

# Projet d'aménagement particulier

Ville de Luxembourg

Luxembourg-Gare

« Rue Wenceslas 1<sup>er</sup> » (SD-GA05)

Phase 1

## PARTIE ECRITE

La présente partie écrite est indissociable à la partie graphique du projet d'aménagement particulier.



Février 2023

adapté suite à l'avis de la cellule d'évaluation



PAUL WURTH  
Real Estate

appartient à la délibération  
du conseil communal  
du 17 avril 2023  
référence n° 82A/2019/3

Référence: 19530/28C

Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 26/07/2023

La Ministre de l'Intérieur

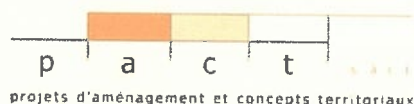
Taina Bofferding

**Demandeur :**



Paul Wurth Real Estate S.A.  
32, rue d'Alsace  
L-1122 Luxembourg

**Elaboré par:**



pact s.à r.l.  
58 rue de Machtum  
L-6753 Grevenmacher  
Tél: 26 45 80 90  
Fax: 26 25 84 86  
Email: mail@pact.lu

**Grevenmacher, le 14.02.2023**

Le présent dossier a été élaboré :

- Conformément à la *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (régime 2017)*
- Conformément au *règlement grand-ducal (RGD) du 08 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.*

**Toutes les prescriptions de la présente partie écrite sont conformes au contenu de la partie écrite du PAG de la Ville de Luxembourg en vigueur au moment de l'élaboration du PAP actuel.**

**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.**

## Table des matières

<b>1. DELIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES.....</b>	<b>4</b>
<b>2. LES FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION DU PROJET .....</b>	<b>4</b>
2.1 Espaces publics .....	4
<b>3. MODE D'UTILISATION DU SOL.....</b>	<b>5</b>
<b>4. DEGRE DETAILLE D'UTILISATION DU SOL .....</b>	<b>5</b>
4.1 Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles .....	5
4.2 Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol ; .....	6
4.3 Les hauteurs des constructions à l'acrotère .....	6
4.4 La forme des toitures.....	6
4.5 Le modelage du terrain avec indication des tolérances.....	7
4.6 Les emplacements de stationnement .....	7
<b>5. PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES DEFINIES PAR LE PAP .....</b>	<b>8</b>
5.1 Les accès carrossables .....	8
5.2 Les constructions et les éléments naturels à conserver .....	8
5.3 Les murs et clôtures .....	8
5.4 La couleur et l'emploi des matériaux.....	8
5.5 Dispositions spécifiques .....	9
<b>6. MISE EN ŒUVRE DU PAP .....</b>	<b>11</b>

## 1. DELIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES

La délimitation et la contenance des parcelles initiales sont exprimées sur l'extrait cadastral et le relevé parcellaire (RP) officiels joint en annexe du rapport justificatif. Un levé topographique de la situation existante, ainsi qu'un mesurage cadastral servent de fond de plan pour la partie graphique du présent PAP. Celle-ci contient aussi la délimitation et la contenance des lots projetés.

Suivant le bornage officiel du géomètre officiel de la limite du PAP (voir annexe du rapport justificatif), la surface totale du PAP s'élève à 84,56 ares.

## 2. LES FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION DU PROJET

La cession des fonds réservés à des aménagements publics se fera conformément à l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 et s'élève à environ 26,24 ares, ce qui correspond à environ ~31,03 % de la surface totale du projet.

Surfaces projetées	Surface [m <sup>2</sup> ]
<b>Lots privés projetés (Surface nette du PAP)</b>	
Lot 1	4.603
Lot 2	1.056
Lot 3	173
<b>Total lots privés</b>	<b>5.832</b>
<b>Infrastructures publiques</b>	
surface destinée à être cédée à la commune	2.624
<b>Surface brute du PAP</b>	<b>8.456</b>

### 2.1 Espaces publics

Les espaces verts publics, les voies de circulation, les emplacements de stationnement, l'évacuation des eaux pluviales et le modelage du terrain (voir aussi art. 4.5) sont indiqués dans la partie graphique du PAP.

Les espaces publics sont à aménager majoritairement de façon urbaine et minérale.

Une surface correspondant à au moins 10% de la surface totale du PAP NQ, doit être réservée à l'aménagement d'espaces de verdure cohérents ouverts au public, d'aires de récréation ou de jeux, ainsi qu'à la plantation d'arbres en bordure de la voirie (voir partie graphique légende complémentaire : « chemin piéton / piste cyclable / zone piétonne / espace vert public ou accessible au public).

Tous les détails pour l'aménagement de l'espace public (y compris les réseaux d'infrastructures ou le mobilier urbain) seront mis au point en collaboration avec les services de la Ville de Luxembourg et précisés dans le cadre de la mise en œuvre du présent PAP (projet d'exécution et convention suivant les articles 35 et 36 de la loi ACDU).

Les prescriptions de la partie graphique et de la partie écrite concernant le domaine public peuvent être ponctuellement adaptées, respectivement précisées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent plan d'aménagement particulier, et ce en concertation étroite avec les services compétents de la Ville de Luxembourg et/ou toute Administration de l'Etat concernée.

### 3. MODE D'UTILISATION DU SOL

Le mode d'utilisation du sol est destiné à l'habitation et à des services administratifs ou professionnels.

Sont aussi admissibles des activités de commerce, des activités de loisirs, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, ainsi que des constructions, des établissements, des équipements et des aménagements de service public et d'intérêt général et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Les affectations autres que le logement sont à prévoir de préférence aux niveaux des rez-de-chaussée en contact direct avec le domaine public, en vue d'animer ces espaces.

La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 25% au minimum.

#### LOGEMENTS ABORDABLES

Conformément à l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le tableau ci-dessous renseigne pour chaque lot le nombre d'unités et la surface construite brute à réserver aux logements abordables. Il renseigne également la surface construite brute qui sera réservée exclusivement au logement et ne saura connaître une affectation autre.

Lot	SCB destinée exclusivement au logement	SCB minimale réservée aux logements abordables	Nombre minimal de logements abordables
1	9.301 m <sup>2</sup>	1.396 m <sup>2</sup>	12 u.
2	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 u.
3	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 u.
<b>Total</b>	<b>9.301 m<sup>2</sup></b>	<b>1.396 m<sup>2</sup></b>	<b>12 u.</b>

### 4. DEGRE DETAILLE D'UTILISATION DU SOL

#### 4.1 Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles

Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles sont définies sur la partie graphique du PAP.

L'alignement obligatoire pour les constructions destinées au séjour prolongé est à respecter pour les 4 premiers étages au-dessus du niveau de l'espace public. La partie de la façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface concernée. Les parties de la façade respectivement les étages comportant des arcades (définies par l'article 5.5.4) sont exemptés de cette prescription.

Pour toutes les surfaces constructibles pour constructions souterraines à l'extérieur des limites pour constructions destinées au séjour prolongé (au cas où la construction hors-sol se trouve en retrait à la construction sous-sol), il est admis que le niveau fini de la construction en sous-sol dépasse de 0,50 m le niveau de la voie desservante.

Les équipements techniques, tels qu'un bassin de rétention enterré en dur, un réservoir à combustible, une rampe d'accès au parking souterrain, un ascenseur pour voitures permettant d'accéder au garage en sous-sol etc., ne sont autorisés dans les marges de reculement que sous condition de ne pas dépasser le niveau de la voie desservante plus de 0,50 m.



## **4.2 Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol ;**

Le nombre de niveaux maximal admissible hors-sol et sous-sol pour chacun des lots projetés dans le cadre du présent PAP est défini sur la partie graphique du PAP.

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

## **4.3 Les hauteurs des constructions à l'acrotère**

Les hauteurs à l'acrotère (ha) maximales des constructions principales sont définies sur la partie graphique du PAP par rapport aux points de référence indiqués (liste avec coordonnées des points de référence, voir annexe du rapport justificatif).

La hauteur à l'acrotère des constructions est définie comme différence moyenne entre le point de référence et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur le côté du point de référence et perpendiculairement à l'espace public.

Les superstructures techniques sont admissibles au-dessus du dernier niveau (plein ou en retrait) sous condition qu'elles sont intégrées dans le toit.

Tous les équipements et installations techniques doivent se trouver à l'intérieur du toit comme défini dans l'article 4.4, seulement les souches de cheminées et de ventilation, les antennes, les panneaux solaires ou éléments semblables peuvent être surplombés au toit.

La prolongation de la façade ou un habillage équivalent de l'équipement technique doit être réalisée avec un matériau correspondant à la façade. L'impact (pour les voisins) des nuisances sonores provenant d'équipements techniques est à réduire à un niveau sonore de max. 35 dB(A) à la limite cadastrale.

Le garde-corps de l'étage en retrait, même s'il est exécuté en dur, ne peut dépasser la hauteur de l'acrotère ainsi définie de plus de 1,10 m et peut être intégré dans la prolongation de la façade.

