

appartient à l'approbation  
du conseil communal  
du 21 novembre 2011  
référence n° 82a/2011



PAP « BULL'S EYE »

PARTIE ECRITE : REGLES D'URBANISME

- 9 NOV. 2011

Bull's Eye Property Lux SA  
6, rue Eugène Ruppert  
L-2453 Luxembourg

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

« PAP BULL'S EYE »

Référence: 16503 126C

Le présent document fait partie du projet  
ayant fait l'objet de ma décision  
d'approbation du: 04/10/2012  
Le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région

  
Jean-Marie HALSDORF

Bull's Eye Property Lux SA

## **TABLE DES MATIERES**

- 0. Situation et régime de propriété
- 1. Généralités
- 2. Délimitation du PAP
- 3. Aménagement du domaine privé
  - 3.1 Parcelles
  - 3.2 Affectation – Mode d'utilisation du sol
  - 3.3 CMU – Degré d'utilisation du sol
  - 3.4 Implantation des constructions
  - 3.5 Disposition des constructions
  - 3.6 Nombre d'étages pleins
  - 3.7 Mixité des fonctions
  - 3.8 Espaces fonctionnels
  - 3.9 Hauteurs des constructions
  - 3.10 Toitures et superstructures
  - 3.11 Emplacements de stationnement
  - 3.12 Accès carrossables
  - 3.13 Espaces verts
  - 3.14 Aménagements extérieurs
  - 3.15 Volumes à démolir
  - 3.16 Données urbanistiques
- 4. Aménagement du domaine public
  - 4.1 Fonds à céder à la Commune
  - 4.2 Aménagement des voiries et places
  - 4.3 Autres dispositions

## (II) DEUXIEME PARTIE : REGLES D'URBANISME

### 0. Situation et régime de propriété

Le Projet d'Aménagement Particulier Bull's Eye Property , appelé ci-après « PAP Bull's Eye » porte sur la partie nord de l'ensemble de terrains dénommé « Salzhaff », à Luxembourg-Hollerich.

Ses limites sont fixées par les limites de propriétés des parcelles cadastrées n° 59/7934, 69/7935, 69/7936, Commune de Luxembourg, section HoA de Hollerich.

Les parcelles sont chacune propriété de Bull's Eye Property Lux s.a. pour 3/5, et de Bull's Eye Property Lux II s.a. pour 2/5.

### 1. Généralités

Le projet d'aménagement particulier exécute le Plan d'Aménagement Général de la Ville de Luxembourg, pour en préciser et compléter les dispositions réglementaires relatives à la zone concernée en fonction de son mode et degré d'utilisation. La présente partie écrite est indissociable de la partie graphique du plan n° AIRE\_PAP\_2\_a, avec laquelle elle forme un ensemble indissociable

Les parcelles concernées sont inscrites dans le périmètre du Plan Directeur « Porte de Hollerich » ; les documents graphiques et écrits relatifs au Plan Directeur et au rapport justificatif illustrent la démarche et étayent les dispositions réglementaires ; ils ne pourraient être invoqués pour imposer d'autres contraintes que celles fixées à la partie Graphique et à la partie écrite du « PAP Bull's Eye ».

Les parcelles concernées ont fait l'objet d'un reclassement, par la modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Général de la Ville de Luxembourg pour le « Salzhaff », à Luxembourg-Hollerich.

Pour tout ce qui relève de la sécurité, la salubrité et la solidité, le Règlement sur les Bâtisses de la Ville de Luxembourg est d'application.

## **2. Délimitation du PAP**

La partie graphique indique le périmètre de la zone concernée et délimite les lots privés constructibles et les terrains destinés à être cédés à la commune. Les parties à céder concernent les nouveaux alignements imposés pour les voiries :

- Route d'Esch, tronçon rue Antoine Meyer – Salzhaff, suivant partie graphique.
- Rue Antoine Meyer, suivant partie graphique
- La société Bull's Eye Property Lux sa, pour compenser la cession de surface verte, qui ne peut-être prévue de manière intéressante dans le cadre du PAP, participera à la mise en valeur du plan directeur « Porte de Hollerich) » pour l'équivalent des 10% de surface verte (10% = 454,30m<sup>2</sup>).

Des modifications de ces alignements, imposées postérieurement à l'entrée en vigueur du PAP, ne sauraient remettre en cause les prescriptions de la partie graphique et de la partie écrite. La délimitation définitive du PAP, ainsi que leur mesurage et leur enregistrement par l'Administration du Cadastre et de la Topographie a lieu, au plus tard, au moment de l'obtention de l'autorisation de bâtir définitive pour la construction des bâtiments.

## **3. Aménagement du domaine privé**

### **3.1 Parcelles**

Le PAP Bull's Eye prévoit la création de 2 parcelles, dont la délimitation est indiquée à la partie graphique. La subdivision définitive des parcelles ainsi que leur mesurage et leur enregistrement par l'Administration du Cadastre et de la Topographie a lieu au moment de l'obtention de l'autorisation de bâtir définitive.

### **3.2 Affectation – Mode d'utilisation du sol**

Les affectations des parcelles et fonctions admissibles sont définies à la partie graphique. Le PAP Bull's Eye prévoit la construction d'un immeuble de bureaux avec possibilité de commerce le long de la route d'Esch et de la rue Antoine Meyer, et un immeuble d'habitation avec possibilité de professions libérales au rez-de-chaussée, le long des rues Antoine Meyer et Emile Lavandier.

### **3.3 CMU – Degré d'utilisation du sol**

Le degré d'utilisation du sol est fixé à un Coefficient Maximum d'Utilisation du sol de 2,5, par rapport à la surface nette du terrain, après cessions, pour l'ensemble des parcelles à créer. Le coefficient d'occupation du sol est de 0,6 pour l'ensemble des parcelles à créer.

### **3.4 Implantation des constructions**

Les alignements et reculs des constructions par rapports aux limites de la parcelle sont repris dans la partie graphique. Les mesures se prennent au nu fini extérieur des façades.

### 3.5 Disposition des constructions

La partie graphique du PAP Bull's Eye fait la distinction entre constructions principales et parking en sous-sol.

Les emprises au sol maximales des constructions principales sont indiquées dans la partie graphique par des pointillés rouges (limite ~~minima~~/maxima de surfaces constructibles pour constructions principales)

L'emprise au sol maximale du parking en sous-sol est indiquée dans la partie graphique par des pointillés bleus clair (limite ~~minima~~/maxima de surfaces constructibles pour parking en sous-sol)

Les éléments architecturaux suivants peuvent dépasser les limites des surfaces constructibles et la limite entre parcelles :

Les balcons et auvents, jusqu'à une profondeur de 1,50 m, à l'exception des façades alignées sur les limites des voiries publiques

Les dispositifs architecturaux et techniques (pare-soleils notamment) apposés en façade en dehors de l'enveloppe chauffée du bâtiment.

Les empiétements d'éléments techniques (cours anglaises pour ventilation, notamment) au-delà des limites constructibles sont autorisés, jusqu'à une profondeur de 1,20 m, pour les parties enterrées. Les cours anglaises empiétant sur le domaine public ne sont pas admises.

### 3.6 Nombre d'étages pleins

Le nombre maximal d'étages pleins hors sol figure dans la partie graphique. Il est compté à partir de la rue Antoine Meyer. En fonction de la topographie du terrain, le niveau du sous-sol -1 variera entre complètement enterré et totalement dégagé. Les parties suffisamment dégagées, situées au-dessus du niveau de la voie desservant (rue Emile Lavandier), et pouvant être éclairées de façon naturelle et directe, peuvent accueillir des pièces destinées au séjour prolongé de personnes.

Plusieurs niveaux en sous-sol sont autorisés.

### 3.7 Mixité des fonctions

Le nombre de logements est limité à 50 unités. La surface moyenne de l'ensemble des logements doit être au minimum de 52 m<sup>2</sup>. Une variété dans le type de logement est à appliquer (studio, 1- 2 chambres, 3 chambres). Un maximum de 17 logements à une chambre peut être autorisé, au moins 5 logements à 3 chambres doivent être réalisés.

### 3.8 Espaces fonctionnels

Chaque logement doit disposer d'un débarras de dimensions généreuses à l'intérieur du logement ainsi qu'une cave de minimum 5 m<sup>2</sup>.

Le programme de logements, doit être accompagné au moins par les espaces fonctionnels suivants :

- Un Local à vélos et poussettes
- Une Buanderie
- Un Local poubelles



Le hall avec sas d'entrée doit être éclairé naturellement et doit être accessible aux personnes à mobilité réduite.

Tous les espaces doivent être conformes aux prescriptions figurant dans le Règlement sur les Bâtisses de la Ville de Luxembourg.

### 3.9 Hauteurs des constructions

Les hauteurs maximales des constructions sont indiquées dans la partie graphique. Sera considérée comme hauteur des constructions la différence moyenne entre le niveau de l'axe de la rue Antoine Meyer et le point le plus haut de l'acrotère.

Le PAP prévoit des étages en retrait. La localisation de ces derniers est indiquée dans la partie graphique par des pointillés violets (localisation des étages en retrait). La façade des étages en retrait doit être en recul d'au moins 2,00m à l'endroit localisé sur le PAP. Ces reculs sont destinés à assurer les transitions volumétriques entre les nouvelles constructions et les constructions existantes, tout comme à suivre la déclivité naturelle du terrain.

Pour le bâtiment de logement, l'étage en retrait peut-être exploité au maximum à raison de quatre-vingt pour cent par rapport au dernier étage plein.

Le niveau fini du rez-de-chaussée (hdr-hauteur de référence) pour l'immeuble bureau et logement est indiqué à la partie graphique, ce niveau peut diverger de plus ou moins 0,50m.

