

SchemelWirtz

3, rue Guillaume Kroll
L - 1882 Luxembourg

tél.: +352 40 48 10
fax.: +352 49 07 09
info@schewi.lu
www.schemelwirtz.lu

appartient à l'approbation provisoire
du conseil communal
du 4 octobre 2010
référence n° 82a/2009/9

Référence:

16281/26C
Le présent document appartient
à ma décision de ce jour.
Luxembourg, le 08/12/10
Le Ministre de l'Intérieur
et à la Grande Région



Jean-Marie HALSDORF

PARTIE ECRITE

Plan d'aménagement particulier Grossfeld, Ville de Luxembourg Zone d'activités 1A (îlot G)

«PAP Grossfeld ZA 1A»



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	Délimitation et contenance des lots et des parcelles initiales et projetées.....	4
2.2	Mode d'utilisation du sol.....	4
2.3	Degré d'utilisation du sol.....	5
2.4	Recul des constructions et distances à observer entre les constructions.....	5
2.5	Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol.....	5
2.6	Nombre des étages pleins.....	6
2.7	Hauteur maximale des constructions.....	6
2.8	Forme et pente des toitures.....	6
2.9	Emplacements de stationnement en surface et souterrain	6
2.10	Espaces privés	7
2.11	Volumes ou gabarits à préserver et volumes à démolir.....	7
2.12	Gestion de l'eau	7
3	AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC.....	8
3.1	Fonds destinés à être cédés à la Ville.....	8
3.2	Aménagement, stationnement et plantations	8
3.3	Espaces verts publics (EVP)	8

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

Le projet d'aménagement particulier "Grossfeld ZA 1A (îlot G)", appelé par la suite PAP ZA 1A, 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 ZA 1A, 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.

1.1 Portée

Le PAP ZA 1A 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 couvertes par le PAP ZA 1A appartiennent à un seul propriétaire. Les parcelles sont indiquées sur 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, 11/2007 (PAG)».

2 AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

2.1 Délimitation et contenance des lots et des parcelles initiales et projetées

Les parcelles initiales sont, actuellement, utilisées à des fins agricoles. Elles ne contiennent aucune bâtisse à ce jour, seulement quelques voies de circulation.
Le(s) propriétaire(s) des parcelles initiales, connues à ce jour, sont indiqués sur le plan cadastral.

Le terrain du présent PAP ZA 1A est divisé en deux lots, dont la délimitation est indiquée à titre indicatif dans la partie graphique par un pointillé noir. Cette délimitation peut varier en fonction des projets concrets à réaliser. En outre, les différents lots peuvent encore être subdivisés en deux ou plusieurs parcelles, ceci en fonction du projet immobilier concret. 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 ZA 1A.

Les positions exactes et limites précises, géographiques ou topographiques du présent PAP ZA 1A, sont détaillées dans la partie graphique.

2.2 Mode d'utilisation du sol

Le mode d'utilisation du sol pour le PAP ZA 1A est défini par le PAG Reclassement Ban de Gasperich, 31/01/05.

Le mode d'utilisation du sol du présent PAP répond à la définition de la zone d'activités 1A, fixée par la partie écrite du projet général d'aménagement:

PAG, lettre D.1.1 Définition:

«Les zones d'activités 1 sont destinées aux établissements à caractère artisanal, commercial et technique, garages de réparation et postes de carburant, laboratoires, ateliers, entrepôts, ne dégageant ni émanations polluantes, ni bruits excessifs. Dans les zones marquées dans la partie graphique par la lettre A sont encore admis des bâtiments de bureaux et d'administrations, ainsi que des constructions à usage d'hôtellerie.»

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 ZA 1A est 1,6.

2.3.2 Surface construite brute

La surface construite brute est définie dans la partie graphique.

2.4 Recul des constructions et distances à observer entre les constructions

L'implantation des immeubles et les reculs à observer sont précisés dans la partie graphique.

2.5 Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol

Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol sont définis par îlot et fixés dans la partie graphique.

