



Urban Management  
Architecture

LUXEMBOURG BONNEVOIE  
PAP NQ « Dernier Sol CH »  
PARTIE ECRITE



ADMINISTRATION COMMUNALE DE LUXEMBOURG

## PAP NQ « Dernier Sol CH »

Localité de Luxembourg Bonnevoie

Parcelle 12/10029

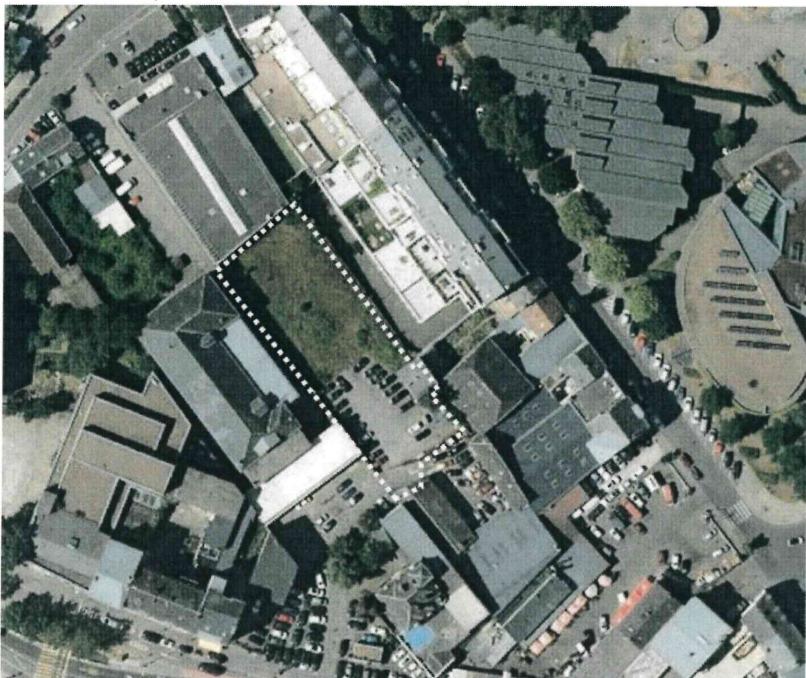
Parcelle 16/10024

Référence: 12187126C

Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 24/03/2022

La Ministre de l'Intérieur

Taina Bofferding



29 JUIN 2021 /Ind. A du 13 janvier 2022

### PARTIE ECRITE – Version modifiée

appartient à la délibération  
du conseil communal  
du 31 janvier 2022  
référence n° 82a/2019/8





Urban Management  
Architecture

LUXEMBOURG BONNEVOIE  
PAP NQ « Dernier Sol CH »  
PARTIE ECRITE

**OBJET**

Plan d'Aménagement Particulier « Nouveau Quartier »  
« Dernier Sol CH » à Luxembourg Bonnevoie

**COMMUNE**

Ville de Luxembourg  
Hotel de Ville L-2090 Luxembourg  
Tél. : +352 47 96 1  
admcommunale@vdl.lu

**DATE**

29 juin 2021 /Ind. A du 13 janvier 2022

**PARCELLE**

Parcelle 12/10029  
Parcelle 16/10024  
Section HoB de Bonnevoie

**MAITRE DE L'OUVRAGE**

BRO invest  
24 route d'Arlon  
L-8008 Strassen

**MAITRE DE L'ŒUVRE**

UMA Urban Management Architecture  
Mme Sophie Michaux  
8a, Rue des Carrières  
L-8411 Steinfort  
Tel.: +352 20 60 60 65 1  
[info@uma-archi.lu](mailto:info@uma-archi.lu)

**PROPRIETAIRE DES PARCELLES**

BRO invest  
24 route d'Arlon  
L-8008 Strassen

**BUREAUX D'INGENIEURS CONSEILS**

ICONE S.à r.l.  
42, rue Tony Dutreux  
L-1429 Luxembourg  
Tél.: +352 - 26 36 48 - 1





