

PAP PLACE DE L'ETOILE

VILLE DE LUXEMBOURG

Section HoF de Merl – Nord

Lieu-dit : Place de l'Etoile-Val Sainte Croix

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

PARTIE ÉCRITE

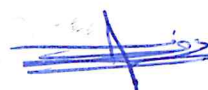

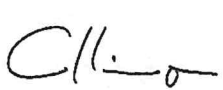
16 juin 2021

Modifiée le 11 septembre 2024 suite à l'avis de la cellule d'évaluation n°19260/26C en date du 16 mars 2022 et aux réclamations

appartient à la délibération
du conseil communal
du 30 septembre 2024
référence n° 82A/2021/1



Référence: 19260/26C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 29/09/2021
Le Ministre des Affaires Intérieures
Léon Gloden

| | | | |
|---|--|-----------------------------------|--|
| MAÎTRE D'OUVRAGE | | ARCHITECTE | |
| Silver Etoile C 2007 S.à R.L. | | ARCHITECTURE + AMENAGEMENT S.A. | |
| M. Obaid Saqer Obaid Hamad ALDHAHERI et M. JOHN CHARLES MACDONALD gérants | Signatures   | M. Hermann ESSLINGER urbaniste | Signature  |


| | |
|---------------------|--|
| OBJET | PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « Place de l'Etoile » PARTIE ÉCRITE |
| COMMUNE | Ville de Luxembourg |
| SECTION | Section HoF de Merl - Nord Ville de Luxembourg |
| MAÎTRE D'OUVRAGE | Silver Etoile C 2007 S.à R.L. 51, boulevard Royal L-2449 Luxembourg |
| CONCEPTION | architecture + aménagement s. a. 9b plateau Altmünster L-1123 Luxembourg info@a-a.lu www.a-a.lu  |
| DATE | 16 juin 2021 – modifié le 11 septembre 2024 |

Table de matières

| | |
|--|----|
| 1. Généralités | 5 |
| 1.1. Préalable | 5 |
| 1.2. Portée juridique | 5 |
| 1.3. Classement selon PAG | 6 |
| 1.4. Délimitation du PAP | 8 |
| 2. Aménagement du domaine privé | 9 |
| 2.1. Définition des lots | 9 |
| 2.2. Mode d'utilisation du sol | 9 |
| 2.2.1. Lots A, BC-01, BC-02, BC-03, BC-04, BC-05, BC-06 et BC-07 | 9 |
| 2.2.2. Lots D et E | 10 |
| 2.2.3. Zone multimodale : lots ZM-01 et ZM-02 | 10 |
| 2.3. Degré d'utilisation du sol | 11 |
| 2.4. Nombre de niveaux et hauteurs des constructions | 11 |
| 2.4.1. Nombre de niveaux | 11 |
| 2.4.2. Hauteurs des constructions | 11 |
| 2.4.3. Sur-hauteurs | 11 |
| 2.5. Type des toitures | 11 |
| 2.6. Eléments autorisés en toiture | 11 |
| 2.6.1. Installations techniques ponctuelles | 11 |
| 2.6.2. Eléments structurels | 12 |
| 2.7. Type, disposition et implantation des constructions | 12 |
| 2.7.1. Niveaux de référence | 12 |
| 2.7.2. Fonctionnement des accès et sorties des parkings privés | 12 |
| 2.7.3. Limites pour avant-corps | 12 |
| 2.8. Règles spécifiques pour constructions de moindre envergure | 13 |
| 2.9. Aspects esthétiques | 13 |
| 2.9.1. Façades des constructions | 13 |
| 2.9.2. Matériaux | 13 |
| 2.9.3. Panneaux solaires ou photovoltaïques et antennes | 13 |
| 2.10. Emplacements de stationnement | 14 |
| 2.10.1. Voitures | 14 |
| 2.10.2. Vélos | 14 |
| 2.11. Aménagement des espaces extérieurs privés | 14 |
| 3. Aménagement du domaine public | 15 |
| 3.1. Bilan des surfaces | 15 |
| 3.2. Emplacements de stationnement | 15 |
| 3.3. Concept de gestion des eaux pluviales et usées | 15 |
| 4. Servitudes | 16 |
| 4.1. Servitudes de type urbanistique | 16 |
| 4.2. Servitudes de passage | 16 |
| 4.3. Autres servitudes | 16 |

| | |
|---|----|
| 4.4. Servitudes de viabilisation du site, des éléments se situant en dehors du périmètre du PAP _____ | 17 |
| 5. Dispositions spéciales _____ | 18 |
| 5.1. Mise en œuvre et exécution du PAP _____ | 18 |
| 5.1.1. Aménagement du domaine public dans le périmètre du PAP _____ | 18 |
| 5.1.2. Aménagement connexe du domaine public en dehors du périmètre du PAP _____ | 18 |
| 5.2. Ouvrages et surfaces à exclure du calcul de la surface constructible brute _____ | 18 |
| 5.3. Logements à coût modéré _____ | 18 |
| 5.4. Gestion des déchets _____ | 19 |
| 5.5. Concept énergétique _____ | 19 |
| 5.6. Mesures acoustiques _____ | 19 |
| 5.7. Dépollution _____ | 20 |
| 6. Terminologie _____ | 21 |
| 6.1. Annexe II RGD du 8 mars 2017 contenu PAP NQ et QE _____ | 21 |
| 6.2. Annexe II RGD du 8 mars 2017 contenu PAG – Terminologie du degré d'utilisation du sol _____ | 25 |

1. Généralités

1.1. Préalable

La présente partie écrite fait partie intégrante du PAP « Place de l'Etoile » et fait référence aux plans réglementaires **1630 – PAP – 01 modifié en date du 08.08.2024 suite à l'avis de la cellule d'évaluation n°19260/26C du 16.03.2022 et aux réclamations, 1630 – PAP – 01 – Coupes (planche 1) modifiées en date du 08.08.2024 suite à l'avis de la cellule d'évaluation n°19260/26C du 16.03.2022 et aux réclamations et 1630 – PAP – 01 – Coupes (planche 2) modifiées en date du 08.08.2024 suite à l'avis de la cellule d'évaluation n°19260/26C du 16.03.2022 et aux réclamations** appelés par la suite partie graphique. La partie écrite et la partie graphique sont indissociables.

En cas de divergence, la partie graphique prévaut sur la partie écrite.

En cas de divergence entre les plans de la partie graphique, le plan **1630 – PAP – 01 modifié** prévaut sur les plans **1630 – PAP – 01 – Coupes (planche 1) modifiées et 1630 – PAP – 01 – Coupes (planche 2) modifiées.**

1.2. Portée juridique

Le cadre législatif et réglementaire pour le présent PAP NQ-SD : BE-10 intitulé « Place de l'Etoile » est le suivant (énumération non-exhaustive) :

- La loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.
- Le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAP QE et PAP NQ.
- Les parties graphique et écrite du plan d'aménagement général de la Ville de Luxembourg en cours de modification dans le cadre de la procédure de modification ponctuelle entamée parallèlement à la procédure du présent PAP.
- La loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire.
- Le règlement grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoire le plan directeur sectoriel « transports ».

Le présent PAP « Place de l'Etoile » régit entre autres les surfaces des plans d'aménagement particulier suivants qui sont abrogés dans le cadre de la procédure de modification ponctuelle du plan d'aménagement général de la Ville de Luxembourg entamée parallèlement à la procédure du présent PAP :

- Le PAP « Place de l'Etoile – modification Ilots A-D » de John Oldridge Chapman Taylor Benelux, approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 23 novembre 2010, sous la référence 16230/26C.
- Le PAP « Place de l'Etoile – modification Ilots B-C » de John Oldridge Chapman Taylor Benelux, approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 23 novembre 2010, sous la référence 16231/26C.

Le présent PAP « Place de l'Etoile » régit, par ailleurs et entre autres, une partie des surfaces des plans d'aménagement particulier suivants dont les périmètres sont modifiés dans le cadre de la procédure de modification ponctuelle du plan d'aménagement général de la Ville de Luxembourg entamée parallèlement à la procédure du présent PAP :

- le PAP « Place de l'Etoile » de Michel Franck, approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 3 mai 1995, sous la référence 10304 ;
- le PAP « Place de l'Etoile – modification îlot E » de Fabeck Architectes, approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 7 décembre 2005, sous la référence 14517/26C.

Pour tout ce qui n'est pas réglementé dans la présente partie écrite, respectivement dans la partie graphique, les dispositions du PAG, respectivement les règles générales d'urbanisme (titre II) du Règlement sur les Bâtisses de la Ville de Luxembourg, en vigueur au moment de l'approbation du présent projet d'aménagement particulier, sont d'application.

1.3. Classement selon PAG

Selon la modification ponctuelle du PAG de la Ville de Luxembourg, les terrains concernés par le présent PAP sont dénommés PAP NQ-SD : BE-10 intitulé « Place de l'Etoile » et doit faire l'objet d'un seul PAP « nouveau quartier ». Tous ces fonds sont superposés d'une « zone soumise à un plan d'aménagement particulier 'nouveau quartier' (PAP NQ) ».

Ce PAP NQ est subdivisé, dans la modification ponctuelle du PAG, en cinq surfaces distinctes, à savoir les îlots A, B, C, D et E, qui sont classés :

- îlots A, B et C : zone [MIX-c],
- îlots D et E : zone [MIX-u].

Les îlots A, C, D et E constituent une seule entité pour ce qui est du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un PAP NQ.

Le PAP NQ-SD : BE-10 est également superposé par deux servitudes « urbanisation » :

- La partie de la route d'Arlon située en zone [MIX-c] (îlot B) est superposée d'une servitude « urbanisation – zone multimodale ».
- Les terrains classés en zone [MIX-c] situés entre le square de New-York et le boulevard Grande-Duchesse Charlotte (sud de l'îlot C) sont superposés d'une servitude « urbanisation – tunnel ».

Selon le Règlement grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoire le plan directeur sectoriel « transports » (PST), la Route d'Arlon est concernée par une nouvelle zone ou espace défini en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives aux Plans directeurs sectoriels Transports (PST) : Couloir / ligne de tram.

La modification ponctuelle du PAG de la Ville de Luxembourg présente cinq îlots distincts, qui diffèrent des lots du présent PAP. Cette correspondance est détaillée dans le tableau ci-après :

| PAP NQ-SD - BE-10 « Place de l'Etoile » (Mopo PAG) | PAP « Place de l'Etoile » |
|---|---|
| Ilot A | Comprend les lots A et ZM-02 |
| Ilot B | Comprend le lot ZM-01 |
| Ilot C | Comprend les lots BC-01, BC-02, BC-03, BC-04, BC-05, BC-06 et BC-07 |
| Ilot D | Comprend le lot D |
| Ilot E | Comprend le lot E |

Fig. 1 : Tableau de correspondance entre les îlots de la modification ponctuelle du PAG et les lots du PAP « Place de l'Etoile ».

Source : architecture et aménagement s.a., juillet 2024.

Outre ces dispositions, il y a lieu de préciser ce qui suit :

- Le **lot A** prévoit la réalisation d'une rampe d'accès respectivement de sortie pour les bus, à la gare de bus, respectivement depuis la gare de bus. Le lot A prévoit également la réalisation d'une rampe d'accès et de sortie indépendantes à celle des bus, pour les véhicules privés aux parkings privés en sous-sol ainsi que des rampes intérieures et des parkings privés aux 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème}, 4^{ème}, 5^{ème} et 6^{ème} sous-sol.
- Les **lots BC-02, BC-03, BC-04, BC-05 et BC-06** prévoient également la réalisation du tunnel et de sa voirie associée. Une galerie technique est prévue sous le tunnel pour l'entretien du réseau d'eau potable.
- Le **lot BC-01** prévoit également la réalisation de rampes intérieures et de parkings privés aux 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème}, 4^{ème} et 5^{ème} sous-sol.
- Le lot **BC-07** prévoit notamment la construction de locaux techniques destinés à la maintenance et l'entretien du tunnel. Les lots A et BC-01 ponctuellement prévoient la réalisation de locaux techniques et de locaux sanitaires liés à la gare de bus.

2.2.2. Lots D et E

Les dispositions de l'article 5 du PAG relatives à la zone [MIX-u] sont d'application.

Dans les niveaux en sous-sol, les emplacements de stationnement sont autorisés.

2.2.3. Zone multimodale : lots ZM-01 et ZM-02

Les **lots ZM-01 et ZM-02** sont destinés à la réalisation de la zone multimodale en surface (ligne de tramway, piste cyclable, zone piétonne) et aux 1^{er} et 2^{ème} sous-sol (gare de bus).

Y sont autorisés aux 1^{er} et 2^{ème} sous-sol, l'aménagement d'accès, de locaux, d'équipements et d'infrastructures techniques liés à la zone multimodale.

Deux connexions maximum pour les véhicules entre les parkings privés des lots A et BC-01 sont autorisés sous la gare des bus par niveau de sous-sol, aux 3^{ème}, 4^{ème} et 5^{ème} sous-sol.

Les **lots ZM-01 et ZM-02** autorisent la réalisation de constructions de moindre envergure et autres aménagements liés à la zone multimodale, en hors sol et aux 1^{er} et 2^{ème} sous-sol.

2.3. Degré d'utilisation du sol

Le degré d'utilisation du sol par lot est fixé par la détermination des surfaces d'emprise au sol, des surfaces constructibles brutes, des surfaces de scellement du sol (ou surfaces scellées) et le nombre de logements admissibles.

2.4. Nombre de niveaux et hauteurs des constructions

2.4.1. Nombre de niveaux

Le dernier niveau peut également accuser un retrait.

2.4.2. Hauteurs des constructions

Les hauteurs maximales autorisées sont indiquées en cote altimétrique et délimitent la hauteur à l'acrotère du dernier niveau.

Des éléments en toiture, tels que visés à l'article 2.6 peuvent dépasser la hauteur d'acrotère.

Les garde-corps peuvent dépasser la hauteur maximale autorisée.

2.4.3. Sur-hauteurs

Un minimum de 4.300 mètres carrés de surface construite brute devra résulter de niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 et 10 mètres et/ou de niveaux dont la hauteur moyenne d'étage dépasse 10 mètres.

2.5. Type des toitures

Les toitures sont à réaliser sous forme de toiture plate avec une pente maximale de 5° masquée par l'acrotère.

Elles peuvent être aménagées en terrasse accessible, dans ce cas, des garde-corps ajourés ou vitrés sont admis sur les acrotères pour des raisons de sécurité.

2.6. Éléments autorisés en toiture

Au-delà du dernier niveau, des installations techniques ponctuelles et des éléments structurels sont autorisés en toiture.

Ces éléments sont situés sur les toitures plates du dernier niveau, et doivent rentrer dans un gabarit fictif respectant un angle de 45 degrés par rapport aux façades du niveau plein, immédiatement inférieur. Ils ne doivent pas dépasser la hauteur à l'acrotère de plus de 3,50 mètres.

2.6.1. Installations techniques ponctuelles

Les installations techniques ponctuelles sont des installations nécessaires au fonctionnement des bâtiments et réservées à des parties hautes du toit. Elles comprennent notamment : les chauffe-eaux solaires, les panneaux photovoltaïques, les antennes, les cheminées, etc.

Les installations techniques ponctuelles ne rentrent pas dans le calcul de la surface constructible brute.

2.6.2. Eléments structurels

Les éléments structurels, tels que des verrières sont autorisés en toiture tant qu'elles ne dépassent pas la hauteur altimétrique maximum à l'acrotère.

Les éléments structurels rentrent dans le calcul de la surface construite brute.

2.7. Type, disposition et implantation des constructions

2.7.1. Niveaux de référence

Les niveaux de référence pour les hauteurs des constructions sont :

- le point de référence n° 1, pour le lot D et le lot E ;
- le point de référence n° 2, pour les lots A et BC-01, BC-02, BC-03, BC-04, BC-05, BC-06 et BC-07.

Dès lors, si pour des raisons techniques, un point de référence devait être modifié, les hauteurs des constructions seront adaptées en cohérence avec ce nouveau niveau de référence.

2.7.2. Fonctionnement des accès et sorties des parkings privés

Les sous-sols des lots A et BC-01, dédiés aux parkings privés, fonctionnent avec un accès et une sortie uniques et indépendants aux parkings privés via le lot A pour les véhicules.

2.7.3. Limites pour avant-corps

Les avant-corps au-dessus des entrées et sorties du tunnel : les entrées et les sorties du tunnel (défini sous l'article 2.2.1) peuvent être équipées d'avant-corps attachés aux lots BC-01(03), BC-02(02), BC-02(03), BC-07(01) et BC-01(02), BC-06(01), BC-06(02), BC-06(03), BC-07(05), semblables à une structure en porte-à-faux, non comptabilisés dans la surface constructible brute, en surplomb du domaine public. Leur dimension ainsi que leur position exacte seront définies par l'administration compétente en matière de construction du tunnel.

2.8. Règles spécifiques pour constructions de moindre envergure

Les constructions de moindre envergure sur les lots ZM-01 et ZM-02 ne doivent pas dépasser une surface constructible brute de 20,00 m² par construction ainsi qu'une surface constructible brute cumulée de 440,00 m² et une surface d'emprise au sol cumulée de 440,00 m².

La hauteur à l'acrotère ne doit pas dépasser 4,00 mètres par rapport au point de référence n°2.

2.9. Aspects esthétiques

2.9.1. Façades des constructions

Un traitement de la verticalité doit être assuré avec des façades aux proportions plus étroites que hautes.

(1) Le premier niveau plein doit se différencier par sa conception (structure, matériaux, couleurs, etc.) par rapport aux autres étages et aux façades adjacentes sauf en cas d'application de l'alinéa (2).

Les constructions ou ensembles bâtis développant une longueur de façade sur rue ou sur l'espace public supérieure à 30,00 mètres doivent présenter tous les 15 à 25,00 mètres un changement à travers le rythme et la composition architecturale. Ce changement doit s'appliquer sur au moins les deux tiers de la hauteur du volume sauf en cas d'application de l'alinéa (2).

(2) Les façade des constructions de type « Townhouses » ou « Maisons de ville », indiquées dans la partie graphique, doivent se différencier par le rythme, la matérialité ou la couleur des façades adjacentes. En rez-de-chaussée, les « Townhouses » ou « maisons de ville » doivent disposer d'un accès individuel sur l'espace public.

Les niveaux supérieurs des « Townhouses » ou « maisons de ville » peuvent disposer d'un accès collectif.

2.9.2. Matériaux

- En façade :

Les matériaux utilisés ne doivent pas être brillants ou avoir des teintes criardes.

- En toiture :

Les toitures sont à aménager avec des matériaux tels que des graviers ou à végétaliser de manière extensive, selon les besoins et les contraintes de scellement à respecter.

2.9.3. Panneaux solaires ou photovoltaïques et antennes

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques est interdite en façade, sauf si ceux-ci font partie d'un concept architectural et sont parfaitement intégrés à la façade et respectent les limites pour constructions destinées au séjour prolongé ou les limites pour avant-corps. Les panneaux doivent être aménagés et fixés de façon à ne présenter aucun danger pour le public.

Les antennes sont interdites en façade.

2.10. Emplacements de stationnement

2.10.1. Voitures

Les emplacements de stationnement pour voitures doivent être aménagés à l'intérieur des limites pour constructions souterraines définies dans la partie graphique, soit :

- pour le lot A : aux sous-sols -1, -2, -3, -4, -5 et -6 ;
- pour le lot BC-01 : aux sous-sols -1, -2, -3, -4 et -5 ;
- pour le lot D : aux niveaux de sous-sols -1, -2, -3, -4, -5 et -6 ;
- pour le lot E : aux niveaux de sous-sols -1, -2, -3, -4 et -5.

En matière de nombre d'emplacements de stationnement, les dispositions de l'article 33 du PAG sont d'application. Il est spécifié toutefois que, pour les logements, le nombre minimum d'emplacements de stationnement par logement reste toujours 0,8, mais le nombre maximum d'emplacements de stationnement par logement est réduit à 1.

2.10.2. Vélos

Un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour vélos avec un accès facile et sécurisé doit être mis en place en fonction de l'affectation prévue.

Le nombre minimum d'emplacements pour vélos à considérer est le suivant :

- 0,5 emplacement par logement ;
- 0,5 emplacement par tranche de 200 m² de surface construite brute pour toutes les autres fonctions.

Les emplacements de stationnement pour vélos obligatoires sont à prévoir à l'intérieur des gabarits des immeubles.

2.11. Aménagement des espaces extérieurs privés

Les espaces extérieurs sont à aménager dans la continuité de l'aménagement du domaine public environnant existant et projeté.

3. Aménagement du domaine public

L'aménagement dudit domaine se fait dans la continuité de l'aménagement du domaine public environnant existant. Cet aménagement est renseigné dans la partie graphique susmentionnée et est précisé lors de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP.

3.1. Bilan des surfaces

Le bilan des surfaces est réparti comme suit :

- Terrain à bâtir brut : 2 ha 80 a 85 ca (100%).
- Terrain à bâtir net : 2 ha 67 a 68 ca, soit 95,31 %.
- Terrain cédé au domaine public : 13 a 17 ca, soit 4,69 %.

3.2. Emplacements de stationnement

Aucun emplacement de stationnement public n'est prévu dans le périmètre du présent PAP.

3.3. Concept de gestion des eaux pluviales et usées

Le concept de gestion des eaux pluviales et usées sera précisé lors de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP.

L'aménagement détaillé de toutes ces installations est fixé dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP et ceci conformément à l'accord de principe (réf : EAU/ACP/20/0091) de l'Administration de la Gestion de l'Eau (AGE).

4. Servitudes

Les emprises des servitudes sont à reprendre dans les plans du projet d'exécution ainsi que dans les plans des autorisations de bâtir.

4.1. Servitudes de type urbanistique

La partie graphique du présent PAP présente une servitude de type « couloirs et espaces réservés » identifiée [1]. Elle marque le nouveau tracé de la route d'Arlon en-dessous des constructions des lots BC-02, BC-04 et BC-06, respectivement des espaces libres des lots BC-03 et BC-05. Elle s'étend verticalement de la galerie technique jusqu'au 3^{ème} niveau.

