

PARTIE ECRITE DU PAP « Domaine Media Park » 2012/08/31.

(Modification suivant l'avis de la cellule d'évaluation, séance du 07/05/2013)

1 / Portée de la partie écrite

Ce PAP est classé dans le PAG en vigueur en tant que : Terrain réservé à destination particulière « zone mixte du plateau de Kirchberg » avec un CMU de 2,30 ; et la partie écrite et le règlement sur les bâtisses du plan d'aménagement général de la Ville de Luxembourg sont applicables pour tout ce qui n'est pas défini dans la présente partie écrite.

2 / Affectation

Les lots englobés dans le périmètre du PAP NQ Domaine Media Park sont destinés à l'habitation, aux commerces et services de proximité, aux administrations, aux bureaux, aux professions libérales, aux établissements de l'horeca, ainsi qu'aux espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

La construction du lot n°1 est affectée principalement à des activités administratives. Le rez-de-chaussée pourra être réservé, en partie, aux commerces et services de proximité, ainsi qu'aux établissements de l'horeca.

Les constructions du lot n°2 pourront être composées de plus de deux bâtiments distincts, le morcellement sera réalisé en fonction de ce découpage. Hors rez-de-chaussée, ils seront affectés à l'habitation et au bureau. Les rez-de-chaussée proposent des surfaces qui sont uniquement destinées et réservées aux professions libérales, aux commerces de détails, aux établissements de l'horeca ainsi qu'aux prestations de services. Un minimum de 20% de la surface construite brute totale du lot n°2 doit être réservé à l'aménagement de logements.

Les constructions des lots n°3, 4, 5 et 6 seront affectées en grande partie à l'habitation. Les rez-de-chaussée pourront être également destinés aux professions libérales. Les logements du PAP seront conformes avec les exigences de la VDL, ceci afin de garantir des espaces de vie agréable et de qualité. Chaque logement disposera d'une cave privative ainsi que d'une buanderie également privative située à l'intérieur du logement ou, disposera d'une surface à cet effet dans une buanderie commune.

Par bâtiment, un minimum de 15% du total des logements seront des logements à 3 chambres et un maximum de 40% pourront être des logements à 1 chambre.

Conformément à la l'article 29 de la Loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain modifiée par la loi du 28 juillet 2011, 10% des logements 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 sont arrêtés dans la convention. Ces 10% (entre +/- 32 et 44 unités) de logements à coût modéré de l'ensemble du PAP seront répartis de façon équitable dans les lots 3, 4, 5 et 6, entre le premier et le cinquième étage.

3 / Implantation

Les implantations des constructions principales et des dépendances se feront à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions principales destinées au séjour prolongé et des limites de surfaces constructibles pour dépendances, indiquées dans la partie graphique.

Un alignement obligatoire pour les constructions principales destinées au séjour prolongé est indiqué dans la partie graphique pour les lots n°3 et 5.

Un alignement obligatoire est indiqué également pour les dépendances des lots n°4 et 6.

Les constructions principales seront isolées.

4 / Hauteur des constructions

Toutes les hauteurs sont à mesurer au milieu de la façade à partir du niveau de référence du PAP (niveau national : 366,7m = niveau. 0,00m) situé à l'intersection de l'axe du boulevard Pierre Frieden à hauteur de l'axe central du PAP.

Lot n° 1:

La construction du lot n°1 aura maximum 5 niveaux (R+4) le long du boulevard Pierre Frieden et une hauteur maximum à l'acrotère de 20,0m (hauteur prise à partir du niveau 0,00 = NN366,7m).

Seule la partie de l'immeuble jouxtant la zone à destination particulière à l'arrière pourra atteindre 8 niveaux (R+7) hors sol et une hauteur maximum à l'acrotère de 31,0m (hauteur prise à partir du niveau 0,00 = NN366,7m).

Elle disposera de maximum 5 niveaux de sous-sols.

Lot n° 2:

En principe, les constructions du lot n°2 ne peuvent comporter plus de 5 niveaux hors sol (R+4) et la hauteur maximum à l'acrotère ne peut être supérieure à 20,0m (hauteur prise à partir du niveau 0,00 = NN366,7m).

Seule une surface au maximum égale à 25% de l'emprise au sol des constructions du lot n°2 pourra atteindre 7 niveaux hors sol (R+6) et une hauteur maximum à l'acrotère de 27,5m (hauteur prise à partir du niveau 0,00 = NN366,7m).

Les constructions du lot n°2 disposeront de maximum 4 niveaux de sous-sols communiquant ou non.

Une place piétonne, l' « Urban Square » (ouverture dans la barre) de minimum 440m² et dégagée sur une hauteur minimum de 3 niveaux, trouvera son implantation définitive dans la surface constructible et entre les corps de bâtiments, qu'une fois le programme d'aménagement défini.

Lot n° 3:

La construction du lot n°3 aura maximum 12 niveaux hors sol (R+11) et une hauteur maximum à l'acrotère de 38,0m (hauteur prise à partir du niveau 0,00 = NN366,7m).

La partie de construction dédiée aux professions libérales ne dépassera pas 3 niveaux maximum.

