016



Maître d'ouvrage :



SCARABEE S.A.
44, Avenue Guillaume
L-1650 Luxembourg

Architecte :



CFA Sarl _ Christophe Felten architecte
38, Rangwee, L-2412 Luxembourg,
tél. : 271 160 42, fax. : 27116041
www.cfarchitectes.com - info@cfarchitectes.com



TABLE DES MATIERES

I. LES REGLES GENERALES DU PAP	4
Article 1. DEFINITION DES CONSTRUCTIONS ET DE LA SURFACE DES LOGEMENTS	4
1.1: Construction	4
1.2: Surface de logement	4
1.3: Nombre d'unités	4
Article 2. GABARITS	4
2.1 : Type et disposition des constructions	4
2.2 : Les reculs	4
Article 3. DEFINITION ET HAUTEUR DES NIVEAUX	4
3.1 : Les niveaux pleins	4
3.2 : Les locaux à usage utilitaire	4
3.3 : Les étages en retrait	4
3.4 : Hauteur acrotère	5
II : LES SERVITUDES ARCHITECTURALES	5
Article 4. LES TOITS ET LEURS SUPERSTRUCTURES	5
4.1 : Les toits	5
4.2 : Les superstructures	5
Article 5. LES SAILLIES SUR ALIGNEMENTS DES FACADES	5
5.1 : Les avant-corps	5
5.2 : Les balcons	5
5.3 : Les terrasses	5
5.4 : Les coursives	5
Article 6. BAIES VITREES	6
Article 7. ACCES ET CIRCULATIONS VERTICALES	6
7.1 : Accès	6
7.2 : Circulations verticales	6
Article 8. L'AMENAGEMENT DES MARGES DE RECULEMENT	6
8.1 : Les marges de reculement antérieure et latérale	6
8.2 : L'espace entre les volumes hors sol et la marge de reculement arrière	6
Article 9. EMBARQUEMENTS DE STATIONNEMENT	6

III. DEGRE D'UTILISATION DU SOL

6

Le Coefficient d'Utilisation du Sol (CUS)

6

Le Coefficient d'Occupation du Sol (**COS**)

7

Le Coefficient de Scellement du Sol (**CSS**)

7

La Densité de Logement (**DL**)

7

I. LES REGLES GENERALES DU PAP

Pour tout ce qui n'est pas expressément défini par la présente partie écrite du PAP, les dispositions du plan d'aménagement général et du règlement sur les bâtisses de la Ville de Luxembourg sont d'application.

Article 1. DEFINITION DES CONSTRUCTIONS ET DE LA SURFACE DES LOGEMENTS

1.1: Construction

Est considérée comme construction dans le cadre du présent PAP toutes les parties de l'immeuble se situant tant au-dessus qu'en dessous du niveau de l'axe de la voie desservante. Les reculs à observer par la construction ainsi définie sont déterminés par rapport aux limites cadastrales.

1.2: Surface de logement

Lors de la création de logements dans les immeubles 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 52 m².

1.3: Nombre d'unités

Le PAP permet la réalisation d'un total de 20 unités d'habitation disposées dans deux volumes. Le bâtiment A longeant la rue Jean François Boch peut comporter 9 unités d'habitation, pendant que le bâtiment B longeant la rue de Rollingergrund peut en comporter 11. Les bâtiments A et B doivent être scindés en deux blocs. Les blocs ainsi créés sont à relier entre eux par une cage d'escalier à l'air libre.

Article 2. GABARITS

2.1 : Type et disposition des constructions

Les profondeurs maximales des constructions sont définies dans la partie graphique du PAP. Afin de permettre l'aménagement des emplacements de stationnement imposés par l'article 10 du présent règlement, le PAP permet une extension du rez-de-chaussée du bâtiment B. L'extension aura une profondeur maximale de 3,00 m mesurés à partir de la façade postérieure de la construction principale.

2.2 : Les reculs

Les reculs à respecter sont indiquées dans la partie graphique du PAP.

Article 3. DEFINITION ET HAUTEUR DES NIVEAUX

3.1 : Les niveaux pleins

On entend par niveaux pleins, les niveaux entièrement situés entre le niveau de la rue et la hauteur à l'acrotère. La hauteur libre sous plafond d'un niveau plein doit au moins être égale à 2,50 mètres. Le nombre de niveaux maximal par immeuble est défini dans la partie graphique du PAP.

3.2 : Les locaux à usage utilitaire

La hauteur minimale sous plafond des locaux à usage utilitaire (dépendances et garage) est d'au moins 2,20m.

3.3 : Les étages en retrait

L'étage en retrait doit présenter un retrait d'au moins 0,70 mètre par rapport au plan de la façade antérieure et postérieure.

La surface constructible brute de l'étage en retrait peut au maximum être égale à 80% de la surface constructible brute maximale d'un niveau plein.

3.4 : Hauteur acrotère

Les hauteurs d'acrotère maximales des constructions sont indiquées dans la partie graphique du PAP.

II : LES SERVITUDES ARCHITECTURALES

Article 4. LES TOITS ET LEURS SUPERSTRUCTURES

4.1 : Les toits

Dans le souci d'un aspect esthétique en accord avec l'encadrement environnemental, le PAP impose la toiture verte sur tous les corps de bâtiment non accessibles.

