



**PROJET « GRÜNEWALD-STEICHEN »**

**Cahier des charges  
B.4 Programmation et surfaces à réaliser**

## **Table de matière**

### **1 site – 2 lots**

Lot 1

Lot 2

Découpage future de la parcelle

Zone de réflexion

### **Le Logement**

Le logement Fonds Kirchberg et marché libre

Le logement thématique

### **Bureaux**

### **Surfaces à usage mixte (commerces, services, horeca)**

### **Surfaces destinées à la crèche**

### **Les espaces communs**

### **Les emplacements de stationnement pour voitures et pour vélo**

Les emplacements pour voitures

Les emplacements pour vélos

### **Les locaux annexes**

Caves privatives

Réserves commerciales

Locaux destinés aux déchets

### **Les locaux techniques**

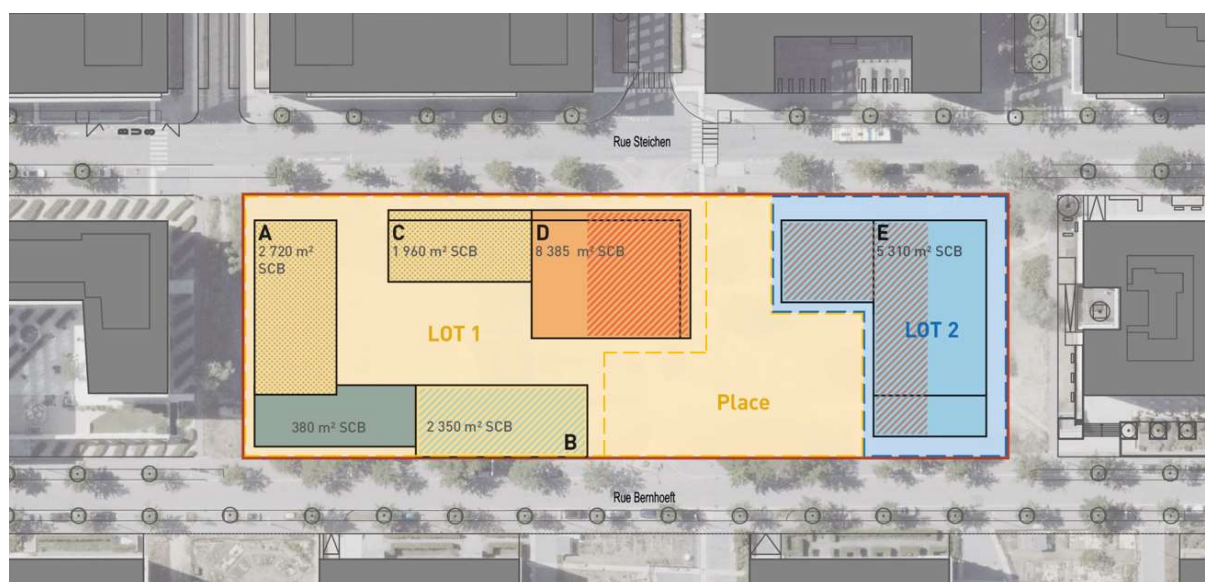
## B.4. Programmation et surfaces à réaliser

### 1 site – 2 lots

Actuellement, le site est formé d'une parcelle cadastrale occupée par des foodtrucks et des installations d'animation temporaires au profit des habitants et usagers du quartier.

La demande du présent appel à candidatures est d'y réaliser plusieurs programmes, à répartir suivant le principe repris sur les schémas suivant, donnés à titre illustratif :