La construction disposera de maximum 4 sous-sols communiquant avec les sous-sols des lots n°4, 5 et 6.

Lot n° 4 et 6:

Les constructions des lots n°4 et 6 auront maximum 13 niveaux hors sol (R+12) et une hauteur maximum à l'acrotère de 41,0m (hauteur prise à partir du niveau 0,00 = NN366,7m).

Les constructions des lots n°4 et 6 disposeront de maximum 4 niveaux de sous-sols et communiqueront avec les sous-sols des lots n°3 et 5.

Lot n° 5:

La construction du lot n°5 aura maximum 12 niveaux hors sol (R+11) et une hauteur maximum à l'acrotère de 38,0m (hauteur prise à partir du niveau 0,00 = NN366,7m).

La construction disposera de maximum 4 sous-sols communiquant avec les sous-sols des lots n°3, 4 et 6.

Pour tout les lots, des superstructures fonctionnelles et techniques, cage d'escalier, ascenseur, monte-charge, aération, production d'énergie renouvelable, etc. sont autorisés au-delà des hauteurs maximum à l'acrotère, à condition qu'ils soient aménagés avec un retrait d'au moins 5,0m de l'alignement des façades, qu'ils aient une hauteur maximum de 4,0m et qu'ils s'intègrent bien dans le concept architectural de l'ensemble construit.

Le nombre de niveaux en sous-sol sera précisé dans les plans lors de la demande d'autorisation de bâtir, en fonction du nombre d'emplacements de stationnement nécessaire.

Pour les lots n°3 à 6, de grands sous-sols collectifs seront aménagés.

Les parties du sous-sol des lots n°3 à 6, au-delà des implantations des bâtiments principaux, devront être couvertes d'une couche de terre de 0,6m.

5 / Voirie

La géométrie des embouchures d'accès au PAP est conforme aux prescriptions du guide d'application pour l'établissement des permissions de voiries ministérielles (article D) à savoir :

1/ La géométrie à l'embouchure de la voie de desserte a été déterminée avec les épures de giration des engins de ramassage des ordures à trois essieux.

2/ la pente longitudinale de la voie d'accès n'excède pas 3 % sur les dix premiers mètres à compter du bord extérieur de la chaussée de la route de l'État à laquelle se raccorde cette voie d'accès.

6 / Stationnement

La construction des sous-sols se fera à l'intérieur des limites de surfaces pour constructions souterraines, indiquées dans la partie graphique.

Mis à part les emplacements de stationnement aménagés le long du boulevard Pierre Frieden, tous les emplacements de stationnement devront être aménagés à l'intérieur des constructions en sous-sol.

Le stationnement privé est prévu sur la bande réservée à la future infrastructure de transport. Il est transitoire et n'est pas pris en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement total nécessaire au nouvel aménagement du site.

Par tranche de trois emplacements de stationnement en surface, un arbre à haute tige doit être planté.

Ce PAP propose un nombre minimum et maximum de logements avec un ratio d'une place de stationnement par logement :

Le ratio d'une place de stationnement pour 125m² de surface exploitable devra être respecté pour les surfaces administratives.

Le ratio d'une place de stationnement pour 75m² de surface exploitable devra être respecté pour les surfaces commerciales.

Par 50 places de stationnement, une place de stationnement réservée aux personnes à mobilité réduite devra être apportée au projet.

Il est interdit de dépasser le ratio d'emplacements déterminé ci-devant.

7 / Réseaux techniques et gestion de l'eau

L'ensemble des réseaux divers, conduite d'eau et canalisation devront être posés dans une bande unique de 7,0 m de largeur comprenant les 5,50 m de voie carrossable et 1,50 m de bande de réseaux enterrés le long de cette voie.

Tous les réseaux d'infrastructures techniques intégrés au PAP seront raccordés au boulevard Pierre Frieden. L'emprise et le cheminement de ces infrastructures suivront le tracé de la nouvelle rue centrale et feront donc partie du domaine public.

8 / Bilan des surfaces et degré d'utilisation du sol

Récapitulatif des surfaces :

Superficie totale du PAP	31.719,00	m2
Domaine public	5.427,96	m2
Surfaces cédées	5.427,96	m2
Espace vert public + bassins de rétention	3.422,20	m2
Surface moyenne des lots	2.629,00	m2

Media Properties s.a.r.l. restera propriétaire d'un terrain de 26.291,04m2 soit 82,89% de la surface totale du PAP. La Ville de Luxembourg deviendra propriétaire de 5.427,96 soit 17,11%.

Données structurantes du PAP :

COS	0,36	
CUS	1,90	
CMU	2,30	
CSS	0,69	
SCB	60.469,39	m2
Surface d'emprise au sol	9.706,30	m2
Surface de scellement du sol	18.251,69	m2

9 / Domaine public et domaine privé

La nouvelle rue, la bande de réseaux enterrés, les bassins de rétention et l'espace vert seront cédés à la Ville et feront partie du domaine public.

Toutes les zones piétonnes aux alentours de la nouvelle rue centrale sont privées et grevées d'une servitude de passage pour le public. Implantée sur les lots n°1 et 3, la place « Media square », ouverte sur la zone à destination particulière, sera également chargée d'une servitude de passage pour le public et fera donc bien partie du domaine privé. Les termes de cette servitude seront déterminés par une convention.

Implanté sur le lot n°2, la place, l'« Urban Square » sera également grevée d'une servitude de passage pour le public.

L'entièreté de la surface piétonne du site, c'est-à-dire les trottoirs, l'« Urban Square », le « Media Square », les chemins et les aires de détente seront pourvus d'infrastructures publiques telles que du mobilier urbain, de l'éclairage, des terrasses et des plantations. Ceci afin de renforcer le caractère piétonnier du site et susciter l'échange et la communication entre riverains.

Juxtaposées à la voirie centrale et implantées dans l'îlot des logements collectifs, les deux aires de détente (Bamboo Garden et Play Garden) feront partie du domaine privé, mais seront accessibles au public. Ces deux aires seront greffées d'une servitude de passage pour le public.

Représentés dans le plan comme des dépendances, deux accès pour piétons aux parkings souterrains situés sur les aires de détente permettront aux résidents et visiteurs, de ressortir ou d'accéder à pieds face à la voirie centrale.

Les lots n°1a et 2a d'une surface totale d'environ 2.530,70m² font partie de la bande réservée à l'aménagement d'une future infrastructure de transport.

Les lots n°1a et 2a resteront la propriété de Media Properties s.a.r.l. et seront cédés gratuitement à la Ville de Luxembourg, à la première demande de celle-ci. Ces lots seront dédiés provisoirement à du stationnement temporaire réglementé.

Empiétant de 1m sur le PAP et jouxtant le lot n°1, une bande de trottoir (lots n°1b et 1c) appartenant à la voirie d'accès de la zone à destination particulière, sera cédée au Fonds d'Urbanisation du Kirchberg lors de la cession de la voirie d'accès de la zone à destination particulière au Fonds d'Urbanisation du Kirchberg, conformément à la convention en date du 27/02/2013 entre le Fonds d'Urbanisation du Kirchberg, la société CLT-UFA et la société Media Properties s.a.r.l.

10 / Flexibilité dans le PAP :

Ce PAP NQ se réserve une certaine flexibilité d'implantation. Positionné dans le lot n°2, une place piétonne « Urban Square » (ouverture dans la barre) de minimum 440m² et dégagée sur une hauteur minimum de 3 niveaux trouvera son implantation définitive dans la surface constructible, entre les corps de bâtiments, qu'une fois le programme d'aménagement défini, de même que le bassin de rétention en vis-à-vis.

L'implantation et la configuration exactes des constructions pour le lot n°2 est à définir.

Le lot n°2 prévoit la possibilité d'être morcelé dans le futur.

11 / Aménagement extérieur des propriétés privées

Le terrain pourra être remanié pour des raisons techniques et d'intégration dans le site, conformément au plan des coupes.

Les parties en dur doivent être réduites au maximum et les matériaux utilisés seront de préférence perméables à l'eau.

Les terrains ne peuvent être entourés que par des haies vives ou des grillages cachés par des plantes grimpantes ou intégrés dans une haie. Ces grillages ne pourront pas dépasser la hauteur totale de 1,90m au-dessus du terrain.

Les espaces verts privatifs doivent avoir un aspect naturel favorisant l'intégration du projet dans le paysage environnant. Des aménagements peuvent y être réalisés sous conditions de respecter le caractère naturel du site et de limiter les surfaces scellées.

Les places ou aires de détente, tels que le « Bamboo Garden » et le « Play Garden », sont des surfaces de détente privées chargées d'une servitude de passage pour le public. Ces espaces libres seront aménagés au-dessus du stationnement collectif en sous-sol et auront une vocation récréative et de détente. L'aménagement et l'entretien de ces espaces privatifs ouverts au public seront à charge et au frais des copropriétés et non de la Ville.

Pour les lots n°3, 4, 5 et 6, l'aménagement des surfaces vertes privées, du « Garden » et des circulations piétonnes des résidents sont des espaces privés voués aux déplacements piétonniers à l'intérieur du site (copropriété). Ces espaces libres auront une vocation de mobilité douce et de détente, et ne sont pas ouverts au public. L'aménagement et le fonctionnement de ces espaces privatifs seront réglés par une convention entre les copropriétés. Elles seront équipées d'éclairage, de mobiliers urbains et de plantations denses.

Les surfaces vertes privées pour accès carrossable destiné au service incendie (lots n°3 et 6) sont des espaces privés permettant l'accès aux services d'urgences uniquement. Le stationnement y est interdit. L'aménagement, le fonctionnement et l'entretien de ces espaces privatifs seront réglés par une convention entre les copropriétés.

Les espaces verts privés et les espaces verts grevés d'une servitude pour le public prévoient un aménagement écologique et les plantations seront indigènes.

appartient à l'approbation
du conseil communal
du 15 juillet 2013
référence n° 82a/2012/1

Référence: 16905/26c

Le présent document fait partie du projet
ayant fait l'objet de ma décision
d'approbation du: 01.08.2013
Le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région



Jean-Marie HALSDORF