

Rue Nicolas Bové

Plan d'aménagement particulier

Référence: 17183/26c  
Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 11.12.2014  
Le Ministre de l'Intérieur  
  
Dan Kersch

## 2 Partie écrite



appartient à l'approbation  
du conseil communal  
du 20 octobre 2014  
référence n° 82a/2013/1

Ville de Luxembourg  
42, Place Guillaume II  
L-2090 Luxembourg

**M3 architectes sa**  
15, rue Würth Paquet  
L-2737 Luxembourg

---

Plan d'aménagement particulier  
Rue Nicolas Bové, Luxembourg

**PARTIE ECRITE**



<b>table des matières</b>	<b>p 2</b>
<b>remarques préliminaires</b>	<b>p 3</b>
<b>1 mode d'utilisation du sol (RGD art. 3 (2).)</b>	<b>p 4</b>
1.1 disposition des constructions hors-sol	p 5
1.2 disposition des constructions en sous-sol	p 5
<b>2 degré d'utilisation du sol (RGD art 3 (3) )</b>	<b>p 5</b>
2.1 volume des constructions	p 5
2.2 surface construite brute, emprise au sol, surface pouvant être scellée et espaces verts privés (RGD art. 3 (3)2.a)	p 5
2.3 emplacement de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions(RGD art. 3 (3)2.b)	p 6
2.4 reculs des constructions par rapport aux limites des terrains à bâtir net et distances à observer entre constructions (RGD art. 3 (3)2.c)	p 6
2.5 hauteur des constructions à l'acrotère (RGD art. 3 (3)2.d)	p 7
2.6 Tableau récapitulatif	p 8
2.7 Remblais et déblais de terre (RGD art. 3 (3)4.d)	p 8
2.8 Constructions et éléments à conserver ou à démolir (RGD art. 3 (3)4.e)	p 8
<b>3 aménagement du domaine public</b>	<b>p 9</b>
3.1 schéma des fonds destinés à être cédés au domaine public communal avec redressement de la limite de construction	p 9
3.2 emplacements publics	p 10
3.3 raccord à l'infrastructure publique	p 10
3.4 espaces verts publics	p 10
3.5 accès et jouissances	p 11

**Remarques préliminaires**

Pour tout ce qui n'est pas mentionné dans le présent PAP, la partie écrite du PAG ainsi que le règlement sur les bâtisses de la Ville de Luxembourg sont d'application.

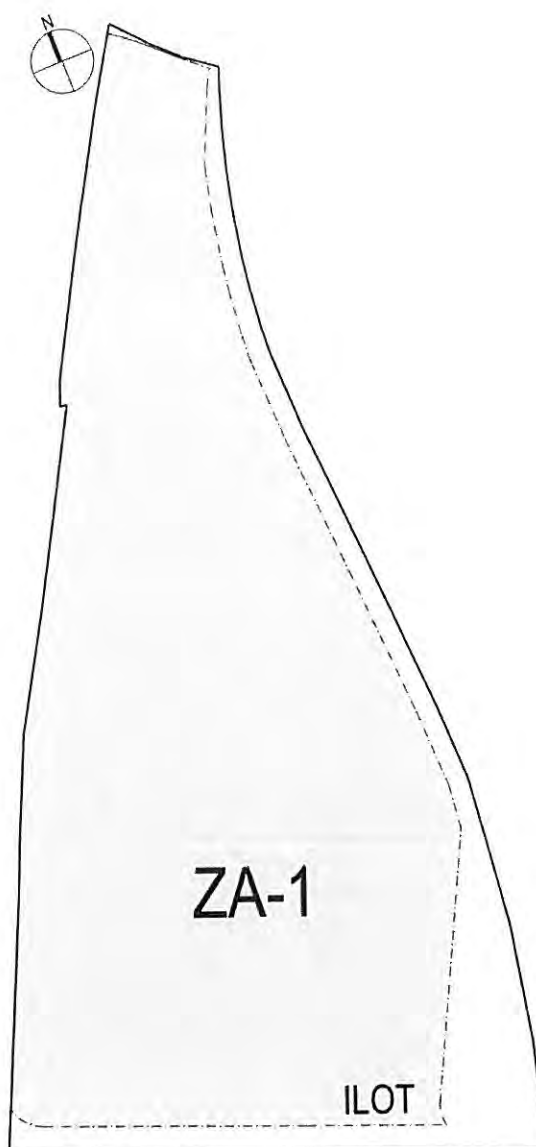
# 1. mode d'utilisation du sol (RGD art. 3 (2).)

Le mode d'utilisation du sol de l'îlot est repris dans la partie graphique.