La différence d'hauteur entre le terrain projeté au niveau de la façade sur rue de la construction et le premier niveau plein ne doit pas dépasser 1,50 m sur toute sa longueur.

Les hauteurs, les toitures et les retraits de deux constructions jumelées doivent toujours présenter une configuration adaptée afin de créer un ensemble architectural cohérent.

## **4.4 La forme des toitures**

Les toitures plates ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) sont obligatoires pour le lot 1

Les toitures doivent être exécutées sur au moins 30% de leur surface en toiture verte (épaisseurs de substrat de minimum 20 cm).

La dernière couche de la toiture ne peut être constituée de films plastiques ou de bitumes.

À l'exception des souches de cheminée et de ventilation et des antennes, tous les équipements et installations techniques doivent se trouver dans l'intérieur de l'étage en retrait ; les panneaux solaires doivent être installés dans un gabarit formé par 25 degrés sur l'étage en retrait muni d'un toit plat.

Les cabanons d'ascenseurs peuvent dépasser de 1,00 m la hauteur à l'acrotère de l'étage en retrait respectivement du dernier étage plein muni d'un toit plat.

Pour le lot 2, le choix de la forme de toiture est libre et pourra être défini dans le cadre d'un concept architectural cohérent. Si les 30% de toiture verte (épaisseurs de substrat de minimum 20 cm) ne sont

pas réalisables d'un point de vue technique ou conceptuelle, une alternative techniquement valable en équivalence avec le volume de rétention respective sera à réaliser.

#### 4.5 Le modelage du terrain avec indication des tolérances

Les cotes de niveaux projetés des surfaces publiques doivent être reprises avec des tolérances de 0,50m.

##### Remblai déblais

La partie graphique reprend dans les coupes les remblais et déblais qui représentent le terrain naturel et le terrain projeté avec des tolérances de 0,50 m.

##### Murs de soutènement

Les interfaces avec l'espace public surtout les accès doivent être réalisés de plain-pied sans murs de soutènement.

L'aménagement de murs nécessaires au soutènement ou à la consolidation du terrain peut être autorisé sous condition que:

- pour les murs situés le long des limites cadastrales
  - o les murs ne doivent pas dépasser une hauteur de 0,70 m par rapport à l'axe de la rue respectivement le niveau de l'espace public (à l'exception du mur situé le long de la rue Wenceslas 1<sup>er</sup>)
  - o en cas d'une pente raide (>6%), les murs ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,20 m par rapport à l'axe de la rue respectivement le niveau de l'espace public (à l'exception du mur situé le long de la rue Wenceslas 1<sup>er</sup>)
  - o la distance minimale entre deux murs de soutènement doit être au moins 2,00 m, leur épaisseur incluse.
- pour les murs non situés le long des limites cadastrales (distance minimale de 3 m de la limite de terrain), de ne pas dépasser une hauteur de 1,50 mètre par rapport au niveau du terrain concerné.

L'apparence des murs et murets privées de délimitation doit être cohérente avec celle des socles de façade des constructions principales afin d'assurer la continuité visuelle et réalisées en matériaux solides et durables. Une exécution en béton préfabriqué est autorisée sous condition d'un parachèvement avec un matériau solide et durable cohérent à la façade de la construction principale.

Au cas où les murs de soutènement en bord d'un lot privé dépassent une hauteur de 80 cm, un garde-corps ajouré d'une hauteur réglementaire doit être prévu. Les fondations des murs doivent se trouver exclusivement sur le domaine privatif. Les murs doivent permettre le drainage du terrain sur le domaine privé.

Le mur situé le long de la rue Wenceslas 1<sup>er</sup> sera adapté aux niveaux nécessaires pour l'aménagement de l'espace concernée du PAP. La hauteur nécessaire doit aussi intégrer le garde-corps. Il sera considéré comme mur public qui doit être cohérent et solide sur toute sa longueur.

#### 4.6 Les emplacements de stationnement

##### Emplacements de stationnement pour voitures

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

Doivent être fournis:

- au maximum 1,0 emplacements et au minimum 0,8 emplacement par logement.

- 1 emplacement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de la surface construite brute pour les crèches, les commerces, cafés et restaurants
- au maximum 1 emplacement par tranche de 235 m<sup>2</sup> de la surface construite brute et au minimum 1 emplacement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de la surface construite brute pour les bureaux et administrations
- 1 emplacement par tranche de 3 chambres pour les établissements d'hébergement collectif, les hôtels, les constructions hospitalières, de gériatrie et centres intégrés pour personnes âgées

Tous les emplacements de stationnement seront réalisés à l'intérieur du lot 1.

#### **Nombre obligatoire d'emplacements de stationnement pour vélos**

Toute nouvelle construction abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes doit disposer d'un ou de plusieurs endroits permettant d'entreposer des vélos en nombre suffisant.

Doivent être prévus :

- min. 1 emplacement par logement
- min. 1 emplacement par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface construite brute pour toutes les autres fonctions.

Une dérogation peut être accordée par le Bourgmestre quant au nombre d'emplacements à réaliser pour toute surface commerciale, administrative ou professionnelle et artisanale si la configuration du site ou de la construction existante ne le permet pas.

## **5. PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES DEFINIES PAR LE PAP**

### **5.1 Les accès carrossables**

L'accès aux garages et aux emplacements depuis le domaine public doit être réalisé par le chemin le plus court.

Un accès carrossable pour le lot 1 est autorisé aux endroits indiqués dans la partie graphique.

Les pentes d'accès devront être aménagées de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique.

Une pente d'accès descendante à partir de la voie publique communale peut avoir une inclinaison maximale de 15 % tandis que l'inclinaison maximale d'une pente d'accès ascendante est de 10 %.

### **5.2 Les constructions et les éléments naturels à conserver**

Il n'y a pas des constructions et d'élément naturel à conserver sur le site.

### **5.3 Les murs et clôtures**

Les lots privés pourront être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur inférieure à 0,70 m, par des haies vives ou des grillages. La hauteur totale de ces clôtures ne pourra pas dépasser 2,00 m.

### **5.4 La couleur et l'emploi des matériaux**

#### **5.4.1 Revêtements de sol**

Les revêtements de sol sur les surfaces adjacentes à l'espace public doivent être les mêmes sur toute la longueur du lot et sont à aménager de manière cohérente et en harmonie avec le domaine public.



Les cheminées d'aération sont à intégrer dans le concept d'espaces privés sans impact sur l'espace public.

#### **5.4.2 Traitement du premier niveau plein (rez-de-chaussée) (côté espace public)**

Le premier niveau plein des parties de construction doit accuser une hauteur d'étage entre 4,50 m et 5,50 m.

Au premier niveau plein, la part de la surface vitrée de la façade doit être entre 60% et 100%.

Les façades adjacentes doivent présenter une configuration adaptée, afin de former un ensemble architectural cohérent.

L'aménagement des premiers niveaux pleins destinés à d'autres usages que l'habitation ne peut en aucun cas empêcher l'accessibilité aux pièces destinées au séjour prolongé de personnes des étages supérieurs.

L'accès aux commerces ou services du premier niveau plein doit être distinct de celui des unités de constructions destinées aux autres fonctions.

#### **5.4.3 Traitement des façades**

Les façades doivent être réalisées en matériaux solides et durables (aspect de propreté visuelle). Les façades en crépi et miroitantes sont interdites.

Les façades végétalisées sont autorisées ponctuellement.

L'utilisation du bois est seulement autorisée de façon ponctuelle et non exhaustive.

Les teintes ou couleurs criardes sont interdites.

### **5.5 Dispositions spécifiques**

#### **5.5.1 Saillies et avant-corps**

Les avant-corps, qui sont des éléments architecturaux en saillie par rapport au plan des façades, peuvent être admis sous condition qu'ils se trouvent à l'intérieur des limites de construction.

Les corniches, les avant-toits, les auvents et autres éléments architecturaux semblables, empiétant entièrement ou partiellement sur le domaine public, doivent se trouver à une hauteur minimale de 4,50 m par rapport au niveau de la finition de la surface concernée. L'empiètement sur une voie carrossable n'est pas autorisé.

À une hauteur inférieure à 4,50 m au-dessus du niveau du trottoir ou surface piétonne desservante, les éléments architecturaux constituant des reliefs sur les façades des constructions, tels que les socles, les encadrements et les devantures, ne peuvent pas empiéter plus de 0,15 m sur le domaine public.

#### **5.5.2 Les balcons**

Les balcons ne sont pas autorisés sur la façade à la limite de l'espace public et sont interdits au-delà des limites de surfaces constructibles.

Pour les autres façades, les balcons avec leurs structures portantes peuvent être admis sous condition:

- que leur saillie ne dépasse pas 1,50 m à mesurer à partir du plan de la façade ;
- que leur surface maximale cumulée ne dépasse pas 10 % de la surface construite brute du logement concerné avec une surface garantie de 6 m<sup>2</sup>;
- qu'ils respectent un recul de 1,90 m sur les limites cadastrales latérales.

Le présent article ne s'applique qu'aux niveaux pleins.

### 5.5.3 Les loggias

Les loggias sont autorisables sur toutes les façades. La cumulation avec les balcons est possible dans le cas de la possibilité d'autorisation d'un balcon. La profondeur minimale d'une loggia est de 1,5 m.

### 5.5.4 Les arcades

Les arcades (définis par une hachure correspondante sur la partie graphique (lot 1)) sont autorisées jusqu'à une hauteur de 8,00 m et une profondeur de 5,00 m. Une adaptation au niveau du socle du premier niveau respectivement du deuxième niveau plein est obligatoire.

Les façades adjacentes doivent présenter une configuration adaptée afin de former un ensemble architectural cohérent.

Les revêtements de sol sous les arcades doivent être les mêmes sur toute la longueur de lot et sont à aménager de manière cohérente et en harmonie avec le domaine public.

L'accès aux arcades doit être de plain-pied ou avec marches mais sans murs de soutènement et sans clôtures.

### 5.5.5 Éléments techniques en façades

Les évacuations de gaz brûlés, les sorties des systèmes de ventilation et les installations de conditionnement d'air extérieures sont interdites.

L'évacuation des eaux pluviales en façade est autorisée sous condition du raccordement à la rétention prévue. Les gargouilles sont interdites.

Les éléments additionnels en façade servant à l'optimisation énergétique sont admissibles à condition de respecter une saillie maximale d'un mètre par rapport à l'alignement de la façade.

### 5.5.6 Les éléments de décoration de façade

Les éléments de décoration de façade ne remplissant aucune nécessité technique ou fonctionnelle peuvent être admis sous condition :

- que leur saillie ne dépasse pas 1,00 m à mesurer à partir du plan de la façade concernée;
- que la surface construite brute de la construction ne soit pas augmentée ;

Les cours anglaises le long de la façade donnant sur l'espace public sont interdites.

### 5.5.7 Éclairage, enseignes et signalisation

Les enseignes lumineuses dignotantes ou animées sont interdites.

Sur la façade du niveau plein donnant sur l'espace public entre les lots 1 et 2, les vitrages opaques sont interdits. Pour tous les premiers niveaux pleins, l'espace derrière les vitrages doit être perceptible en profondeur à partir de l'extérieur.

Au niveau du premier niveau plein, les autocollants pour vitres doivent être posés de l'intérieur et garantir une transparence visuelle.

Toute pollution lumineuse (p.ex : éclairage du ciel) est à éviter, tout en respectant la sécurité des piétons.

### 5.5.8 Gestion des déchets

Les différents récipients accueillant les déchets doivent être entreposés à l'intérieur des constructions dans des locaux adaptés à cette destination et dimensionnés en fonction du nombre et de la taille des récipients correspondant au système de tri et de collecte en vigueur au moment de la demande d'autorisation de construire. Les immeubles doivent être conçus et gérés de manière à ce que les récipients n'encombrent pas les espaces extérieurs le jour de la collecte.

Des locaux-poubelles à l'intérieur des immeubles devront être aménagés conformément aux dispositions du règlement communal en vigueur, portant sur la gestion des déchets et aux prescriptions techniques

y relatives de la Ville de Luxembourg. Ils seront desservis via le sous-sol à partir des accès de lots correspondants.

### **5.5.9 Energie**

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

#### **5.5.10 Eaux pluviales**

La rétention des eaux pluviales est réglementée par l'autorisation de l'Administration de la Gestion de l'Eau. Chaque lot doit prendre en compte les mesures nécessaires, et leur mise en œuvre est à réaliser aux frais du propriétaire du lot concerné.

Une utilisation des eaux pluviales sur les terrains privés (constructions principales ou espaces verts privés) est à envisager. Les eaux pluviales doivent être récupérées, collectées dans une ou plusieurs cuves ou disposées, elles seront destinées à l'usage extérieur (arrosage, nettoyage, etc.) et/ou pour les installations sanitaires.

## **6. MISE EN ŒUVRE DU PAP**

### **6.1 Phasage du PAP**

La conception sera réglée dans la convention de mise en œuvre du PAP. Le PAP pourra être réalisé dans plusieurs phases.

### **6.2 Assainissement**

L'assainissement devra se faire selon les mesures définies sur les plans d'assainissement validés par le Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable - N°1/17/0725 du 17 août 2018 (voir Annexe du rapport justificatif)