<b>PREAMBULE .....</b>	<b>4</b>
<b>I. GENERALITES .....</b>	<b>5</b>
1.1 PORTEE JURIDIQUE.....	5
<b>II. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE.....</b>	<b>6</b>
2.1 MODE D'UTILISATION DU SOL.....	6
2.2 PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES.....	6
2.2.1 <i>Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol</i> .....	6
2.2.2 <i>Toitures</i> .....	7
2.2.3 <i>Hauteurs des constructions</i> .....	7
2.2.4 <i>Etages en retrait</i> .....	7
2.3 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT .....	7
2.3.1 <i>Emplacements de stationnement pour voitures</i> .....	7
2.3.2 <i>Emplacements de stationnement pour vélos</i> .....	7
2.4 SURFACES DESTINEES A RECEVOIR DES PLANTATIONS.....	8
2.4.1 <i>Traitements et plantations</i> .....	8
2.5 AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES .....	8
2.5.1 <i>Surface scellée avec une couverture végétale d'épaisseur minimum</i> .....	8
2.5.2 <i>Accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement</i> .....	8
2.6 REMBLAIS OU DEBLAIS DE TERRE .....	9
2.7 CLOTURES ET MURS.....	9
2.8 CONSTRUCTIONS ET ELEMENTS NATURELS A CONSERVER, CONSTRUCTIONS A DEMOLIR.....	9
2.8.1 <i>Eléments naturels à conserver</i> .....	9
2.8.2 <i>Constructions à conserver / à démolir</i> .....	9
2.9 ESTHETIQUE, COULEUR ET EMPLOI DES MATERIAUX.....	10
2.9.1 <i>Façades et ouvertures</i> .....	10
2.9.2 <i>Emploi des matériaux</i> .....	10
2.10 CONCEPT DE GESTION DES DECHETS .....	10
2.11 CONCEPT DE GESTION DES EAUX PLUVIALES.....	11
2.12 DISPOSITIONS RELATIVES AU LOGEMENT A COUT MODERE .....	11
<b>III. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC.....</b>	<b>12</b>
3.1 BILAN DES SURFACES.....	12
3.2 ESPACE POUVANT ETRE DEDIE AU STATIONNEMENT.....	12
<b>IV. DISPOSITIONS SPECIALES .....</b>	<b>13</b>
4.1 MISE EN ŒUVRE ET EXECUTION DU PAP .....	13
4.2 DEPOLLUTION PREALABLE.....	13
<b>V. TERMINOLOGIE.....</b>	<b>14</b>



Urban Management  
Architecture

LUXEMBOURG BONNEVOIE  
PAP NQ « Dernier Sol CH »  
*PARTIE ECRITE*

## PREAMBULE

---

Comme autorisé dans l'art. 5-c du schéma directeur SD n°BO-09, le projet est morcelé en plusieurs phases.

Le présent PAP intitulé « Dernier Sol – CH » est tributaire du PAP intitulé « Dernier Sol ». En effet, les infrastructures publiques prévues au PAP « Dernier Sol » seront réalisées en une phase et devront l'être préalablement à la mise en œuvre des autres PAP NQ couverts par le SD :BO-09.

Dans l'optique de proposer un projet cohérent avec le PAP intitulé « Dernier Sol », considéré alors comme projet "maître", l'administration communale a jugé fondamental de reprendre certaines des bases légales, notamment la partie écrite, dans le fond et la forme.



## I. GENERALITES

---

### 1.1 PORTEE JURIDIQUE

Le cadre réglementaire pour le présent plan d'aménagement particulier (PAP) intitulé « Dernier Sol – CH », partie du PAP NQ- SD : BO-09 est le suivant :

- La loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- 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 »,
- La partie graphique et la partie 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 défini dans le présent PAP « Dernier Sol – CH », le règlement des bâtisses de la Ville de Luxembourg, en vigueur au moment de l'approbation du PAP, fait foi.

La présente partie écrite fait partie intégrante du PAP au même titre que la partie graphique. En cas de divergence entre lesdites parties, la partie graphique prime sur sa partie écrite.

## II. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

---

### 2.1 MODE D'UTILISATION DU SOL

Selon le PAG – Partie écrite Art. 5 :

*“La zone mixte urbaine couvre les quartiers ou parties de quartiers à caractère urbain. Elle est destinée à renforcer la centralité des quartiers et à accueillir, en fonction de sa localisation et de sa vocation, des habitations, des activités d’artisanat et de commerce, dont la surface de vente est limitée à 10.000 m<sup>2</sup> par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, 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. Les crèches sont uniquement autorisées au rez-de-chaussée des constructions et doivent disposer d’un jardin privatif dans la marge de recullement postérieure directement accessible depuis la crèche. L’implantation de nouvelles stations-service n’y est pas autorisée. Y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d’un quartier mixte ou dont l’intégration dans l’îlot ou dans la rue n’est pas garantie.”*

Pour le PAP NQ – SD BO-09, “la part minimale de la surface construite brute à réserver à l’habitation ne peut être inférieure à 50 %”.

Dans le présent PAP, la surface construite brute à réserver à l’habitation doit être de minimum de 2000 m<sup>2</sup>.

### 2.2 PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES

#### 2.2.1 Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol

Les constructions hors sol sont à planter dans les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé définies en partie graphique en respectant les valeurs maximales du degré d’utilisation du sol définies par lot.

Les constructions souterraines sont à construire dans les limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines indiquées en partie graphique.

La construction hors sol peut présenter plusieurs entrées tout en étant desservie par une seule construction souterraine.

### **2.2.2 Toitures**

Les toitures doivent être exclusivement plates.

### **2.2.3 Hauteurs des constructions**

Les hauteurs des constructions sont définies par rapport à un niveau de référence. Ce niveau de référence est sommairement indiqué dans la partie graphique. Il ne sera fixé définitivement que dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP. Si la voirie se doit d'être altimétriquement adaptée pour des raisons techniques, alors le niveau de référence le sera dans les mêmes proportions.

### **2.2.4 Etages en retrait**

En cas d'étage en retrait, la surface brute maximale de cet étage ne peut pas dépasser 80% de la surface de l'étage inférieur à l'étage en retrait.

L'étage en retrait n'est assujetti à aucune contrainte d'alignement.

## **2.3 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT**

### **2.3.1 Emplacements de stationnement pour voitures**

Le nombre d'emplacements de stationnement est calculé conformément aux dispositions de l'article 33 de la partie écrite du plan d'aménagement général (PAG) de la Ville de Luxembourg en vigueur au moment de l'adoption du présent PAP par le conseil communal.

Plus précisément dans le présent PAP, le nombre d'emplacements de stationnement pour voitures est limité au maximum à 1 par logement.

### **2.3.2 Emplacements de stationnement pour vélos**

Dans le présent PAP, au minimum un emplacement de stationnement pour vélos par logement est à prévoir.

## 2.4 SURFACES DESTINEES A RECEVOIR DES PLANTATIONS

### 2.4.1 Traitements et plantations

Aux alentours du bâtiment, les zones de pelouse se retrouvent en alternance avec des zones de plantations de type indigène toute en étant soumises à une servitude technique relative à la gestion des eaux pluviales.

## 2.5 AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES

### 2.5.1 Surface scellée avec une couverture végétale d'épaisseur minimum

Les surfaces scellées avec une couverture végétale d'au moins 30 cm sont couverts d'une végétation intensive et destinées à la culture jardinière, à la détente et aux cheminements. Elles participent à la composition paysagère du quartier et contribuent à assurer la rétention naturelle des eaux de pluie.

Les surfaces scellées avec une couverture végétale d'au moins 15 cm sont couverts d'une végétation extensive.

### 2.5.2 Accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement

L'emplacement défini dans la partie graphique du présent PAP peut être ajusté lors de l'autorisation de bâtir en gardant les proportions d'origine, dans la mesure du possible et dans le respect de l'aménagement du domaine public.

## 2.6 REMBLAIS OU DEBLAIS DE TERRE

Hors remblais et déblais nécessaires à l'établissement des constructions et aménagements définis dans la partie graphique, les mouvements de terre ne sont autorisés que pour permettre le raccrochage des niveaux entre parcelles voisines et constructions voisines.

## 2.7 CLOTURES ET MURS

Les clôtures, murs, séparations physiques ou plantations servant à établir les limites entre le domaine public et le domaine privé sont établis uniquement sur le domaine privé et sont entretenus par le propriétaire de ce domaine.

Tous les dispositifs de même type, établis entre deux propriétés privées sont mitoyens.

## 2.8 CONSTRUCTIONS ET ELEMENTS NATURELS A CONSERVER, CONSTRUCTIONS A DEMOLIR

### 2.8.1 Eléments naturels à conserver

Aucun élément naturel n'est à conserver sur les fonds du présent plan d'aménagement particulier (PAP).

