PARTIE ECRITE

Projet d'aménagement particulier "Royal Hamilius" Ville de Luxembourg

appartient à l'approbation provisoire
du conseil communal
du 23 mai 2011
référence n° 82/2007/3-PAP

appartient à l'approbation définitive
du conseil communal
du 18 juillet 2011
référence n° 82/2007/3-PAP

Version du 28/02/2011

Référence: 16426/26C
Le présent document appartient
à ma décision de ce jour.
Luxembourg, le 2 février 2012
Le Ministre de l'Intérieur
et à la Grande Région

Jean-Marie HALSDORF

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 Ilots et lots 4
2.2 Mode d'utilisation du sol 4
2.3 Degré d'utilisation du sol 5
2.4 Implantation des constructions 6
2.5 Nombre des étages pleins 6
2.6 Hauteurs des constructions 6
2.7 Volumétrie des accents urbains 7
2.8 Forme et pente des toitures 7
2.9 Emplacements de stationnement en surface et en souterrain 7
2.10 Accès carrossables 7
2.11 Espaces privés ouverts au public 7
2.12 Locaux poubelles 8

3 AMENAGEMENT PUBLIC 8
3.1 Fonds destinés à être cédés à la Ville 8
3.2 Aménagement public 8

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER "Royal Hamilius"

PARTIE ECRITE DU PAP

1 GENERALITES

Le projet d'aménagement particulier «Royal Hamilius», ci-après PAP « Royal Hamilius » ou « le présent PAP », a pour objet de préciser le plan d'aménagement général de la Ville de Luxembourg, ci-après « le PAG ».

Le présent PAP est élaboré selon la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, ci-après « la Loi ».

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 présent PAP, comme il est stipulé aux articles 35 et 36 de la Loi, à savoir au niveau du projet d'exécution et de la convention.

Pour tout ce qui n'est pas régi expressément par le présent PAP, les dispositions du PAG de la Ville de Luxembourg sont d'application.

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.

1.1 Portée

Le PAP «Royal Hamilius» couvre les terrains sis entre le boulevard Royal, l'avenue Monterey, la rue Aldringen et la Grand-Rue au centre de la Ville de Luxembourg, quartier de la Ville Haute. La délimitation exacte du présent PAP est reprise dans la partie graphique.

1.2 Régimes de propriété

Les parcelles couvertes par le PAP «Royal Hamilius» inscrites au cadastre de la commune de Luxembourg, section LF de la Ville Haute sous les numéros 98/1412, 98/2276, 98/2425, 102/594, 103/1903, 103/2426, 200/2279 et une partie actuellement sans numéro cadastral appartiennent à la Ville de Luxembourg. La parcelle cadastrale 96/2264, à savoir l'immeuble bâti en copropriété et sis 49, boulevard Royal, appartient à plusieurs copropriétaires. Les parcelles sont indiquées à l'extrait cadastral joint en annexe.

1.3 Référence aux termes du PAG

Les lettres italiques font référence aux termes de la «partie écrite du plan général d'aménagement de la Ville de Luxembourg, version coordonnée 02/2010 (PAG)»

2 AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

2.1 Ilots et lots

Le terrain du présent PAP «Royal Hamilius» représente un îlot comprenant plusieurs lots à créer.

Le PAP prévoit la création de lots qui pourront être réunis ou subdivisés en différentes parcelles ou nouveaux lots, le cas échéant. 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.

En cas de création de parcelles différentes, des servitudes de vue directe ou oblique seront créées pour les toitures terrasses-jardin.

Les implantations et délimitations des lots à créer du présent PAP «Royal Hamilius», sont détaillées dans la partie graphique.

2.2 Mode d'utilisation du sol

Le classement dans le PAG de la Ville de Luxembourg des terrains compris dans le présent PAP est en train d'être modifié ponctuellement. Cette procédure de modification ponctuelle du PAG de la Ville de Luxembourg est en cours parallèlement à la procédure d'adoption du présent PAP.

Les terrains concernés par le présent PAP seront classés suivant la partie graphique modifiée du PAG de la Ville de Luxembourg, et conformément à la partie écrite du PAG comme "zone d'aménagement" et plus particulièrement "ensembles de terrains à aménager - zone mixte », avec un CMU admis de 7,5.

Le mode d'utilisation du sol du présent PAP, répond à la définition des zones mixtes :

Les zones mixtes sont constituées par les parties du territoire de la ville qui, situées principalement aux abords des voies à circulation intense, sont destinées à accueillir, en dehors de l'habitat, des établissements administratifs, commerciaux et récréatifs.