### 3.10 Toitures et superstructures

Les toitures plates sont imposées. Seules les formes de pente destinées à l'écoulement des eaux sont acceptées. La toiture du garage souterrain est plantée sur ses parties non carrossables.

Les superstructures techniques sont admises aux conditions suivantes :

- qu'elles soient regroupées au centre des toitures dans un enclos pare-vue
- que le volume s'inscrive dans un gabarit théorique formé par des pentes de 25° naissant de l'intersection des plans de façades et des acrotères.

La hauteur d'acrotère ne peut dépasser le niveau de la dernière dalle de plus de 1,00m pour l'immeuble de logement et de 1,20m pour l'immeuble de bureaux.

### 3.11 Emplacements de stationnement

Les emplacements de stationnement réglementaires pour chaque parcelle sont assurés en sous-sol.

Il n'y a pas d'emplacements de stationnement privés en surface.

En conformité avec le règlement sur les bâtisses, le mode de calcul du nombre d'emplacement sera le suivant :

- a) un emplacement par logement ;
- b) un emplacement par tranche de 75 m<sup>2</sup> de la surface exploitable pour les commerces, cafés et restaurants ;
- c) un emplacement par tranche de 125 m<sup>2</sup> de la surface exploitable pour les bureaux et administrations.

Le nombre d'emplacement de stationnement déterminé ci-avant ne peut en aucun cas être dépassé.

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

### 3.12 Accès carrossables

L'aménagement d'accès carrossables est prévu à plusieurs endroits du PAP Bull's Eye, tels que repris à la partie graphique. Il est néanmoins prévu de regrouper les accès aux différents parkings souterrains en une seule aire carrossable, desservant les entrées des parkings au premier niveau en sous-sol, de la servitude de passage en émanant.

Un accès carrossable est aménagé à l'intérieur de la parcelle pour l'accès des services d'incendie.

### 3.13 Espaces Verts

Les surfaces réservées aux plantations sont indiquées à la partie graphique. Le projet des aménagements extérieurs devra être soumis avec les demandes d'autorisation de bâtir.

Les haies et plantations seront de préférence d'espèces indigènes.

### 3.14 Aménagements extérieurs

Les constructions sont implantées de manière à limiter les remblais ; les niveaux du terrain fini sont repris aux coupes à titre indicatif.

Les parcelles seront bordées, le long des voies publiques de murets de hauteur min 40 cm et maximum 0,7 m, doublés de haies. Aux autres limites, les clôtures peuvent être réalisées sous forme de murets, grillages, haies, ou de leur combinaison. Des clôtures pare-vue sont autorisées aux rez-de-chaussée entre jardins privatifs contigus, sur une profondeur maximum de 3,0 m, et une hauteur de 1,9 m.

Les surfaces scellées seront limitées aux pentes d'accès du parking souterrain. Les autres voies d'accès piétonnes aux immeubles seront pavées et perméables. L'accès aux véhicules de pompiers est réalisé en une surface consolidée perméable. L'accès des services incendie est indiqué au PAP par une flèche.

### 3.15 Volumes à démolir

Les parcelles sont libres de toute construction.

### 3.16 Données Urbanistiques

	Bull's Eye II (partie Logement)	Bull's Eye (partie Bureau)
Surface Terrain brute	4.543,00 m <sup>2</sup>	
Surface Terrain à céder à la commune		
Voirie	450,64 m <sup>2</sup>	
Surface verte	454.30 m <sup>2</sup> (en dehors du PAP)	
<b>Surface terrain nette</b>	<b>4.092,36 m<sup>2</sup></b>	
STHO	10.230,90 m <sup>2</sup>	
	4.900,00 m <sup>2</sup>	5.330,90 m <sup>2</sup>
	Valeurs maximum fixé au PAP, Le calcul CMU x Surface terrain nette est d'application sur l'ensemble du terrain	Valeurs maximum fixé au PAP, Le calcul CMU x Surface terrain nette est d'application sur l'ensemble du terrain
Emprise au sol	2.455,42 m <sup>2</sup>	
Nombre d'étages	III+R	V

## 4. Aménagement du domaine public

### 4.1 Fonds à céder à la Commune

La partie graphique renseigne sur les fonds à céder à la Commune. Ils sont destinés à l'élargissement des voiries nationale et communale.

La société Bull's Eye Property Lux sa, pour compenser la cession de surface verte, qui ne peut-être prévue de manière intéressante dans le cadre du PAP, participera à la mise en valeur du plan directeur « Porte de Hollerich » pour l'équivalent des 10% de surface verte (10% = 454,30m<sup>2</sup>).

### 4.2 Aménagement des voiries et places

La conception des espaces piétons, du stationnement, des plantations et des voiries relève de l'Administration des Travaux et des Services techniques de la Ville de Luxembourg.

### 4.3 Autres dispositions

Les autres dispositions concernant les Fonds à céder et les travaux à exécuter doivent être précisées pour la mise en œuvre du « PAP Bull's Eye » dans une Convention, conformément aux articles 35 et 36 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 sur l'Aménagement communal et le Développement urbain.