

Référence: 17945/260  
Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 20.07.2017  
Le Ministre de l'Intérieur  
  
Don KESSEN



COMMUNE

**Commune de Luxembourg**

PROJET

N°

**Plan d'aménagement particulier**

**14 02**

**« Central PARK » à Luxembourg**

DOCUMENT

DATE

**Partie écrite**

**26.04.2017**

MAÎTRE D'OUVRAGE

**WENKELHIEL S.A.**

**123-125 rue Adolphe Fischer**

**L-1521 Luxembourg**

PLANIFICATION

**Christian Bauer & Associés Architectes**

**107, rue de Hollerich**

**L-1741 Luxembourg**



appartient à la délibération  
du conseil communal  
du 22 mai 2017  
référence n° 82A/2016/6

## TABLE DES MATIÈRES

|          |   |          |
|----------|---|----------|
| <b>1</b> | <b>GENERALITE</b> .....   | <b>3</b> |
| <b>2</b> | <b>AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE</b> .....   | <b>3</b> |
| 2.1      | Dérogation à la partie écrite du PAG.....   | 3        |
| 2.2      | Délimitation et contenance des parcelles initiales et des lots projetés.....  | 3        |
| 2.3      | Mode d'utilisation du sol.....  | 4        |
| 2.4      | Degré d'utilisation du sol.....   | 4        |
| 2.4.1    | Dérogation à la partie écrite du PAG.....   | 4        |
| 2.4.2    | Surface constructible brute.....  | 4        |
| 2.4.3    | Implantation et reculs des constructions.....   | 4        |
| 2.4.4    | Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol.....   | 4        |
| 2.4.5    | Hauteur des constructions.....  | 4        |
| 2.4.6    | Nombre de logements.....  | 5        |
| 2.4.7    | Type et disposition des constructions hors-sol et sous-sol.....   | 5        |
| 2.5      | Emplacements de stationnement à l'intérieur des constructions.....  | 5        |
| 2.6      | Formes, pentes et orientations des toitures.....  | 5        |
| 2.7      | Accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement et aux garages.....   | 5        |
| 2.8      | Espace extérieur privé pouvant être scellé et espace vert privé.....  | 5        |
| 2.8.1    | Espace extérieur privé pouvant être scellé.....   | 5        |
| 2.8.2    | Espace vert privé.....  | 6        |
| 2.8.3    | Autres surfaces destinées à recevoir des plantations.....   | 6        |
| 2.9      | Esthétique, couleur et emploi des matériaux.....  | 6        |
| 2.10     | Servitudes.....   | 6        |
| 2.10.1   | Servitudes de passage.....  | 6        |
|          | a. Servitude de passage incendie (SP-IN).....   | 6        |
|          | b. Servitude de passage infrastructures techniques (SP-IT).....   | 6        |
|          | c. Servitude de passage pour l'accès sous-sol (SP-SS).....  | 6        |
| 2.10.2   | Servitude de vue (SV).....  | 7        |
| <b>3</b> | <b>CONDITION NECESSAIRE A LA VIABILISATION DU SITE, DES ELEMENTS SE SITUANT EN DEHORS DE LA DELIMITATION DU PAP</b> ..... | <b>7</b> |
| 3.1      | Servitude de viabilisation du site (V).....   | 7        |
| <b>4</b> | <b>AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC</b> .....  | <b>8</b> |
| 4.1      | Cession des fonds au domaine public et scellement de l'espace public.....   | 8        |
| 4.2      | Mise en oeuvre et execution du present PAP.....   | 8        |
| <b>5</b> | <b>INFRASTRUCTURES TECHNIQUES</b> .....   | <b>8</b> |
| 5.1      | Concept de gestion des eaux pluviales.....  | 8        |
| 5.2      | Réseaux d'approvisionnement.....  | 8        |

## 1. GENERALITES

Le présent PAP a été élaboré conformément :

- à la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain telle que modifiée;
- au règlement grand-ducal 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 ;
- à la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ;
- à la loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau ;
- aux parties graphique et écrite du PAG de la Ville de Luxembourg, actuellement en vigueur version coordonnée 10/2015, ainsi qu'au projet d'aménagement général de la Ville de Luxembourg en cours de procédure depuis le 13 juin 2016 ;
- au Règlement sur les bâtisses de la Ville de Luxembourg actuellement en vigueur (texte coordonné 06/2016),

Sauf pour les dérogations et spécifications définies ci-après dans la présente partie écrite.

