

Projet d'aménagement particulier

Ville de Luxembourg Luxembourg-Gare « Cité de la Sécurité sociale »

PARTIE ECRITE

La présente partie écrite est indissociable à la partie graphique du projet d'aménagement particulier.



appartient à la délibération
du conseil communal
du 23 octobre 2017
référence n° 82A/2017/1

octobre 2017

adapté suite à une réclamation



FONDS
DE COMPENSATION

Référence:	18020/26c
Le présent document appartient à ma décision	
d'approbation du:	27.11.2017
Le Ministre de l'Intérieur	
Dan KERSCH	

Demandeur :

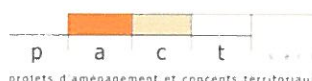
**FONDS DE COMPENSATION COMMUN
AU REGIME GENERAL DE PENSION**

34-40 avenue de la Porte-Neuve
L-2227 Luxembourg

Elaboré par:



16 r. Robert Stümper
L-2557 Luxembourg
Tél: +352/ 404 980-1
Fax: +352/ 404 987
Email: info@archi-env.lu



58 rue de Machtum
L-6753 Grevenmacher
Tél: 26 45 80 90
Fax: 26 25 84 86
Email: mail@pact.lu

Grevenmacher, le 09.10.2017

Le présent dossier a été élaboré :

- Conformément à la *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (régime 2011)*
- Conformément au *règlement grand-ducal (RGD) 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.*

Le règlement sur les bâtisses de la Ville de Luxembourg en vigueur au moment de l'approbation du PAP est à respecter pour tous les points qui ne sont pas prescrites par la présente partie écrite.

Table des matières

1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles.....	4
2. Mode d'utilisation du sol	4
3. Degré détaillé d'utilisation du sol	5
3.1. La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés	5
3.2. Les emplacements de stationnement en surface et souterrains.....	5
3.3. Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions	5
3.4. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol	5
3.5. Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère	6
3.6. Le nombre d'unités de logement par construction	6
3.7. Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol	6
4. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP.....	7
4.1. Les formes, pentes et orientations des toitures	7
4.2. Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages, aux voies de circulation et les accès piéton.....	7
4.3. Les surfaces destinées à recevoir des plantations.....	7
4.4. Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées	7
4.5. Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir	7
4.6. L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin	8
4.7. Aménagement de l'espace public.....	8
5. Mise en œuvre et phasage du PAP.....	8

1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (1)

La délimitation et la contenance de la parcelle initiale sont exprimées sur l'extrait cadastral et le relevé parcellaire (RP) officiels joint en annexe I. Un levé topographique de la situation existante, ainsi que plusieurs mesurages cadastraux (N° 3387, 3561, 6825, 6918) et le bornage du PAP servent de fond de plan pour la partie graphique du présent PAP. Celle-ci contient aussi la délimitation et la contenance des lots projetés.

La surface totale du PAP s'élève à 209,11 ares.

Surfaces projetées	Surface
Lots privés projetés (Surface nette du PAP)	
Lot 1	103,04 ares
Lot 2	14,19 ares
Lot 2a	5,59 ares
Lot 3	19,72 ares
Total lots privés	142,54 ares
Infrastructures publiques	
surface destinée à être cédée à la commune	66,57 ares
Surface brute du PAP	209,11 ares

La cession des fonds réservés à des aménagements publics se fera conformément à l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004. La superficie des constructions ou aménagements publics, telle que définie sur la partie graphique du projet d'aménagement particulier est de 66,57 ares, ce qui représente 31,8 % de la surface totale du projet.

2. Mode d'utilisation du sol

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (2)

L'utilisation du sol est principalement destinée aux services administratifs ou professionnels et équipements de service public.

Sont aussi admissibles des activités de commerce, des activités de loisirs, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons ainsi que des activités de récréation et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Une surface constructible brute d'au moins 4.200 m² doit être réservée à l'habitation. (voir aussi l'article 3.6).

