

**appartient à l'approbation provisoire
du conseil communal
du 19 avril 2010
référence n° 82a/2008/4**



PARTIE ECRITE

Projet d'aménagement particulier Grossfeld, Ville de Luxembourg Zone mixte, Nord avec ses îlots A, B, C

«PAP Grossfeld ZM NORD»

Référence:

16018/26

Le présent document appartient
à ma décision de ce jour.

Luxembourg, le *20/09/10*

Le Ministre de l'Intérieur
et à la Grande Région

Jean-Marie HALSDORF



Version du 01/12/2009



**appartient à l'approbation définitive
du conseil communal
du 16 juillet 2010
référence n° 82a/2008/4**

1	GENERALITES	3
1.1	Portée.....	3
1.2	Régimes de propriété.....	3
1.3	Référence aux termes du PAG	3
2	AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE	4
2.1	Ilots, lots et parcelles.....	4
2.2	Mode d'utilisation du sol	4
2.3	Degré d'utilisation du sol	4
2.4	Recul des constructions et distances à observer entre les constructions.....	5
2.5	Implantation des constructions.....	5
2.6	Nombre des étages pleins.....	6
2.7	Hauteurs des constructions.....	6
2.8	Volumétrie des accents urbains	6
2.9	Façades et saillies.....	6
2.10	Forme et pente des toitures.....	6
2.11	Emplacements de stationnement en surface et en souterrain	7
2.12	Accès carrossables.....	7
2.13	Espaces privés	8
2.14	Plantations	9
2.15	Dimensions des aménagements extérieurs	9
2.16	Volumes ou gabarits à préserver et volumes à démolir.....	9
2.17	Antennes.....	9
2.18	Locaux poubelles.....	9
3	AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC	10
3.1	Fonds destinés à être cédés à la Ville	10
3.2	Aménagement, stationnement et plantations	10
3.3	Espaces verts publics (EVP)	10



PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER**PARTIE ECRITE DU PAP****1 GENERALITES**

Le projet d'aménagement particulier «Grossfeld ZM NORD (îlots A, B et C)», appelé par la suite PAP ZM NORD, a pour objet de préciser le plan d'aménagement général de la Ville de Luxembourg.

Le présent PAP est élaboré selon la loi modifiée du 19 juillet 2004 (Mémorial A No.141) concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Certaines prescriptions, notamment celles portant sur l'aspect technique de la viabilisation ou de l'aménagement du domaine public sont sommaires et seront précisées dans le cadre de la mise en œuvre du PAP ZM NORD, comme il est stipulé aux articles 35 et 36 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, à savoir au niveau du projet d'exécution et de la convention.

Pour tout ce qui n'est pas régi expressément par le présent PAP, les dispositions du PAG de la Ville de Luxembourg sont d'application.

1.1 Portée

Le PAP ZM NORD couvre un ensemble de parcelles sur le site Grossfeld au sud de la Ville de Luxembourg. La délimitation exacte du PAP est reprise dans la partie graphique.

1.2 Régimes de propriété

Les parcelles existantes couvertes par le PAP ZM NORD appartiennent à plusieurs propriétaires. Les parcelles sont indiquées dans l'extrait cadastral.

1.3 Référence aux termes du PAG

Les lettres italiques font référence aux termes de la «partie écrite du projet général d'aménagement de la Ville de Luxembourg, version coordonnée 11/2007 (PAG)»



2 AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

2.1 Ilots, lots et parcelles

Le terrain du présent PAP ZM NORD est divisé en trois îlots (A,B,C) comprenant chacun plusieurs blocs (lots), les différents blocs pouvant être ultérieurement subdivisés en plusieurs lots ou parcelles.

Le PAP ZM NORD prévoit la création de lots qui pourront être réunis ou subdivisés en différentes parcelles ou nouveaux lots, le cas échéant. Ceci pour répondre, entre autres, aux exigences de l'administration du Cadastre et de la Topographie (ACT) en ce qui concerne l'établissement du cadastre vertical, sans que ceci n'entraîne l'obligation d'engager une procédure de lotissement, relotissement ou morcellement et une modification du PAP ZM NORD.

Les positions et limites, géographiques ou topographiques du présent PAP ZM NORD, sont détaillées dans la partie graphique.

2.2 Mode d'utilisation du sol

2.2.1 Zone mixte CMU 2,5

Les terrains concernés par le présent PAP sont classés suivant la partie graphique du PAG de la Ville de Luxembourg, et conformément à la partie écrite modifiée du PAG comme « zone mixte CMU 2,5 », sans autre restriction particulière.

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 à circulation intense, sont destinées à accueillir, en dehors de l'habitat, des établissements administratifs, commerciaux et récréatifs.

Pour l'îlot A, une affectation autre que le logement ne peut-être autorisée qu'au rez-de-chaussée. Les rez-de-chaussée peuvent ainsi accueillir des affectations telles que le commerce, les cabinets médicaux et paramédicaux, mais en aucun cas des bureaux.

2.2.2 Pourcentage de logements minimum

Un minimum de logements de 40% des surfaces construites brutes est imposé dans les îlots A et B. Une transposition maximale des surfaces construites brutes pour le logement dans l'îlot A est possible et recommandée.

Conformément à la partie écrite de la modification du PAG de la Ville des types de logement temporaire, tel que hôtel, appart-hôtel, logements pour étudiants ou pour seniors sont à considérer comme surfaces de logement.

2.3 Degré d'utilisation du sol

2.3.1 Coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU)

Le CMU (surface construite brute divisée par la surface du terrain à bâtir net) moyen du PAP ZM NORD est 2.5.



2.3.2 Surface construite brute

La surface construite brute par chaque îlot est définie selon la partie graphique.

En tenant compte de la surface construite brute totale, la surface construite brute par îlot peut varier jusqu'à 10%, sans que le CMU moyen du PAP ZM Nord de 2,5 ne puisse être dépassé.

2.3.3 Coefficient d'occupation du sol (COS)

Le COS par chaque îlot est défini selon la partie graphique.

2.4 Recul des constructions et distances à observer entre les constructions

Le recul des constructions et les distances à observer entre les constructions sont définis selon la partie graphique.

Aucun recul obligatoire n'est prescrit, ni par rapport aux voies privatives qui sont ouvertes au public, ni par rapport aux axes internes.

La construction de deux immeubles non jointifs sur une même surface constructible pourra être autorisée sous condition que les constructions respectent entre elles un espace libre d'au moins 8 (huit) mètres.

2.5 Implantation des constructions

2.5.1 Type et dispositions des constructions

Les constructions seront implantées et conçues conformément aux indications de la partie graphique qui définissent les limites maximales des emprises au sol, les alignements obligatoires et les limites maxima des surfaces constructibles pour constructions hors sol.

Dans chaque surface constructible, les différentes constructions peuvent être contiguës ou non contiguës.

2.5.2 Alignements

La partie graphique définit les alignements obligatoires à respecter.

2.5.3 Passerelles

Les passerelles reliant deux immeubles doivent être d'une construction très légère et transparente. Elles sont exclues dans les trois premiers étages et ont en principe une hauteur maximale égale à la hauteur de l'étage correspondant.

2.5.4 Constructions souterraines

Les constructions souterraines doivent être construites dans les limites des surfaces constructibles pour dépendances souterraines définies selon la partie graphique.

Ces constructions souterraines peuvent être réunies et ainsi occuper le sous-sol des espaces ou voies ouverts à la circulation publique/piétonnière.



2.6 Nombre des étages pleins

Le nombre d'étages pleins est libre pour peu que le CMU maximum autorisable et la hauteur des constructions reprise à l'article 2.7 soient respectés.

2.7 Hauteurs des constructions

2.7.1 Hauteur de référence

La hauteur de référence est unique et mesurée dans l'axe de la construction à partir du point de référence propre à chaque îlot constructible et fixée dans la partie graphique.

2.7.2 Hauteur maximale et minimale

Les hauteurs maximales et minimales à la corniche sont fixées dans la partie graphique.

Pour des considérations techniques, les hauteurs maximales et minimales peuvent être augmentées ou réduites de 30 cm au maximum.

2.7.3 Porte à faux en façade

Des portes à faux en façade peuvent être autorisés à des endroits limitativement désignés dans la partie graphique du présent PAP.

2.8 Volumétrie des accents urbains

Les limites de la surface construite brute des accents urbains dépassant les 22m sont indiquées dans la partie graphique.

2.9 Façades et saillies

Le pourcentage minimal de fenêtres, portes et accès ouvertes dans le rez-de-chaussée est au moins de 30% le long des axes 1110 et 1140.

2.10 Forme et pente des toitures

Les toitures sont exclusivement des toitures plates ou des toitures rampantes à un versant.

Des attiques et des étages en retrait sont admis.

Des constructions exceptionnelles réservées à des parties hautes du toit (verrières en toitures, cages d'ascenseur, dégagements techniques, appareils de ventilation, etc.) sont autorisées en toiture. Ces constructions ne peuvent dépasser une hauteur maximale de 5.0m et doivent être déportées suivant un angle de 45 degrés par rapport aux façades sur rue. La distance minimale à respecter depuis la façade pour ces constructions est de 1.20 mètres.