## 2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

### 2.1. Dérogations au PAG de la Ville de Luxembourg actuellement en vigueur et spécifications des différentes réglementations :

Les dispositions de l'article B.0.2a) ne sont pas d'application. Aucun recul par rapport à l'alignement des rues n'est imposé pour les sous-sols des immeubles.

Les dispositions de l'article B.0.4b) ne sont pas d'application. L'étage en retrait ne doit pas se situer à l'intérieur d'un gabarit de quarante-cinq degrés établi à partir du bord supérieur de la façade.

Les dispositions de l'article B.0.5 sont complétées. Les espaces libres imposés sont à aménager sous forme d'espace vert, à l'exception des chemins ou autres aménagements d'accès et des terrasses.

Les dispositions de l'article B.2.3c) ne sont pas d'application. Il n'existe aucune limitation de niveaux pour les parties de construction du lot 1 situées au-delà de la profondeur de construction de seize mètres.

Les dispositions de l'article B.2.4a) sont complétées. Les sous-sols peuvent être construits sans aucun recul sur les limites latérales afin de permettre la « servitude de passage 'sous-sol' ».

Les dispositions de l'article B.2.4b) sont complétées. Les sous-sols du lot 1 peuvent être construits sans aucun recul sur la limite postérieure afin de permettre la « servitude de passage 'sous-sol' ».

### 2.2. Délimitation et contenance des parcelles initiales et des lots projetés

Initialement le présent PAP comprend :

- la parcelle inscrite au cadastre de la commune de Luxembourg, section HoA de Hollerich, sous le numéro 397/2403 d'une contenance totale de 5 a 10 ca ;

- la parcelle inscrite au cadastre de la commune de Luxembourg, section HoA de Hollerich, sous le numéro 397/6835 d'une contenance totale de 11 a 50 ca ;
- la parcelle inscrite au cadastre de la commune de Luxembourg, section HoA de Hollerich, sous le numéro 400/3337 d'une contenance totale de 11 a 70 ca ;
- la parcelle inscrite au cadastre de la commune de Luxembourg, section HoA de Hollerich, sous le numéro 403/2873 d'une contenance totale de 3 a 10 ca ;
- la parcelle inscrite au cadastre de la commune de Luxembourg, section HoA de Hollerich, sous le numéro 403/2874 d'une contenance totale de 4 a 00 ca ;

Le présent PAP prévoit la création de deux lots :

La délimitation et la surface des lots nouvellement créés sont reprises dans la partie graphique.

La contenance totale du PAP : 3533,05 m<sup>2</sup>.

La contenance du lot 1 est : 1189,74 m<sup>2</sup>.

La contenance du lot 2 est : 2138,55 m<sup>2</sup>.

### **2.3. Mode d'utilisation du sol**

Le présent PAP est réservé à titre principal aux fonctions d'habitat et de bureaux. Outre ces fonctions, des commerces sont admissibles uniquement au premier niveau plein (rez-de-chaussée) de la construction projetée face à la rue de Hollerich.

Une affectation autre peut être autorisée à condition d'être compatible avec le PAG de la Ville de Luxembourg actuellement en vigueur et le projet d'aménagement général de la Ville de Luxembourg en cours de procédure depuis le 13 juin 2016.

Les sous-sols sont réservés aux garages collectifs, ainsi qu'à l'aménagement des locaux poubelles, des caves, des buanderies, des chaufferies et de divers locaux techniques.

### **2.4. Degré d'utilisation du sol**

#### **2.4.1. Surface d'emprise au sol**

Les surfaces d'emprise au sol maximales sont reprises dans la partie graphique du PAP.

#### **2.4.2. Surface constructible brute**

Les surfaces constructibles brutes maximales sont reprises dans la partie graphique du PAP.

#### **2.4.3. Implantation et reculs des constructions**

L'implantation et les reculs des constructions sont fixés dans la partie graphique.

#### **2.4.4. Nombre de niveaux hors sol et sous-sol**

Le nombre de niveaux est fixé dans la partie graphique du PAP.

Un étage en retrait est autorisé avec une surface maximale de 80% du dernier niveau plein.