4.2. Servitudes de passage

La partie graphique du présent PAP présente six servitudes de passage :

- La servitude de passage identifiée [2]. Positionnée du rez-de-chaussée au 2^{ème} sous-sol des lots A et BC-01, elle garantit le passage public des piétons entre la zone multimodale sise en surface du lot ZM-01 et la gare de bus aux 1^{er} et 2^{ème} sous-sol du même lot. Cette servitude sera notamment transcrite par l'aménagement d'ascenseurs, d'escaliers, de rampes et/ou d'escalators.
- La servitude de passage identifiée [3]. Positionnée au rez-de-chaussée et au 2^{ème} niveau du lot E, elle garantit, à tout moment, le passage couvert aux piétons entre la rue du Charly et la route d'Arlon, à travers l'îlot urbain.
- La servitude de passage identifiée [4]. Positionnée au nord du lot E et hors PAP, sur une partie de la parcelle 692/6531 appartenant à la Ville de Luxembourg et aménagée comme chemin piéton, elle permet le passage des véhicules privés vers le parking en sous-sol du lot E, sous le chemin piéton.
- Les servitudes de passage identifiées [5]. Positionnées du rez-de-chaussée au 2^{ème} sous-sol du lot A, elles permettent aux bus l'accès et la sortie, au moyen de rampes, vers/depuis la gare de bus située aux 1^{er} et 2^{ème} sous-sols du lot ZM-01. Sous ces rampes, les connexions piétonnes sont autorisées et les parkings à usage privé sont interdits.
- Les servitudes de passage identifiées [6]. Positionnées au rez-de-chaussée et au 2^{ème} niveau du lot A et du lot BC-01, elles garantissent le passage des véhicules de secours et des piétons. Ces passages couverts doivent avoir une largeur minimum de 18 mètres et doivent être alignés entre eux.
- La servitude de passage identifiée [7]. Positionnée du rez-de-chaussée au 5^{ème} sous-sol du lot A, elle permet aux véhicules privés du lot BC-01 l'accès et la sortie, au moyen de rampes, vers/depuis les parkings privés du lots BC-01.

4.3. Autres servitudes

La partie graphique du présent PAP présente trois autres servitudes spécifiques :

- La servitude de « passage libre pour piétons entre les lots A et BC » identifiée [8]. Positionnée au rez-de-chaussée du lot ZM-01, elle garantit le libre passage des piétons entre l'entrée principale des constructions du lot A et celle du lot BC-01. Tout obstacle hors sol (tel un arrêt de tram, un kiosque, etc.) pouvant gêner les flux piétons entre ces deux entrées est proscrit.

- La servitude identifiée [9]. Positionnée sous le lot ZM-01, elle permet la réalisation de deux connexions maximum par niveau sous la gare des bus entre les parkings privés des lots A et BC-01, aux 3^{ème}, 4^{ème} et 5^{ème} sous-sol. Entre le 2^{ème} et le 3^{ème} sous-sol, elle permet également la fixation des éléments techniques (éclairage, sprinkler, réseaux divers, détecteurs divers, etc.) nécessaires au bon fonctionnement des connexions.
- La servitude d'accès pour l'entretien du tunnel identifiée [10]. Positionnée sur le lot BC-07 (01, 02, 03 et 04), elle permet l'entretien ainsi que l'accès aux locaux techniques du tunnel.

4.4. Servitudes de viabilisation du site, des éléments se situant en dehors du périmètre du PAP

La partie graphique du présent PAP présente une servitude de type viabilisation du site, des éléments se situant en dehors du périmètre du PAP.

- La servitude de viabilisation identifiée [11]. Positionnée majoritairement en dehors du périmètre du PAP dans le domaine public, elle permet la construction de deux bassins de rétentions enterrés pour les besoins du PAP.

