

**PAP Nouveau Quartier  
« Im Gründchen - phase 2 », SD n° CS-13**

**À Cessange  
Ville de Luxembourg**

**Partie écrite**

Modifiée suite à l'avis n° 18966/26C de la Cellule d'Evaluation du Ministère de  
l'Intérieur

Maître d'ouvrage :

**COPROM s.a.**  
14, rue de la Gare,  
L-7535 Mersch



Dossier n° 239416-515

Référence: 18966/26C  
Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 31/05/2021  
La Ministre de l'Intérieur  
*Taina Bofferdig*

appartient à la délibération  
du conseil communal  
du 1er mars 2021  
référence n° 82A/2019/1



E-cone s.à r.l. ARCHITECTES – URBANISTES – INGENIEURS CONSEILS  
11, Rue de la Gare, L-7535 Mersch  
Tél. 263 264 1 | Fax. 263 264 548 | info@e-cone.lu

	JAD
Validé	

## SOMMAIRE

<b>1. INTRODUCTION .....</b>	<b>3</b>
<b>2. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ .....</b>	<b>5</b>
Art. 1 Mode d'utilisation du sol: fonctions autorisées .....	6
Art. 2 Hauteurs des constructions .....	6
Art. 3 Niveaux .....	7
Art. 4 Toitures .....	7
Art. 5 Constructions légères pour carports, abris de jardin et abri-poubelles .....	7
Art. 6 Stationnement privé .....	7
Art. 7 Rampes d'accès au sous-sol .....	7
Art. 8 Espaces extérieurs pouvant être scellées .....	8
Art. 9 Travaux de déblais et de remblais .....	8
Art. 10 Clôtures .....	8
Art. 11 Installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques.....	8
<b>3. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC .....</b>	<b>9</b>
Art. 12 Cession des fonds au domaine public.....	10
Art. 13 Concept de gestion des eaux pluviales et usées.....	10
Art. 14 Mise en œuvre et exécution du présent plan d'aménagement particulier ...	10
<b>4. REALISATION DE LOGEMENTS A COÛT MODÉRÉ .....</b>	<b>11</b>
Art. 15 Logements à coût modéré .....	12

## **1. INTRODUCTION**

---

Le présent projet d'aménagement particulier (PAP) « Im Gründchen - phase 2 », partie du PAP NQ-SD : CS-13 à Cessange, exécute le PAG de la Ville de Luxembourg.

La présente partie écrite se réfère à la partie graphique, plan n° 239416-515.

En cas de divergences entre la présente partie écrite et la partie graphique, la partie graphique prime sur la partie écrite.

Pour toutes dispositions non réglementées dans la présente partie écrite ainsi que dans la partie graphique relative, 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 sont d'application.

## **2. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ**

---

## Art. 1 Mode d'utilisation du sol: fonctions autorisées

Les lots 01,03,23 et 25 sont réservés à titre principal à la fonction d'habitat.

Outre cette fonction, sont également admises des crèches au rez-de-chaussée, des activités de commerce de détail, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles et des prestations de services qui sont le complément naturel à l'habitation. La part de ces fonctions autres que l'habitat ne peut pas dépasser 20% de la surface construite brute totale du lot.

Le lot 02 est destiné à accueillir la rampe de garage servant d'accès commun aux sous-sols des lots 01 et 03. Il doit être géré en copropriété entre les propriétaires des lots 01 et 03.

Les lots 04 à 08, 11 à 14 et 15 à 22 sont réservés exclusivement à l'habitat.

Les lots 04a à 08a sont réservés aux stationnements privés des lots 04 à 08 respectifs.

Le lot 09 est destiné à accueillir l'abri-poubelle commun des lots 04 à 08. Il doit être géré en copropriété entre les propriétaires des lots 04 à 08.

Le lot 10 est destiné à désenclaver les jardins des lots 04 à 08 en leur permettant un accès vers le domaine public. Il doit être géré en copropriété entre les propriétaires des lots 04 à 08.

Le lot 24 est destiné à accueillir la rampe de garage servant d'accès commun aux sous-sols des lots 23 et 25. Il doit être géré en copropriété entre les propriétaires des lots 23 et 25.

## Art. 2 Hauteurs des constructions

La hauteur à l'acrotère est la différence entre le niveau de référence sur l'axe de la voie desservante (points de référence indiqués en partie graphique) et l'intersection du plan fictif de la toiture et du plan fictif de la façade sur rue.

Pour les constructions destinées au séjour prolongé, la hauteur à l'acrotère inclus l'étage en retrait et la technique (à l'exception des antennes, des souches de cheminée et de ventilation).

La hauteur à l'acrotère est fixée par lot en partie graphique. Cette hauteur est mesurée à partir du point de référence suivant, indiqué en partie graphique :

- Pour le lot 01, le point de référence A,
- Pour le lot 03, le point de référence B,
- Pour les lots 04 et 05, le point de référence C,
- Pour les lots 06 à 08, le point de référence D,
- Pour les lots 11 à 14, le point de référence E,
- Pour les lots 15 à 18, le point de référence F,
- Pour les lots 19 à 22, le point de référence G,
- Pour les lots 23, 04a, 05a et 08a, le point de référence H,
- Pour les lots 06a, 07a et 09, le point de référence I,
- Pour le lot 25, le point de référence J.

La hauteur à l'acrotère des dépendances pour abri de jardin des lots 04 à 08 et des lots 11 à 14 ne peut dépasser 2,50 mètres par rapport au terrain fini.

Des équipements et installations techniques peuvent dépasser ponctuellement en hauteur les niveaux souterrains tels que définis par la partie graphique.

### Art. 3 Niveaux

Les niveaux pleins sont les niveaux entièrement situés entre le niveau de référence sur l'axe de la voie desservante et le niveau de l'étage en retrait.

Ces niveaux pleins doivent avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 mètres.

Le plancher du premier niveau plein, ainsi que l'accès principal à la construction destinée au séjour prolongé, ne peuvent se situer en-dessous de l'axe de la voie desservante.

L'étage en retrait ne peut dépasser 80% de la surface constructible brute du niveau plein situé en-dessous.

Ces étages en retrait doivent avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 mètres.

Les étages en retrait des lots 04 à 08 et 11 à 14 devront accuser un retrait minimal d'1,50 mètre sur la façade à rue.

### Art. 4 Toitures

Les toitures sont exclusivement plates.

Les toitures des constructions destinées au séjour prolongé doivent être végétalisées sur minimum 50 % de leur surface avec une couverture végétale d'épaisseur minimum de 15 cm.

### Art. 5 Constructions légères pour carports, abris de jardin et abri-poubelles

Les dépendances suivantes sont des surfaces non closes et sont à réaliser en construction légère :

- Les dépendances situées à l'arrière des lots 04 à 08 et des lots 11 à 14 sont réservées à des abris de jardin.
- Les dépendances des lots 04a à 08a sont réservées à des carports.
- La dépendance du lot 09 est réservée à un abri-poubelle.
- Les dépendances des lots 15 à 22 sont réservées à des carports et à des abris de jardin.

### Art. 6 Stationnement privé

En matière de stationnement privé, les dispositions du chapitre 4 *Les emplacements de stationnement*, article 33 *Dispositions générales*, de la partie écrite du PAG de la Ville de Luxembourg sont d'application.

Les lots 04a à 08a sont réservés aux stationnements privés, sous forme de carports, des lots 04 à 08 respectifs.

Les emplacements de stationnement privés des lots 11 à 14 sont prévus à l'intérieur des gabarits des immeubles pour constructions destinées au séjour prolongé.

Les lots 15 à 22 disposent chacun d'un carport sur leur lot respectif.

Les emplacements de stationnement privé des lots 01, 03, 23 et 25, sont prévus dans leur sous-sol respectif.

### Art. 7 Rampes d'accès au sous-sol

À partir d'une hauteur libre de 2,20m, les rampes d'accès au sous-sol sont à recouvrir d'une construction légère de type pergolas (en bois, structure acier, etc.).

#### Art. 8 Espaces extérieurs pouvant être scellées

En dehors des accès carrossables vers les sous-sol, les garages et les carports, pour toutes les surfaces indiquées dans la partie graphique comme pouvant être scellées, l'usage des matériaux semi-perméables (tels que pavés drainants, pierres naturelle non jointoyées) est obligatoire.