Les toitures perceptibles à partir d'autres immeubles doivent être dans la mesure du possible du type "toiture verte". Perceptibles du haut des constructions, elles offrent des espaces de verdure accessibles ou non, de qualité.



2.11 Emplacements de stationnement en surface et en souterrain

Les places de stationnement se situent généralement en sous-sol et sont complétées par des places de stationnement aménagées au niveau rue.

Les parcs de stationnement souterrains doivent être construits conformément à l'art. « constructions en sous-sol ».

PAG, lettre B.0.6 Les emplacements de stationnement:

« Le règlement sur les bâtisses déterminera le nombre des emplacements de stationnement pour véhicules. »

Les emplacements de stationnement sont à aménager dans l'immeuble, de préférence en sous-sol, sous forme de garages collectifs, à desservir par deux accès au maximum.

Les parkings en surface ne peuvent se situer dans les marges de reculement imposées. Toutefois, pour les parcelles marquées par la lettre N, un parking en surface peut être admis dans la marge de reculement antérieure sous condition qu'il soit séparé de l'alignement des rues par un écran de verdure d'une profondeur d'au moins trois mètres. »

Dans un souci de sécurité et pour des considérations techniques et de circulation, dépendamment de l'envergure de ces parkings respectivement pour le cas où un seul parking est prévu pour desservir un lot entier, plusieurs accès et sorties sont permis.

Le nombre d'emplacements de stationnement admissibles est régi par l'article 17.1 du « Règlement sur les bâtisses » en vigueur de la Ville de Luxembourg.

Dans un souci d'assurer un urbanisme de qualité à l'endroit des îlots A et C, d'éviter un encombrement des espaces en surface par le stationnement et de permettre d'aménager le plus possible les surfaces hors sol en espaces récréatifs réservés aux piétons, le bourgmestre peut autoriser :

- a) pour l'îlot A, 0,2 emplacements supplémentaires par unité de logements. Ces emplacements supplémentaires serviront pour compenser les emplacements manquants sur la voirie publique.
- b) pour l'îlot C, un parking souterrain ne dépassant pas 4 niveaux et correspondant à approximativement 2.850 emplacements au total. Ce parking souterrain comprend aussi bien les emplacements privés que publics de l'ensemble de cet îlot.

2.12 Accès carrossables

Les accès carrossables des différentes surfaces constructibles au terrain du présent PAP, aux parcs et aires de stationnement et aux voies ouvertes à la circulation publique, sont assurés essentiellement, par les axes principaux 1110 et 1140, et les axes secondaires 1120, 1170 et 1180.

Les espaces situés entre les surfaces constructibles peuvent être utilisés comme voies de desserte, réservées alors à l'usage exclusif des riverains. Elles doivent aussi permettre l'accessibilité des services de secours, et donc comporter une bande libre permettant la circulation d'un véhicule d'intervention. Ces voies de circulation peuvent être utilisées comme point de repère pour l'implantation des immeubles.

Les rampes pour les parkings souterrains sont à intégrer dans les surfaces privées. Elles peuvent cependant également être aménagées dans le domaine public pour des raisons de circulation et de sécurité.



2.13 Espaces privés

2.13.1 Espaces verts privés

Les espaces verts sont à aménager majoritairement de façon paysagère et cohérente.

PAG, lettre B.0.5 Les espaces libres

Les espaces libres imposés sont à aménager sous forme d'espace vert, à l'exception des chemins ou autres aménagements d'accès.

2.13.2 Espaces verts privés ouverts à la circulation publique

Les espaces verts privés ouverts à la circulation publique de la "mobilité douce" (piétons, cyclistes) apportent des ouvertures et connexions nécessaires entre le quartier du boulevard Raiffeisen, dense et urbain, et ses environs directs, à densité plus faible. La qualité de leur traitement paysager est décisive dans leur utilisation et leur rôle de lieu de rencontre et de détente. Ils doivent rester ouverts à la circulation publique de la "mobilité douce". L'accès public est garanti par des servitudes.

Des clôtures sont interdites.

Le couloir écologique du Weierbach où coule en hiver le ruisseau du Weierbach dans l'îlot B sera aménagé, et le ruisseau sera renaturalisé. Il doit être planté au maximum possible de sa surface. L'aménagement du couloir écologique doit répondre aux normes et recommandations sur l'environnement et l'apport d'air frais.

Des chemins pour la "mobilité douce" et des accès pour les services de secours sont autorisés.

2.13.3 Espaces privés à caractère public

Les espaces privés à caractère public qui ne sont pas soumis au point 2.13.4 sont à aménager majoritairement de façon urbaine et minérale.