Le PAP «Royal Hamilius» prévoit la construction d'un îlot mixte aux fonctions réparties de manière suivante par lot et par niveau:

- lot 1: du commerce et/ou horeca sur tous les niveaux à partir du niveau -2, une terrasse-jardin panoramique ouverte au public en toiture et un accent urbain de 2 niveaux accueillant de l'horeca au-dessus.
- lot 2: du commerce et/ou horeca du niveau -1 au niveau +1 et du logement à partir du niveau +2
- lot 2.1: du commerce et/ou horeca au niveau -1 et au niveau 0
- lot 3: du commerce et/ou horeca du niveau -1 au niveau +1 et du logement à partir du niveau +2
- lot 4: du commerce et/ou horeca et /ou équipements d'intérêt public du niveau -2 au niveau +1 et du bureau et/ou logement à partir du niveau +2

- lot 5: du commerce et/ou horeca du niveau -1 au niveau +1 et du logement à partir du niveau +2
- lot 6: du commerce et/ou horeca du niveau -1 au niveau +1 et du logement à partir du niveau +2
- lot 7: du commerce et/ou horeca au niveau -1 et un espace privé ouvert au publique au niveau 0. Des constructions hors sol ne sont pas permises.

La livraison des lots doit se faire à l'intérieur des immeubles et peut se trouver au niveau -1 ou -2, à l'exception des petits commerces rue Aldringen, qui peuvent être livrés à partir de l'espace public.

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 à partir du -2 et en-dessous.

Pour des considérations techniques une tolérance de +- 50 cm est admise pour fixer les limites entre les lots.

Comme l'îlot du présent PAP présente un dénivelé d'environ 5 mètres entre la Grand-Rue et l'avenue Monterey, le niveau 0 de chaque lot correspond au niveau du domaine public y attenant, mesuré dans l'axe de chaque lot.

Si les propriétaires des lots 2.1 et 3 s'engagent par écrit à construire sur la limite postérieure ou de réunir ces lots, du commerce et/ou horeca doivent être prévus sur tous les niveaux à partir du niveau -2 au lieu des logements.

2.3 Degré d'utilisation du sol

CMU global (Coefficient maximum d'utilisation du sol)

Le CMU global du PAP «Royal Hamilius» est de 7,5.

Surface construite brute

La surface construite brute totale du PAP découle du produit de la surface du terrain à bâtir net multiplié par le CMU. Cette surface construite brute total est répartie sur les différents lots.

On entend par surface construite brute totale la surface hors œuvre des constructions obtenue en additionnant la surface de tous les niveaux au sous-sol et hors-sol. Les surfaces non aménageables, les toitures terrasses-jardin, les surfaces non closes en rez-de-chaussée et aux étages (loggias, balcons, etc), le parking, la voie de livraison, les caves et au sous-sol à partir du niveau -2 les locaux de stockage, les installations collectives et les installations techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface construite brute totale.

En tenant compte de la surface construite brute totale, le CMU par lot peut varier, sans que le CMU global du PAP «Royal Hamilius» de 7,5 ne puisse être dépassé. Ce CMU global doit aussi être respecté lors d'une modification ponctuelle du présent PAP.

Coefficient d'occupation du sol (COS)

Le COS est égal à 1.

2.4 Implantation des constructions

Implantation des constructions

Les constructions seront implantées conformément aux indications de la partie graphique qui définit les emprises au sol maximales. Pour l'accent urbain du lot 1, une certaine liberté quant à l'implantation et à la volumétrie est permise à l'intérieur de la surface indiquée dans la partie graphique.

Constructions souterraines

Les constructions souterraines doivent être construites dans les limites des surfaces constructibles telles que définies dans la partie graphique du présent PAP, à l'exception de ses rampes d'accès et d'un parking public à réaliser le cas échéant par la Ville.

2.5 Nombre des étages pleins

Le nombre d'étages pleins est libre pour peu que le CMU global du PAP et la hauteur maximale des constructions reprise à l'article 2.7 soient respectés.