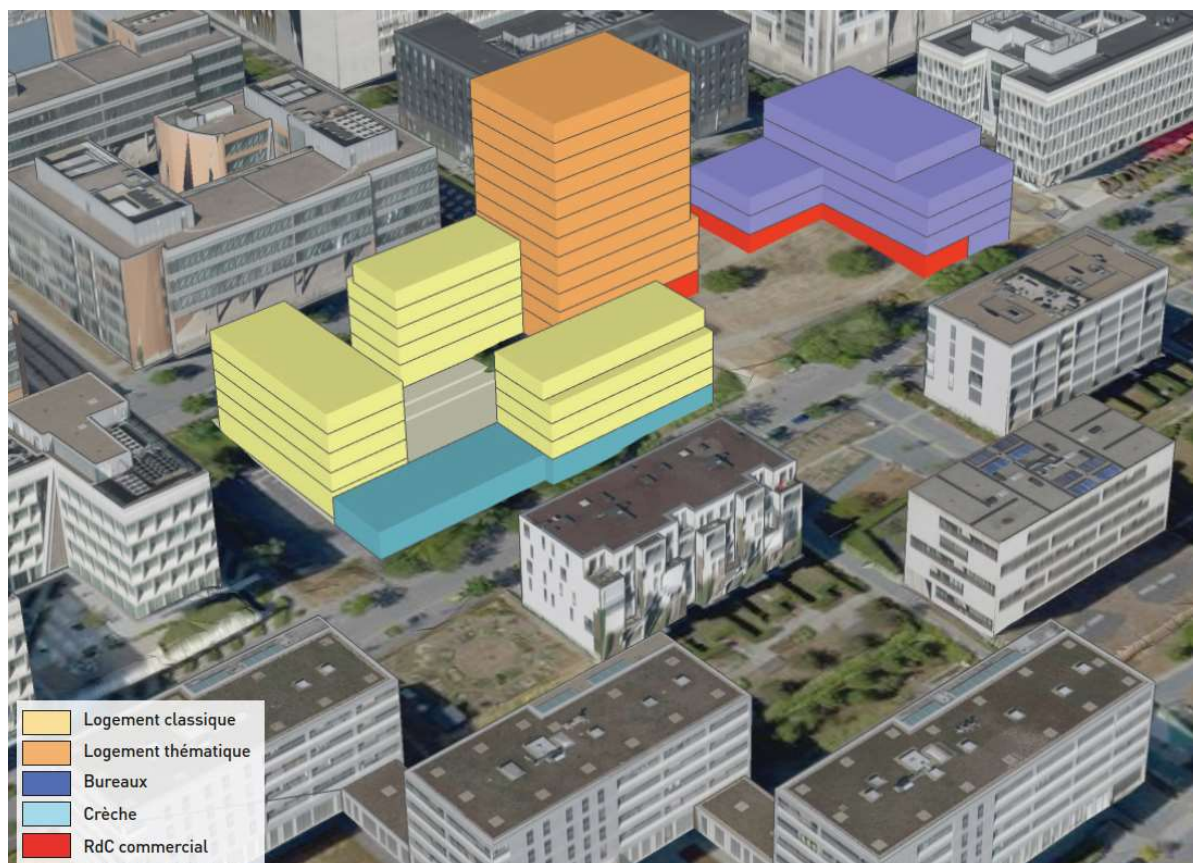
Figure 1: Identification des lots et répartition de la programmation



- Périmètre du projet
- Lot 1** : Ensemble résidentiel + parking
- Lot 2** : Ensemble bureaux
- Logement classique
- Logement «abordable Fonds Kirchberg»
- Logement thématique
- Bureaux
- Crèche
- RdC destiné à la crèche
- RdC commercial

Source : Etude de faisabilité urbanistique et programmatique, Zeyen + Baumann, 2024

Figure 2: Modélisation 3D des du programme



Source : Etude de faisabilité urbanistique et programmatique, Zeyen + Baumann, 2024

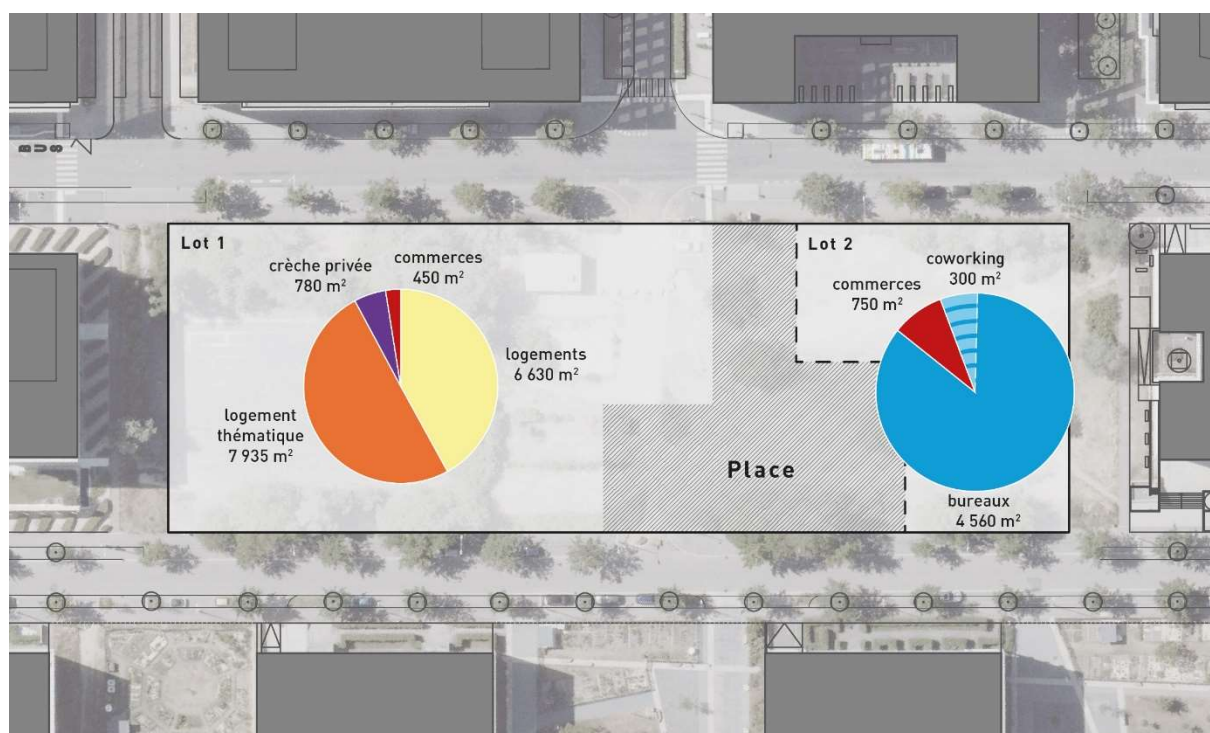
La surface construite brute (SCB) maximale, définie par le Fonds, pour le site d'intervention est d'environ **21 105 m<sup>2</sup>**. Cette SCB est répartie de la façon suivante :

