

B. PARTIE REGLEMENTAIRE

B. I. Partie écrite du PAP

1. Généralités

Portée juridique

Le cadre réglementaire pour le présent projet d'aménagement particulier (PAP) intitulé « Im Breitenbusch » est le suivant :

- la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, telle que modifiée (par la suite) ;
- le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », tel que modifié (par la suite) ;
- les parties graphique et écrite du plan d'aménagement général (PAG) de la Ville de Luxembourg approuvées par le ministre de l'Intérieur le 5 octobre 2017 et le ministre de l'Environnement le 6 octobre 2017, telles que modifiées et approuvées par la suite.

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 présent projet d'aménagement particulier, sont d'application.

Classement selon le PAG

Selon le PAG actuellement en vigueur, le présent PAP est classé comme « HAB-I » superposé d'une zone soumise à un plan d'aménagement « nouveau quartier ».

2. Aménagement du domaine public

i. Bilan des surfaces

- terrain à bâtir brute : 3.301 m²;
- terrain à bâtir net : 2.968 m² ;
- terrain cédé au domaine public communal : 333 m² (10,09%) dont 332 m² espace vert public.



appartient à la délibération
du conseil communal
du 20 octobre 2025
référence n° 82A/2019/10

Référence: 20057/26c
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 18/03/2026
Le Ministre des Affaires intérieures
Leon Gloden

3. Aménagement du domaine privé

i. Délimitation et contenance des lots

Le présent PAP comporte 9 lots dont la délimitation et la contenance sont reprises dans la partie graphique.

ii. Mode d'utilisation du sol

Tous les lots sont destinés aux maisons d'habitations. Plus précisément :

- les lots 1 à 7 sont destinées aux maisons en bande de type unifamiliale ;
- les lots 8 et 9 sont destinées aux maisons jumelées de type plurifamiliale. En outre, les lots 1 à 3 sont dédiés au logement abordable.

iii. Modelage du terrain avec indication des tolérances

Hors remblais et déblais nécessaires à la réalisation des constructions et aménagements définis dans la partie graphique, les mouvements de terre ne sont pas autorisés.

Une tolérance de plus ou moins 0,50 mètres est admise vis-à-vis des courbes de niveau projetées représentées dans la partie graphique du PAP.

Des murs de soutènement d'une hauteur maximale d'un mètre sont admis.

iv. Emplacements de stationnement

Le nombre d'emplacements de stationnement requis est réglementé par la partie écrite du PAG en vigueur au moment de l'approbation du présent PAP.

v. Aménagement des dépendances

Les dépendances peuvent être utilisés sous forme de garage, carport et/ou abri de jardin. La hauteur maximale hors tout des dépendances, mesurée à partir du terrain naturel, est de 3,50 mètres.

vi. Aménagement des saillies

Les aménagements suivants sont autorisés :

- des balcons ;
- un auvent par immeuble.

vii. Aménagement des espaces extérieurs privés

Les « *espaces extérieurs pouvant être scellés* » sont représentés dans la partie graphique. Leur emplacement et/ou leur agencement peut être modifié pour autant que leur surface maximale par lot ne soit pas dépassée.

Sur chaque lot sont prévues des surfaces définies en tant que « pavés drainants ». Leur dimension maximale par lot est limitée à 35,75 m² pour les lots 1-3, à 51,85 m² pour les lots 4-7 et à 80,30 m² pour les lots 8-9. Ces surfaces peuvent être aménagées comme accès piéton ou accès carrossable.

Sur chaque lot, les « *espaces verts privés* » sont végétalisés de plantations (essences non invasives et adaptées aux lieux) et ceci dans le but de permettre une meilleure intégration entre les espaces extérieurs privés projetés et les domaines privés et publics existants.

viii. Couleur et emploi des matériaux

Les façades seront conçues de manière sobre, avec des teintes claires dominantes, sans brillance excessive ni couleurs trop vives. Chaque bâtiment n'utilisera pas plus de deux couleurs différentes. Les châssis des fenêtres et des portes seront également traités de façon discrète, dans des couleurs qui s'harmonisent avec la façade.

Les bardages en bois, ainsi que les bardages à finition mate, sont autorisés.

4. Logements abordables

Conformément à l'article 29bis 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	
	Surface	Unités	Surface	Unités	Nombre	Unités
1	203	m ²	203	m ²	1	u.
2	188	m ²	188	m ²	1	u.
3	203	m ²	203	m ²	1	u.
4	248	m ²		m ²	0	u.
5	231	m ²		m ²	0	u.
6	231	m ²		m ²	0	u.
7	248	m ²		m ²	0	u.
8	432	m ²		m ²	0	u.
9	470	m ²		m ²	0	u.
Total	2454	m²	594	m²	3	u.