L'îlot est destiné à accueillir des bâtiments à caractère artisanal, commercial et technique. Ainsi sont admis des bâtiments administratifs qui relèvent de l'entreprise conformément au PAG.

L'îlot pourra être morcelé en plusieurs places à bâtir.

Les modes d'utilisation du sol dans le domaine d'application du PAP sont définis de la manière suivante (schéma sans échelle) :



## 1.1 disposition des constructions hors sol

Ce mode d'utilisation du sol est conforme à la désignation « zone d'activités-1 » du PAG de la Ville de Luxembourg.

La partie administrative ne peut comporter plus de 4 niveaux pleins.

L'étage en retrait pourra être exploité à raison de 50 % par rapport au niveau plein.

## 1.2 disposition des constructions en sous-sol

Les constructions peuvent comporter au minimum 1 sous-sol et au maximum 2 sous-sols.

## 2. degré d'utilisation du sol (RGD art. 3 (3).)

### 2.1 volume des constructions

Conformément à la partie écrite du PAG de la Ville de Luxembourg, le volume maximum à construire dans la zone ZA 1 ne peut être supérieur à quatre et demi mètres cubes par mètre carré de surface de l'îlot respectivement de la place à bâtir en cas d'un morcellement de l'îlot.

### 2.2 surface construite brute, emprise au sol, surface pouvant être scellée (RGD art. 3 (3)2.a).

Tableau récapitulatif

Désignation de l'îlot	ILOT	
Surface nette îlot	36 630m <sup>2</sup>	
Surface pouvant être scellée	32 967 m <sup>2</sup> max.	
Surface zone verte privée (10%)	3 663 m <sup>2</sup>	
Surface construite brute selon : Volume	14 017 m <sup>2</sup> min.	54 945 m <sup>2</sup> max.
Surface d'emprise au sol	3 115 m <sup>2</sup> min.	12 210 m <sup>2</sup> max.

### **2.3 emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions (RGD art. 3 (3)2.b)**

L'octroi d'une autorisation de bâtir pour toute construction nouvelle, toute reconstruction ou tout agrandissement d'au moins 40 m<sup>2</sup> de la surface exploitable est subordonné à la condition qu'un nombre déterminé d'emplacements de stationnement pour véhicules soit aménagé sur la propriété même.

Doivent être fournis dans ces cas :

- un emplacement par tranche de 125 m<sup>2</sup> de la surface exploitable pour les bureaux et administrations ;
- un emplacement par tranche de 125 m<sup>2</sup> de la surface exploitable pour les établissements industriels et artisanaux

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

Il est interdit de dépasser le nombre d'emplacements déterminé ci-devant. Il peut être dérogé exceptionnellement à ce principe si le quartier n'est pas desservi, d'une manière adéquate, par les transports en commun.

En dehors de cette obligation, un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour les véhicules utilitaires est à prévoir.

Les emplacements de stationnement sont à aménager sur l'îlot, de préférence en sous-sol.

Les parkings en surface ne peuvent se situer dans les marges de reculement imposées. Les emplacements de stationnement sont à agrémenter par de la verdure ; par tranche de 4 emplacements, un arbre à haute tige doit être planté. Ces arbres sont à disposer de façon à former un maillage sur toute la surface du parking.

Les emplacements de stationnement doivent avoir des accès faciles et permanents sur la voie publique tenant compte des impératifs de sécurité de la circulation, leurs dimensions seront d'au moins 2.30 sur 5.00 m. Elles seront en tout point conformes aux dernières réglementations en vigueur.

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

Les pentes d'accès aux garages ne pourront dépasser une déclivité de 15 %.

### **2.4 reculs des constructions par rapport aux limites des terrains à bâtir net et distances à observer entre constructions (RGD art. 3 (3)2.c)**

Les constructions doivent respecter les reculs par rapport aux limites de l'îlot tels que repris dans la partie graphique, sous réserve de l'obtention d'une permission de voirie pour la partie longeant le futur boulevard de Merl.

En cas d'un morcellement de l'îlot en plusieurs places à bâtir, les constructions doivent observer un recul moyen d'au moins de 6 m sur les nouvelles limites à



créer. Dans ce cas, des constructions peuvent s'adosser sans aucun recul sur les limites latérales par convention entre voisins, à moins que des considérations de sécurité ne s'y opposent.

Les marges de reculement ne peuvent servir ni au stockage de matériaux ni à l'aménagement d'emplacements de stationnement.

La construction de deux immeubles non jointifs sur l'îlot ou une même place à bâtir pourra être autorisée sous condition que les constructions respectent entre elles un espace libre d'au moins 10 m et que la deuxième construction dispose d'un accès imprenable d'au moins 5 m de largeur. Dans cette hypothèse les parties administratives liées aux entreprises implantées sur l'îlot ou la même place à bâtir peuvent être groupées dans un immeuble donnant sur la voie publique.

## 2.5 hauteur des constructions à l'acrotère (RGD art. 3 (3)2.d)

Les hauteurs maximales des constructions sont indiquées dans la partie graphique.

L'îlot est caractérisé par une différence de niveau importante entre la rue Nicolas Bové et la rue de Strassen. Une voie de desserte privée relie les deux rues entre elles. Les hauteurs des bâtiments sont mesurées à l'axe de cette voie desservante et au milieu de la façade de la construction donnant sur la voie desservante au point le plus haut des acrotères.

Les hauteurs des bâtiments longeant la rue Nicolas Bové sont mesurées à l'axe de la voie desservante et au milieu de la façade de la construction donnant sur la voie desservante aux points le plus haut des acrotères.

Hauteur maximum des constructions à l'acrotère de la partie <b>administrative</b>	20 m
Hauteur maximum des constructions à l'acrotère pour <b>halles</b>	13 m

La surface des superstructures, destinés à recevoir les installations techniques ne pourra dépasser 50% de celle de la halle.

Des constructions ponctuelles dont la hauteur est déterminée par des impératifs fonctionnels d'ordre technique dûment constatés peuvent être autorisées.



## 2.6 Tableau récapitulatif:

Le degré d'utilisation du sol est défini comme suit:

	zone	np	étage en retrait	ha-x max.
<b>ILOT</b>	<b>Z.A.-1</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>13 / 20 m</b>

**nombre de niveaux pleins** (np) suivant la définition du Règlement grand-ducal du 28.07.2011 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier.

**hauteur maximale à l'acrotère** (ha-x max.) suivant la définition du Règlement grand-ducal du 28.07.2011 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier.

**étage en retrait** (+R) est renseigné dans la partie graphique. Au-dessus du dernier niveau plein, le présent PAP prévoit la réalisation d'un étage en retrait.

## 2.7 Remblais et déblais de terre (RGD art. 3 (3)4.d) :

Dans le cadre du projet de construction les déblais et remblais sont à limiter au strictement minimum.

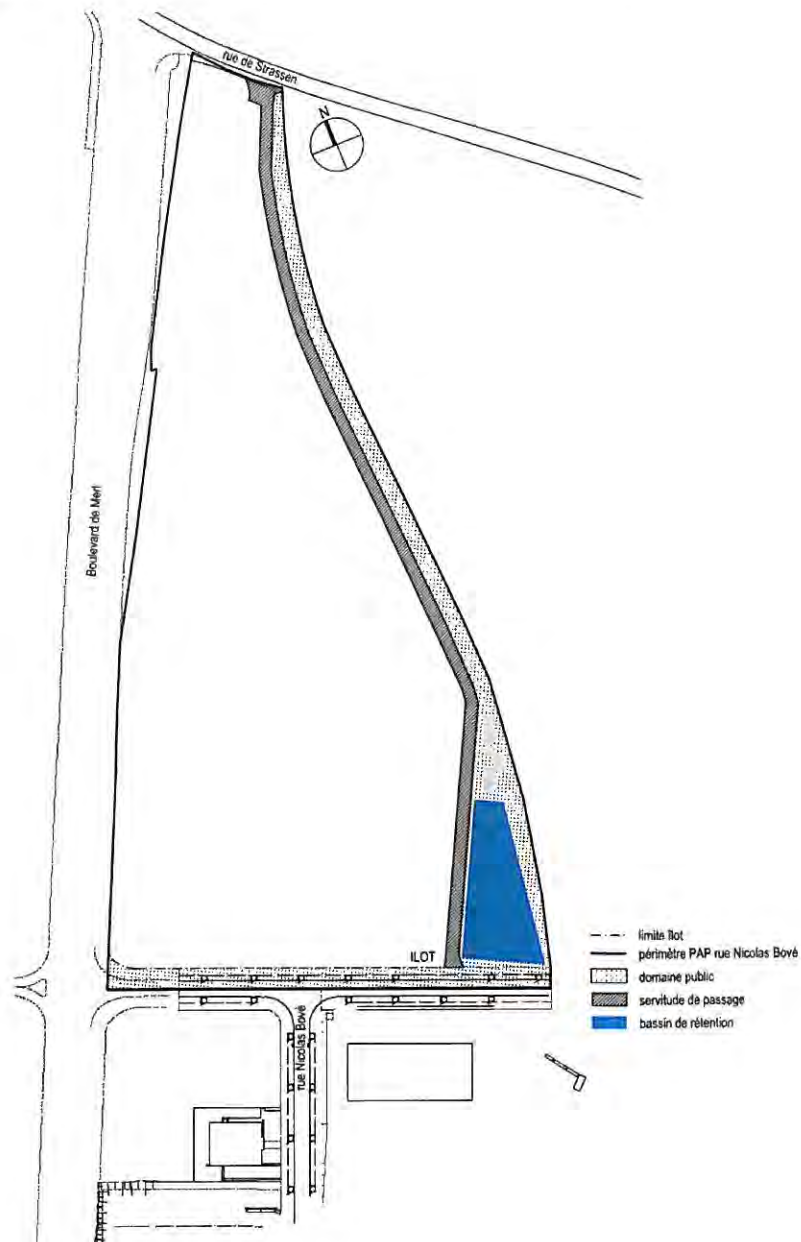
Dans la mesure du possible un équilibre entre déblais et remblais est à rechercher.

## 2.8 Constructions et éléments à conserver ou à démolir (RGD art. 3 (3)4.e) :

Les constructions à démolir ainsi que la végétation à conserver sont reprises dans la partie graphique.

### 3. Aménagement du domaine public

#### 3.1 Schéma des fonds destinés à être cédés au domaine public communal



L'ilot est à grever d'une servitude de passage d'une largeur de 6,00 m au profit du terrain prévu pour accueillir le bassin de rétention et l'espace vert public, en vue d'aménager un accès carrossable pour les besoins des travaux d'entretien. L'accès au bassin de rétention devra être garanti en permanence.

Fonds cédés au domaine public - détail :

	Existant	Futur	Total
Voirie	578 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>	713 m <sup>2</sup> (1,66 %)
Trottoir	441 m <sup>2</sup>	157 m <sup>2</sup>	598 m <sup>2</sup> (1,39%)
Bande de stationnement	275,44 m <sup>2</sup>	27,03 m <sup>2</sup>	302 m <sup>2</sup> (0,70%)
Espace vert public (dont bassin de rétention)	/	4 499 m <sup>2</sup> (10,4%) (2 139 m <sup>2</sup> )	4 499 m <sup>2</sup> (10,4%) (2 139 m <sup>2</sup> )
Total			6 112 m <sup>2</sup> (14,3%)

### 3.2 emplacements publics

La servitude de passage au profit du terrain prévu pour accueillir le bassin de rétention et l'espace vert public devra être aménagée de façon à garantir un accès carrossable.

Le nombre et la disposition des emplacements publics sont définis dans la partie graphique. Les emplacements de stationnement publics sont situés le long de la rue Nicolas Bové.

### 3.3 raccord à l'infrastructure publique

La partie graphique renseigne le tracé principal des infrastructures de canalisation (eau de pluie et eau usée).

Le raccordement principal des infrastructures tel que électricité, télécommunication, eaux potables, eaux usées sont dans la rue Nicolas Bové. Pour des raisons de faisabilité et de sécurité, un second raccordement pourra être réalisé sur la rue de Strassen.

Les installations techniques pour l'exploitation des infrastructures publiques (p.ex. trafo, pompe, etc.) sont à intégrer au paysage de manière discrète dans des éléments de construction.

L'eau pluviale est récoltée et évacuée séparément de l'eau usée. L'évacuation s'effectue de manière temporisée grâce à l'aménagement de toitures végétalisées, l'aménagement perméable des espaces publics et le bassin de rétention.

### 3.4 espaces verts publics

Les espaces verts publics seront à aménager comme prévus dans la partie graphique et selon les indications du bilan des biotopes élaboré par eneco ingénieurs-conseils, annexé au rapport justificatif.

### 3.5 accès et jouissances

Le tracé principal des infrastructures publiques dans le domaine d'application du présent PAP est indiqué dans la partie graphique.

Les plans des infrastructures (élaborés par BEST Ingénieurs Conseils Associés s.à r.l.) sont annexés au présent dossier et montrent de façon détaillée les différents tracés.

Les locaux techniques (station de chauffage urbain, pompe....) nécessaires pour l'exploitation des réseaux communaux sont à intégrer dans la planification des constructions et dans le concept paysager. Les jouissances y relatives seront fixées de façon détaillée entre les différentes parties.

**Ville de Luxembourg**

42, Place Guillaume II L-2090 Luxembourg

**M3 architectes sa**

15, rue Würth Paquet L-2737 Luxembourg