PAG, lettre D.1.4: Les caractéristiques des constructions

PAG, lettre D.1.4 a):

«Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux ainsi que des couleurs compatibles avec le paysage urbain.»

PAG, lettre D.1.4 c):

«Toute construction doit disposer d'un accès imprenable à partir de la voie desservante, permettant le passage des véhicules d'intervention urgente.»

2.5.1 Niveau rue

Les rez-de-chaussée des constructions au niveau rue peuvent être intégralement occupés par des activités publiques, commerciales ou de service.

Le pourcentage minimal de fenêtres dans le rez-de-chaussée est au moins 50% le long de l'axe 1040.

2.5.2 Constructions en sous-sol

Les parcs de stationnement souterrains doivent être construits sous les surfaces constructibles définies ou dans la «limite des surfaces constructibles pour dépendances souterraines».

Les parcs de stationnement souterrains doivent être aménagés de façon à permettre la réalisation de surfaces plantées dans les zones libres de construction.

2.6 Nombre des étages pleins

Le nombre des étages pleins est libre. Il est limité par les hauteurs des constructions, telles que renseignées dans le Plan Directeur.

2.7 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale requise pour toute construction est fixée à 22m (à la corniche ou à l'acrotère) à partir d'un point de référence fixé dans la partie graphique. Sont à considérer comme point de référence, les points de niveaux de référence de la nouvelle voirie.

2.8 Forme et pente des toitures

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

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 7.5m et doivent être déportées suivant un angle de 45 degrés par rapport aux façades sur rue.

Les toitures doivent être dans la mesure du possible plantées. Perceptibles du haut des constructions, elles offrent des espaces de verdure accessibles ou non, de qualité.

Compte tenu de la densité du site et de la variété des hauteurs des constructions, la toiture est considérée comme cinquième façade qui doit répondre au même standard que les façades principales le long des axes.

2.9 Emplacements de stationnement en surface et souterrain

Les places de stationnement se situent principalement en sous-sol, cependant des places de stationnement doivent être aménagées au niveau rue pour permettre l'accueil des visiteurs et l'accessibilité aux handicapés.

Au vu de la spécificité de l'affectation du projet prévoyant, outre l'implantation de sociétés de services, l'aménagement d'une académie européenne, le nombre maximum de places de stationnement est fixé à 780 unités pour la totalité du PAP ZA 1A, îlot G.

2.10 Espaces privés**2.10.1 Espaces verts privés**

Le terrain des espaces verts privés fait partie de la surface à bâtir nette. Les espaces verts sont à aménager majoritairement de façon paysagère et cohérente, ainsi que de façon écologique et durable.

2.10.2 Espaces privés à caractère public

Le terrain des espaces privés à caractère public fait partie de la surface à bâtir nette. Les espaces à caractère public sont à aménager principalement de façon paysagère et cohérente; autorisés sont des esplanades ou parvis à revêtement perméable, voies d'accès, rampes d'accès aux sous-sols, cours anglaises pour sous-sols etc.

2.11 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.

2.12 Gestion de l'eau

Les rétentions des eaux pluviales sont à prévoir conformément aux prescriptions de l'Administration de la Gestion de l'Eau. Les aménagements y afférents peuvent être aménagés dans les espaces verts.

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 32,3 % 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 de l'aire de stationnement, des trottoirs, des pistes cyclables, des plantations, de l'éclairage public et d'autre aménagement urbain nécessaire doit être intégré dans un concept cohérent sur l'ensemble du présent PAP.

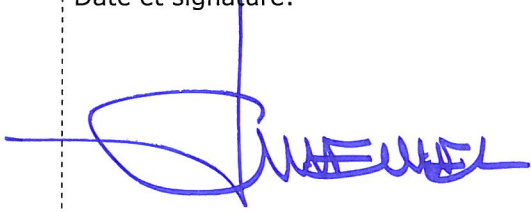
Il est veillé à ce que les projets techniques des voiries soient accompagnés des aménagements extérieurs en relation avec les usagers.

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: