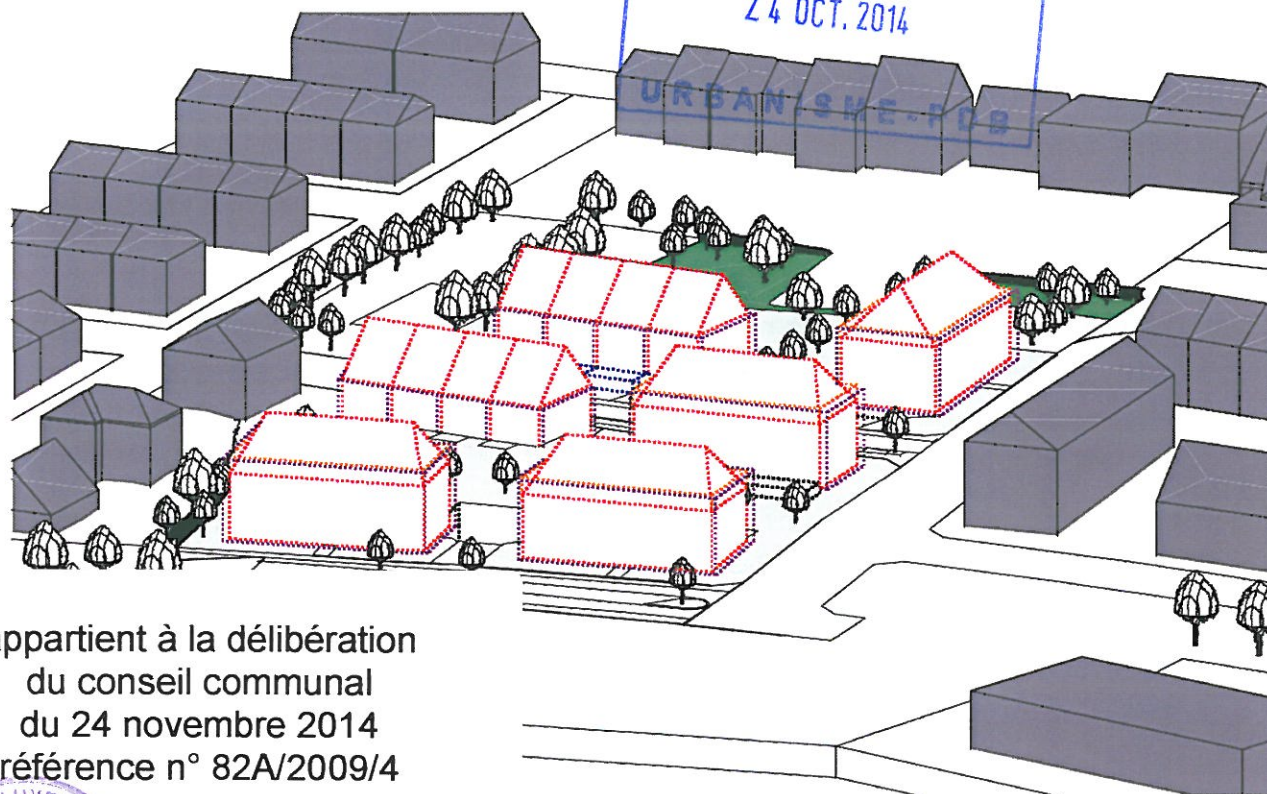




21 AVR. 2015

VILLE DE LUXEMBOURG

24 OCT. 2014



appartient à la délibération
du conseil communal
du 24 novembre 2014
référence n° 82A/2009/4