La partie du sous-sol dépassant le gabarit des immeubles pour constructions destinées au séjour prolongé doit être aménagée d'une couverture végétale d'une épaisseur minimum de 0,30 mètre.

#### Art. 9 Travaux de déblais et de remblais

Le modelage topographique peut se faire sous forme :

- de talus planté à maximum 45°, ou
- de paliers délimités par des constructions de soutènement (murs et murets).

Ces murs et murets peuvent être aménagés avec :

- des murs en pierre sèche, des gabions, des blocs de roches de la région ;
- des murs en béton;

Ponctuellement, des escaliers peuvent être aménagés pour permettre aux piétons de rejoindre les différents niveaux.

Le terrain remodelé tel qu'indiqué sur la partie graphique peut accuser une variation de maximum 0,50 mètre.

En principe, les altitudes des terrasses correspondent aux altitudes du premier niveau plein. En cas de terrasses mitoyennes d'altitudes différentes, la hauteur de la coupure visuelle est à mesurer par rapport à la plus haute terrasse des deux.

#### Art. 10 Clôtures

Les espaces libres peuvent être clôturés par :

- des murets ;
- des murs de soutènements,
- des éléments opaques ;
- murs de soutènement ;
- des grillages ;
- des éléments ajourés (min 50% de vides) ;
- des haies vives.

Une combinaison des éléments énumérés ci-avant est autorisée, sauf dans le recul antérieur, où les murets et les murs de soutènement ne peuvent pas être surmontés d'éléments opaques.

Entre propriétés privées, les clôtures sont implantées soit en limite de propriété, soit en mitoyenneté.

Entre le domaine privé et le domaine public, seule une implantation en limite de propriété ou en retrait par rapport à la limite de propriété est autorisée.

Lorsqu'une clôture implantée en limite de propriété entre le domaine privé et le domaine public est réalisée sous forme de haie, le pied du plan doit accuser un recul minimal de 0,50 m par rapport au domaine public.

La hauteur cumulée de tous les éléments constituant la clôture ne peut dépasser 2,00 mètres entre propriétés privées et 1,50 mètre entre le domaine privé et le domaine public.

#### Art. 11 Installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le gabarit maximum autorisé.

### **3. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC**

---

#### Art. 12 Cession des fonds au domaine public

Bilan sommaire des surfaces :

- délimitation du PAP :  $\pm 21.100,00 \text{ m}^2$  (100,00%) ;
- fonds à céder au domaine public :  $\pm 7.988,00 \text{ m}^2$  ( $\pm 37,86\%$ ) :
  - dont espaces verts:  $\pm 5.068,00 \text{ m}^2$  ( $\pm 24,02\%$ ),
- domaine privé :  $\pm 13.112,00 \text{ m}^2$  ( $\pm 62,14\%$ ).

#### Art. 13 Concept de gestion des eaux pluviales et usées

Le concept de gestion des eaux pluviales et usées est sommairement indiqué dans la partie graphique.

L'aménagement détaillé de toutes les installations en matière de gestion des eaux pluviales et usées est fixé dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP et ceci conformément à l'accord de principe (réf. EAU/ACP/19/0108 du 31 octobre 2019) de l'AGE.

#### Art. 14 Mise en œuvre et exécution du présent plan d'aménagement particulier

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. Ces adaptations doivent être de moindre envergure et dûment justifiées. Les raisons invoquées doivent être d'ordre notamment juridique, fonctionnel, technique, écologique, topographique, et foncier ou relever d'aspects liés à la sécurité et à l'accessibilité pour les services de secours et d'entretien.

## **4. REALISATION DE LOGEMENTS A COÛT MODÉRÉ**

#### Art. 15 Logements à coût modéré

Suivant l'article 29 de la loi du 03 mars 2017 dite *Omnibus*, portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « *pour chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, au moins 10 pour cent de la surface construite brute à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement* ».

La surface construite brute maximale à dédier au logement du présent projet s'élève à 11.605,00 m<sup>2</sup> dont 10%, soit 1.160,50 m<sup>2</sup>, sont réservés à la réalisation de logements à coûts modérés.

Le lot destiné à accueillir les logements à coût modéré est le lot 01.