



PROJET « GRÜNEWALD-STEICHEN »

**Cahier des charges
B.1 Général**



Table de matière

Objet de l'appel à candidatures

Périmètre d'étude / d'intervention

Cadre réglementaire - PAG et PAP

Dispositions du plan d'aménagement général (PAG) à respecter

Dispositions du plan d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE) à respecter

Rappel de la terminologie & des définitions à considérer pour le calcul de la SCB

Objet de l'appel à candidatures

Le présent appel à candidatures est organisé par le Fonds d'Urbanisation et d'Aménagement du Plateau de Kirchberg, établissement public, créé par la loi modifiée du 7 août 1961 (le Fonds).

Le Fonds lance le présent appel à candidatures en vue d'obtenir des propositions sous forme d'avant-projets sommaires (APS) pour la conception, la réalisation et la commercialisation d'un projet urbain mixte situé dans le quartier du Grünewald (le projet Grünewald-Steichen).

Ce projet urbain mixte est divisé en 2 lots.

Le **lot 1** est composé de plusieurs immeubles résidentiels comprenant d'une part du logement Fonds Kirchberg, d'autre part du logement marché libre avec une crèche en son rez-de-chaussée, et une émergence de 12 niveaux comprenant du logement thématique et des commerces/services au rez-de-chaussée.

Ces immeubles sont à aménager sur un sous-sol commun qui regroupe l'ensemble des emplacements de stationnements nécessaires à tout le site (y compris ceux du lot 2).

Le lot 1 comprend également un espace à aménager sous forme d'une place à destination publique et qui est à rétrocéder au Fonds, après sa réalisation.

L'équipe du lot 1 sera formée par un développeur de projet, un architecte et un architecte-paysagiste.

Le **lot 2** est composé d'un immeuble de bureaux avec au rez-de-chaussée des commerces/services.

L'équipe du lot 2 sera formée par un développeur de projet et un architecte.

Une équipe peut postuler pour le lot 1 ou le lot 2 ou les deux lots 1 et 2.

Périmètre d'étude / d'intervention

Le site se trouve au cœur du Quartier du Grünewald, et présente une surface totale de 75,95 ares.

Il mesure 148,9 m de long sur 51 m de large.

Il est bordé au nord par la rue Steichen et la partie administrative du quartier, au sud par la rue Bernhoeft donnant sur la partie résidentielle du quartier. La rue Bernhoeft est prévue d'être

réaménagée en espace partagé, avec suppression des emplacements de stationnement de voirie y prévus, et un renforcement de liaison avec les placettes situées du côté sud de la rue.

Le site est bordé latéralement par deux passages (venelles) couverts d'une servitude de passage piéton publique. Ces venelles appartiennent au Fonds Kirchberg.

Ces venelles connaissent actuellement un aménagement provisoire et leur aménagement est prévu d'être finalisée en concordance avec le projet de la rue Bernhoeft et le projet Grünewald Steichen.

La délimitation exacte issue du levé topographique et du mesurage cadastral sera fournie sous forme de PDF et DWG pour la phase 2.

Figure 1: Limite cadastrale délimitant le périmètre d'étude



Source : Levé topographique - Fonds Kirchberg, 18.03.2024

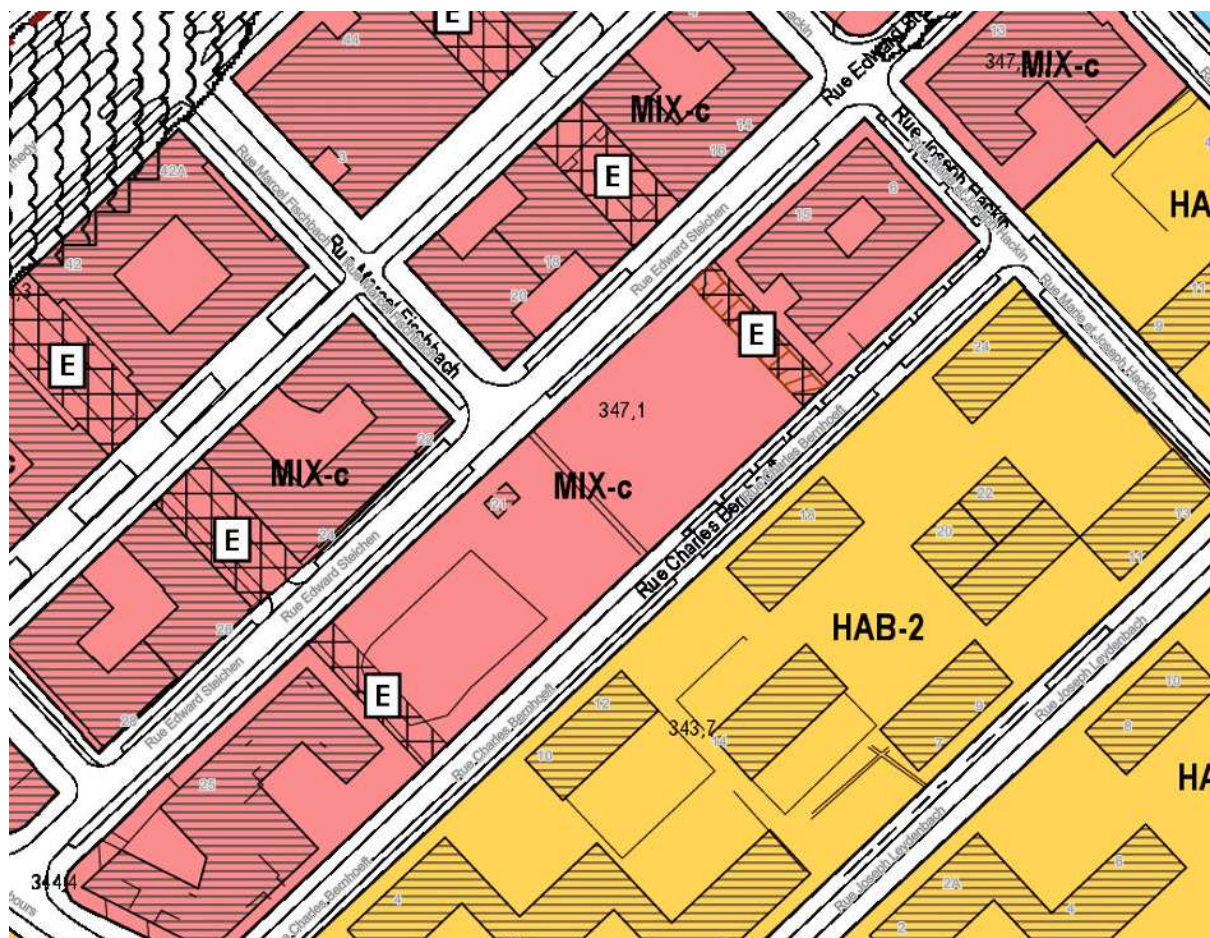
Cadre réglementaire - PAG et PAP

Dispositions du plan d'aménagement général (PAG) à respecter

Le projet doit se conformer aux dispositions du plan d'aménagement général (PAG) de la Ville de Luxembourg en vigueur.

Selon ce dernier, le périmètre d'étude se situe au sein d'une zone mixte urbaine centrale [MIX-c] destinée à « renforcer la centralité des quartiers ou parties de quartiers à caractère urbain et à accueillir en fonction de sa localisation et de sa vocation, une programmation mixte, ainsi que des espaces libres correspondant aux différentes fonctions ».

Figure 2: Extrait de la partie graphique du PAG



Source : PAG de la Ville de Luxembourg, février 2025

Il convient de signaler que les crèches sont uniquement autorisées au rez-de-chaussée des constructions et doivent disposer d'un jardin privatif dans la marge de reculement postérieure directement accessible depuis la crèche. **En dehors de cette disposition du PAG**, la Ville de Luxembourg précise que le niveau de la cour de la crèche peut différer de celui du bâtiment, dans la mesure où l'accessibilité des espaces extérieurs depuis l'intérieur est garantie.

En ce qui concerne les emplacements de stationnement à réaliser sur le terrain, les quantités demandées dans le cadre de la présente consultation correspondent aux minimums nécessaires exigées par le PAG et sont définies par les ratios suivants :

Figure 3: Emplacements de stationnement pour véhicules

Fonction	Emplacements exigés
Maisons bi- et plurifamiliales (y sont aussi assimilés les logements de type « micro-lodging »)	0,8 emplacements par logement
Crèches, commerces, cafés et restaurants	1 emplacement par tranche de 100 m ² de la surface construite brute
Bureaux et administrations	1 emplacement par tranche de 300 m ² de la surface construite brute
Établissements d'hébergement collectif (y sont aussi assimilés les logements intégrés au sein d'une structure de type « co-living »), hôtels, constructions hospitalières, de gériatrie et centres intégrés pour personnes âgées	1 emplacement par tranche de 3 chambres

Source : PAG de la Ville de Luxembourg, Partie écrite version coordonnée septembre 2022

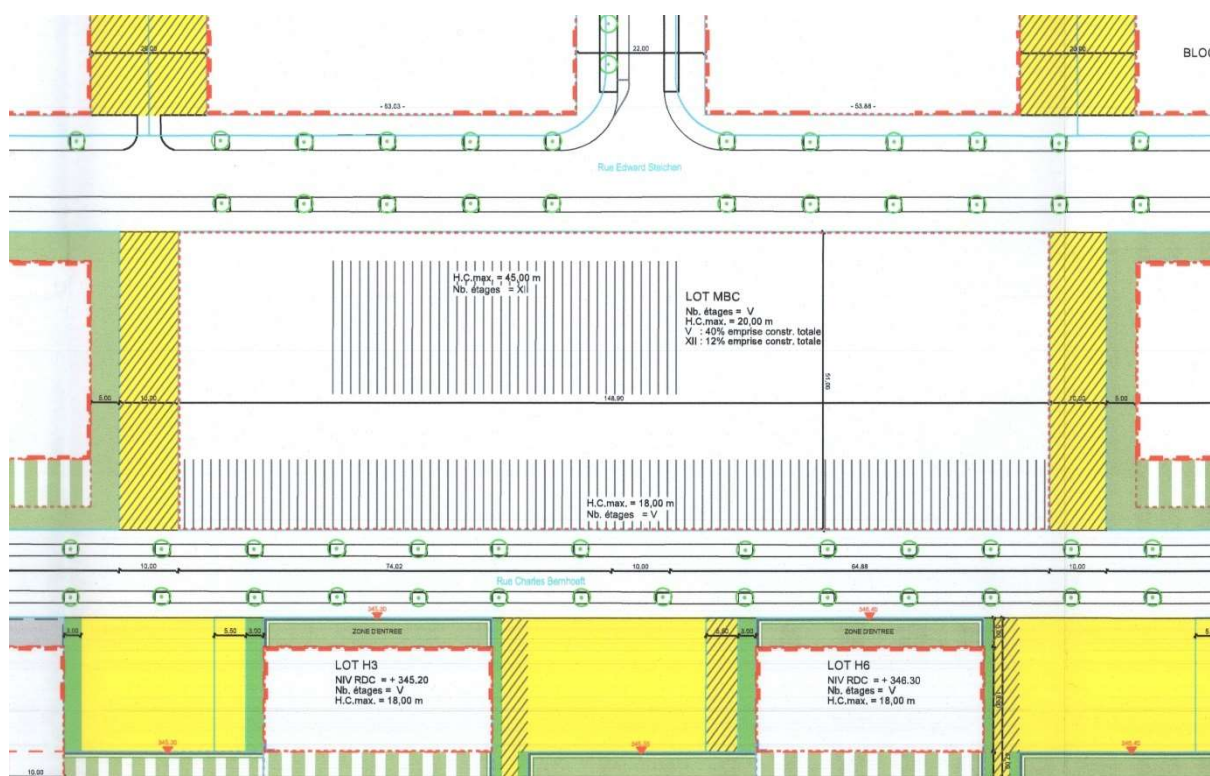
En complément, la loi du 7 janvier 2022 portant sur l'accessibilité à tous des lieux ouverts au public, des voies publiques et des bâtiments d'habitation collectifs exige une place de stationnement automobile par bloc entamé de vingt places, et au-delà de cent places, une place par bloc de cent places.

Les parties graphique et écrite du PAG de la Ville de Luxembourg sont fournies sous forme de PDF en annexe du présent document.

Dispositions du plan d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE) à respecter

Le projet se situe au sein du PAP QE « Kirchberg Grünewald Sud », plus précisément au sein du lot MBC.

Figure 4: Extrait de la partie graphique du PAP QE [KIR-gs] Grünewald Sud



Source : PAP QE [KIR-gs] Grünewald Sud, Partie graphique modification ponctuelle 09 mai 2018

Conformément à la partie graphique du PAP QE, l'implantation des constructions se fera à l'intérieur des « limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé ». Le nombre des niveaux et la hauteur des constructions sont définis en fonction des zones à hauteur spécifiques illustrées sur la partie graphique du règlement. On entend par niveaux, les niveaux situés entre le niveau de la rue et la hauteur à la corniche.

Figure 5: Emprise au sol des constructions et implantations autorisées en fonction du nombre de niveaux

Nombre de niveaux	Emprise au sol maximale autorisée	Implantation
12 niveaux <u>au maximum</u>	12% de l'emprise constructible du lot MBC.	Au sein de la zone à hauteur spécifique correspondante. À noter que des constructions de hauteur inférieure à 12 niveaux peuvent être également situées au sein de cette zone et être, ainsi, comptabilisées dans l'emprise au sol qui concerne les bâtiments à 12 niveaux.
5 niveaux <u>au maximum</u>	40% de l'emprise constructible du lot MBC	Au sein des limites constructibles du lot MBC, y compris au sein de toutes les zones à hauteur spécifique

Source : PAP QE « Kirchberg Grünewald Sud », Partie graphique 09.05.2018

Selon la partie écrite du PAP QE [KIR-gs], les constructions au sein du site sont destinées à accueillir des services administratifs et professionnels, des commerces, des établissements à caractère artisanal, des activités de loisirs, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements de service public et privé, de l'habitation et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions. Des terrasses et toitures terrasses sont autorisées dans les espaces libres privatifs ou publics, respectivement le domaine public.

