

PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « Scarabée »

Portant sur le terrain numéro 135, rue Jean François BOCH à Luxembourg, L-1244,
numéros cadastraux 33/4691, 33/4692 & 33/4693 (anciennement parcelle 33/4233)
Section « RA » de Rollingergrund



appartient à la délibération
du conseil communal
du 30 janvier 2023
référence n° 82A/2016/3

Partie écrite

modifiée suite à l'avis de la Cellule d'évaluation en date du 11.11.2016
Approuvée par le Ministère de l'Intérieur en date du 22.03.2017
MOPO RO-04a_ Approuvée par le conseil communal le 14.12.2018
réf. n°82A/2016/3

Partie écrite modifiée
28 juin 2022



Maître d'ouvrage :



SCARABEE S.A.
76 rue de Merl
L-2146 Luxembourg

Architecte :



CFA Sarl - Christophe Felten architecte
38, Rangwee, L-2412 Luxembourg,
tél. : 271 160 42 / fax. : 271 160 41
www.cfarchitectes.com - info@cfarchitectes.com



Immobilière Scarabée
société anonyme
Siège social: 76, rue de Merl
L-2146 Luxembourg
registre numéro: B 89.572
s. Georges et Luc JEITZ
administrateurs

TABLE DES MATIERES

| | |
|---|----------|
| I. LES RÈGLES GÉNÉRALES DU PAP | 4 |
| Article 1. DÉFINITION DES CONSTRUCTIONS ET DE LA SURFACE DES LOGEMENTS | 4 |
| 1.1: Construction | 4 |
| 1.2: Affectation | 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. DÉFINITION ET HAUTEUR DES NIVEAUX | 4 |
| 3.1 : Les niveaux pleins | 4 |
| 3.2 : Les locaux à usage utilitaire | 5 |
| 3.3 : Les étages en retrait | 5 |
| 3.4 : Hauteur acrotère | 5 |
| 3.5 : Hauteur corniche | 5 |
| II : LES SERVITUDES ARCHITECTURALES | 5 |
| Article 4. LES TOITS ET LEURS SUPERSTRUCTURES | 5 |
| 4.1 : Les toits | 5 |
| 4.2 : Les superstructures | 5 |
| 4.3 : Aménagement de lucarnes dans les toits à versants | 5 |
| Article 5. LES SAILLIES SUR ALIGNEMENTS DES FAÇADES | 6 |
| 5.1 : Les avants-corps | 6 |
| 5.2 : Les balcons | 6 |
| 5.3 : Les loggias | 6 |
| 5.4 : Les terrasses | 6 |
| 5.5 : Les coursives | 6 |
| Article 6. BAIES VITRÉES | 6 |
| Article 7. ACCÈS ET CIRCULATIONS VERTICALES | 6 |
| 7.1 : Accès | 6 |
| 7.2 : Circulations verticales | 6 |
| Article 8. L'AMÉNAGEMENT DES MARGES DE RECULEMENT | 7 |
| 8.1 : Les marges de reculement antérieure et latérale | 7 |
| 8.2 : L'espace entre les volumes hors sol et la marge de reculement arrière | 7 |

| | |
|--|---|
| Article 9. EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT | 7 |
|--|---|

| | |
|--|----------|
| III. DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL | 7 |
|--|----------|

| | |
|---|---|
| Le Coefficient d'Utilisation du Sol (CUS) | 7 |
|---|---|

| | |
|---|---|
| Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) | 7 |
|---|---|

| | |
|--|---|
| Le Coefficient de Scellement du Sol (CSS) | 7 |
|--|---|

| | |
|--------------------------------------|---|
| La Densité de Logement (DL) | 7 |
|--------------------------------------|---|

I. LES RÈGLES GÉNÉRALES 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 **en vigueur lors de l'approbation du présent PAP dans sa version initiale** sont d'application.

Article 1. DÉFINITION 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: Affectation

Au minimum 80% de la surface construite brute du lot 1 est à dédier au 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.

Au rez-de-chaussée du bâtiment C rue de Rollingergrund seront également admis des cabinets médicaux, des activités de commerce de détail, des activités artisanales et de loisir, des activités culturelles, services administratifs ou professionnels et des prestations de service qui sont le complément naturel à l'habitation, à l'exception de nouveaux restaurants et cafés et à condition que ces activités, par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité du quartier d'habitation.

1.3: Nombre d'unités

Le PAP permet la réalisation d'un total de 20 unités d'habitation disposées dans deux volumes.

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 4,00 m mesurés à partir de la façade postérieure de la construction principale.~~

Le PAP permet une extension du premier niveau plein et des sous-sols du bâtiment C d'une profondeur maximale de 4,00 m mesurés à partir de la façade postérieure de la construction principale ainsi qu'une extension du sous-sol respectivement du rez-de-jardin du bâtiment A d'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. DÉFINITION 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. La hauteur à l'acrotère de l'étage en retrait ne peut pas se situer au-delà de 4,00m par rapport au niveau fini inférieur de l'étage concerné.