LOT 1		
Logements Marché libre et Logements Fonds Kirchberg	environ 6 630 m <sup>2</sup> SCB ou quelques 58 unités de logement avec env. 1 950 m <sup>2</sup> destinés au logement marché libre (± 17 unités) et, env. 4 680 m <sup>2</sup> au logement « Fonds Kirchberg » (environ 41 unités)	<b>15 795 m<sup>2</sup> SCB</b>
Logement thématique (co-living / microlodging)	env. 7 935 m <sup>2</sup> SCB	

Crèche privée	env. 780 m <sup>2</sup> SCB	
Commerces	env. 450 m <sup>2</sup>	
Parking	Emplacements d'après programmation lots 1 et 2	
Place à destination publique	-	

LOT 2		
Bureaux	env. 4 560 m <sup>2</sup> SCB	5 310 m <sup>2</sup> SCB
Commerces, services et horeca au rez-de-chaussée	env. 750 m <sup>2</sup> SCB	

Figure 3: Identification des lots et répartition de la programmation



Source : Etude de faisabilité urbanistique et programmatique, Zeyen + Baumann, 2024

De manière générale, la répartition du programme au sein de deux lots distincts vise à faciliter leur gestion, d'une part, et de garantir une certaine indépendance dans leur développement, d'autre part.



## **Lot 1**

Le lot 1 d'une surface d'environ 57,50 ares accueillera la partie résidentielle, la crèche, quelques commerces et le parking souterrain avec l'ensemble des emplacements de stationnement à prévoir, ainsi que la place à destination publique à aménager.

En dehors de la surface de la place publique, le lot 1 fera l'objet d'un droit de superficie de 99 ans.

### **Construction à envisager sur le lot 1**

Plusieurs immeubles de 5 niveaux sont envisagés sur le lot 1, et une émergence de 12 niveaux permettant de répondre à la perspective urbaine depuis la rue Weicker et de donner un repère dans le quartier.

Etant donné la densité de construction relativement élevée pour ce site, une partie de l'immeuble envisagé au niveau de l'angle sud-ouest ne comprend qu'un niveau et permet ainsi au soleil d'inonder la cour intérieure.

Au niveau programmatique, et pour des raisons de gestion ultérieure, il est demandé de répartir les différents programmes dans des immeubles séparés avec :

<b>Lot 1</b>	<b>Programmation</b>	<b>SCB ± 15 795 m<sup>2</sup></b>
Bâtiment A	Logements Fonds Kirchberg	2 720 m <sup>2</sup>
Bâtiment B	Crèche	env. 780 m <sup>2</sup>
	Logements marché libre	env. 1 950 m <sup>2</sup>
Bâtiment C	Logements Fonds Kirchberg	env. 1 960 m <sup>2</sup>
Bâtiment D	Commerces et services	env. 450 m <sup>2</sup>
	Logements thématiques	env. 7 935 m <sup>2</sup>
Parking	Parking mutualisé reprenant les emplacements d'après programmation des lots 1 et 2	

### La place à destination publique

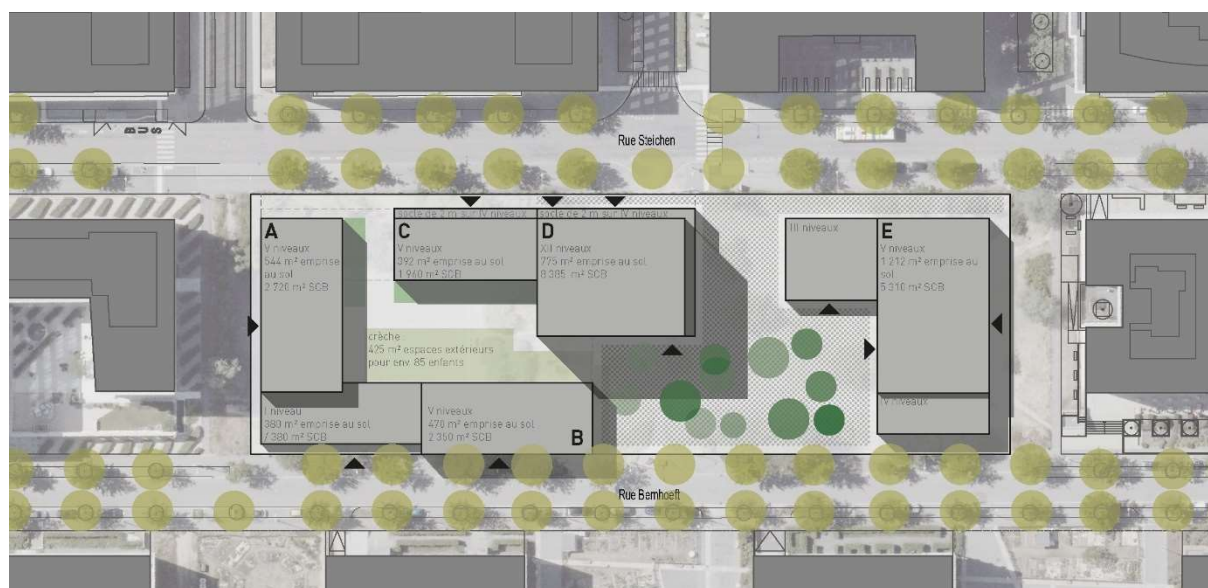
Le PAG indique une servitude de passage publique à prévoir à travers le site. Cette servitude sera à aménager sous forme d'une place à destination publique, qui reviendra au Fonds et pour laquelle aucun droit de superficie ne sera accordé.