#### **2.4.5. Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est fixée dans la partie graphique. Elle est définie par rapport à un niveau de référence pour chaque lot. Ces niveaux de référence sont indiqués dans la partie graphique. L'étage en retrait a une hauteur maximale de dalle à dalle de 4,00m.

#### **2.4.6. Nombre de logements**

Le nombre de logements est fixé dans la partie graphique du PAP.

#### **2.4.7. Type et disposition des constructions hors sol et en sous-sol**

Les constructions sont implantées en ordre contigu conformément à la partie graphique et doivent garantir un raccordement harmonieux avec les constructions existantes (alignement des étages en retrait). Le présent PAP prévoit l'implantation de deux constructions hors sol qui permettent en leurs sous-sols l'aménagement de deux garages collectifs disposant d'un accès commun.

Au-delà des « limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé de personnes », les saillies sur les alignements de façade sont admises et ceci conformément à l'Art. 11 du Règlement sur les bâtisses de la Ville de Luxembourg actuellement en vigueur (texte coordonné 06/2016).

#### **2.5. Emplacements de stationnement à l'intérieur des constructions**

Les sous-sols accueillent les garages collectifs comprenant tous les emplacements de stationnement privés du PAP. Pour la définition du nombre des emplacements de stationnement, l'Art. 17 du Règlement sur les bâtisses de la Ville de Luxembourg actuellement en vigueur (texte coordonné 06/2016), de même que l'Art. 27 du Chapitre 4 du projet d'aménagement général de la Ville de Luxembourg en cours de procédure depuis le 13 juin 2016, doivent être respectés. Les dimensions des emplacements de stationnement seront d'au moins 2,50 sur 5,00 mètres. Le lot 1 accueille 32 places et le lot 2, 49 places de parking.

#### **2.6. Formes, pentes et orientations des toitures**

Les derniers niveaux des constructions sont dotés d'une toiture plate végétalisée.

#### **2.7. Accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement et aux garages**

Afin d'éviter une perturbation du trafic rue de Hollerich, une zone d'attente pour les véhicules est aménagée au départ de la rampe d'accès aux parkings dans l'emprise « limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé de personnes » du lot 1. Les dimensions de cette zone doivent être au minimum de 6m de profondeur par 7,50m de largeur.

#### **2.8. Espace extérieur privé pouvant être scellé et espace vert privé**

##### **2.8.1. Espace extérieur privé pouvant être scellé**

L'espace extérieur privé pouvant être scellé regroupe les terrasses et les constructions souterraines végétalisées en surface.

La forme et la position de terrasses indiquées dans la partie graphique sont à titre indicatif. Les constructions souterraines sont à couvrir par de la terre végétale d'une épaisseur de 60 cm au minimum (pour un degré de scellement du sol de 40%).

Le traitement exact de ces espaces sera fixé dans le cadre du projet d'exécution sur base d'un concept paysager dans le respect de l'existant et dans un souci d'harmonie de l'ensemble. Les matériaux réfléchissants sont proscrits.

### 2.8.2. Espace vert privé

L'espace vert privé est à aménager en principe sous forme de jardin d'agrément. La zone de manœuvre et de retournement des véhicules de secours indiquée dans la partie graphique doit être non scellée mais carrossable.

### 2.8.3. Autres surfaces destinées à recevoir des plantations : aménagement des toitures plates végétalisées

Au moins 60% de la surface totale des toitures plates sont aménagés en toitures vertes de type extensif.

### 2.9. Esthétique, couleur et emploi des matériaux

Le choix des couleurs et des matériaux ainsi que leur traitement sera fixé dans le cadre du projet d'exécution et dans un souci d'harmonie de l'ensemble. Mises à part les fenêtres et les baies vitrées, les matériaux réfléchissants sont proscrits. Les constructions, installations et équipements provisoires sont interdits.

### 2.10. Servitudes du PAP

Les détails des différentes servitudes seront réglés par convention.

#### 2.10.1. Servitudes de passage

##### a. Servitude de passage 'incendie' (SP-IN)

La servitude de passage 'incendie' de même que la zone de manœuvre et de retournement des véhicules de secours sont indiquées dans la partie graphique. Aucun obstacle ne peut perturber le passage des véhicules de secours dans cette zone.

Un droit de passage est accordé au lot 2 par le propriétaire du lot 1, afin de garantir le passage des véhicules de secours et l'évacuation des personnes du lot 2 par les espaces extérieurs privés du lot 1 en cas d'incendie.

Un droit de passage est accordé au lot 1 par le propriétaire du lot 2, afin de garantir le retournement des véhicules de secours sur le lot 2 en cas d'incendie.

##### b. Servitude de passage 'infrastructures techniques' (SP-IT)

La servitude de passage 'infrastructures techniques' est indiquée dans la partie graphique.

Un droit de passage est accordé au lot 2 par le propriétaire du lot 1, afin de garantir le passage des infrastructures techniques du lot 2.

##### c. Servitude de passage 'sous-sol' (SP-SS)

La servitude de passage 'sous-sol' est indiquée dans la partie graphique.

Un droit de passage est accordé au lot 2 par le propriétaire du lot 1, afin de permettre l'accès au parking privé collectif situé en sous-sol du lot 2.

### 2.10.2. Servitudes de vue (SV)

La servitude de vue est indiquée dans la partie graphique.

Un droit de vue est accordé au lot 1 vis-à-vis de la parcelle inscrite au cadastre de la commune de Luxembourg, section HoA de Hollerich, sous le numéro 404/7103, afin de permettre la création de fenêtres sur la partie de façade sise à l'angle de la rue de Hollerich et de la parcelle 404/7103 susmentionnée.

## 3. CONDITION NECESSAIRE A LA VIABILISATION DU SITE, DES ELEMENTS SE SITUANT EN DEHORS DE LA DELIMITATION DU PAP

### 3.1. Servitude hors PAP de viabilisation du site (SVi)

Un droit de passage est accordé aux lots 1 et 2 par le propriétaire de la parcelle inscrite au cadastre de la commune de Luxembourg, section HoA Hollerich, sous le numéro 404/7103, afin de garantir :

- l'ensemble des mesures nécessaires pour la viabilisation du site au niveau des infrastructures techniques, de même que,
- le passage des véhicules de secours et l'évacuation des personnes des lots 1 et 2 par ladite parcelle, en cas d'incendie dans les lots susmentionnés.

Comme l'aménagement de cette zone (SVi) fait partie intégrante des travaux de viabilisation du site, il sera précisé dans la convention de mise en œuvre du PAP. Les frais relatifs à ladite servitude sont à supporter par le maître d'ouvrage du PAP.

#### **4. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC**

Le PAP se situe le long d'une voie existante, à munir des infrastructures nécessaires. Le PAP prévoit une cession de terrain le long de la rue de Hollerich pour élargir le gabarit de la voirie. Cette cession est indiquée dans la partie graphique.

##### **4.1. Cession des fonds au domaine public**

Bilan sommaire des surfaces :

- délimitation du PAP : 3533,05 m<sup>2</sup> (100%)
- domaine public : 204,76m<sup>2</sup> (+/-6%)
- domaine privé : 3328,29 m<sup>2</sup> (+/-94%)

##### **4.2. Mise en œuvre et exécution du présent PAP**

Les prescriptions de la partie graphique et de la partie écrite concernant le domaine public peuvent être ponctuellement adaptées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP. Ces adaptations doivent être de moindre envergure et dûment justifiées. Les raisons invoquées doivent être d'ordre notamment juridique, fonctionnel, technique, écologique, topographique et foncier ou relever d'aspects liés à la sécurité et à l'accessibilité pour les services de secours et d'entretien.

La vocation des différentes surfaces de circulation du domaine public, telles que reprises dans la partie graphique, peut être ponctuellement adaptée dans le cadre du projet d'exécution et ce en concertation étroite avec les services compétents de la Ville de Luxembourg, pour peu que le bilan des surfaces domaine public - domaine privé reste inchangé.

#### **5. INFRASTRUCTURES TECHNIQUES**

##### **5.1. Concept de gestion des eaux pluviales**

Le concept de gestion des eaux pluviales est sommairement indiqué dans la partie graphique. L'aménagement détaillé des installations d'évacuation des eaux pluviales sera fixé dans le cadre du projet d'exécution sur base d'un concept d'assainissement (cf. annexes – plan et descriptif technique relatif). Le concept d'assainissement ne prévoit pas de bassin de rétention ouvert.

##### **5.2. Réseaux d'approvisionnement**

L'aménagement détaillé des réseaux d'approvisionnement sera fixé seulement dans le cadre du projet d'exécution.