Suivant la partie écrite, aucune limitation n'existe au niveau de la surface construite brute à développer hors sol, en sous-sol ou en toiture. Seule la partie graphique reprend des indications de volumétrie à respecter. Afin d'assurer un urbanisme cohérent et de qualité, le Fonds a néanmoins identifié une surface constructible cible pour le site, telle que reprise et détaillée au point *B.4 Programmation et surfaces à réaliser* du présent cahier.

En dehors de ces dispositions, la Ville de Luxembourg précise que

- L'emprise du parking sous-terrain n'est pas considérée dans le calcul de l'emprise au sol maximale autorisée si le parking se situe entièrement en dessous du niveau du terrain naturel. Dès qu'il dépasse le niveau du terrain naturel actuel, il est à comptabiliser dans l'emprise des immeubles.



- Les deux passages latéraux bordant le site ne sont pas à considérer comme des surfaces carrossables, par conséquent, ils ne peuvent être utilisés ni pour l'accès au parking souterrain des immeubles, ni pour les livraisons des locaux commerciaux et d'activité. Ils restent cependant accessibles pour le CGDIS, du moins en partie.
- L'accès carrossable au parking souterrain doit s'effectuer depuis la rue Steichen. La zone où l'accès au parking est admis est détaillée dans le point « Les accès et flux externes ».

Les parties graphique et écrite du Plan d'Aménagement Particulier « Quartiers existants » de la Ville de Luxembourg sont fournies sous forme de PDF en annexe du présent document.

Rappel de la terminologie & des définitions à considérer pour le calcul de la SCB

Le Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de plan d'aménagement général d'une commune définit la surface construite brute (SCB) en tant que :

« ... la surface hors œuvre d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte. »

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute ».

Selon ce même règlement, on entend par surfaces non aménageables :

- les surfaces dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80m ;
- les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts, les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur ; les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m.

Le Règlement grand-ducal du 24 novembre 2021 portant modification du prédit règlement rajoute que :

« les surfaces construites brutes attribuées aux différentes affectations d'un immeuble, telles que commerces, bureaux, logements, sont déterminées en additionnant pour chaque affectation précitée l'ensemble des surfaces construites brutes correspondantes, y compris les murs qui englobent les surfaces attribuées à l'affectation respective. Sans préjudice de ce qui précède, les surfaces occupées par des murs ou parties de murs, qui servent de séparation entre des surfaces



connaissant des affectations distinctes, sont attribuées à part égale aux affectations concernées. Les parties d'utilité commune, dont notamment les espaces de circulation, sont comptabilisées au prorata des surfaces construites brutes attribuées aux diverses affectations. »

En complément de ces définitions, il est rendu attentif que la Ville de Luxembourg considère que les surfaces souterraines (dont par exemple les parkings en principes exclus) ne se situant pas entièrement en dessous du niveau du terrain naturel sont également à inclure dans le calcul de la SCB.

Aussi, la surface d'un niveau avec une hauteur d'étage supérieure à 5,00 m est à comptabiliser deux fois dans la SCB.

Autres documents urbanistiques et règlements à respecter

En supplément des prescriptions reprises ci-avant, le projet veillera à respecter les dispositions des réglementations ci-après (liste non exhaustive) :

- les dispositions de la version en vigueur du « Règlement sur les bâtisses » de la Ville de Luxembourg ;
- les dispositions relatives aux prescriptions de prévention incendie établies par l'Inspection du travail et des mines et le Service Incendie et Ambulance de la Ville de Luxembourg ;
- les dispositions relatives aux prescriptions de sécurité et de santé des services d'éducation et d'accueil pour enfants non scolarisés et structures d'accueils de nuit pour enfant en bas âge établies par l'Inspection du travail et des mines ;
- les dispositions relatives aux prescriptions de sécurité et de santé Structures d'éducation et d'accueil pour enfants scolarisés et enfants précoces établies par l'Inspection du travail et des mines ;
- la loi du 7 janvier 2022 portant sur l'accessibilité à tous des lieux ouverts au public, des voies publiques et des bâtiments d'habitation collectifs.