Un aménagement paysager à usage public y est à prévoir. Cet espace, d'une surface approximative de 1 600 m<sup>2</sup>, servira le quartier en tant qu'espace de rencontre, d'animation et de repos aux usagers du site.

Des terrasses pour les éventuels besoins de restauration prévue dans les lots 1 et 2 peuvent déborder au niveau de la place à destination publique à aménager.

Le chapitre B.7. Prescriptions paysagères est à consulter pour l'aménagement de la place.

Figure 4: Principe d'implantation des immeubles sur les différents lots



Source : Etude de faisabilité urbanistique et programmatique, Zeyen + Baumann, 2024

### Remarques :

Les surfaces SCB énoncées ci-dessus ne comprennent pas les éventuelles surfaces à comptabiliser dans la SCB des niveaux en sous-sol semi-enterrés qui, malgré leur fonction annexe (locaux techniques, locaux communs, parking, etc.), sont à prendre en compte dans le calcul de la SCB au regard de la topographie du terrain naturel. La SCB de ces surfaces semi-enterrées se rajoute aux SCB reprises dans le tableau ci-avant.

## Lot 2

Le lot 2 d'une surface d'environ 19,20 ares accueillera la partie « bureaux » et quelques commerces/ services. Il fera l'objet d'un droit de superficie de 35 ans.

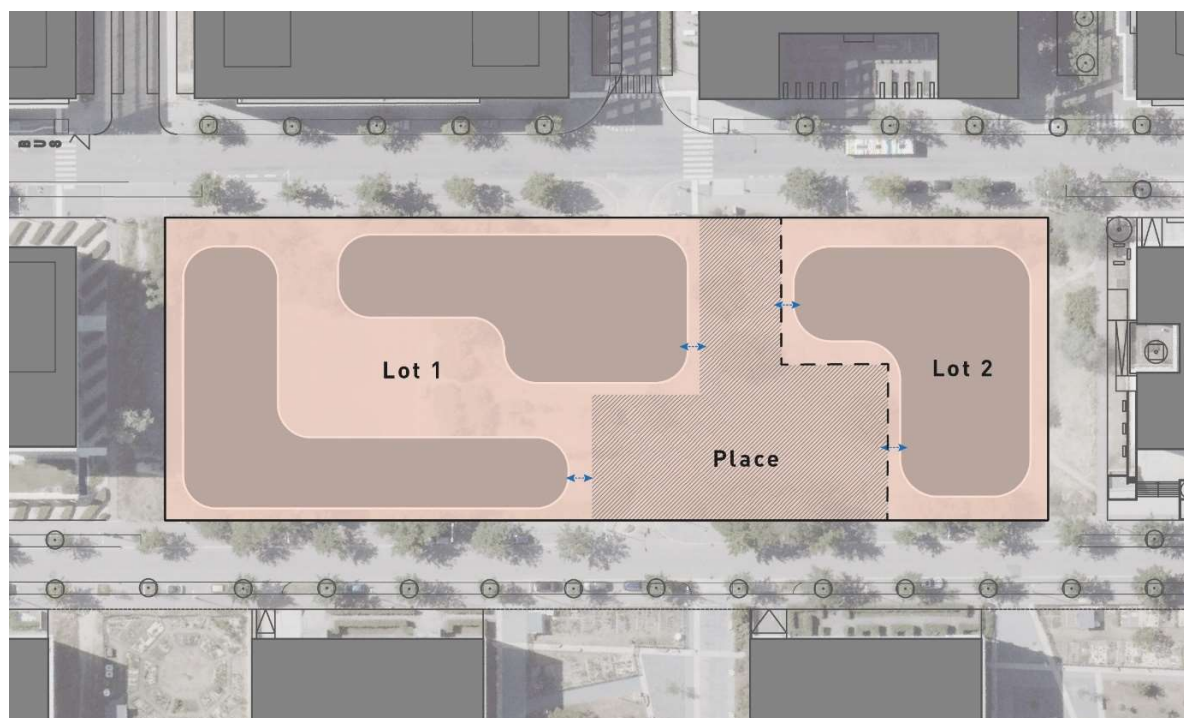
Lot 2	Programmation	SCB ± 5 310 m <sup>2</sup>
Bâtiment E	Commerces et services	750 m <sup>2</sup>
	Bureaux	4 560 m <sup>2</sup>

## Découpage future de la parcelle

En temps utile, un lot « place publique » sera créé afin de délimiter précisément l'espace de la place à destination publique. Ce nouveau lot sera déduit du lot 1.