Les surfaces constructibles brutes minimales pour les activités commerciales pour chaque lot sont :

- Lot 1 : minimum de 200 m²
- Lot 2 : minimum de 1.000 m²
- Lot 3 : minimum de 500 m²

Pour tous les lots, du parking, du stockage, des caves, des installations collectives et des installations techniques sont autorisés en sous-sol sur tous les niveaux.

LOGEMENTS A COUT MODERE

Conformément à l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, au minimum 10% de la surface construite brute à dédier au logement devront être réservés à la réalisation de logements à coût modéré, 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, dont les conditions et les prix de vente, respectivement de location seront arrêtés dans la convention de mise en œuvre du PAP.

3. Degré détaillé d'utilisation du sol

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3)

3.1. La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. a)

Le degré d'utilisation du sol pour chacun des lots projetés dans le cadre du présent PAP est représenté dans le tableau sur la partie graphique.

3.2. Les emplacements de stationnement en surface et souterrains

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. b)

Les emplacements doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privé à l'intérieur des constructions.

Doivent être fournis:

- au maximum 1,2 emplacements et au minimum 0,8 emplacement par logement.
- 1 emplacement par tranche de 100 m² de la surface construite brute pour les crèches, les commerces, cafés et restaurants :
- au maximum 1 emplacement par tranche de 175 m² de la surface construite brute et au minimum 1 emplacement par tranche de 300 m² de la surface construite brute pour les bureaux et administrations
- 1 emplacement par tranche de 3 chambres pour les établissements d'hébergement collectif, les hôtels, les constructions hospitalières, de gériatrie et centres intégrés pour personnes âgées

Par tranche de 50 places de stationnement, 1 emplacement est à réserver aux personnes à mobilité réduite.

Les emplacements de stationnement devront avoir des accès faciles à la voie publique en tenant compte des impératifs de sécurité de la circulation.

3.3. Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. c)

Les reculs des constructions les distances à observer entre les constructions sont définis sur la partie graphique du PAP.

3.4. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. d)

Le nombre de niveaux s'élève à

Pour le Lot 1 :

- à 12 niveaux pleins au maximum.
- Le nombre maximal des niveaux en sous-sol est fixé à 4.

Pour le Lot 2 :

- à 9 niveaux pleins au maximum.
- Le nombre maximal des niveaux en sous-sol est fixé à 4.

Pour le Lot 3 :

- à 9 niveaux pleins au maximum.
- Le nombre maximal des niveaux en sous-sol est fixé à 4.

Les niveaux maximaux pour chaque partie des bâtiments sont précisés sur la partie graphique du PAP.

À l'exception des souches de cheminée et de ventilation, des antennes et des panneaux solaires à installer parallèlement aux plans des toitures, tous les équipements et installations techniques doivent se trouver à l'intérieur des toits, respectivement de l'étage en retrait. Les cabanons d'ascenseurs peuvent néanmoins dépasser de 1,00 mètre la hauteur à l'acrotère de l'étage en retrait muni d'un toit plat.

3.5. Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. e)

Les hauteurs à l'acrotère (ha) maximales des constructions principales sont définies sur la partie graphique du PAP. Ils sont à partir du niveau de l'axe de la rue desservante.

3.6. Le nombre d'unités de logement par construction

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. f)

Pour l'ensemble des lots 2 et 3 doivent être aménagés un minimum de 38 et un maximum de 83 unités de logement.

3.7. Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. g)

Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol sont définis sur la partie graphique du PAP.

Des avant-corps en façade sont autorisés aux endroits indiqués dans la partie graphique, à condition que la hauteur libre au-dessus des espaces accessibles au public soit d'au moins 4,5 mètres.

Des locaux-poubelles à l'intérieur des immeubles devront être aménagés conformément aux dispositions du règlement communal en vigueur, portant sur la gestion des déchets et aux prescriptions techniques y relatives de la Ville de Luxembourg. Ils seront desservis via le sous-sol à partir des accès de lots correspondants.