2.6 Hauteurs des constructions

Définition du Niveau Général 95 ($Z_{(NG\ 95)}$) du réseau altimétrique au Grand-Duché

Le réseau altimétrique du Grand-Duché a pour objet de déterminer le relief du sol, c'est-à-dire les altitudes des points caractéristiques au-dessus d'une surface de référence, choisie généralement au niveau moyen des mers. Au Grand-Duché le Niveau Général est défini comme NG95 ($Z_{(NG\ 95)}$) et a comme origine le zéro de l'échelle marémétrique du port d'Amsterdam. (Définition tirée de la documentation « La Géodésie Terrestre pratiquée au Grand-Duché de Luxembourg à partir de 1929 » rédigée par MM. Roger Terrens et Bernard Reisch)

Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions par lot est définie et limitée par le niveau général 95 ($Z_{(NG\ 95)}$) indiqué dans la partie graphique du PAP pour chaque lot.

Pour le lot 7, seulement des constructions en sous-sol sont autorisées. Aucune construction n'est autorisée au niveau 0 et au-dessus, à l'exception des aménagements publics.

Pour le lot 2.1 et la partie antérieure du lot 3 la hauteur est limitée par le niveau général $Z_{(NG\ 95)}$ 310 tel que indiqué dans la partie graphique, sauf si les propriétaires s'engagent par écrit à construire sur la limite postérieure ou de réunir les différents lots. Dans ce cas, la hauteur maximale des lots 2.1 et de l'intégralité du lot 3 sera la même que celle du lot 2, et aucun recul postérieur ne sera imposé.

Pour des considérations techniques du complexe toiture une tolérance de +- 50 cm est admise par rapport aux hauteurs maximales définies.

A l'exception de l'accent urbain du lot 1et de ses accès, des infrastructures et des équipements nécessaires à l'exploitation des toitures terrasses-jardin , des acrotères et des garde-corps des toitures terrasses, aucun élément ne peut dépasser la hauteur maximale définie par le présent PAP. Notamment les équipements techniques tels que des cages d'ascenseur, des dégagements techniques, des appareils de ventilation, des cabanons techniques ne sont pas autorisés en toiture.

Porte-à-faux en façade

Des porte-à-faux en façade sont autorisés du côté du Boulevard Royal, de la Grand-Rue et de la rue Aldringen sur l'intégralité des surfaces indiquées dans la partie graphique du présent PAP jusqu'à la hauteur maximale du lot correspondant, à condition que la hauteur libre au-dessus des espaces accessibles au public soit d'au moins 4,5 mètres.

2.7 Volumétrie de l'accent urbain

Au-dessus de la toiture terrasse- jardin panoramique du lot 1, un volume de 2 niveaux avec ses accès est autorisé comme accent urbain dépassant la hauteur maximale autorisée tel qu'indiqué dans la partie graphique du PAP afin de marquer le site ainsi que la silhouette de la Ville. Pour cet accent urbain du lot 1, une certaine liberté quant à l'implantation et à la volumétrie est permise à l'intérieur de la surface indiquée dans la partie graphique.

2.8 Forme et pente des toitures

Les toitures sont exclusivement des toitures plates vertes extensives plantées ou des toitures terrasse-jardin, à l'exception de celle de l'accent urbain du lot 1. Ces toitures seront aménagées en toiture terrasse-jardin quand elles sont accessibles à des personnes ou en toitures plates verte extensives plantées quand elles ne seront pas accessibles.

2.9 Emplacements de stationnement en surface et en souterrain

Les emplacements de stationnement se situent exclusivement en sous-sol.

L'aménagement de places de stationnement en surface n'est pas autorisé.

Les emplacements de stationnement en sous-sol se composent d'un parking public de quelques 500 places (y compris les places de stationnement pour les commerces) et de parkings privatifs pour les logements et les bureaux, dont le nombre exact sera défini par l'article 17.1 du « Règlement sur les bâtisses » en vigueur de la Ville de Luxembourg pour les différentes fonctions. (voir annexe 1)

2.10 Accès carrossables

Les accès et sorties carrossables du parking souterrain se feront via le sous-sol à partir des rampes d'accès implantées dans l'avenue Monterey, l'avenue Emile Reuter et la rue Aldringen.

Les livraisons se feront également par le sous-sol, à l'exception des petits commerces rue Aldringen, qui peuvent être livrés à partir de l'espace public.

2.11 Espaces privés ouverts et accessibles au public

Espaces privés à caractère public accessibles en permanence

Les espaces privés à caractère public sont à aménager majoritairement de façon urbaine et minérale. Ces espaces seront accessibles au public toute l'année 7 jours sur 7, 24 heures sur 24. Ils doivent être aménagés de plain-pied par rapport au domaine public adjacent sans marches ou autres obstacles. 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.

La toiture terrasse-jardin panoramique du lot 1 ouverte au public

Cette toiture terrasse-jardin panoramique sera ouverte au public toute l'année 7 jours sur 7 et pourra être fermée la nuit pour des raisons de sécurité. Elle sera accessible par ascenseurs et escalier. Les modalités d'ouverture seront définies dans le cadre d'une convention à conclure entre la Ville de Luxembourg et l'aménageur.

Le passage privé ouvert au public entre le Boulevard Royal et la rue Aldringen

Un passage privé ouvert au public se trouve au niveau 0 du lot 4 afin de garantir un passage entre le Boulevard Royal et la rue Aldringen. Il doit être aménagé de plain-pied par rapport au domaine public adjacent sans marches ou autres obstacles. Sa largeur sera de 4 mètres au minimum. Les modalités d'ouverture seront définies dans le cadre d'une convention à conclure entre la Ville de Luxembourg et l'aménageur.

2.12 Locaux poubelles

Ils devront être aménagés à l'intérieur des immeubles. Ils seront desservis via le sous-sol à partir de l'accès livraison de la rue Aldringen.

3 AMENAGEMENT PUBLIC

3.1 Fonds destinés à être cédés à la Ville

Les terrains destinés à être cédés à la Ville sont indiqués dans la partie graphique du présent PAP.

3.2 Aménagement public

Le traitement détaillé des voies de circulation, des trottoirs, des arrêts de transport public, des plantations, de l'éclairage public, et d'autres aménagements urbains nécessaires doit être intégré dans un concept cohérent sur l'ensemble du présent PAP. Il est indiqué à titre indicatif et sera adapté en fonction de l'évolution du dossier « tram ». Ce concept sera précisé, conformément à l'article 35 de la Loi, dans le projet d'exécution du PAP.

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: VILLE DE LUXEMBOURG 02 MARS 2011 URBANISME-PDB
Maître d'œuvre: **Ville de Luxembourg** 42 place Guillaume II L-1648 Luxembourg Téléphone : + 352 – 47 96 26 74 Télécopie : + 352 – 22 74 99	Date et signature: VILLE DE LUXEMBOURG 02 MARS 2011 URBANISME-PDB

Annexe 1 : Extrait du REGLEMENT SUR LES BATISSES de la Ville de Luxembourg, Article 17.1 (Texte du 16 juin 1967 tel qu'il a été modifié et complété par la suite Texte coordonné 11/2007)

Article 17: *Les emplacements de stationnement*

17.1. *L'octroi d'une autorisation de bâtir pour toute construction nouvelle, toute reconstruction ou tout agrandissement d'au moins 40 m² de la surface exploitable est subordonné à la condition qu'un nombre déterminé d'emplacements de stationnement pour véhicules soit aménagé sur la propriété même.*

Doivent être fournis dans ces cas :

a) un emplacement par logement, sauf dans les zones protégés telles que définies à l'article C.0.1 de la partie écrite du plan d'aménagement général ainsi que dans le cadre de projets pilote conçus suivant le concept « Vivre sans Voiture », où aucun emplacement par logement n'est requis ;

b) un emplacement par tranche de 75 m² de la surface exploitable pour les commerces, cafés et restaurants ;

c) un emplacement par tranche de 125 m² de la surface exploitable pour les bureaux et administrations ;

d) un emplacement par tranche de 125 m² de la surface exploitable pour les établissements industriels et artisanaux ;

e) un emplacement par tranche de 50 m² de surface d'étage pour les garages de réparation;

f) un emplacement par tranche de 3 chambres pour les constructions d'hébergement collectif et hôtelières ;

g) un emplacement par tranche de 5 lits pour les constructions hospitalières, de gériatrie et foyers pour seniors.

Ces emplacements devront figurer dans le projet soumis pour autorisation. Ils ne pourront être aliénés ni à leur destination ni à leur affectation.

Par 50 places de stationnement, un emplacement réservé aux handicapés est à aménager.

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

Dans les zones mixtes, dans les zones d'activités marquées dans la partie graphique du plan d'aménagement général par la lettre A ainsi que pour les immeubles de bureaux et administratifs dans les autres zones, il est interdit de dépasser le nombre d'emplacements déterminé ci-devant. Il peut être dérogé exceptionnellement à ce principe si le quartier n'est pas desservi, d'une manière adéquate, par les transports en commun.