Les limites précises des zones affectées par un bail emphytéotique seront définies ultérieurement et officialisées par un morcellement cadastral, initié par le Fonds.

Figure 5: Découpage indicatif des lots



Source : Zeyen+Baumann, 2024

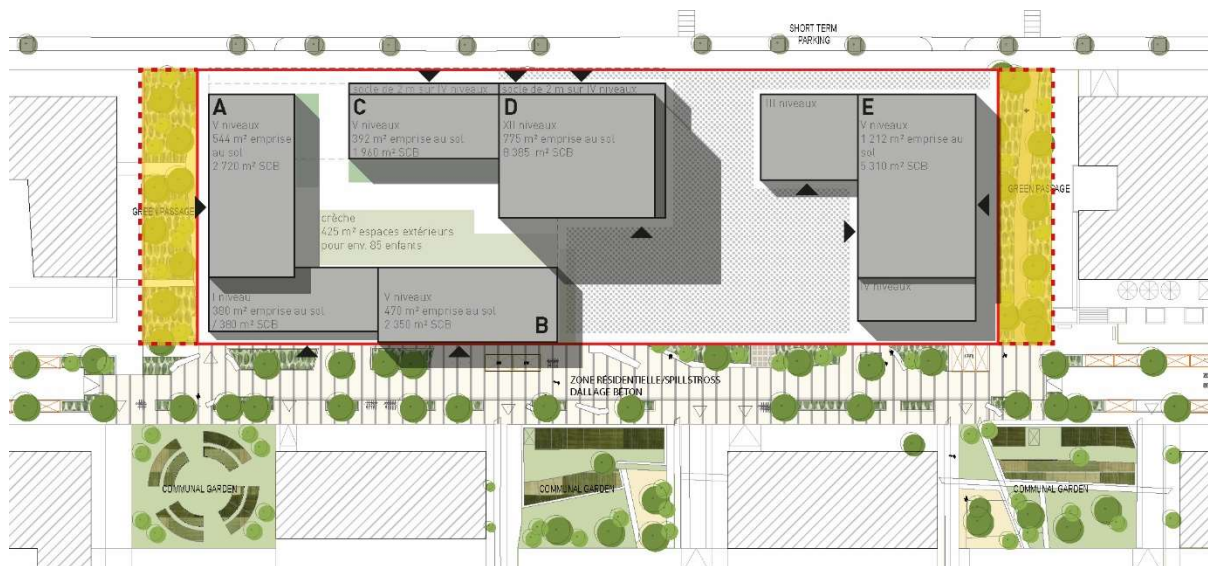


## Zone de réflexion

En dehors du site d'intervention du présent appel à candidatures, une zone de réflexion est définie. La proposition à élaborer peut inclure cette zone de réflexion dans l'intérêt d'obtenir une plus grande cohésion dans le traitement des espaces extérieurs.

La zone de réflexion s'étend au niveau des deux venelles latérales, comme délimitée ci-dessous :

Figure 6: Zone de réflexion



Source : Zeyen + Baumann, 2024

Le Fonds se réserve le droit de ne pas exécuter les propositions remises sur les zones de réflexions.

## Le Logement

Figure 7: Principe d'implantation des immeubles sur les différents lots



Source : Etude de faisabilité urbanistique et programmatique, Zeyen + Baumann, 2024

3 catégories de logements sont à prévoir sur le lot 1 :

- Le logement Fonds Kirchberg;
- Le logement marché libre ;
- Le logement thématique.

Les immeubles A et C accueilleront exclusivement le logement Fonds Kirchberg.

Le logement marché libre est à implanter au niveau de l'immeuble B.

Quant au logement thématique, il est accueilli au niveau de l'immeuble D.

De manière générale, l'habitabilité des logements sera prioritairement recherchée. La notion du confort d'usage et du bien-être des habitants seront pris en compte dès les premières phases de conception afin de garantir des espaces de vie agréables et fonctionnels.

10% des logements, toute catégorie confondue, respecteront le règlement du 8 février 2023 relatif à l'accessibilité à tous des bâtiments d'habitation collectif.

### Le logement Fonds Kirchberg et marché libre

Pour les logements « marché libre » et les logements Fonds Kirchberg, il est demandé de respecter les surfaces, la répartition typologique, l'agencement et les différentes prestations intérieures tels que défini dans le Cahier des Charges « Le logement sur le Plateau de Kirchberg » joint en annexe.

Figure 8:Extrait tableau du Cahier des charges « Le logement sur le Plateau de Kirchberg »

Logement Fonds Kirchberg		
Typologie	Surface utile (hors surface extérieure)	Pondération (p/r au nbre de logements)
Studio	35 m <sup>2</sup>	0 à 5%
1 chambre	50 - 60 m <sup>2</sup>	10 à 15%  Avec un max cumulé de 15% pour studios et 1 cham.
2 chambres	70 – 80 m <sup>2</sup>	35%
3 chambres	90 - 100 m <sup>2</sup>	35%
4 chambres	115 – 120 m <sup>2</sup>	10 à 15%
Autres		0 à 5%  Avec un max cumulé de 15% pour 4 chambres et autres

Source : Fonds d'Urbanisation et d'Aménagement du Plateau de Kirchberg

La pondération des typologies de logements « marché libre » et leurs surfaces peuvent légèrement varier par rapport aux chiffres ci-avant. A titre d'exemple, pour les logements 'marché libre Kirchberg', le Fonds préconise les surfaces et pondérations suivantes :

Figure 9: Pondération et surfaces des logements « marché libre Kirchberg »

Logements marché libre		
Typologie	Surface utile (hors surface extérieure)	Pondération (p/r au nbre de logements)
Studio	30 – 45 m <sup>2</sup>	5%
1 chambre	50 - 65 m <sup>2</sup>	15%
2 chambres	65 – 85 m <sup>2</sup>	45%
3 chambres	90 - 110 m <sup>2</sup>	25%
4 chambres	115 - 130 m <sup>2</sup>	10%

Source : Fonds d'Urbanisation et d'Aménagement du Plateau de Kirchberg

La pondération des typologies de logements « marché libre » et leurs surfaces peuvent légèrement varier par rapport aux chiffres ci-avant.

### Le logement thématique : les logements dédiés aux salariés

Pour répondre au besoin croissant d'expatriés venant travailler sur le quartier pour des contrats parfois courts, du logement adapté sera proposé.

Il s'agit du programme logements dédiés aux salariés, tel qu'encouragé par le Ministère du Logement (voir annexe : note-12024-logements-salaris).

Extrait de la note :



La [Loi du 7 août 2023 relative au logement abordable](#) désignée ci-après par « Loi », a introduit l'idée des logements dédiés aux salariés.

Il s'agit de logements locatifs abordables qui sont réservés à des salariés d'un employeur spécifique et dont le loyer est déterminé en fonction du revenu des locataires-salariés conformément à la Loi. Ces logements sont réalisés par l'employeur lui-même ou un acteur tiers qui agit dans ce cas comme « promoteur social » conformément à la Loi.

Le promoteur social doit respecter les conditions légales prévues par la Loi. En contrepartie, il a droit aux participations financières étatiques appelées « Aides à la pierre » pour la réalisation de ces logements comprenant une rémunération du capital investi. Cette rémunération à laquelle a droit le promoteur social est plafonnée légalement en fonction du montant du capital investi, du nombre de logements et des autres conditions arrêtées dans la convention initiale relative aux Aides à la pierre qui est signée entre le promoteur social et l'État.

Des

logements de type « co-living » (appartement partagé avec chambres et salles de bains privatives) et/ou des logements de taille plus petite (studios privés) de type « micro-lodging » peuvent à ce titre être envisagés au niveau de l'immeuble D du lot 1.

En vue de l'obtention des aides à la pierre, ces logements doivent respecter le cahier des charges y relatif du Ministère du Logement (voir annexe : 20250305 Logements collectifs).

Quel que soit la programmation fine proposée pour le logement thématique, il faudra également garantir le respect de l'article 7 du règlement sur les bâtisses de la Ville de Luxembourg, qui précise que la surface exploitable moyenne des unités de logements ne peut être inférieure à une valeur théorique de 52 m<sup>2</sup>.



Figure 10: Extrait du règlement sur les bâtisses de la VDL en vigueur :

<b><u>TITRE II:</u></b>	<b><u>Règles générales d'urbanisme</u></b>
<b>★ Article 7:</b>	<b><u>Définition des constructions et des surfaces des logements</u></b>
7.1	On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.
7.2	Lors de la création de logements dans un immeuble ou dans une partie d'un immeuble à construire, la surface exploitable par logement peut varier sans que toutefois, pour les surfaces concernées par cette opération, la surface exploitable moyenne des unités de logement ne puisse être inférieure à une valeur théorique de 52 m².
7.3	En cas de transformation d'un immeuble ou d'une partie d'un immeuble existant en vue de la création de nouveaux logements, la surface exploitable par logement peut varier sans que toutefois, pour les surfaces concernées par cette opération, la surface exploitable moyenne des unités de logement ne puisse être inférieure à une valeur théorique de 52 m².

Source : Ville de Luxembourg, février 2025

## Bureaux

Les bureaux se trouvent exclusivement aménagés au niveau de l'immeuble E du lot 2.

Le type de produit est laissé libre, au choix des participants de l'appel à candidatures.

Le type de surface de bureau envisagé est laissé libre, au choix des participants de l'appel à candidatures.

Les espaces de travail seront accueillants et fonctionnels. Grâce à une conception flexible et résiliente, ils pourront s'adapter aux changements de style de travail ou au changement de fonction. La lumière, la modularité, et la communication seront recherchées.

## Surfaces à usage mixte (commerces, services, horeca)

La programmation des rez-de-chaussée commerciaux doit résulter du narratif urbain proposé. Les surfaces à usage mixte doivent satisfaire les besoins propres du quartier. Bien que les orientations programmatiques spécifiques décrites ci-après doivent être prises en considération, une certaine

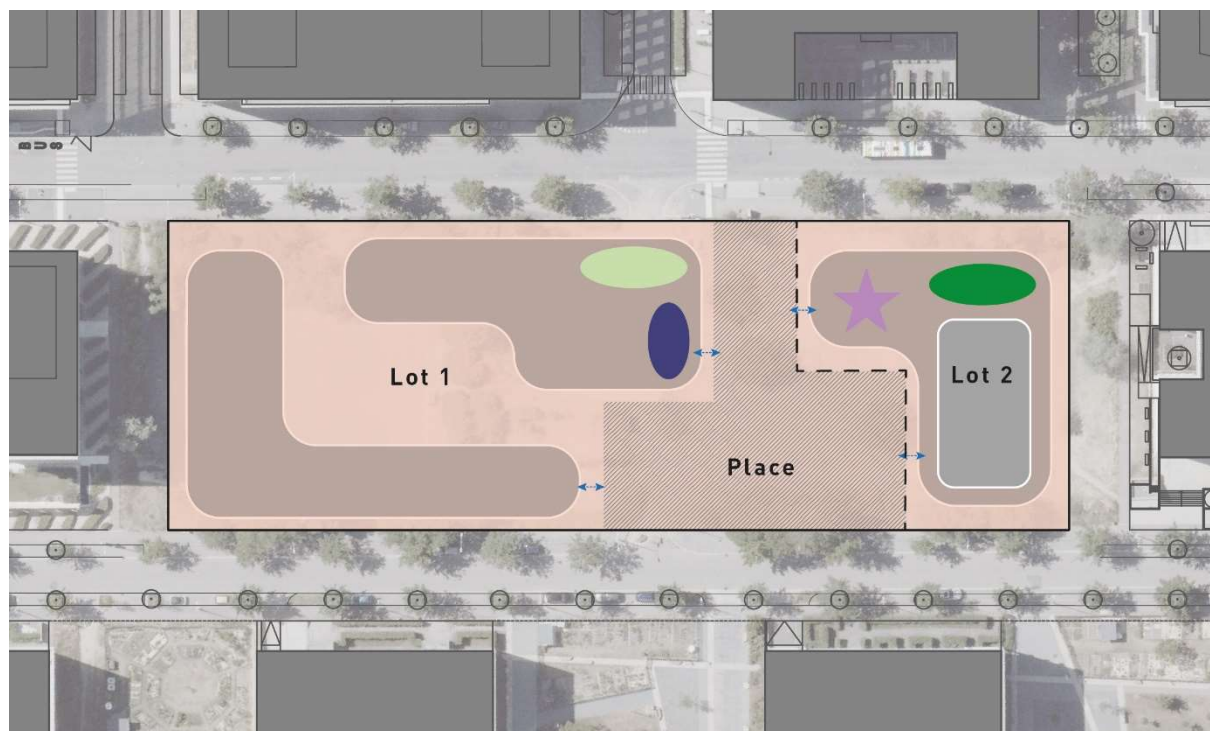







flexibilité quant à l'occupation finale des locaux sera à prendre en considération dans la conception, l'objectif étant de permettre des usages commerciaux pertinents qui rendent le site attractif et instaurent une vie de quartier à plusieurs moments de la journée (matin / soir).

Les schémas suivants proposent un scénario indicatif d'occupation des rez-de-chaussée commerciaux, avec notamment :

- **sur le lot 1 :**
  - environ 2 cellules pour du commerce de proximité destiné aux habitants, en particulier du commerce de bouche ;
  - environ 1 à 2 cellules pour des services de proximité, par exemple de type hygiène-santé-beauté ;
- **sur le lot 2 :**
  - 1 grande cellule destinée à de la restauration sur au moins 300 m<sup>2</sup> SCB, offrant une terrasse orientée sud sur la place à destination publique ;
  - 1 cellule pour un ou plusieurs cabinets médicaux/ paramédicaux ;
  - 1 cellule destinée à un service professionnel nécessitant quelques bureaux, par exemple une agence bancaire, d'assurance ou expert-comptable ;
  - 1 espace pouvant être distinct de l'entrée des bureaux pour un espace de coworking ouvert au public ou des salles de réunion.

Figure 11: Schémas d'occupation indicative des rez-de-chaussée commerciaux



-  Position privilégiée pour l'implantation de commerces de proximité
-  Position privilégiée pour l'implantation de services de proximité (hygiène, soin, beauté)
-  Position privilégiée pour l'implantation de cabinets médicaux/paramédicaux donnant sur la rue Bernhoeft
-  Implantation d'un restaurant dont la taille et le rayonnement sont à définir, avec une terrasse sur la place centrale
-  Possibilité d'occuper tout ou partie du RDC tertiaire par un espace de coworking ouvert sur l'extérieur ainsi qu'une agence de services professionnels (banque, service de mobilité...)

Source : Alphaville, 2024

## Surfaces destinées à la crèche

La crèche est à intégrer au niveau du rez-de-chaussée de l'immeuble B.

Elle sera accessible de plein pied depuis la rue Bernhoeft et donnera sur une cour située à l'arrière du bâtiment et à l'intérieur du cœur d'îlot. Un ratio de 5,00 m<sup>2</sup> par enfant accueilli sera à considérer pour la conception des espaces extérieurs de la crèche.