La gestion des déchets sera organisée de manière centralisée pour l'entièreté du lot 1 respectivement l'ensemble des lots 2 et 3. Dans l'hypothèse d'une réalisation par phases, les dispositions du règlement communal en la matière sont impérativement à respecter pour la durée du projet.

Sur le lot 1, des limites de surfaces constructibles pour dépendances sont indiquées pour l'aménagement des installations et équipements techniques nécessaires du bâtiment, qui doivent rester le plus discret que possible d'un point de vue visibilité et esthétique.

4. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4.

4.1. Les formes, pentes et orientations des toitures

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. a)

Les toitures plates ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) sont obligatoires pour tous les bâtiments.

Les toitures doivent être exécutées sur au moins la moitié de leur surface en toiture verte extensive (en cas de non accessibilité par les occupants des bâtiments) ou en toitures terrasses / jardin (en cas d'accessibilité par les occupants des bâtiments).

4.2. Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages, aux voies de circulation et les accès piéton

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. b)

L'aménagement des accès aux garages et aux emplacements doit tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique. L'accès aux garages et aux emplacements depuis le domaine public doit être réalisé par le chemin le plus court.

Les pentes d'accès devront être aménagées de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique.

Une pente d'accès descendante à partir de la voie publique peut avoir une inclinaison maximale de 15 % tandis que l'inclinaison maximale d'une pente d'accès ascendante est de 10 %.

L'accès au parking souterrain du lot 3 se fera par un passage souterrain sur le lot 2a sur une largeur maximale de 10m à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines.

Pour le lot 2a, une servitude de passage public sera créée en surface.

4.3. Les surfaces destinées à recevoir des plantations

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. c)

Les endroits destinés à recevoir des arbres dans l'espace public sont représentés sur la partie graphique du PAP.

Les arbres et arbustes dans l'espace public sont à choisir en concertation avec le service compétent de la ville de Luxembourg.

4.4. Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. d)

Les travaux de remblais ou déblais de terre requis dans le cadre de la réalisation d'une construction sont à limiter au volume nécessaire à la réalisation de cette construction et de ses accès autorisés. Le terrain déblayé en vue de la construction doit être remblayé conformément à l'autorisation de bâtir délivrée dans ce contexte.

4.5. Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. e)

Il n'y a pas de construction ou d'élément naturel à conserver sur le site. Les constructions à démolir sont représentées sur la partie graphique du PAP.

Pour les bâtiments existants non conformes au présent PAP, le bourgmestre pourra accorder des autorisations de bâtir pour des travaux d'entretien et de transformation de moindre importance.

4.6. L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. f)

Sans objet pour le projet.

4.7. Aménagement de l'espace public

Les espaces publics sont à aménager majoritairement de façon urbaine et minérale.

Leur aménagement ainsi que le mobilier urbain doivent s'intégrer dans le concept d'aménagement des espaces publics et des zones piétonnes de la Ville de Luxembourg et seront mis au point en collaboration avec les services de la Ville de Luxembourg.

A l'intérieur de l'espace à étude pour voie de circulation motorisée / chemin piéton, tel qu'indiqué sur la partie graphique, l'aménagement pourra être réalisé en tant que :

- voie de circulation motorisée
- ou espace pouvant être dédié au stationnement
- ou chemin piéton / piste cyclable / zone piétonne

selon les besoins à définir par la ville de Luxembourg dans le cadre de la mise en œuvre du présent PAP.

Tous les détails pour l'aménagement de l'espace public seront précisés dans le cadre de la mise en œuvre du présent PAP (projet d'exécution et convention suivant les articles 35 et 36 de la loi ACDU).

5. Mise en œuvre et phasage du PAP

Le PAP prévoit la réalisation en plusieurs phases.