4.2 : Les superstructures

A l'exception des souches de cheminée et de ventilation, des antennes et des panneaux solaires à installer parallèlement au plan de la toiture, tous les équipements et installations techniques doivent se trouver à l'intérieur de l'étage en retrait. Les cabanons d'ascenseurs peuvent néanmoins dépasser de 0.50 mètre la hauteur à l'acrotère de l'étage en retrait.

Article 5. LES SAILLIES SUR ALIGNEMENTS DES FACADES

5.1 : Les avant-corps

Le PAP autorise les avant-corps d'une saillie ne dépassant pas 1.00m, uniquement aux endroits indiqués dans la partie graphique.

5.2 : Les balcons

Le PAP autorise les balcons sur les façades postérieures des immeubles, à condition que:

- que leur saillie ne dépasse pas 1,50 mètre à mesurer à partir du plan de la façade ;
- qu'ils respectent un recul de 1,90 mètre sur les limites cadastrales latérales.

5.3 : Les terrasses

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'aire libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Les terrasses accolées au bâtiment sont permises au niveau du rez-de-jardin de la construction côté rue Jean François Boch sur les façades postérieures. Le dépassement de l'alignement de la façade de ces terrasses ne peut être supérieur à 2,00m. Les terrasses doivent respecter un recul de 1,90 mètre sur les limites cadastrales latérales.

La surface des terrasses doit être prise en compte dans la surface de scellement du sol du lot 1.

5.4 : Les coursives

On entend par coursive un espace de circulation extérieur formé soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant de la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceint d'un garde corps et donnant accès aux portes palières des appartements.

Le PAP autorise les coursives sur les façades postérieures des immeubles, à condition que:

- que leur saillie ne dépasse pas les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, les limites de surfaces constructibles pour dépendances respectivement les limites de constructions pour les avant-corps définies dans la partie graphique;

- qu'ils respectent un recul de 1,90 mètre sur les limites cadastrales latérales.

Article 6. BAIES VITREES

Les dimensions et le positionnement des baies vitrées doivent assurer une bonne luminosité des pièces destinées à un séjour prolongé. Dans cet esprit, les ouvertures sur le cœur d'îlot seront généreuses et à dominance horizontale. Sur rue on optera plutôt sur des ouvertures plus étroites et verticales afin de limiter les nuisances sonores.

Article 7. ACCES ET CIRCULATIONS VERTICALES

7.1 : Accès

Chaque entité peut être desservie par un seul accès et un seul nœud de circulation verticale.

7.2 : Circulations verticales

Le nœud de circulation verticale doit comporter un escalier et un ascenseur adapté pour le déplacement des personnes à mobilité réduite. L'escalier desservant le nœud de circulation verticale doit avoir une largeur minimale de 1,20m pour la rampe et pour les paliers.

Article 8. L'AMENAGEMENT DES MARGES DE RECuLEMENT

8.1 : Les marges de reculemEnt antérieure et latérale

La limite latérale devra être aménagée sous forme d'espace vert planté. Sont exceptés les chemins d'accès nécessaires qui devront être exécutés en dur.

8.2 : L'espace entre les volumes hors sol et la marge de reculemEnt arrière

L'espace formé entre les deux corps de bâtiment est à aménager comme espace vert destiné à la copropriété. Un cheminement piéton en dur, le cas échéant couvert, devra permettre la liaison entre les bâtiments. L'aménagement d'une aire de jeux est autorisé.

Article 9. EMBLACEMENTS DE STATIONNEMENT

Le PAP prévoit un emplacement de stationnement privé par unité d'habitation dont au moins un emplacement accessible aux personnes à mobilité réduite.

Le PAP impose que tous les emplacements de stationnement pour véhicules soient aménagés sur la propriété même, dans un garage collectif au rez-de-chaussée de la construction côté rue de Rollingergrund

III. DEGRE D'UTILISATION DU SOL

Les données du projet de PAP sont :

Terrain à bâtir brut (terrain PAP) :	2030,00 m ²
Surface cession :	144,00 m ²
Terrain à bâtir net :	1886,00 m ²
Surface construite brute PAP :	3313,00 m ²

Le Coefficient d'Utilisation du Sol (CUS)

Surface construite brute PAP :	3313,00 m ²
Terrain à bâtir brut (Terrain PAP) :	2030,00 m ²

Coefficient d'utilisation du sol (CUS) du PAP

surface construite brute / terrain à bâtir brut = 3313 / 2030 = 1.64

Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Surface d'emprise au sol PAP :

1121,00 m²

Terrain à bâtir net :

1886,00 m²

Coefficient d'Occupation du Sol (COS) du PAP

surface d'emprise au sol / terrain à bâtir net = 1121,00 / 1886 = 0,60

Le Coefficient de Scellement du Sol (CSS)

Surface scellée par voie de desserte PAP :

170,00 m²

Surface scellée par construction souterraine PAP avec couverture :

0 m²

Surface d'emprise au sol PAP :

1121,00 m²

Total surface scellée au sol PAP :

1291,00 m²

Terrain à bâtir net :

1886 m²

Coefficient de Scellement du Sol (CSS) du PAP

surface de scellement du sol / terrain à bâtir net = 1291,00 / 1886 = 0,69

La Densité de Logement (DL)

Terrain à bâtir brut (terrain PAP) :

2030 m²

Nombre d'unités de logement :

20 unités

Densité de Logement (DL) du PAP

Nombre d'unités de logement / terrain à bâtir brut = 20 unités / 0.203 ha = 99