La crèche sera autonome en termes de fonctionnement et d'accès. Si elle n'est pas superposée par du logement, sa toiture sera pourvue d'une plantation au minimum extensive. Des espaces extérieurs partagés en toiture (pour les habitants) sont envisageables.

Un agencement intérieur qualitatif sera recherché afin d'offrir un cadre agréable et approprié pour le développement des enfants, d'une part, et de faciliter la gestion et le fonctionnement du lieu d'autre part.

En ce qui concerne les espaces extérieurs de la crèche, ceux-ci peuvent se situer sur un niveau supérieur du bâtiment, soit en surplomb du niveau, tant que l'accessibilité soit garantie. A ce titre, des marches peuvent être acceptées pour sortir à l'extérieur.

### Les espaces communs

Pour le logement thématique (fitness, salle de jeux / bibliothèque, etc.) sont à prévoir.

Pour le logement marché libre, l'intégration d'espaces communs est laissée au choix de l'Aménageur.

Pour les logements Fonds Kirchberg, de tels espaces ne sont pas demandés.

### Les emplacements de stationnement pour voitures et pour vélo

#### Les emplacements pour voitures

Le nombre d'emplacements à réaliser sera conforme aux minimums exigés par le PAG en vigueur. À titre indicatif, environ 220 emplacements sont à considérer, au regard de la programmation souhaitée. Le nombre total dépend, notamment, du type de logement thématique proposé.

Pour mémoire, au niveau du PAG de la Ville de Luxembourg, les logements de type « micro-lodging » sont assimilés aux logements classiques pour le calcul des emplacements, tandis que les logements intégrés au sein d'une structure de type « co-living » sont assimilés aux établissements d'hébergement collectif.



### **Les emplacements pour vélos**

Les ratios suivants sont visés :

- Logements classiques et thématiques : 1 emplacement vélo par chambre ;
- Bureaux : 1 emplacement par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface construite brute ;
- Commerces : 1 emplacement par tranche entamée de surface de vente.

Pour les activités générant des visiteurs et pour les logements, des emplacements supplémentaires accessibles au public sont à prévoir à proximité des entrées. Leur nombre est à définir en fonction des besoins spécifiques de l'affectation, mais ne doit pas être inférieur à 0,5 emplacement par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface nette.

La surface moyenne à prévoir par empl. de vélos est de minimum 1,2 m<sup>2</sup>.

### **Les locaux annexes**

#### **Caves privatives**

Les immeubles destinés aux programmes résidentiels disposeront des caves privatives en sous-sol. Une surface d'environ 4 m<sup>2</sup> par unité est à viser.

#### **Réserves commerciales**

Des réserves pour les surfaces commerciales pourront être envisagées en sous-sol dans le cas où leur aménagement s'avère impossible au niveau du rez-de-chaussée. Il y a lieu toutefois de rappeler que les réserves commerciales aménagées en sous-sol sont considérées comme des surfaces aménageables suivant la terminologie du RGD relatif aux Plans d'Aménagements particuliers, et donc seront à reprendre le cas échéant dans le calcul de la SCB.

#### **Locaux destinés aux déchets**

Chaque immeuble disposera d'un ou plusieurs locaux destinés au stockage temporaire des déchets, aménagé(s) au sein du volume de la construction concernée. En cas d'affectation mixte, des locaux séparés par affectation, exclusivement accessibles aux usagers concernés, seront à prévoir. Chaque local doit être aménagé de manière à ne générer aucune nuisance visuelle ni olfactive.

Les dimensions exactes du local dépendront du nombre et de la taille des unités de logement et/ou non-résidentielles prévus. La taille minimale à prendre en considération pourra être définie en concertation avec le Service Hygiène de la Ville de Luxembourg. Ce dernier devra être sollicité assez





tôt dans la conception du projet afin que le concept de gestion de déchets proposé puisse être fiabilisé et précisément quantifié.

Pour chacun des immeubles, une aire de présentation à l'air libre pour les récipients des déchets sera prévue. Celle-ci doit être aménagée sur le domaine privé, aux abords de la voirie publique, et sera facilement accessible par le service Hygiène de la Ville.

### Les locaux techniques

En dehors de l'infrastructure destinée au parking souterrain, chaque lot disposera des locaux communs et techniques nécessaires à son fonctionnement. Par conséquent, les sous-sols seront acceptés aussi bien au niveau du lot 1 (lot majoritairement résidentiel) qu'au niveau du lot 2 (lot administratif). Toutefois aucune infrastructure ou liaison souterraine ne sera acceptée entre ces deux lots, à travers la place à usage public.

Il s'agira, notamment, des locaux techniques dédiés aux équipements nécessaires pour le raccordement aux réseaux des concessionnaires. Ces locaux seront localisés à proximité de l'espace public afin de réduire la distance de raccordement. Les locaux techniques servant les différents immeubles sont à implanter également sous ces immeubles.

À l'exception du parking mutualisé, chaque copropriété devra gérer les locaux techniques qui la concernent. Dans ce sens, les locaux techniques servant les immeubles sont à implanter également sous ces immeubles.

Aucun flux ne sera autorisé entre les locaux techniques de programmes distincts (par exemple, les locaux techniques résidentiels et les locaux techniques commerciaux).