L'aménagement d'auvents, d'abris vélo, d'accès piétons au parking ou autres constructions légères est autorisé sous condition qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le contexte urbanistique.

2.13.4 Voies ouvertes à la circulation publique

Les voies situées entre les zones constructibles appartiennent au domaine privé mais peuvent être ouvertes à la circulation publique. Elles sont à considérer comme voies de desserte pour les immeubles longeant ces voies.

Les dimensions de ces voies varient suivant les positions et dimensions des constructions environnantes réalisées. Le caractère de ces espaces dépend donc du traitement architectural des constructions, de leur fonction au niveau rue et des possibles ouvertures sur le cœur de l'îlot.

Ces voies doivent permettre l'accessibilité des services de secours, et donc comporter une bande libre à la circulation d'un véhicule d'intervention.



2.14 Plantations

Un concept paysagiste accompagnera les demandes en autorisation de bâtir.

2.15 Dimensions des aménagements extérieurs

Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terres, clôtures, murs, surfaces consolidées nécessaires, en cœur de bloc, sont laissés au libre choix de l'architecte paysagiste ou architecte en charge de la réalisation de l'ensemble paysager du domaine privé du présent, sous réserve du règlement des bâtisses de la Ville.

2.16 Volumes ou gabarits à préserver et volumes à démolir

Il n'existe, à ce jour, aucune construction dans l'enceinte du présent PAP. Aucune contrainte de préservation ou de démolition de constructions existantes n'est donc nécessaire.

2.17 Antennes

L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur les balcons et sur la(les) façade(s) donnant sur la voie publique. Dans le cas où les antennes paraboliques sont aménagées sur les toitures, celles-ci doivent respecter un recul de 2,00 mètres par rapport à la façade donnant sur la voie publique. Une exception peut être faite, si la réception n'est pas possible sous ces conditions. Dans ce cas, l'antenne parabolique doit être positionnée de telle façon que l'aspect de l'immeuble n'en soit pas affecté et qu'elle ne soit dans la mesure du possible pas visible à partir des espaces ouverts au public.

2.18 Locaux poubelles

Ils devront être aménagés à l'intérieur des immeubles. Ils pourront être munis de monte-charges, accessibles par l'extérieur, qui devront cependant être situés dans la zone de construction des dépendances souterraines.



3 AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

3.1 Fonds destinés à être cédés à la Ville

Les terrains compris dans les projets d'aménagement particulier et qui sont réservés à des constructions ou aménagements publics propres au projet d'aménagement particulier doivent être cédés à la Ville.

Les voies de circulation primaires ou secondaires et les trottoirs, prévus dans le présent PAP, sont cédés à la Ville.

Ces fonds peuvent également accueillir des rampes et autres accès aux parkings souterrains.

Les fonds à céder à la Ville précités correspondent à approximativement 33,62 % de la surface totale du PAP, dont 10,00 % d'espaces verts (EVP) situés dans le nouveau parc de Gasperich (voir art. 3.3).

3.2 Aménagement, stationnement et plantations

Le traitement précis des aires de stationnement, des trottoirs, des pistes cyclables, des plantations, de l'éclairage public, et autres aménagements urbains nécessaires doit être intégré dans un concept cohérent sur l'ensemble du présent PAP. Ce concept sera précisé, conformément à l'article 35 de la loi précitée du 19 juillet 2004, dans le projet d'exécution du PAP.

3.3 Espaces verts publics (EVP)

Partie écrite Reclassement du Ban de Gasperich dans le plan d'aménagement général:

Les ensembles de terrains à aménager – zone de verdure CMU 0

«Les surfaces vertes à céder, de l'ordre d'un dixième de la superficie brute de chaque ensemble des terrains à aménager d'après l'article E.2 de la partie écrite du PAG, sont regroupées et intégrées principalement au nouveau parc de Gasperich et aux places et espaces publics à créer dans les nouveaux quartiers.»



Initiateur du projet : Ville de Luxembourg 42 place Guillaume II L-1648 Luxembourg Téléphone : + 352 - 47 96 26 74 Télécopie : + 352 - 22 74 99	Date et signature:
Maître d'œuvre: SCHEMEL WIRTZ ARCHITECTES 3, rue Guillaume Kroll 1882 Luxembourg Luxembourg Téléphone : + 352 - 40 48 10 Telecopie : + 352 - 49 07 09 e-mail : info@schewi.lu	Date et signature:  1/12/09





Avis du service du Ministère de l'Intérieur:

Vote provisoire – Ville de Luxembourg:

Vote définitif – Ville de Luxembourg:

Autres :

Autres:

Approbation du Ministre de l'Intérieur: