

VILLE DE LUXEMBOURG

PAP « NOUVEAU QUARTIER »

PAP NQ-WH-12

QUARTIER GRUENEWALD OUEST

PARTIE ECRITE

Version du 15.04.2024

TABLE DES MATIERES

A.	GÉNÉRALITÉS	4
B.	PRESCRIPTIONS	4
	DELIMITATION DU PAP NQ	4
	AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC	5
1.	DELIMITATION DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL	5
2.	EVACUATION DES EAUX PLUVIALES	5
3.	MODELAGE DU TERRAIN	5
	AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE	5
4.	DELIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS	5
5.	MODE D'UTILISATION DU SOL	6
5.1.	Prescriptions générales	6
5.2.	Prescriptions particulières	6
6.	DEGRE D'UTILISATION DU SOL	6
6.1.	Surface construite brute	6
6.2.	Surface pouvant être scellée	6
6.3.	Espaces verts privés	6
6.4.	Surfaces constructibles	7
6.5.	Reculs	7
7.	SERVITUDES	7
7.1.	Servitude de type urbanistique – Habitabilité	7
7.2.	Servitude de type urbanistique – Toitures	8
7.3.	Servitude de passage privé	8
7.4.	Servitude écologique	8
8.	EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT	9
8.1.	Emplacements de stationnement pour véhicules motorisés	9
8.2.	Emplacements de stationnement pour bicyclettes	9
9.	AMENAGEMENTS DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES	9
9.1.	Espace extérieur pouvant être scellé	9
9.2.	Aménagement des toitures	9
9.3.	Abris de jardin	9
10.	MODELAGE DU TERRAIN	10

11.	CLOTURES ET ELEMENTS PARE-VUE	10
11.1.	Clôtures	10
11.2.	Elements pare-vue	10
12.	COULEUR ET EMPLOI DES MATERIAUX	10
13.	ELEMENTS TECHNIQUES EN FAÇADES	10
14.	LES INSTALLATIONS TECHNIQUES	11
15.	LES SUPPORTS PUBLICITAIRES	11
16.	ECLAIRAGE, ENSEIGNES ET SIGNALISATION	11
17.	LOGEMENTS ABORDABLES	11

A. GÉNÉRALITÉS

La présente partie écrite fait partie intégrante du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » PAP-NQ-WH-12 « Quartier Gruenewald Ouest » appelé par la suite PAP NQ et fait référence au plan n° 1904-G-1-01, appelé par la suite partie graphique. La présente partie écrite et cette partie graphique sont indissociables.

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 du 08 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ;
- Conformément à la loi modifiée du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0.

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'approbation du PAP NQ.

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 PAP NQ, sont d'application.

B. PRESCRIPTIONS

DELIMITATION DU PAP NQ

Suivant le bornage officiel de la limite du PAP NQ du géomètre officiel (voir annexe), la surface totale du PAP NQ s'élève à 40.603 m².

- Lots privés : env. 314,50 ares
- Surfaces destinées à être cédées à la commune : env. 91,53 ares

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 9.153 m², ce qui correspond à environ 23% de la surface totale du projet.

AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

L'aménagement ainsi que le mobilier urbain des espaces verts publics et des voies de circulation doivent s'intégrer dans le concept d'aménagement des espaces publics et des zones piétonnes de la Ville de Luxembourg et seront mis au point en collaboration avec les services de la Ville de Luxembourg.

Tous les détails pour l'aménagement de l'espace public seront précisés dans le cadre de la mise en œuvre du PAP NQ (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 PAP, et ce en concertation étroite avec les services compétents de la Ville de Luxembourg et/ou toute Administration de l'Etat concernée.

1. DELIMITATION DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL

La partie graphique reprend la délimitation des fonds réservés à la voirie et aux équipements publics destinés à être cédés au domaine public communal.

2. EVACUATION DES EAUX PLUVIALES

L'évacuation des eaux pluviales doit se faire selon l'accord de l'Administration de la gestion des eaux.

Le concept d'assainissement joint au dossier du présent PAP NQ à titre indicatif (voir documents supplémentaires) reprend les surfaces destinées à la rétention ouverte des eaux pluviales ainsi que le tracé de la canalisation pour eaux pluviales et usées.

3. MODELAGE DU TERRAIN

Les cotes de niveaux existants et projetés des surfaces publiques doivent être respectées. La différence en hauteur de l'espace privé par rapport aux niveaux des espaces publics ne doit pas dépasser 0,50 m, sans avoir une incidence sur le domaine public.

Une tolérance de 0,50 m par rapport aux cotes prescrites est accordée.

AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

4. DELIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS

La délimitation et la contenance des parcelles initiales sont exprimées sur l'extrait cadastral et le relevé parcellaire officiels joint en annexe. Un levé topographique de la situation existante, ainsi qu'un mesurage cadastral servent de fond de plan pour la partie graphique du présent PAP.

5. MODE D'UTILISATION DU SOL

5.1. Prescriptions générales

La modification « Gruenewald Ouest » du PAG de la Ville de Luxembourg définit les fonds couverts par le présent PAP NQ comme « zone d'habitation 2 [HAB-2] » et « zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP] ». La zone [HAB-2] est destinée aux maisons d'habitation unifamiliales, bi-familiales et plurifamiliales, ainsi qu'aux établissements d'hébergement. Y sont également admis des activités de commerce de détail, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des prestations de services qui sont le complément naturel à l'habitation, 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.

En précision du PAG, les crèches sont autorisées uniquement au rez-de-chaussée.

La zone [BEP] est réservée aux constructions, aux établissements, aux équipements et aux aménagements d'intérêt général ou d'utilité publique et est destinée à satisfaire des besoins collectifs.

5.2. Prescriptions particulières

Sur le lot 1 les commerces et services susmentionnés sont autorisables uniquement sur les côtés des immeubles donnant sur la place ainsi que sur la rue des Labours.

Sur le lot 2 les fonctions autres que l'habitat sont autorisables uniquement au rez-de-chaussée. Les commerces et services susmentionnés sont autorisables uniquement sur les côtés des immeubles donnant sur la place.

Sur le lot 3 les fonctions autres que l'habitat ne sont pas autorisables.

Sur le lot 4 les commerces et services susmentionnés sont autorisables uniquement sur les côtés des immeubles donnant sur la place ainsi que sur la rue André Vésale.

Le Lot 6 est destiné uniquement aux établissements scolaires et ses fonctions annexes ainsi qu'aux espaces libres correspondants.

6. DEGRE D'UTILISATION DU SOL

6.1. Surface construite brute

Une surface est considérée comme close, lorsque la quote-part des vides des panneaux ajourés et/ou grillages est inférieure aux 2/3 de la surface de l'ouverture.

6.2. Surface pouvant être scellée

Sur le lot 6, une cour de min. 500 m² doit être construite. Celle-ci doit se situer au sud-ouest de la parcelle.

6.3. Espaces verts privés

6.3.1. Prescriptions générales

Les espaces verts privés doivent être plantés.

6.3.2. Prescriptions particulières

Les espaces verts privés des lots 1 à 4 peuvent accueillir des terrasses.

Les espaces verts privés à l'intérieur des lots 1, 2 et 4 sont destinés aux jeux et à la détente, ils ne peuvent accueillir aucune construction, à l'exception de :

- Un abri de jardin d'une emprise au sol de max. 12,00 m² ;
- Des installations de jeu y compris des installations incorporées au sol ;
- Des installations de sport et de récréation ;
- Des chemins réservés à la mobilité douce ;
- Du mobilier urbain ;
- Des installations d'éclairage à faible consommation et limitant la pollution lumineuse ;
- Des réseaux de distribution et d'assainissement ;
- Des installations et aménagements liés à la gestion des eaux pluviales ;
- Des murs de soutènement, marches et bordures incorporées au sol.

Les espaces verts privés du lot 7 ne peuvent accueillir aucune construction.

6.4. Surfaces constructibles

6.4.1. Limites des surfaces constructibles pour constructions souterraines

Les constructions souterraines sont admissibles sur toute la surface du lot, exception faite des surfaces reprises comme espace vert privé dans la partie graphique. Les parties de ces constructions qui dépassent du terrain remodelé doivent se trouver à l'intérieur des limites des surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, respectivement des limites des surfaces constructibles pour constructions souterraines.

6.4.2. Limites des surfaces constructibles pour avant-corps

Les avant-corps ne peuvent ni dépasser les limites, ni les alignements obligatoires des surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé donnant sur le domaine public. Ils peuvent dépasser les limites des surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé donnant sur le domaine privé de maximum 2,50 m.

6.5. Reculs

Les reculs des constructions par rapport aux limites des lots sont repris dans la partie graphique et sont définis, selon les cas par :

- Les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé et
- Les alignements obligatoires pour constructions destinées au séjour prolongé.

7. SERVITUDES

7.1. Servitude de type urbanistique – Habitabilité

Au moins 80 % des unités de logement doivent disposer au moins d'un espace extérieur sous forme de terrasse, de balcon ou de loggia d'une surface nette minimale de 6,00 m².

La surface cumulée des balcons peut dépasser 10% de la surface construite brute du logement/de l'unité concerné.

7.2. Servitude de type urbanistique – Toitures

Uniquement les toitures des niveaux 3 et 4 peuvent être aménagées en tant que terrasses accessibles aux usagers de l'immeuble. Par dérogation au nombre de niveaux admissibles prescrit dans la partie graphique pour les lots 1 à 3, lorsque les toitures sont ainsi aménagées, un maximum de 10 % de la surface de la toiture peut être occupé par des constructions servant au séjour prolongé de personnes à condition de respecter une distance de min. 2,50 m par rapport à l'aplomb de la façade.

Des pergolas sont admises sur les toitures-terrasses à condition :

- d'être accolées à la construction servant au séjour prolongé de personnes, respectivement au cabanon d'ascenseur ;
- d'accuser une hauteur hors tout égale ou inférieure à celle de la construction servant au séjour prolongé de personnes, respectivement au cabanon d'ascenseur ;
- d'être d'un seul tenant et d'accuser une surface de maximum 20 m² et
- de respecter une distance de min. 2,50 m par rapport à l'aplomb de la façade.

7.3. Servitude de passage privé

La servitude de passage privé donne droit au passage pour piétons et cyclistes. Elle est au profit de tous les habitants du lot concerné.

A l'intérieur de la surface frappée de la servitude de passage privé, les deux premiers niveaux hors sol ne peuvent pas être construits sur une largeur de minimum 5,00 m.

7.4. Servitude écologique

A l'intérieur de la zone délimitée par la servitude écologique, toute destruction ou réduction des éléments naturels est interdite. Y sont interdits toute construction ainsi que tout remblai et déblai, qui peuvent nuire à l'intégrité de l'élément naturel concerné.

Sans préjudice des dispositions de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, une dérogation aux dispositions définies ci-dessus peut être accordée à titre exceptionnel et pour des raisons dûment motivées, notamment pour préserver ou recréer des habitats d'espèces spécifiques.

8. EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

8.1. Emplacements de stationnement pour véhicules motorisés

Doivent être fournis :

- Maisons plurifamiliales : 0,8 emplacements par unité de logement ;
- Commerces : 1 emplacement par tranche de 100 m² de SCB ;
- Bureaux/administrations : 1 emplacement par tranche de 300 m² de SCB ;
- Crèches : 1 emplacement par tranche de 100 m² de SCB ;
- Enseignement : 1 emplacement par classe d'école et max. 3 emplacements pour véhicules utilitaires.

Exception faite des emplacements pour véhicules utilitaires pour l'enseignement, tous les emplacements de stationnement sont à prévoir à l'intérieur de la construction du lot 5.

8.2. Emplacements de stationnement pour bicyclettes

Doivent être fournis au minimum :

- Maisons plurifamiliales : 1 emplacement par chambre et par unité d'habitation dans les studios ;
- Commerces : 1 emplacement par tranche de 200 m² de surface de vente ;
- Bureaux/administrations : 1 emplacement par tranche de 300 m² de SCB ;
- Enseignement : au minimum 80 emplacements au total.

Pour l'habitat, les emplacements de stationnement pour bicyclettes sont à prévoir à l'intérieur des constructions avec un accès direct vers l'extérieur. Pour l'habitat, le local, respectivement les locaux pour les emplacements de stationnement pour bicyclettes doivent être séparés des autres locaux pour les emplacements de stationnement pour bicyclettes.

9. AMENAGEMENTS DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES

9.1. Espace extérieur pouvant être scellé

Les espaces extérieurs pouvant être scellés attenants à la façade avant doivent être végétalisés sur min. 25 %.

Les parties des surfaces assurant la transition entre les surfaces du domaine public et celles du domaine privé doivent être réalisées à fleur. Le revêtement des sols doit être coordonné avec le domaine public et les autres îlots. La limite entre le domaine privé et le domaine public doit être perceptible.