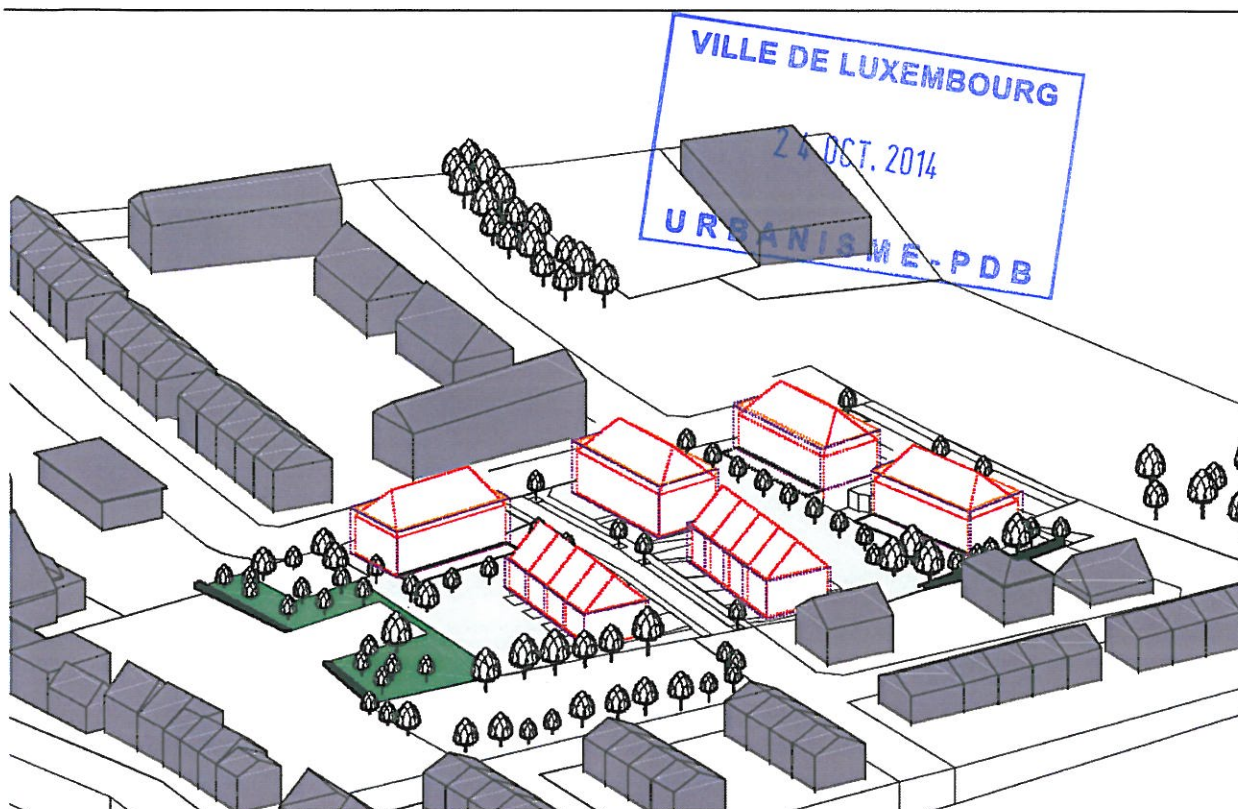
PARTIE ECRITE - REGLEMENTAIRE

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

« AUF DER REHT – phase 2 »

à Luxembourg – GASPERICH
aux abords des rue J-P Kemmer et Louis de Froment

Construction de 4 immeubles résidentiels
et de 2 groupes de 4 maisons en bande (4+4)



Maître de l'Ouvrage

Association momentanée KUHN - FIAR

12, rue de la Gare

L-7535 MERSCH

Tél : +352 32 75 76

mail : info@na-cf.lu

Maître d'Oeuvre :

iPlan by marc gubbini architectes s.a.

14, rue Robert Stumper

L-2557 Luxembourg

Tél : +352 26 29 53-1

mail : archi@gubbini.lu



SOMMAIRE DE LA PARTIE ECRITE – PARTIE REGLEMENTAIRE

1. Introduction
2. Mode d'utilisation du sol
3. Degré d'utilisation du sol
4. Dispositions des constructions
 - 4.1. Type de construction
 - 4.2. Type de toiture
 - 4.3. Nombre de niveaux
 - 4.4. Hauteur des constructions
 - 4.5. Alignement obligatoire et limites maxima des surfaces constructibles
5. Dérogations et ajustements par rapport à la partie écrite du PAG et au Règlement sur les Bâtisses de la Ville de Luxembourg.
6. Domaine public, espaces verts publics et privés
 - 6.1. Espace vert privé
 - 6.2. Espace public
 - 6.3. Espace vert public
 - 6.4. Aire de jeux ouverte au public
 - 6.5. Les emplacements de stationnement
 - 6.6. Surfaces scellées
 - 6.7. Remblais et déblais
7. Logements à coûts modérés
8. Terminologie





VILLE DE LUXEMBOURG

24 OCT. 2014

URBANISME - PDB

1. Introduction

Le présent Projet d'Aménagement Particulier est situé sur plusieurs parcelles dont la contenance totale est de $\pm 109a\ 31ca$ et classé en « Ensemble de terrains à aménager - zone d'habitation 2, avec un CMU de 0,6 ».

Le PAP se trouve aux abords de la rue Louis de Froment, de la rue Mathias Birthon et de la rue J-P. Kemmer, à Gasperich.

2. Mode d'utilisation du sol.

Selon le règlement de la Ville de Luxembourg en vigueur, les zones d'habitation 2 sont réservées aux maisons d'habitation unifamiliale ou collective avec jardin, isolées, jumelées ou groupées en bande. Au premier niveau plein, sont admis des commerces de quartier, à l'exception de la création de nouveaux cafés et restaurants.

Dans le cadre de présent PAP, après cession des surfaces cédées aux infrastructures (voiries) et aux espaces verts, les surfaces sont réparties en 12 lots servant à :

- 4 immeubles d'habitation collective de 6 à 8 logements.
- 8 maisons d'habitation unifamiliale.

Ces 2 modes d'utilisation sont conformes à la désignation « zone d'habitation 2 » de la Ville de Luxembourg.

3. Degré d'utilisation du sol.

Pour l'ensemble des lots créés, le CMU moyen est de 0,60 et donc la surface constructible brute totale du terrain est de environ 4.730 m².

Surface brute totale - PAP	$\pm 10.931\ m^2$	(100 %)
Surfaces cédées : Zone verte (lot 15)	$\pm 1.102\ m^2$	($\pm 10\ %$)
Surfaces cédées : Voirie (lots 13 & 14)	$\pm 1.945\ m^2$	($\pm 18\ %$)
Surfaces nettes restantes (lots 1 à 12)	$\pm 7.884\ m^2$	($\pm 72\ %$)
CMU selon PAG 0,60		
Surfaces constructibles	TOTAL : $\pm 7.884 \times 0.60 = \pm 4.730\ m^2$	
	Répartition :	
	LOT 1	820 m ²
	LOT 2	820 m ²
	LOT 3	820 m ²
	LOT 4	820 m ²
	LOT 5	181 m ²
	LOT 6	181 m ²
	LOT 7	181 m ²
	LOT 8	182 m ²
	LOT 9	181 m ²
	LOT 10	181 m ²
	LOT 11	181 m ²
	LOT 12	182 m ²



VILLE DE LUXEMBOURG

24 OCT. 2014

URBANISME-PDB

CMU :

On entend par **coefficient maximum d'utilisation** du sol le rapport entre la surface construite brute de la construction projetée ou la somme des surfaces brutes projetées et la surface totale du terrain à bâtir net.

La surface d'emprise au sol est indiquée dans la partie graphique pour chaque lot.

4. Dispositions des constructions.

4.1. Type de construction :

Les constructions proposées sont regroupées en bande de 2 x 4 maisons unifamiliales le long de la rue Mathias Birthon et 4 immeubles d'habitation collective le long des rues J-P Kemmer et Louis de Froment, tel que représentées dans la partie graphique.

Afin de garantir une mixité équilibrée de logement, chaque immeuble d'habitation collective dispose d'un maximum de 3 logements à 1 chambre et d'un minimum de 1 logement à 3 chambres. Également, afin de garantir une certaine qualité de vie, les logements collectifs doivent être traversants ou bi orientés. Chaque logement possède une cave et au moins une terrasse, un balcon ou une loggia.

4.2. Type de toiture :

Le type de toiture est indiqué dans la partie graphique. Sauf la dérogation concernant l'article A.0.4 b), la toiture respectera le Règlement sur les bâtisses de la Ville de Luxembourg.

Pour les lots 9 à 12, les dépendances dans le recul antérieur sont destinées à accueillir les garages. Les toitures de ces dépendances sont à aménager sous forme de toiture-terrasse ou toiture-jardin.

4.3. Nombre de niveaux :

Le nombre de niveaux pleins s'élève à deux, soit un rez-de-chaussée et un étage. Un étage supplémentaire situé dans les combles ou un étage en retrait est admis s'il est exploité au maximum à raison de quatre-vingt pour-cent par rapport au dernier niveau plein.

Les soubassements servant de sous-sol pourront avoir une hauteur variable au-dessus du niveau de la voie publique en fonction de la topographie du terrain et des accès aux garages. Ils ne sont pas pris en compte dans le calcul du nombre de niveaux.

4.4. Hauteur des constructions :

Selon le règlement des Bâtisses de la Ville de Luxembourg, la hauteur à la corniche (hc) des constructions principales sera de 8m50 maximum. Ceci sera applicable au présent PAP.

4.5. Alignement obligatoire et limites maxima des surfaces constructibles :

Les bâtiments seront conçus et implantés conformément aux indications de la partie graphique du PAP, qui définit les limites maximales des emprises au sol, les alignements, les reculs postérieurs et latéraux.



5. Dérogations et ajustements par rapport à la partie écrite du PAG et au Règlement sur les Bâtisses de la Ville de Luxembourg

A l'exception des dérogations reprises et mentionnées dans la partie réglementaire ci-après et dans la partie graphique du PAP, le présent Projet d'Aménagement Particulier respecte les dispositions du PAG et notamment celles applicables au secteur H2.

Les dérogations concernent les articles suivants de la partie écrite du PAG de la Ville de Luxembourg :

- Article A.0.4 b) : les toits (étage en retrait).
- Article A.0.7.b) : les emplacements de stationnement.
- A.2.2. : Implantation des constructions.

et l'article suivant du Règlement sur les bâtisses de la Ville de Luxembourg :

- Article 11.4 : les saillies sur les alignements de façade.

Pour toutes les dispositions réglementaires qui ne sont pas indiquées ou spécifiées dans la partie écrite du présent P.A.P., il y a lieu de se référer au Règlement sur les Bâtisses de la Ville de Luxembourg en vigueur.

La présente partie écrite se réfère à la partie graphique n° PA518-PAP001- AA du 30.09.2014.
La partie écrite et la partie graphique sont complémentaires et indissociables.

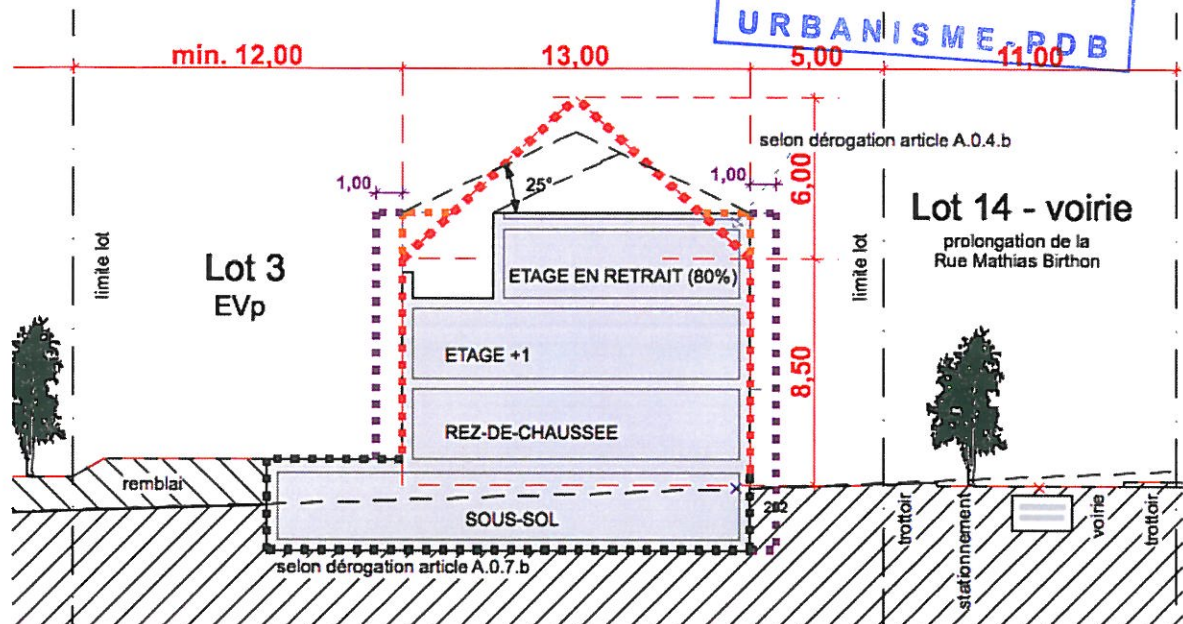
- Article A.0.4 b) : les toits (étage en retrait).

Disposition réglementaire :	Dérogation :
L'étage en retrait, à munir obligatoirement d'un toit ne dépassant pas vingt-cinq degrés, doit se situer à l'intérieur de ce gabarit de quarante-cinq degrés établi à partir du bord supérieur de la façade. VILLE DE LUXEMBOURG 24 OCT. 2014 URBANISME - PDB	L'étage en retrait qui pourra être exploité au maximum à raison de quatre-vingt pour-cent (80%) par rapport au dernier niveau plein, sera à munir obligatoirement d'un toit plat ou d'un toit ne dépassant pas vingt-cinq degrés. Sans pour autant dépasser les surfaces maximales de 80% précitées, l'étage en retrait pourra être transposé de manière à ce que ses façades pourront être alignées aux façades du corps principal inférieur permettant de cette façon une meilleure orientation et la création de terrasses regroupées sur les espaces accusant un retrait plus important. Dans ce cas, le volume de l'étage en retrait pourra dépasser le gabarit de quarante-cinq degrés établi à partir du bord supérieur de la façade, respectivement se situer à l'extérieur de ce gabarit. La façade donnant sur rue de l'étage en retrait devra se trouver à l'intérieur du gabarit de quarante-cinq degrés sur une largeur au moins égale à 1/3 de la largeur de la façade du dernier niveau plein. Le restant de la façade en retrait donnant sur rue pourra dépasser ce gabarit de quarante-cinq degrés et ceci jusqu'à l'alignement de la façade principale.



24 OCT. 2014

URBANISME P.D.B.



Extrait de la coupe A-A

- Article A.0.7.b) : les emplacements de stationnement et A.2.2. Implantation des constructions :

Disposition réglementaire :	Dérogation :
A.0.7.b) les emplacements de stationnement Dans les zones d'habitation 1 et 2 un garage individuel peut être construit dans la marge de reculement latérale, sous condition - qu'il y ait une convention entre voisins; - qu'il soit accolé au bâtiment principal; - qu'il ne dépasse pas une hauteur hors-tout de trois mètres et demi au dessus du sol naturel et une profondeur de sept mètres; - qu'il observe un recul sur la limite postérieure d'au moins cinq mètres.	Dans le cadre du présent PAP, la profondeur de la bande de construction des sous-sols admissible pourra être dépassée de cinq mètres sur la face arrière des immeubles d'habitation collective uniquement, afin de permettre l'aménagement d'un garage collectif dans les sous-sols. Ce dépassement ne pourra se faire que sous les conditions suivantes: - le niveau fini des sous-sols ne dépassera pas de plus d'un mètre cinquante (1,50m) le terrain remblayé, à moins qu'il ne s'agisse d'un terrain à forte déclivité; - un recul sur les limites latérales de quatre mètres doit être observé, sauf convention entre voisins; - le recul sur la limite postérieure doit être de huit mètres au moins; - le garage collectif ne peut être desservi que par deux accès au maximum; - la couverture des constructions doit être aménagée en jardin d'agrément et en terrasses.
A.2.2. Implantation des constructions : Les immeubles sont à implanter dans une bande de treize mètres de profondeur à partir de l'alignement de construction.	Le nombre d'emplacement est précisé par l'article 17 du règlement sur les bâtisses en vigueur.



24 OCT. 2014

- Article 11.4 : les saillies sur les alignements de façade

URBANISME - PDB

Disposition réglementaire :	Dérogation :
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.	Le « Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier-quartier existant et du plan d'aménagement particulier - nouveau quartier' portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune », précise que les avant-corps sont pris en compte pour le calcul de la surface construite brute ». Dans le présent PAP, les avant-corps peuvent dépasser l'alignement du corps principal de 1,00 mètre et pourront couvrir la moitié de la surface des façades tout en respectant la surface constructible brute totale maximale de l'immeuble défini dans la partie graphique du PAP. Le même principe est applicable aux sous-sols. A noter que la surface de façade de l'étage en retrait n'est pas prise en compte dans le calcul de la surface totale des façades même si la façade de l'étage en retrait est dans l'alignement de la façade du corps principal.

6. Domaine public, espaces verts publics et privés

6.1. Espace vert privé :

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

Les espaces verts privés sont interdits de construction. Les espaces verts seront principalement engazonnés ou plantés. L'aménagement de terrasses est autorisé dans les zones indiquées à cet effet dans la partie graphique du plan d'aménagement particulier (surface scellement). Les abris de jardin ou similaires ne sont pas autorisés.

6.2. Espace public :

Seront cédées dans le cadre du présent PAP les emprises nécessaires aux infrastructures publiques. La surface à céder correspondant à la voirie avec trottoirs, bandes de stationnements et bassin de rétention des eaux pluviales représente $\pm 1.945 \text{ m}^2$, soient quelques 18 %.

6.3. Espace vert public :

Une partie de l'espace vert public a été amorcée dans la phase 1 du PAP Auf der Reht. Dans le cadre du présent PAP, $\pm 1.102 \text{ m}^2$ seront cédés pour la continuité de cette zone verte, soient quelques 10 %.

6.4. Aire de jeux ouverte au public :

Il n'y a aucune aire de jeux ouverte au public dans ce projet d'aménagement particulier.

6.5. Les emplacements de stationnement :

Pour les immeubles d'habitation collective, les emplacements de stationnement requis suivant le règlement sur les bâtisses sont à aménager sous forme de garages collectifs, à desservir par deux accès au maximum.

Pour les maisons d'habitation unifamiliale, un emplacement intérieur sera prévu dans le garage privé.

Le nombre et la disposition des emplacements publics sont du domaine d'application du PAP et sont définis dans la partie graphique.



6.6. Surfaces scellées :

Les accès des constructions, les cours et les terrasses sont à réduire au minimum et pourront être exécutés en dur et de préférence par un matériel perméable à l'eau (pavés non cimentés, concassé naturel de carrière, gravier, pavés / dalles engazonnés ou matériaux similaires.

Pour les immeubles, les emprises des sous-sols dans les reculs postérieurs seront réalisées sous forme de toiture agrémentée de verdure ou de toiture terrasse.

6.7. Remblais et déblais :

Le terrain naturel est à conserver dans son état naturel, dans la mesure du possible.

Tous travaux de terrassement viseront strictement à améliorer l'intégration d'une construction dans le site. Les terrains voisins doivent toujours être protégés par des ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux. Dans tous les cas une solution harmonieuse entre voisins devra être trouvée.

Hormis les travaux propres à la construction et à son fonctionnement (sous-sol et rampe d'accès), un remblai de terre jusqu'à 1,50 mètre au-dessus, ou un déblai jusqu'à 1,50 mètre en dessous du terrain est autorisé. Un remblai ou un déblai peut être aménagé de part et d'autre des limites latérales, avec un accord réciproque entre voisins.

7. Logements à coûts modérés

Selon la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, l'article 29 préconise que « pour chaque plan d'aménagement particulier – nouveaux quartiers – 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 et 10 % des logements y construits à la réalisation de logements à coûts modérés, 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 ».

Dans le présent PAP, les logements à coûts modérés seront au nombre minimum de 4 et un maximum de 6 et seront répartis pour autant que possible à part égale sur les lots 1 et 2.





8. Terminologie

Annexe II: Terminologie du degré d'utilisation du sol (Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune)

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

D. Densité de logement [DL]

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut.

E. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

F. Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

G. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre obtenue 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.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

H. Surface non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants:

a. hauteur des locaux:

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations. Ces critères ne sont pas cumulatifs.



I. Surface hors oeuvre

Est à considérer comme surface hors oeuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

J. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre 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.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-dechaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

K. Surface scellée

Est considérée comme 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 de sol 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%.

L. Surface de vente

La surface de vente représente la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas comprises dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production, aux dépôts de réserve nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur.

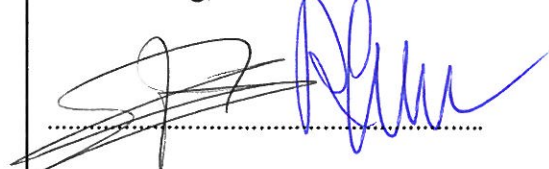
Référence: 17172/26C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 05.02.2015
Le Ministre de l'Intérieur

Dan Kersch



Signatures

Luxembourg, le 20.10.2014



Au nom et pour compte du

Maître de l'Ouvrage

KUHN – FIAR Ass. momentanée
12, rue de la Gare
L-7535 MERSCH



Au nom et pour compte du

Maître d'Ouvre :

iPlan by marc gubbini architectes s.a.
14, rue Robert Stumper
L-2557 Luxembourg