3.4 : Hauteur acrotère

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

3.5 : Hauteur corniche

Les hauteurs corniches 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

Telles que définies dans la partie graphique, le PAP autorise les toitures plates pour les bâtiments A, B et C.

Dans le souci d'un aspect esthétique en accord avec l'encadrement environnemental, le PAP impose la toiture verte sur au moins 75% de la surface de tous les corps de bâtiment non accessibles.

Dans le souci de raccord harmonieux avec la maison mitoyenne sis 131 rue JF Boch, le PAP autorise également les toits à deux versants pour le bâtiment B.

4.2 : Les superstructures

A l'exception des souches de cheminée et de ventilation et des antennes, tous les équipements et installations techniques doivent se trouver à l'intérieur de l'étage en retrait respectivement à l'intérieur des toits à versants. Les cabanons d'ascenseurs peuvent néanmoins dépasser de 0.50 mètre la hauteur à l'acrotère de l'étage en retrait muni d'un toit plat.

Des dispositifs permettant l'exploitation de l'énergie solaire doivent être installés parallèlement au plan des toits à versants respectivement dans un gabarit formé par 25 degrés sur l'étage en retrait muni d'un toit plat.

4.3 : Aménagement de lucarnes dans les toits à versants

Le PAP autorise l'aménagement de lucarnes dans les toits à versants sous condition :

- que les lucarnes ne dépassent pas le plan de la façade;
- que les lucarnes respectent un recul minimum de 0,60 m sur les limites cadastrales latérales, sur les arêtes et les noues de la toiture;
- que la largeur cumulée des lucarnes ne dépasse pas les deux tiers de la largeur de la façade;
- que le faîte existant soit maintenu;
- que les lucarnes s'inscrivent dans un volume théorique formé par le plan extérieur de la toiture et un plan fictif parallèle, projeté perpendiculairement à 1,60 m du plan extérieur de la toiture pour les lucarnes implantées en recul sur l'alignement de la façade;
- que les lucarnes s'inscrivent dans un volume théorique formé par le plan extérieur de la toiture et un plan fictif parallèle, projeté perpendiculairement à 2,30 m du plan extérieur de la toiture pour les lucarnes implantées sans recul sur l'alignement de la façade;
- que le niveau supérieur de la couverture de la lucarne ne dépasse pas celui de la corniche de

plus de 3,50 m;

- que le niveau supérieur de la couverture de la lucarne se trouve au maximum à 0,50 m au-dessus du niveau supérieur de la devanture de la lucarne;
- que la devanture de la lucarne soit majoritairement vitrée;
- que l'épaisseur du linteau et des jambages soit inférieure à 0,40 m.

La devanture des lucarnes sans recul sur l'alignement de la façade, pour lesquelles la corniche peut être interrompue, doit être de même finition que la façade.

Article 5. LES SAILLIES SUR ALIGNEMENTS DES FAÇADES

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 loggias

Le PAP autorise la création de loggias; les surfaces de ces espaces extérieurs ne seront pas prise en compte dans le calcul de la Surface Construite Brute générale.

5.4 : 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.

5.5 : 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 auto portante, 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 VITRÉES

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. ACCÈS ET CIRCULATIONS VERTICALES

7.1 : Accès

Chaque bâtiment peut être desservi par un ou plusieurs accès et par une ou plusieurs circulations verticales.

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'AMÉNAGEMENT 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 co-propriété. Un cheminement piéton en dur, le cas échéant couvert, devra permettre la liaison entre les bâtiments. L'aménagement d'une aire de jeux ou d'une piscine est autorisé.

Article 9. EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

Le PAP prévoit au minimum 0,8 emplacement et au maximum 1,2 emplacements de stationnement par logement construit.

Pour toutes les autres affectations, doivent être fournis :

-1 emplacement par tranche de 100 m² de la surface construite brute pour les commerces de détail ;

-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 ;

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 **respectivement aux sous-sols** de la construction côté rue de Rollingergrund

III. DEGRÉ 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 m ² |
| Terrain à bâtir net : | 1886,00 m ² |

Coefficient d'Occupation du Sol (COS) du PAP
surface d'emprise au sol / terrain à bâtir net = 1121 / 1886 = 0,60

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

| | |
|------------------------------------|------------------------|
| Total surface scellée au sol PAP : | 1508,00 m ² |
| Terrain à bâtir net : | 1886,00 m ² |

Coefficient de Scellement du Sol (CSS) du PAP
surface de scellement du sol / terrain à bâtir net = 1508 / 1886 = 0,80

La Densité de Logement (**DL**)

| | |
|--------------------------------------|---------------------|
| Terrain à bâtir brut (terrain PAP) : | 2030 m ² |
| 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