9.2. Aménagement des toitures

Les toitures des constructions principales doivent être aménagées principalement en tant que toitures végétalisées plantées en extensif. Des terrasses communes, accessibles aux usagers des immeubles du lot, et l'aménagement de jardins, y compris les dispositifs de stockage des eaux pluviales, y sont cependant admis.

9.3. Abris de jardin

Les abris de jardins ne peuvent accuser qu'un seul niveau. La hauteur hors-tout des abris de jardin ne peut être supérieure à 3,50 m, mesurée à partir du terrain remodelé.

10. MODELAGE DU TERRAIN

Une tolérance de 0,50 m par rapport aux cotes prescrites est accordée.

11. CLOTURES ET ELEMENTS PARE-VUE

11.1. Clôtures

11.1.1. Prescriptions générales

Les clôtures entre deux unités privatives doivent être réalisées sous forme de murets ou de haies. Sauf pour le lot 6 et les parties se situant à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines, elles ne sont pas admissibles à l'avant de la construction principale.

Les murets doivent accuser une hauteur entre 0,40 m et 1,00 m.

Les haies peuvent accuser une hauteur maximale de 2,00 m entre deux unités privatives se situant en mitoyenneté latérale et de 1,00 m entre deux unités privatives se situant en mitoyenneté arrière.

11.1.2. Prescriptions particulières

Sur le lot 6, les clôtures peuvent être réalisées sous forme de grillages. Ces derniers peuvent être combinées avec des haies, murets et/ou murs de soutènement.

Sur le lot 6, les surfaces assurant la transition entre les surfaces du domaine public le long de la Rue des Labours et celles du domaine privé ne peuvent pas être clôturées.

11.2. Elements pare-vue

Les éléments pare-vue doivent faire partie intégrante de la conception de l'immeuble.

12. COULEUR ET EMPLOI DES MATERIAUX

La part de surface vitrée du premier niveau plein des façades des lots 1 à 5 donnant sur la place et la rue des Labours, doit être de minimum 60 % et de maximum 90 %.

Excepté les modules solaires, qui doivent s'intégrer dans le concept architectural, les matériaux réfléchissants, notamment le verre miroitant et les revêtements de matières plastiques imitant des matériaux naturels sont interdits. Les locaux pour vélos situés à l'intérieur des constructions principales sur les lots 1 à 5 doivent avoir un aspect ouvert et transparent.

A part pour les enseignes, l'installation d'équipements techniques en saillie sur les façades est interdite.

L'apposition d'antennes paraboliques en façade est interdite.

Les sols des balcons ne peuvent pas être à claire-voie.

13. ELEMENTS 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.

14. LES INSTALLATIONS TECHNIQUES

Un grand soin est à apporter à la mise en place coordonnée et discrète de toute installation technique.

Les systèmes de climatisation, de ventilation, de pompe à chaleur ainsi que les installations de télécommunication et informatiques sont à aménager à l'intérieur de l'immeuble.

Les bouches d'aération ne peuvent se trouver en façade principale et sont à installer de manière discrète. Elles ne doivent pas être visibles à partir du domaine public.

Les machineries des ascenseurs doivent s'inscrire dans un étage en retrait.

15. LES SUPPORTS PUBLICITAIRES

Les supports publicitaires doivent s'intégrer dans la composition de la façade.

Les caissons lumineux sont proscrits.

Pour les supports publicitaires en saillie, leur point supérieur ne peut se situer à plus de 6,00 m par rapport à la voie desservante.

16. ECLAIRAGE, ENSEIGNES ET SIGNALISATION

Les enseignes lumineuses clignotantes ou animées sont interdites.

Les vitrages opaques sont interdits. Pour tous les premiers niveaux pleins affectés à une autre fonction que l'habitat, l'espace derrière les vitrages doit être perceptible en profondeur à partir de l'extérieur. 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.

17. LOGEMENTS ABORDABLES

Conformément à l'article 29*bis* 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	7.466 m ²	2.100 m ²	18 u.
2	7.716 m ²	0 m ²	0 u.
3	4.154 m ²	0 m ²	0 u.
4	8.534 m ²	1.100 m ²	9 u.
5	8.358 m ²	2.250 m ²	19 u.
6	0 m ²	0 m ²	0 u.
7	0 m ²	0 m ²	0 u.
Total	36.227 m ²	5.450 m ²	46 u.