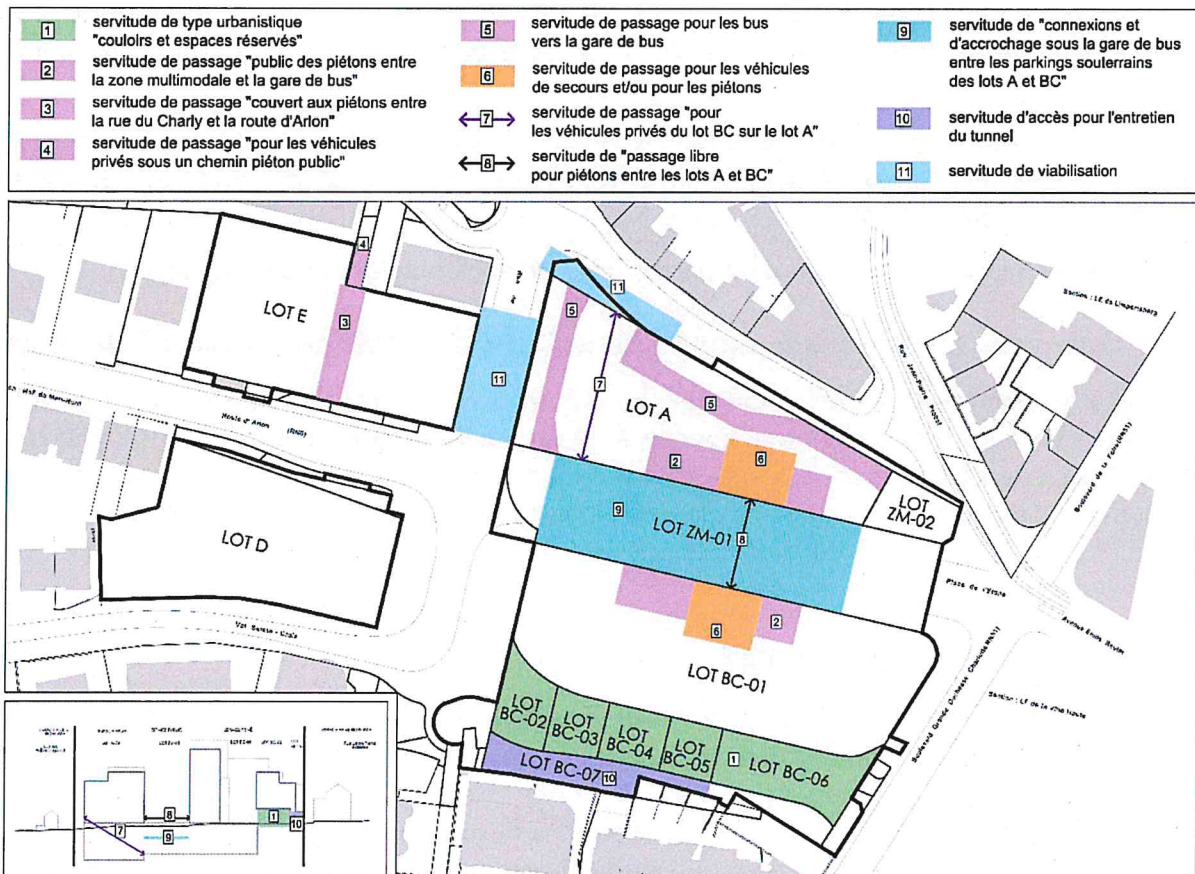


Fig. 4 : schéma illustrant les différentes servitudes
Source : architecture et aménagement s.a., septembre 2024.

5. Dispositions spéciales

5.1. Mise en œuvre et exécution du PAP

5.1.1. Aménagement du domaine public dans le périmètre du PAP

Les dispositions de la partie écrite et de la partie graphique du présent PAP 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.

Le phasage des travaux entre parties publiques et parties privées sont à fixer dans le cadre de la convention du projet d'exécution du présent PAP.

5.1.2. Aménagement connexe du domaine public en dehors du périmètre du PAP

Le réaménagement et l'adaptation du domaine public rendu nécessaire par le PAP mais situé en dehors de la délimitation de ce dernier est intégré au sein d'un périmètre d'intervention repris dans la partie graphique.

Ce réaménagement étant indissociable des travaux de viabilisation du site, son périmètre définitif, sa nature et son financement seront précisés dans le cadre de la convention du projet d'exécution du présent PAP.

À ce titre, les travaux sont également concernés par les dispositions du paragraphe 5.1.1.

5.2. Ouvrages et surfaces à exclure du calcul de la surface constructible brute

Le tunnel, la gare de bus, mais également les éléments étant directement liés à celle-ci ou à la présence du tram et de leur fonctionnement tels que les rampes d'entrée et de sortie à la gare de bus, les locaux techniques ou autres, nécessaires au bon fonctionnement de la gare de bus ou du tram, ne sont pas à prendre en compte pour le calcul de la surface constructible brute et ne confèrent pas de droits à bâtir au titre de la surface constructible brute à leur propriétaire actuel ou futur.

5.3. Logements à coût modéré

Conformément à l'article 29(2) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, à l'échelle du présent plan d'aménagement particulier (PAP), au moins 10% de la surface construite brute à dédier au logement sont 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 prévue à l'article 36 de la loi susmentionnée.

Le pourcentage et la répartition des logements à coût modéré sont définis dans le PAP selon le principe ci-dessous :

- sur le lot A: au minimum 10% de la surface construite brute dédiée aux logements est à réserver aux logements à coût modéré. Ces derniers étant à répartir librement sur les lots précités ;
- sur l'ensemble des lots BC-01, BC-02, BC-04 et BC-06 : au minimum 10% de la surface construite brute dédiée aux logements est à réserver aux logements à coût modéré. Ces derniers étant à répartir librement sur les lots précités ;
- sur le lot D : au minimum 10% de la surface construite brute dédiée aux logements est à réserver aux logements à coût modéré. Ces derniers étant à répartir librement sur le lot précité ;
- sur le lot E : au minimum 10% de la surface construite brute dédiée aux logements est à réserver aux logements à coût modéré. Ces derniers étant à répartir librement sur le lot précité

5.4. Gestion des déchets

En ce qui concerne les déchets provenant des habitations, chaque cage d'escaliers des différents immeubles doit disposer de son propre local à poubelles décentralisé.

