

Maître d'ouvrage  
Grossfeld PAP

**Plan d'aménagement particulier  
« Grossfeld ZM Sud – îlots D et E »  
Ban de Gasperich  
Ville de Luxembourg**

**PARTIE ÉCRITE**

VERSION MODIFIÉE POUR LE VOTE DU CONSEIL COMMUNAL

Référence: 17836/26C  
Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 04.09.2017  
Le Ministre de l'Intérieur  
*[Signature]*  
Dan KERSCH

**F** **FABECKARCHITECTES**  
s.à.r.l.  
1, rue du château L-8385 Koerich  
T 263080 F 26305481  
Email architectes@fabeck.lu



appartient à la délibération  
du conseil communal  
du 10 juillet 2017  
référence n° 82A/2015/8

|                                              |                             |
|----------------------------------------------|-----------------------------|
| Introduction auprès du collège échevinal     | 2 septembre 2016            |
| Avis de la cellule d'évaluation              | 17836/26C – 12 janvier 2017 |
| Vote du PAP par le conseil communal          | 10 juillet 2017             |
| PAP approuvé par le Ministère de l'Intérieur |                             |

*LL R*

# TABLE DES MATIÈRES

## 1. GENERALITES

- 1.1. Portée juridique
- 1.2. Dérogations
- 1.3. Régime de propriété et servitudes existantes
  - 1.3.1. Régime de propriété
  - 1.3.2. Servitudes existantes

## 2. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ

- 2.1. Ilots, lots et parcelles
- 2.2. Fusion de lots
- 2.3. Mode d'utilisation du sol
- 2.4. Degré d'utilisation du sol
- 2.5. Implantation des constructions
  - 2.5.1. Type et disposition des constructions
  - 2.5.2. Reculs
  - 2.5.3. Limite de surfaces constructibles pour constructions spéciales
- 2.6. Gabarit des constructions
  - 2.6.1. Niveaux
  - 2.6.2. Hauteurs
  - 2.6.3. Toitures
- 2.7. Aménagement des espaces extérieurs privés
- 2.8. Emplacements de stationnement et rampes d'accès aux constructions souterraines
- 2.9. Emplacements pour bicyclettes
- 2.10. Servitudes
  - 2.10.1. Servitude de passage (SP)
  - 2.10.2. Servitude technique de type 1 (ST1)
  - 2.10.3. Servitude technique de type 2 (ST2)
  - 2.10.4. Servitude urbanistique de type 1 (SU1)

## 3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

- 3.1. Convention cadre de mise en valeur du Ban de Gasperich
- 3.2. Phasage
- 3.3. Bilan des surfaces

## 4. DISPOSITIONS SPECIALES

- 4.1. Logements à coût modéré
- 4.2. Modification(s) ultérieure(s) au PAP

## 1. GENERALITES

### 1.1 Portée juridique

Le présent document constitue la partie écrite du PAP « Grossfeld ZM SUD – îlots D et E », établi en application de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain telle que modifiée (« la Loi ACDU »), ainsi que du 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.

La partie écrite fait partie intégrante du PAP au même titre que la partie graphique. En cas de contradictions ou d'incohérences entre la partie écrite et la partie graphique, la partie graphique prime sur la partie écrite.

Le PAP « Grossfeld ZM Sud – îlots D et E » précise et exécute le Plan d'Aménagement Général en vigueur de la Ville de Luxembourg (réf : 13956/26c).

Conformément à l'article 21 de la Loi ACDU, ce PAP est également conforme aux dispositions du Plan d'Aménagement Général en cours de refonte tel qu'approuvé définitivement par le Conseil Communal en date du 28 avril 2017 (réf : 26c/48/2016).

### 1.2 Dérogations

Par application de l'article E.2.4 de la partie écrite du PAG en vigueur relatif aux « ensembles de terrains à aménager » et afin de mieux répondre à la spécificité du site, le PAP « Grossfeld ZM SUD – îlots D et E » déroge au PAG en vigueur en ce qui concerne les articles suivants :

- 2.6. Implantation des constructions (article B.0.2 du PAG) ;
- 2.7. Gabarit des constructions (articles B.0.3 et B.0.4 du PAG).

### 1.3 Régime de propriété et servitudes existantes

#### 1.3.1 Régime de propriété

Le périmètre du présent PAP « Grossfeld ZM SUD – îlots D et E » couvre des fonds cadastrés<sup>1</sup> Communé de Luxembourg, section HoC de Gasperich.

Le PAP « Grossfeld ZM SUD – îlots D et E » englobe des fonds en propriété d'OLOS FUND ainsi que des fonds appartenant au domaine public.

| Propriétaire | N° parcelle | Contenance cadastrale | Contenance incluse dans le PAP | Destination des fonds après PAP | Remarques<br>(SP = servitude de passage)                      |
|--------------|-------------|-----------------------|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Olos Fund    | 248/2635    | 17ca                  | 17ca                           | Domaine privé<br>îlot D         |                                                               |
|              | 239/2651*   | 27a 84ca              | 27a 84ca                       |                                 | SP « convention d'échange »<br>SP « convention d'occupation » |
|              | 210/2637    | 3a 69ca               | 3a 69ca                        |                                 | SP « convention d'occupation »                                |

<sup>1</sup> Ces fonds sont repris au plan n°6243\_471-01(d) du 3 juin 2016 (mâj 29.03.17) dressé par le bureau de géomètres officiels Geocad joint aux documents annexes du présent PAP.

|                                                                                  |           |                 |             |                                     |                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------|-------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
|                                                                                  | 239/2650  | 1ca             | 1ca         |                                     |                                                               |
|                                                                                  | 245/2657  | 1ha65a54ca      | 1ha65a54ca  |                                     | SP « convention d'occupation »                                |
|                                                                                  | 245/2658  | 29a26ca         | 29a26ca     |                                     |                                                               |
|                                                                                  | 245/2659  | 82a 76ca        | 82a 76ca    |                                     | SP « convention d'échange »                                   |
|                                                                                  | 239/2649  | 80a 77ca        | 80a 77ca    |                                     |                                                               |
|                                                                                  | 240/2701  | 4a 30ca         | 4a 30ca     |                                     |                                                               |
|                                                                                  | 239/2648  | 4a 76ca         | 4a 76ca     |                                     |                                                               |
|                                                                                  | 210/2639  | 2ha 51a 1ca     | 2ha 51a 1ca | Domaine privé<br>îlot E             | SP « convention d'échange »<br>SP « convention d'occupation » |
|                                                                                  | 239/2652  | 31a 97ca        | 31a 97ca    |                                     |                                                               |
|                                                                                  | 209/2634  | 3ha 53a 2ca     | pour partie |                                     |                                                               |
|                                                                                  | 210/2638  | 38a 24ca        | 38a 24ca    |                                     | SP « convention d'occupation »                                |
|                                                                                  | 210/2640  | 12ca            | 12ca        |                                     |                                                               |
|                                                                                  | 211/2641  | 3a28ca          | 3a28ca      | Domaine public<br>(surface à céder) |                                                               |
|                                                                                  | 239/2647* | 2ha 34a 5ca     | pour partie |                                     |                                                               |
|                                                                                  | 240/2700  | 4ca             | 4ca         |                                     |                                                               |
|                                                                                  | 241/2656  | 7a 65ca         | 7a 65ca     |                                     |                                                               |
|                                                                                  | 252/2660  | 1a81ca          | pour partie |                                     |                                                               |
| Domaine public**<br>partie du dom. public<br>(anciennement parcelle<br>210/2583) |           | Non<br>cadastré | 4a48ca      | Domaine privé<br>îlot E             | A céder par la VDL à Olos Fund                                |
| Partie du dom public<br>(assiette Raiffeisen)                                    |           | Non<br>cadastré | 62a 88ca    | Domaine public                      |                                                               |

\* Il est à noter que la société Grossfeld PAP dispose d'un droit de superficie sur l'ensemble des parcelles en propriété d'Olos Fund, hormis sur les parcelles 239/2647 et 239/2651.

\*\* Cette partie du domaine public sera cédée à Olos Fund conformément à l'article 1.3 de la convention d'échange de terrains au Ban de Gasperich signée entre Olos Fund, Grossfeld PAP et la Ville de Luxembourg le 13 juillet 2011 qui précise :

**1.3 Dans le cadre de l'exécution des différents projets d'aménagement particulier (PAP's) sur le site, différentes parties du domaine public communal existant, dont principalement celles situées dans l'assiette actuelle de la rue Raiffeisen, se retrouveront dans des zones constructibles. Ces parties sont cédées gratuitement à OLOS et OLOS s'engage à céder irrévocablement à la première demande et en vertu d'une convention séparée, les parties de terrain nécessaires à la nouvelle voirie à réaliser. Il est ainsi opéré un transfert de l'assiette actuelle du domaine public vers la nouvelle assiette. Les surfaces présentement cédées sub 2.1.A2 par la Ville ne seront pas prises en compte dans le bilan des cessions pour infrastructures publiques dans le cadre de la réalisation des PAP's.**

### 1.3.2. Servitudes existantes :

Certaines parcelles (cf. tableau) sont grevées d'une servitude de passage constituée dans le cadre de la convention d'échange de terrains au Ban de Gasperich signée le 13 juillet 2011 entre la Ville de Luxembourg, Olos Fund et Grossfeld PAP.

L'article 2.3 de cette convention précise :

### **2.3. Constitution de servitude**

Les parties du domaine public communal désaffectées et cédées par la Ville à OLOS sub 2.1.A2, lesquelles continueront à servir à la circulation publique jusqu'à la prise en service des nouvelles voiries à construire, seront grevées d'une servitude de passage gratuite.

Ainsi cette servitude a pour but de permettre la circulation sur l'ancienne assiette des rues existantes, tant que la nouvelle voirie à réaliser au Ban de Gasperich n'est pas en service. OLOS ne peut rien y entreprendre qui puisse entraver la circulation publique sur les parties concernées. Elle ne peut en occurrence y ériger des constructions.

Lors de la vente ou de l'échange d'une ou de plusieurs parcelles grevées de la présente servitude ou de la cession d'un droit réel sur une ou plusieurs de ces parcelles, la société s'engage de rendre l'acquéreur attentif aux conditions de la présente servitude et de l'engager à respecter ces obligations.

La servitude s'éteint de plein droit dès qu'elle n'est plus utilisée pour la circulation publique.

Pendant tout ce temps, la Ville sera seule gardienne de cette voirie et elle sera seule responsable de son entretien, conformément aux dispositions légales et réglementaires en la matière. Ainsi la Ville tiendra OLOS quitte et indemne de toutes éventuelles revendications qui pourraient être dirigées à son encontre à cet égard.

Certaines parcelles (cf. tableau) font également l'objet de la convention d'occupation signée entre Olos Fund, Grossfeld PAP, l'Etat et la Ville de Luxembourg en date du 9 septembre 2014 dans laquelle Olos Fund et Grossfeld PAP autorisent l'Etat et la Ville de Luxembourg :

de construire, d'aménager et d'enlever dans le cadre des travaux d'infrastructures de voirie du LOT 1 au ban de Gasperich au bénéfice des voies d'accès au centre commercial

- une voie de déviation de la rue Raiffelsen CR231, à construire suivant les règles de l'art et répondant aux exigences légales, à l'endroit des îlots D et E, tel que renseigné par le plan cadastral en annexe 1. L'occupation des îlots D et E prendra fin lors la mise hors service de la déviation. La voie de déviation est ouverte au public 24h/24h, 7 jours sur 7. La voie sera réglementée suivant les dispositions légales en vigueur en matière de circulation sur les voies publiques.

## **2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE**

### **2.1. Ilots, lots et parcelles**

Le PAP « Grossfeld ZM SUD – îlots D et E » est divisé en 41 lots répartis comme suit :

- 17 lots sur l'îlot D, tel qu'il est dénommé au plan directeur accompagnant le rapport justificatif du présent PAP ;
- 24 lots sur l'îlot E ; tel qu'il est dénommé au plan directeur accompagnant le rapport justificatif du présent PAP.

### **2.2. Fusion de lots**

Tant pour l'îlot D que pour l'îlot E, plusieurs lots peuvent être fusionnés pour former des parcelles plus grandes. Les parcelles résultant de cette fusion seront d'un seul tenant. La fusion s'opère tant pour les surfaces hors sol que pour les surfaces en sous-sol.

Les valeurs relatives au degré d'utilisation du sol (surface d'emprise au sol, surface construite brute, surface scellée et nombre de logements) d'une parcelle résultant d'une fusion de lots équivaldront à la somme des valeurs des lots fusionnés et seront réparties sur l'ensemble de cette parcelle créée par fusion, ceci sans préjudice de la section 2.4 ci-après.

Les lots D5, D7, E8, E9, E10, E11, E14, E15, E16 et E17 situés en seconde position par rapport aux voiries publiques (c'est-à-dire non-adjacents à celles-ci), seront obligatoirement fusionnés avec un ou plusieurs lot(s) adjacent(s) à la voirie publique desservante, pour disposer d'une adresse sur celle-ci.

### 2.3. Mode d'utilisation du sol

Le PAP « Grossfeld ZM SUD – îlots D et E » couvre des fonds classés au PAG en vigueur de la Ville de Luxembourg comme « ensemble de terrains à aménager / zone mixte avec zone de verdure », avec un CMU global de 2.5.

Le mode d'utilisation du sol des lots D1 à D16 et E1 à E24, répond à la définition d'une zone mixte (cf. article B.0.1 de la partie écrite du PAG en vigueur)<sup>2</sup> :

*« Ces zones sont situées principalement aux abords des voies à circulation intense et sont destinées à accueillir, en dehors de l'habitat, des établissements administratifs, commerciaux et récréatifs. »*

Dans l'îlot D, les lots D1 à D16 sont destinés principalement au logement. Au minimum 80% de la surface construite brute de ces lots est à dédier au logement:

De plus, pour l'îlot D, la surface construite brute à réserver au logement ne pourra en aucun cas être inférieure à 64.325 m<sup>2</sup>.

Dans l'îlot E, les lots E1 à E24 peuvent également accueillir des logements. Sur ces lots, la surface construite brute à dédier au logement est comprise entre 0 et 100%.

Le lot D17 constitue la partie du couloir écologique comprise dans l'îlot D. Son mode d'utilisation répond à la définition d'une zone de verdure (cf. article H.1 de la partie écrite du PAG en vigueur)<sup>3</sup> :

*« Dans cette zone, l'interdiction de construire, reconstruire et transformer est absolue. Seuls des aménagements et des constructions d'intérêt général ou d'utilité publique à réaliser par la Ville, l'Etat ou des gestionnaires de réseaux peuvent être autorisées, sous conditions que leur implantation se limite au strict minimum et qu'un soin particulier soit apporté à leur intégration dans le site. »*

<sup>2</sup> Le mode d'utilisation du sol pour ces lots est compatible avec la partie écrite du plan d'aménagement général tel qu'approuvé le 28 avril 2017 par le Conseil Communal de la Ville de Luxembourg.

<sup>3</sup> Le mode d'utilisation du sol pour ces lots est compatible avec la partie écrite du plan d'aménagement général tel qu'approuvé le 28 avril 2017 par le Conseil Communal de la Ville de Luxembourg.

## 2.4. Degré d'utilisation du sol

Le degré d'utilisation du sol est fixé par la détermination des surfaces d'emprise au sol, des surfaces construites brutes, des surfaces du scellement du sol (ou surfaces scellées) et des nombres de logements.

Les valeurs maximales attribuées, applicables par lot, sont définies en partie graphique dans les tableaux de représentation schématique du degré d'utilisation du sol et sont issues des coefficients suivants :

- Pour la surface d'emprise au sol, un coefficient d'occupation du sol (COS) de 0.70, soit une surface d'emprise au sol maximale de 46.011 m<sup>2</sup> ;
- Pour la surface construite brute, un coefficient d'utilisation du sol (CUS) de 1.96 soit une surface construite brute maximale de 181.184 m<sup>2</sup> ;
- Pour la surface de scellement du sol, un coefficient de scellement (CSS) de 0.70, soit une surface scellée maximale de 46.011 m<sup>2</sup> ;
- Pour le nombre de logements, une densité de logements (DL) maximale de 150 logements par ha brut, soit un total de 1.386 logements pour l'ensemble du PAP.

Toutefois et nonobstant les valeurs maximales de surface construite brute définies par lot, la surface exploitable des constructions issues du CMU de 2.5<sup>4</sup> est limitée à 164.325 m<sup>2</sup>.

Pour les lots suivants, cette surface exploitable est limitée comme suit :

|           |                       |
|-----------|-----------------------|
| Lot D1 →  | 20.000 m <sup>2</sup> |
| Lot D2 →  | 10.000 m <sup>2</sup> |
| Lot D3 →  | 5.000 m <sup>2</sup>  |
| Lot D4 →  | 6.000 m <sup>2</sup>  |
| Lot D5 →  | 3.000 m <sup>2</sup>  |
| Lot D6 →  | 5.000 m <sup>2</sup>  |
| Lot D8 →  | 3.300 m <sup>2</sup>  |
| Lot D10 → | 4.000 m <sup>2</sup>  |
| Lot D11 → | 6.800 m <sup>2</sup>  |
| Lot D12 → | 3.400 m <sup>2</sup>  |
| Lot D13 → | 3.800 m <sup>2</sup>  |
| Lot D14 → | 5.000 m <sup>2</sup>  |
| Lot D15 → | 4.200 m <sup>2</sup>  |
| Lot D16 → | 3.000 m <sup>2</sup>  |

Les valeurs de la surface d'emprise au sol, de la surface construite brute, de la surface scellée, du nombre de logements et de la surface exploitable, pour un lot ou par groupe de lots devront être précisées clairement dans l'autorisation de bâtir concernant le lot ou les lots concernés.

<sup>4</sup> Cf. article E.2.1. de la partie écrite du PAG en vigueur : « La densité moyenne est indiquée par un chiffre qui représente le coefficient maximum d'utilisation du sol (C.M.U.). Le C.M.U. donne le rapport entre les surfaces exploitables des différentes constructions, mesurées hors œuvre, et la surface nette des terrains à bâtir ».

## **2.5. Implantation des constructions**

### **2.5.1. Type et disposition des constructions**

Les constructions hors sol sont à implanter dans les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé définies en partie graphique en respectant les valeurs maximales du degré d’utilisation du sol définies par lot, et sans préjudice d’autres dispositions réglementaires.

Les constructions hors sol sont à implanter en ordre contigu ou non-contigu. Toutefois, les constructions hors sol implantées en ordre non-contigu (sur un même lot ou sur des lots voisins) devront respecter une distance minimale de 8 mètres entre elles.

Sur toute la longueur des alignements obligatoires définis en partie graphique, les constructions hors sol devront s’implanter sur ces alignements obligatoires et respecter la hauteur à l’acrotère (cf. article 2.6.2) minimale suivante :

- 36m sur le lot D1;
- 22m sur tous les autres lots où un alignement obligatoire est défini en partie graphique.

En surplus des alignements obligatoires définis en partie graphique, destinés à marquer les angles, les façades des constructions hors-sol sur le boulevard Raiffeisen des lots D1 à D4 et E1 à E6 devront présenter un alignement obligatoire sur une hauteur minimale à l’acrotère de 22m et sur une longueur totale cumulée de 200 mètres.

8

Les constructions souterraines doivent être construites dans les limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines définies en partie graphique.

Plusieurs constructions hors sol, sises sur le même lot, peuvent être desservies par une seule construction souterraine.

### **2.5.2. Reculs**

Les constructions hors sol devront s’implanter en respectant les reculs suivants :

- aucun recul n’est à respecter sur le boulevard Raiffeisen ;
- un recul de 5m minimum est à respecter sur le boulevard de Kockelscheuer, la rue Gerhard Mercator, la rue Leonardo Da Vinci\* et la rue Hildegard Von Bingen ;
- un recul de 1,40 m minimum est à respecter sur la rue Isaac Newton.

\*Sur la partie de la rue Leonardo Da Vinci longeant le couloir écologique, les constructions des lots D11, D12 et D13 peuvent s’implanter sur cette partie de rue sans respecter de recul, sinon un recul de 5m minimum est à respecter.

Conformément à l’article précédent « *Type et disposition des constructions* », les constructions souterraines peuvent s’implanter sans respecter de recul par rapport à la limite du domaine public.

### **2.5.3. Limite de surfaces constructibles pour constructions spéciales**

Dans les limites de surfaces constructibles pour constructions spéciales telles qu'elles sont reprises dans la partie graphique sont autorisés des volumes de liaisons entre deux constructions hors sol. Ces volumes ne pourront être érigés entre les deux premiers niveaux hors sol.

## **2.6. Gabarit des constructions**

### **2.6.1. Niveaux**

Le nombre maximal de niveaux hors-sol est indiqué par lot en partie graphique. Est considéré comme niveau hors sol tout niveau sis au-dessus du niveau de référence indiqué en partie graphique (cf. article 2.6.2 ci-après).

Le nombre maximal de niveaux en sous-sol est défini par lot en partie graphique.

Les constructions hors sol s'implantant dans les limites des surfaces constructibles des lots E2, E3, E4 et E5 et portant la lettre « a » en surimpression en partie graphique, ne pourront pas être érigées sur les deux premiers niveaux hors sol.

### **2.6.2. Hauteurs**

La hauteur des constructions à l'acrotère est la différence entre le niveau de référence sur l'axe de la voie desservante (points de référence indiqués en partie graphique) et l'intersection du plan fictif de la toiture et du plan fictif de la façade sur rue. La hauteur maximale des constructions à l'acrotère est fixée par lot en partie graphique. Ces hauteurs sont mesurées à partir des points de référence suivants, indiqués en partie graphique :

- Pour le lot D1, le point de référence A sis sur le bvd Raiffeisen ;
- Pour les lots D2 à D6, le point de référence B sis sur le bvd Raiffeisen ;
- Pour les lots D7 et D9, le point de référence J sis sur la rue Leonardo Da Vinci ;
- Pour les lots D8 et D10, le point de référence I sis sur le bvd de Kockelscheuer ;
- Pour les lots D11 à D13, le point de référence K sis sur la rue Leonardo Da Vinci ;
- Pour les lots D14 à D16, le point de référence I sis sur le bvd de Kockelscheuer ;
- Pour les lots E1, E2, E7 et E8, le point de référence C sis sur le bvd Raiffeisen ;
- Pour les lots E3, E4, E9 et E10, le point de référence D sis sur le bvd Raiffeisen ;
- Pour les lots E5, E6, E11 et E12, le point de référence E sis sur le bvd Raiffeisen ;
- Pour les lots E13, E14, E19 et E20, le point de référence H sis sur la rue Gerhard Mercator ;
- Pour les lots E15, E16, E21 et E22, le point de référence G sis sur la rue Gerhard Mercator ;
- Pour les lots E17, E18, E23 et E24, le point de référence F sis sur la rue Gerhard Mercator.

En cas d'étage en retrait, le garde-corps peut dépasser la hauteur maximale à l'acrotère définie.

En cas de fusion de lots n'ayant pas le même point de référence, un niveau de référence intermédiaire pourra être défini. Néanmoins, la hauteur des socles réalisés en tant que murs aveugles ne pourra dépasser le niveau fini de la voie desservante de plus de 1,30 mètres.

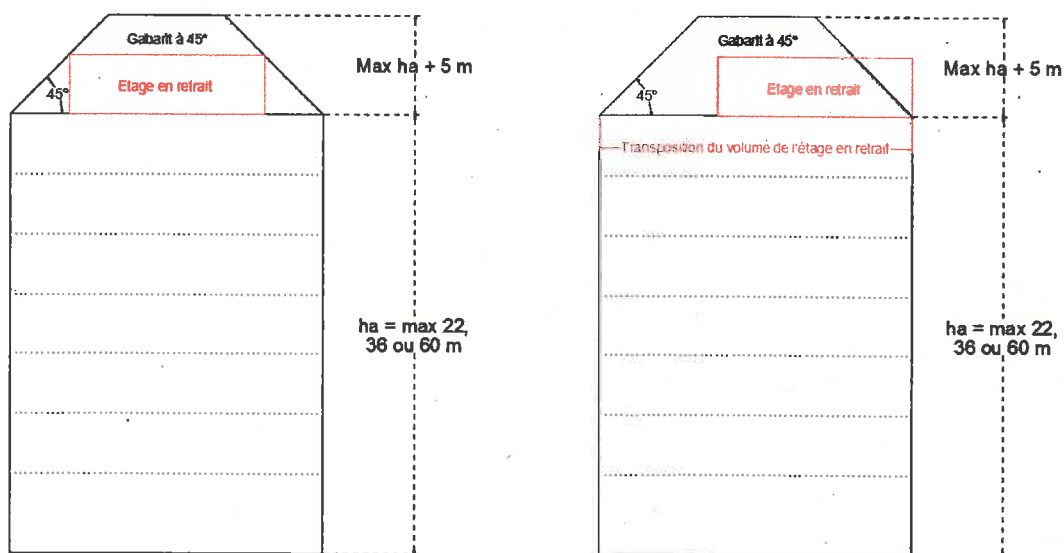
Pour les lots D5, D6, E7, E8, E9, E10, E11 et E12, la hauteur maximale à l'acrotère est fixée à 22m. Toutefois en cas de fusion d'un de ces lots avec un ou plusieurs lots situé(s) sur le boulevard Raiffeisen, la hauteur maximale à l'acrotère pourra être portée à 36m pour autant que la construction érigée sur ces lots fusionnés soit une construction en ordre contigu.

### 2.6.3. Toitures

Les toitures sont exclusivement des toitures plates.

- a) Les étages en retrait et les superstructures (tels que les cabanons techniques) devront se situer dans un gabarit théorique formé par l'intersection, à la hauteur maximale à l'acrotère, du plan fictif de chaque façade et du plan fictif de la toiture dont la pente maximale ne peut dépasser un angle de 45°. La hauteur hors tout de ce gabarit théorique ne peut dépasser 5 mètres.
- b) Par dérogation au paragraphe précédent, les étages en retrait des constructions abritant du logement peuvent subir une transposition du volume. Ces étages en retrait pourront être implantés dans le prolongement du plan de la/des façade(s) de l'étage situé en-dessous, à condition de respecter un retrait d'au minimum 1,50m sur une des façades de la construction (cf. schémas ci-après).

10



- c) Les toitures plates devront être aménagées en tant que toiture végétalisée sur minimum 40% de leur surface. Les toitures plates pourront être accessibles.

## **2.7. Aménagement des espaces extérieurs privés**

L'aménagement des espaces extérieurs privés (plantations, clôtures, murs, etc.) sera traité dans les demandes en autorisation de bâtir en concertation avec les services compétents de la Ville de Luxembourg.

## **2.8. Emplacements de stationnement et rampes d'accès aux constructions souterraines**

Les emplacements de stationnement sont à aménager en sous-sol, dans les limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines définies en partie graphique.

Le nombre d'emplacements de stationnement sera calculé conformément aux dispositions réglementaires applicables.

Les zones d'implantation des rampes d'accès (entrées et/ou sorties) aux constructions souterraines sont indiquées en partie graphique. Il est néanmoins précisé que :

- sur le bvd Raiffeisen, les rampes de sorties positionnées entre les lots E2 et E3, ainsi qu'entre les lots E4 et E5 devront être régulées de manière à ne laisser sortir qu'un seul véhicule à la fois ;
- les rampes d'accès se positionneront prioritairement sur l'emprise des bandes de stationnement projetées sur le domaine public en tenant compte des contraintes existantes sur le site (arbres, candélabres, etc.). Si l'implantation de ces rampes d'accès entraîne des modifications à apporter aux aménagements existants sur le domaine public, les frais d'études et de travaux relatifs à ces modifications seront à charge du promoteur. Toutes ces modifications devront se faire en concertation avec et selon les instructions des autorités étatiques et communales.

11

## **2.9. Emplacements pour bicyclettes**

Pour les immeubles abritant du logement, il est à prévoir 1 emplacement pour bicyclette par logement. Au moins la moitié de ces emplacements projetés par immeuble devront être rassemblés dans un local commun aménagé à cet effet.

Pour les immeubles abritant d'autres fonctions, au minimum 1 emplacement est à prévoir par tranche de 175 m<sup>2</sup> de surface construite brute. Ces emplacements peuvent être projetés au sein même de l'immeuble ou à l'extérieur de celui-ci, sous forme d'abris, dans les limites du lot accueillant cet immeuble. Les abris pour bicyclettes peuvent être aménagés en surface (hors-sol) dans les zones de reculs tels que prévus à l'article 2.5.2 de la présente partie écrite.

## **2.10. Servitudes**

### **2.10.1. Servitude de passage (SP)**

Sur les espaces privés hors sol grevés d'une servitude de passage (SP), tels que repris en partie graphique, à savoir deux espaces sur l'îlot E et un espace sur l'îlot D, doit être concédée une servitude de passage, d'une largeur minimale de 2,5m, afin de permettre :

- Un usage piétonnier ouvert au public permettant de relier les rues Mercator et Da Vinci au boulevard Raiffeisen,
- Un usage motorisé permettant un accès, aux services de secours et d'entretien de la Ville de Luxembourg,
- Un usage motorisé permettant un accès aux services de livraison ou de déménagement en vue du chargement ou déchargement.

L'accès motorisé y sera contrôlé moyennant balisage. L'aménagement et l'entretien de ces espaces privés sont à la charge du/des propriétaire(s) des fonds sur lesquels ils se trouvent.

#### **2.10.2. Servitude technique de type 1 (ST1)**

Pour tous les bâtiments qui n'ont pas d'accès direct au réseau de chauffage urbain implanté dans les rues Mercator, Von Bingen et Da Vinci, le promoteur autorise la Ville de Luxembourg à installer son réseau de chauffage urbain entre ces prédites rues et les bâtiments en question.

Cette servitude n'est pas précisée en partie graphique.

L'emplacement et les conditions de la servitude technique y relative seront définis dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP, et ce en concertation étroite avec les services compétents de la Ville de Luxembourg.

#### **2.10.3. Servitude technique de type 2 (ST2)**

Conformément à l'accord de principe délivré le 23 novembre 2015 par l'Administration de la gestion de l'eau (AGE), les espaces privés situés en intérieur d'îlot (D et E) et libres de construction devront être aménagés de manière à récolter les eaux pluviales des bâtiments implantés sur ces îlots.

L'aménagement et l'entretien de ces bassins de rétention sont à charge du/des propriétaire(s) des fonds sur lesquels ils se rapportent.

#### **2.10.4. Servitude urbanistique de type 1 (SU1)**

Le lot D17, défini comme espace vert privé, encore appelé « couloir écologique », est grevé d'une servitude urbanistique de type 1.

Cette servitude est définie comme suit :

- L'aménagement du lot D17 doit respecter l'«Autorisation d'aménagement d'un couloir écologique avec remise à ciel ouvert du Weierbaach» délivrée par le Ministère du Développement Durable et des Infrastructures – Département de l'Environnement – en date du 29 décembre 2014. A cet effet, le propriétaire du lot D17 concède à la Ville de Luxembourg une servitude pour la mise en place d'infrastructures publiques telles que canalisations, bassins de rétention et autres ;
- Le lot D17 est grevé d'une servitude de passage public. Les conditions de cette servitude seront définies dans le cadre de l'exécution du PAP.

### 3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

#### 3.1. Convention cadre de mise en valeur du Ban de Gasperich

En date 14 juillet 2011, la Ville de Luxembourg, Olos Fund et Grossfeld PAP ont signé une convention-cadre de mise en valeur du Ban de Gasperich (premier et troisième chapitres), ci-après dénommée « convention cadre », ainsi que la convention de mise en œuvre du PAP « Grossfeld ZM Nord, îlots A, B et C » (deuxième et troisième chapitres).

Il est ici repris intégralement les articles de la convention-cadre, qui fixent d'ores et déjà, les conditions et modalités de réalisation, de mise en œuvre et de financement des travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité des différents PAP constituant le Ban de Gasperich ainsi que la cession à la Ville des terrains réservés à des constructions et aménagements publics et nécessaires à la viabilité de l'intégralité du site « Ban de Gasperich ».

#### **PREMIER CHAPITRE** **CONVENTION CADRE DE MISE EN VALEUR DU BAN DE GASPERICH**

##### **1 - Exposé préliminaire**

- 1.1 La présente convention cadre porte sur une partie du territoire de la commune de Luxembourg non encore viabilisée, au « Ban de Gasperich », telle que définie par le trait bleu au plan de repérage établi par le bureau d'études Kneip (n° 6243-73a du 24 mai 2011) et pour laquelle le plan d'aménagement général de la Ville de Luxembourg (ci-après le « PAG ») a été modifié en vertu de l'adoption définitive du conseil communal du 31 janvier 2005, approuvé en date du 14 avril 2006 par le ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du territoire.

Le foncier concerné est indiqué plus amplement et délimité sur le plan de situation établi par le bureau d'études Kneip (n° 6243-30c du 27 juin 2011) et annexé à la présente. Ce plan, signé « ne varietur » par les parties contractantes, restera annexé à la présente convention pour être enregistré avec elle.

- 1.2 Actuellement deux plans d'aménagement particulier (ci-après « PAP ») portant sur cette partie du territoire ont été dûment approuvés, mais non encore réalisés, à savoir

page 2 sur 14

- le « PAP Grossfeld ZM Nord, îlots A,B,C », adopté définitivement par décision du conseil communal en date du 16 juillet 2010 et approuvé par le Ministre de l'intérieur et à la Grande Région en date du 20 septembre 2010 (réf. 16018/26c), ainsi que
- le « PAP Grossfeld ZA 1A, îlot G », adopté définitivement par décision du conseil communal en date du 4 octobre 2010 et approuvé par le Ministre de l'intérieur et à la Grande Région en date du 8 décembre 2010 (réf. 16281/26c).

D'autres PAP's portant sur le site « Ban de Gasperich » sont en voie d'élaboration, à savoir le PAP ZM Sud, îlots D, E et le PAP ZA 1A, îlots F, H.

- 1.3 En dehors de la zone soumise à PAP, le « Ban de Gasperich » comprend également un ensemble de terrains classés au PAG comme « terrains réservés aux édifices et installations publics » situés au sud d'un nouveau boulevard (provisoirement dénommé boulevard Kockelscheuer) devant relier le boulevard Raiffaisen au rond-point Gluck.
- 1.4 Les dispositions relatives à la répartition des frais d'infrastructures ci-après s'appliquent notamment aux deux PAP's précités dûment approuvés, mais aussi aux autres PAP's relatifs aux îlots D,E,F et H, en voie d'élaboration, tandis que les frais d'infrastructures se rapportant à la zone des « terrains réservés aux édifices et installations publics » seront pris en charge respectivement préfinancés par la Ville.
- 1.5 La Ville a conclu avec les parties sub 2-a- et 2-b- un compromis d'échange de terrains moyennant lequel la Ville a cédé notamment à la société « OLOS FUND S.C.A., SICAV-FIS » les terrains faisant partie des zones soumises à PAP sur le site du « Ban de Gasperich ».

## 2 - Objet de la convention

- 2.1 La présente convention cadre vise à fixer d'ores et déjà les conditions et modalités de réalisation, de mise en œuvre et de financement des travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité des différents PAP's du site, lesdits travaux étant à exécuter conformément au(x) projet(s) d'exécution à établir conformément à l'article 35 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (ci-après « la loi »), en prenant en considération la particularité que parties de ces travaux seront financées par l'Etat, conformément à la loi ad hoc du 16 décembre 2010, tandis que d'autres le seront par la Ville, respectivement les promoteurs.
- 2.2 La présente convention a encore pour objet de fixer d'ores et déjà les conditions et modalités de réalisation des différents PAP's à reprendre et à compléter le cas échéant dans une convention spéciale conformément à l'article 36 de la loi dans le cadre de la mise en œuvre de ces PAP's.
- 2.3 La présente convention a finalement pour objet de fixer les cessions à la Ville des terrains réservés à des constructions et aménagements publics et nécessaires à la viabilité de l'intégralité du site « Ban de Gasperich ».

### **3 - Réalisation des Infrastructures**

- 3.1 Les travaux de voirie et d'équipements publics projetés sur le « Ban de Gasperich » empiètent sur les différents PAP's approuvés ou en voie d'élaboration.
- 3.2 Ces travaux et notamment les deux grands boulevards projetés seront pour partie des voiries étatiques dont la réalisation et le financement incombent à l'Etat et pour partie des voiries communales dont la réalisation et le financement incombent principalement au(x) promoteur(s) des différents PAP's à réaliser.
- 3.3 Pour permettre une réalisation cohérente de cette infrastructure publique l'Etat et la Ville ont convenu qu'ils procéderont à la réalisation de l'intégralité de cette infrastructure par voie de soumission publique commune contenant trois lots, un lot infrastructure étatique, un lot infrastructure communale et un lot infrastructure privée (rampes, tunnels parkings Centre Commercial). Les promoteurs des différents PAP's devront avancer à la Ville les frais de réalisation des infrastructures communales en relation avec la mise en œuvre de ces différents PAP's au prorata des surfaces constructibles autorisables dans ces différents PAP's, conformément au tableau de répartition en annexe.
- 3.4 Afin d'assurer un développement cohérent du « Ban de Gasperich » la réalisation de ces infrastructures publiques tant étatiques que communales se fera le cas échéant avant même que les différents PAP's devant être élaborés sur le site ne soient définitivement approuvés, voir ne soient mis en exécution. En exécutant la présente convention les parties remplissent leur obligation de participation aux frais de réalisation des infrastructures publiques des différents PAP's du site. En principe, dans le cadre de l'exécution de ces différents PAP's la Ville ne pourra donc plus revendiquer un paiement supplémentaire ou une participation à de quelconques autres frais de réalisation du PAP aux promoteurs.
- 3.5 La présente convention cadre fixe partant d'ores et déjà les conditions et modalités de financement par les parties contractantes de ces infrastructures communales. La ou les convention(s) d'exécution des différents PAP's ne fera(ont) donc principalement que renvoyer en ce qui concerne ces conditions et modalités de financement à la présente convention.

15

### **4 - Frais d'infrastructures**

#### **4.1 Description et réalisation**

##### **a) Les infrastructures de base :**

Les infrastructures de base comprennent notamment :

- l'installation du chantier et les travaux préparatoires,
- les terrassements et remblaiements,
- les travaux et réalisations des équipements techniques en dehors du « Ban de Gasperich » nécessaires à la viabilisation du projet,
- le réseau d'évacuation des eaux usées et pluviales dans les voiries primaires et secondaires ainsi que les installations pour les rétentions d'eaux (avec traitement des eaux pluviales de la voirie primaire de l'Etat),
- le déplacement d'une partie du collecteur de la canalisation,
- le réseau d'eau potable et de gaz,
- le réseau du chauffage urbain,

- les travaux et équipements nécessaires des réseaux de l'électricité,
- les travaux et équipements nécessaires à la réalisation du réseau de télécommunication et d'antenne collective,
- les travaux et équipements nécessaires à la réalisation du réseau de l'éclairage public,
- l'équipement technique (mobiliers urbains etc....),
- la chaussée définitive avec son tapis de roulement, bandes de stationnement, verdure, plantations et trottoirs ainsi que pistes cyclables,
- les ouvrages d'art pour le raccordement du réseau routier aux quartiers avoisinants, à savoir la Z.A.C. Cloche d'Or et la Z.A.C. Gasperich,
- la réalisation d'un réseau de chemins piétonniers/cyclistes avec les ouvrages nécessaires,
- la réalisation d'un espace de verdure (Parc de Gasperich).

Il est sous-entendu que les infrastructures de base à charge des promoteurs ne sont que celles requises et nécessaires à la viabilité des différents PAP's du site à réaliser dans le périmètre de ces derniers y compris notamment les éventuels réseaux de transit et/ou les surdimensionnements nécessaires pour desservir d'autres parties du territoire de la commune ou de la commune limitrophe.

b) Chauffage urbain :

Les modalités et conditions de raccordement au réseau du chauffage urbain par les promoteurs seront réglées dans une convention spécifique à part. Le réseau de chauffage urbain sera réalisé aux frais de la Ville.

c) L'espace de verdure :

En dehors des plantations de rue dont les coûts sont inclus aux infrastructures de base ci-haut, le PAG prévoit au « Ban de Gasperich » l'aménagement d'un important espace de verdure (Parc de Gasperich), dans lequel sont regroupées en partie les surfaces vertes à céder, de l'ordre d'un dixième de la superficie brute des différents PAP's du site, en exécution de l'article E.2.5. de la partie écrite du PAG. Les surfaces afférentes sont indiquées au PAG comme « ensemble de terrains à aménager – zone de verdure » avec un coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) de zéro (0), telles que définies par le trait vert au plan de délimitation établi par le bureau d'études Kneip établi (n° 6243-30c du 27 juin 2011) et annexé à la présente

Etant donné que ces surfaces font partie intégrante de l'ensemble de terrains à aménager, les promoteurs participeront aux frais de réalisation de ce Parc suivant les modalités sub 4.2 ci-après.

d) Réalisation :

L'exécution des travaux prédécrits sera réalisée conformément au projet d'exécution général et global portant sur le « Ban de Gasperich » à approuver par le collège échevinal.

Il ne sera recouru à l'établissement de projets d'exécution supplémentaires pour les différents PAP's à réaliser que dans la mesure où des adaptations ou précisions supplémentaires par rapport au projet général et global précité deviendraient nécessaires.

Lorsque les garanties prévues sub 4.2 ci-après seront fournies le bourgmestre pourra, à titre exceptionnel, accorder des autorisations de construire préalable et

définitive avant l'achèvement complet des travaux de voirie et d'équipement publics, à condition que le constructeur se soumette aux conditions imposées selon les cas d'espèce par la Ville, en vue d'assurer notamment l'accessibilité au chantier et l'exécution des travaux de voirie et d'équipements publics.

Une convention séparée et spéciale aux vœux de l'article 37 alinéa 3 de la loi sera dans ce contexte conclue entre la Ville et les parties concernées.

#### 4.2 Répartition des frais d'infrastructures et modalités de paiement

##### a) Principe :

La répartition des frais de réalisation des infrastructures se fait sur base du plan IC-P190 (répartition Etat-Ville) ainsi que du plan Fr-100-01 (répartition Promoteurs/Ville (préfinancements)).

Ainsi la Ville prend à sa charge respectivement préfinancera les frais d'infrastructures se rapportant à la zone des « terrains réservés aux édifices et installations publics », soit la voirie et les équipements publics longeant respectivement traversant les terrains en question.

La Ville respectivement l'Etat prennent à charge les réaménagements dans la route d'Esch et la Ville financera respectivement préfinancera les coûts relatifs à l'aménagement du tronçon de la rue Raiffaisen sis en dehors de la zone soumise à PAP du « Ban de Gasperich », à l'exception des infrastructures souterraines nécessaires à la viabilité des PAP's du site.

##### b) Modalités particulières :

###### Canalisation :

En ce qui concerne le réseau de la canalisation de la voirie primaire de l'Etat, y compris les aménagements relatifs à la rétention et au traitement des eaux pluviales, il a été défini une clé de répartition de 59 % à charge de l'Etat et de 41 % à charge de la Ville. La quote-part des 41 % sera préfinancée par la Ville et répercutée sur les riverains sur base du plan Fr-100-01 précité.

En ce qui concerne le réseau de la canalisation de la voirie secondaire, y compris les aménagements relatifs à la rétention des eaux pluviales, la répartition des frais se fait sur base du plan Fr-100-01 précité. Dans le cas où plusieurs sections de rues déversent dans un ouvrage de rétention, la répartition des frais dudit ouvrage se fait au prorata des surfaces de voirie concernées.

###### Eau potable :

Le déplacement des conduites existantes est pris en charge par l'Etat.

###### Electricité :

La réalisation du réseau de l'électricité se fera suivant les exigences du gestionnaire de réseau (Creos). La répartition des frais se fait sur base du plan Fr-100-01.

###### Gaz :

La réalisation du réseau moyenne pression est à charge du gestionnaire du réseau (Creos). Le déplacement des conduites existantes est à charge de l'Etat.

Ouvrage et entrée de rue à partir de la rue Hogenberg :

Les frais pour la réalisation de l'entrée de rue ainsi que de l'ouvrage enjambant le ruisseau « Drosbach » sont partagés entre la Ville et les promoteurs des différents PAP's du site à raison de 25 % à charge de la Ville et 75% à charge des promoteurs.

Parc de Gasperich :

La Ville financera respectivement préfinancera l'aménagement de l'espace de verdure (Parc de Gasperich) dont question sub. 4.1 c). Toutefois les promoteurs participeront aux frais de réalisation de ce Parc avec un montant forfaitaire de un (1) million d'euros, correspondant à la quote-part d'une surface de l'ordre d'un dixième de la superficie brute des différents PAP's du site.

Le montant afférent sera dû à la recette communale sur première invitation écrite de la part de la Ville, conjointement avec la première avance dont question sub. d) ci-après.

Télécommunications :

Pour la réalisation du réseau des services de télécommunications, la répartition des frais se fait sur base du plan Fr-100-01. Concernant les demandes des différents concessionnaires de réseaux de télécommunication, la Ville se chargera de les traiter dans un esprit d'optimisation et de rationalisation.

c) Répartition des frais entre les promoteurs :

Les frais tels que décrits ci-dessus sont répartis entre les promoteurs des différents PAP's du site au prorata des surfaces constructibles brutes résultant des calculs à l'aide des CMU respectifs et définies pour les différents PAP's du site (voir tableau de répartition en annexe).

d) Modalités de paiement :

- Une avance de 30% de la participation totale respective incombant au promoteur respectif et calculée sur base du montant adjudgé est due à la recette communale avant le commencement des travaux de construction sur première demande de la Ville.
- Au fur et à mesure de l'avancement des travaux des tranches successives sont payables sur première demande.
- Le solde est payable sur la base des chiffres du décompte définitif et des quantités réellement exécutées.
- Des intérêts de retard au taux légal commenceront à courir à partir du dixième jour consécutif aux dates d'échéance fixées pour ces trois termes.

e) Quantity surveyor

Les promoteurs auront un droit de regard sur les métrés et acomptes déterminés par la Ville et pourront à cette fin mettre en place un spécialiste aux fins de contrôle de ces données.

f) Modalités de garantie :

- Les promoteurs concernés par le(s) PAP(s) à mettre en œuvre déposeront sur demande de la Ville, et au prorata des surfaces constructibles brutes leurs attribuées, une garantie bancaire, établie par une banque de la place, couvrant la partie leur incombant dans le total du montant du devis estimatif dû à la recette municipale. Au fur et à mesure des versements effectués, cette garantie bancaire sera réduite du montant de ces versements et cette

garantie sera adaptée en fonction du montant des soumissions publiques et ne pourra être restituée intégralement qu'au moment de l'apurement complet des comptes entre parties.

- Toutes les garanties et cautions émises en faveur de la Ville devront obligatoirement être libellées comme suit : « La banque s'engage à payer d'une manière irrévocable et indépendante de la validité et des effets juridiques de l'obligation de base, à première réquisition de votre part et sans faire valoir d'exceptions que notre donneur d'ordre pourra opposer. »

## 5- Cession des terrains réservés aux infrastructures publiques

### 5.1 Principe :

Les terrains compris dans les PAP's et qui sont réservés à des constructions ou aménagements publics propres au PAP's doivent être cédés à la Ville. Cette cession s'opère gratuitement pour autant que l'ensemble de ces terrains ne dépasse pas le quart de la surface totale du projet.

### 5.2 Voie publique :

- a) Pour permettre une réalisation cohérente des infrastructures publiques du « Ban de Gasperich » et notamment la réalisation des voiries et équipements publics, les promoteurs préqualifiés, représentés comme indiqué ci-avant, s'engagent d'ores et déjà à céder à la Ville, dans le cadre de la présente convention, les terrains réservés à ces infrastructures publiques dans le cadre des différents PAP's à réaliser et ce avant même la mise en œuvre de ces projets. Ce faisant la Ville ne pourra plus dans le cadre de l'élaboration, la réalisation et/ou de l'exécution des différents PAP's revendiquer une nouvelle cession gratuite de terrains en vertu de la loi. Pour les ilots I, K et L situés en majeure partie sur le territoire de la commune de Hesperange, les promoteurs s'engagent dès à présent, pour la partie leur incombant, à céder gratuitement à la ville les terrains réservés aux infrastructures publiques dans le cadre des différents PAP's.

Le foncier en question inscrit au cadastre de la commune de Luxembourg, section « HoC » dite de Gasperich, est repris au « Tableau des apports » joint en annexe, reprenant par lot les désignations cadastrales (colonne intitulée « parcelle ») et les contenances approximatives (colonne intitulée « contenance compensée cadastrale/lot – publique »). Il est en outre représenté par une surcharge de couleur jaune sur le plan de situation 6243-30c joint en annexe et mentionné sub 1.1.

Les contenances indiquées au « Tableau des apports » représentant des valeurs approximatives. Elles seront définies de façon précise lors de l'établissement du plan à l'acte cadastral destiné à documenter définitivement les transactions foncières présentement visées.

- b) Les promoteurs cèdent donc en total pour les ilots A,B,C,D,E,F,G et H du « Ban de Gasperich » des terrains pour voie publique d'une contenance totale d'environ 6 ha 92 a 68 ca, ce qui représente 20.47% de la surface brute totale des ilots en question.
- c) Les immeubles sont cédés en leur état actuel, sans exception ni aucune réserve, libres de toute charge privilégiée ou hypothécaire, libres de bail et tous droits, libres de toutes servitudes actives et passives, apparentes ou occultes y attachées et sous la garantie de fait et de droit pour leur franchise de tout droit de résolution, dont l'existence pourrait exposer les parties contractantes à une

éviction partielle ou totale, à un trouble ou à un recours quelconques de la part de tiers.

- d) Il n'est pas donné de garantie pour l'exactitude des indications et des mesures cadastrales contenues dans les présentes, même une différence de contenance en plus ou en moins dépassant un vingtième ne pourrait donner lieu à aucune réclamation de la part des contractants.
- e) Les impôts et les taxes communales pouvant grever les immeubles cédés seront à charge des propriétaires respectifs à partir de l'entrée en jouissance.
- f) En signant la présente, la société GROSSFELD PAP S.A. s'engage d'ores et déjà à renoncer à son droit de superficie dont elle dispose sur différents des terrains à céder à la Ville dans le cadre de la présente convention.
- g) En procédant à ces cessions de terrain, les parties ont partant de façon anticipée déjà procédé à la cession gratuite des terrains réservés aux infrastructures publiques à prévoir dans les différents PAP's du « Ban de Gasperich » déjà élaborés, ou encore à élaborer, sauf pour les îlots I, K et L situés en majeure partie sur le territoire de la commune de Hesperange.

### 5.3 Verdure publique :

- a) Le PAG prévoit au « Ban de Gasperich » l'aménagement d'un important espace de verdure (Parc de Gasperich), dans lequel sont regroupées en partie les surfaces vertes à céder, de l'ordre d'un dixième de la superficie brute des différents PAP's du site, en exécution de l'article E.2.5. de la partie écrite du PAG. Les surfaces afférentes sont indiquées au PAG comme « ensemble de terrains à aménager – zone de verdure » avec un coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) de zéro (0), telles que définies par le trait vert au plan de délimitation établi par le bureau d'études Kneip (n° 6243-30c du 27 juin 2011) et annexé à la présente
- b) Les promoteurs s'engagent d'ores et déjà à céder à la Ville les surfaces dont ils disposent à l'intérieur de cette zone jusqu'à concurrence d'un dixième de la superficie brute des différents PAP's du site et de verser à la Ville une indemnité compensatoire pour les surfaces manquantes suivant les modalités sub 6 ci-après.
- c) En ce qui concerne la société OLOS FUND S.C.A. SICAV-FIS, préqualifiée, il est dans ce contexte souligné que les 10% de surface à céder en question ont fait partie intégrante de l'échange de terrains mentionné sub 1.5 ci-avant.

## 6 - Prix de vente / Indemnités

### 6.1 Voirie publique :

La cession des terrains pour les besoins de la voirie publique s'opère gratuitement.

### 6.2 Verdure publique :

La cession des terrains pour les besoins de la verdure publique au Parc de Gasperich mentionné ci-avant s'opère gratuitement.  
Les promoteurs ne disposant pas de surfaces dans la zone concernée du Parc devront une indemnité compensatoire à la Ville à raison d'un prix forfaitaire de 17.500.- euros l'are.

### 7- Conditions spéciales

- 7.1 Pour le cas où les différents PAP's à réaliser devaient prévoir des servitudes pour la mise en place d'infrastructures publiques, tels des canalisations et autres, les promoteurs s'engagent d'ores et déjà de concéder à la Ville les servitudes requises.
- 7.2 Pour le cas où un promoteur-propriétaire aura constitué ou constituera un droit de superficie sur un ou plusieurs des fonds concernés, le propriétaire se porte caution solidaire et indivisible de la bonne et entière exécution de ses obligations envers la Ville aux termes de la présente convention.

## DEUXIÈME CHAPITRE

### CONVENTION DE MISE EN ŒUVRE DU « PAP GROSSFELD ZM Nord, îlots A,B,C »

### 8 - Modalités particulières

[...]

## TROISIÈME CHAPITRE

### 9- Conditions générales

- 9.1 La présente convention sera entérinée en bonne et due forme par une convention de cession et de constitution de servitudes qui sera dressée par le service des biens de la Ville après la délimitation exacte des surfaces à céder.
- 9.2 L'entrée en jouissance des terrains cédés à la Ville aura lieu dès la signature de la présente, celle des équipements publics y réalisés dès la réception définitive des travaux.
- 9.3 Les frais de formalisation des présentes, notamment les frais d'enregistrement et de transcription, seront à charge de la Ville.

page 12 sur 14

*b* *or*

- 9.4 L'approbation des présentes par le Conseil Communal et par le Ministre de l'intérieur et à la Grande Région reste expressément réservée.

#### 10 - But de la convention

La présente convention a été faite dans un but d'utilité publique, à savoir dans l'intérêt de l'urbanisation de cette partie du territoire de la Ville dénommée « Ban de Gasperich ».

Ainsi fait en autant d'exemplaires qu'il y a

de parties, à Luxembourg, le 14 JUL. 2011

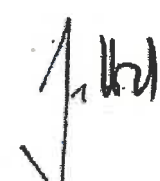
  
pour la société OLOS FUND,

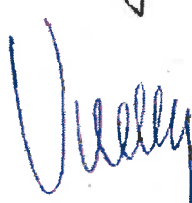
  
le collège échevinal,

  
pour la société GROSSFELD PAP,





26c Vu et approuvé  
Luxembourg, le 4.8.2011  
Le Ministre de l'intérieur et  
à la Grande Région



### 3.2. Phasage

La délivrance des autorisations de construire pour les lots du PAP « Grossfeld ZM Sud – îlots D et E » sera conditionnée à l'avancement des travaux d'infrastructures du boulevard Raiffeisen et se fera en trois phases :

#### Phase 1 :

La phase 1 est relative à la servitude de passage existante sur le boulevard Raiffeisen. Tant que la nouvelle voirie (bvd Raiffeisen) ne sera pas mise en service, les lots D1 à D4 et E1 à E6 du PAP ne pourront faire l'objet d'une autorisation de construire de manière à permettre la circulation sur l'ancienne assiette des rues existantes, y compris la bretelle d'accès autoroutière vers la Croix de Gasperich.

#### Phase 2 :

Une fois le boulevard Raiffeisen mis en service et la bretelle d'accès autoroutière vers la Croix de Gasperich déplacée, la Ville réalisera aux frais du promoteur la voirie partielle entre la limite communale et la propriété privée à l'est de l'îlot E (axe 1181 – rue Isaac Newton). Cette voirie permettra aux véhicules sortant de l'îlot E sur le boulevard Raiffeisen d'avoir une alternative d'itinéraire autre que celle d'emprunter la nouvelle bretelle d'accès à l'autoroute. Toute adaptation ponctuelle ultérieure éventuellement requise pour la réalisation de l'autre partie de la voirie sera à charge du promoteur.

Les lots E6, E12, E18 et E24 ne pourront se raccorder (canalisation d'eau et de gaz) à cette voirie partielle.

23

La position, l'assiette, les caractéristiques techniques et les modalités d'entretien de cette voirie devront être précisées dans le cadre d'une convention séparée à établir avec les services compétents de la Ville de Luxembourg.

#### Phase 3 :

La phase 3 concerne la réalisation définitive des infrastructures du PAP « Grossfeld ZM Sud – îlots D et E » telle que projetée dans sa partie graphique.

### 3.3. Bilan des surfaces

Le bilan des surfaces du présent PAP est le suivant :

|                                        |              |
|----------------------------------------|--------------|
| Terrain à bâtir brut (TABB) :          | 9ha 24a 41ca |
| Terrain à bâtir net (TABN) :           | 6ha 57a 30ca |
| Surfaces réservées au domaine public : | 2ha 67a 11ca |
| Dont propriétés publiques :            | 62a 88ca     |
| Soit à céder :                         | 2ha 04a 23ca |
| En % :                                 | 22,09%       |

Les conditions et modalités relatives à la cession des terrains réservés aux infrastructures publiques sont précisées à l'article 5 de la convention cadre, telle que reprise à l'article 3.1.

## **4. DISPOSITIONS SPECIALES**

### **4.1. Logements à coût modéré**

Conformément à l'article 29(2) de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain telle que modifiée, il sera réservé une partie de 10% de la surface du terrain à bâtir net ou 10% des logements y construits 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.

Les modalités d'application de l'article 29(2) de la loi précitée seront arrêtées dans la convention d'exécution et de mise en œuvre du PAP « Grossfeld ZM Sud-îlots D et E ».

### **4.2. Modification(s) ultérieure(s) du PAP**

Etant donné l'envergure et la complexité du PAP « Grossfeld ZM sud – îlots D et E » et sa situation particulière au sein du nouveau quartier d'importance nationale que constitue le Ban de Gasperich, il va de soi qu'une ou plusieurs modifications ponctuelles de ce PAP devront être sollicitées et ce, conformément à l'article 30bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004.