Les déchets d'autre provenance que des habitations (bureaux, commerces, services, cinéma, ...) sont à collecter par immeuble dans des locaux-poubelles différents de ceux des habitations.

L'évacuation de l'entièreté des déchets provenant des lots A et BC devra être réalisée via la gare souterraine.

La planification détaillée de ces locaux et de leurs accès doit être étudiée en concertation avec le service hygiène de la Ville de Luxembourg au moment des autorisations de bâtir.

5.5. Concept énergétique

L'approvisionnement énergétique des lots doit être garanti avec focus sur l'utilisation rationnelle de l'énergie et une utilisation des énergies renouvelables.

Le principe de raccordement des ensembles de lots constructibles du PAP au réseau de conduite principale (publique) de chauffage urbain est à réaliser comme suivant :

- pour le lot A : par le côté nord ;
- pour l'ensemble des lots BC-01, BC-02, BC-04 et BC-06 : par le côté ouest ;
- pour le lot D : par le côté nord ;
- pour le lot E : par le côté sud et/ou le côté est.

Les conduites principales doivent être facilement accessibles pour toute réparation éventuelle.

5.6. Mesures acoustiques

Toutes les constructions destinées aux logements et aux services administratifs doivent présenter une isolation acoustique suffisante pour ne pas dépasser un niveau sonore maximal $L_{AF,max,n}$ (maximaler A-bewerteter Schalldruckpegel) mesurable à l'intérieur des unités de logements de 35 dB et à l'intérieur des unités de bureau de 40 dB, ceci quelques soient les conditions et types de bruit provenant de l'extérieur. Pour toutes les unités, il s'agit de ne pas dépasser ces valeurs avec portes et fenêtres fermées.

Des mesures d'atténuation du bruit, principalement au niveau des entrées et sorties du tunnel ainsi que des rampes d'accès aux niveaux souterrains (gare de bus et parkings) via le lot A doivent être prises dans les étapes ultérieures (projet d'exécution et autorisation de bâtir).

Plusieurs mesures peuvent être déclinées en fonction de leur faisabilité technique. Celles-ci doivent comprendre la mise en place de matériaux disposant de propriétés d'isolement et d'absorption acoustiques sur les auvents en entrée et sortie de tunnel. Ces mesures peuvent également intégrer d'autres dispositifs comme par exemple, un revêtement acoustique pour les routes qui soit compatible avec les vitesses de circulation.

Les dispositions en matière de mesures acoustiques devront répondre aux enjeux du Plan d'Action Bruit, établi au niveau national.

5.7. Dépollution

Le site devra faire l'objet d'une dépollution au regard de la législation applicable. Dès lors, les usages futurs des différents lots doivent être compatibles avec les éventuelles teneurs résiduelles en polluants dans le sol.

Les travaux de gros-œuvre de toute construction ne pourront démarrer avant la fin de mise en œuvre des mesures de dépollution. Etant entendu que ces mesures seront exécutées sur base d'un concept de dépollution en cohérence avec le phasage opérationnel du projet.

6. Terminologie

6.1. Annexe II RGD du 8 mars 2017 contenu PAP NQ et QE

Acrotère

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

Alignement de voirie

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

Alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Auvent

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

Avant-corps

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

Balcon

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Bande de construction

On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

Car-port

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

Clôture

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures :

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

Comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture en pente d'un bâtiment.

Construction

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

Cote de niveau

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

Dépendance

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

Étage en retrait

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

Faîte / Faîtage

On entend par faite ou faîtage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

Hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur du socle

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Ilot

On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

Limite de surface constructible

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Logement

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

Logement de type collectif

On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

Logement intégré

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

Loggia

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Lot

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

Maison bi-familiale

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

Maison en bande

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

Maison jumelée

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

Maison plurifamiliale

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

Maison unifamiliale

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

Niveau naturel du terrain

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

Nombre d'étages

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

Niveau en sous-sol

Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

Niveau plein

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

Parcelle

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

Profondeur de construction

On entend par profondeur de construction soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

Recul

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

Terrasse

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue :

- la terrasse accolée à un bâtiment ;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

Voie desservante

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle ou un lot.

Voie publique

On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.

6.2. Annexe II RGD du 8 mars 2017 contenu PAG – Terminologie du degré d'utilisation du sol

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

D. Densité de logement [DL]

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut exprimé en hectares.

Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 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 ne sont pas pris en compte.

E. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

F. Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

G. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

H. Surface non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :

a. hauteur des locaux :

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux :

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux :

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors oeuvre

Est à considérer comme surface hors oeuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

J. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

K. Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

L. Surface de vente

Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.