### 2.8.2 Constructions à conserver / à démolir

Toutes les constructions existantes sur les fonds du présent plan d'aménagement particulier (PAP) avant la viabilisation sont à démolir.

## 2.9 ESTHETIQUE, COULEUR ET EMPLOI DES MATERIAUX

### 2.9.1 Façades et ouvertures

De manière générale, les façades doivent refléter un langage contemporain.

La teinte des façades est à choisir dans les tons naturels (des tons couleur terre, sable, des tons chaleureux ou rompus). Les tons criards ainsi que les tons gris froids et blancs purs sont proscrits. Les teintes sont choisies afin de garantir une homogénéité et une harmonie dans la rue. Les différences de tons trop marquées entre les immeubles sont à proscrire.

Les fenêtres sont de forme rectangulaire sans séparation à croisillons. Les teintes des châssis et des volets sont sobres, les couleurs criardes étant interdites.

Les installations d'équipements techniques, notamment des antennes, climatiseurs ou paraboles sont interdites sur les façades visibles du domaine public.

Les marquises éventuelles au rez-de-chaussée ou aux étages sont unies et de teintes claires et coordonnées à la teinte de la façade sur laquelle elles sont posées.

Tout pignon en mitoyenneté est traité comme une façade à rue, selon le même niveau de soin et de finition (pas de traitement de mur d'attente).

Les avant-corps, les loggias et les balcons en façades sont permis.

### 2.9.2 Emploi des matériaux

Les matériaux de bonne qualité, d'une durée de vie plus importante, recyclables, locaux et fixés mécaniquement sont à privilégier dans la mesure du possible.

## 2.10 CONCEPT DE GESTION DES DECHETS

La gestion des déchets est organisée de manière décentralisée. Les poubelles doivent être entreposées à l'intérieur des constructions dans des locaux adaptés à cette destination. Lors de leur ramassage elles ne devront pas empiéter sur le domaine public.

## 2.11 CONCEPT DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

Conformément à la demande d'accord de principe auprès de l'Administration de la Gestion de l'Eau (AGE), les eaux pluviales sont dirigées vers un bassin de rétention placé en partie basse du lot. Ces dernières s'évacuent en trop plein dans le réseau public.

La surface dédiée à la rétention des eaux pluviales n'est pas cédée. Dès lors l'aménagement et l'entretien du bassin de rétention est à charge du/des propriétaire(s) du fond sur lequel il se rapporte. Son accès depuis le domaine public doit être facile afin de permettre un contrôle aisément des eaux rejetées.

## 2.12 DISPOSITIONS RELATIVES AU LOGEMENT A COUT MODERE

Conformément à l'article 29(2) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, à l'échelle du présent plan d'aménagement particulier (PAP), au moins 10% 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.

### III. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

---

#### 3.1 BILAN DES SURFACES

Terrain à bâtir brut : 1984 m<sup>2</sup> (100%)

Terrain à bâtir net : 1700m<sup>2</sup> (85,69%)

Terrain à céder : 284m (14,31%)

Dans le cas du présent PAP, la surface à céder au domaine public communal se limite au trottoir et à la bande de stationnement longeant la parcelle.

#### 3.2 ESPACE POUVANT ETRE DEDIE AU STATIONNEMENT

Le présent PAP prévoit la création d'une bande de stationnement pour maximum 8 emplacements. La localisation exacte ne sera précisée définitivement que lors de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP.

## IV. DISPOSITIONS SPECIALES

---

### 4.1 MISE EN ŒUVRE ET EXECUTION DU PAP

Les dispositions de la partie écrite et de la partie graphique du présent PAP concernant le domaine public peuvent être ponctuellement adaptées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP. Ces adaptations doivent être de moindre envergure et dûment justifiées. Les raisons invoquées doivent être notamment d'ordre juridique, fonctionnel, technique, écologique, topographique, et foncier ou relever d'aspects liés à la sécurité et à l'accès pour les services de secours et d'entretien.

### 4.2 DEPOLLUTION PREALABLE

Préalablement à la mise en œuvre de toute autorisation de bâtir découlant du présent PAP et si nécessaire selon les études, il devra être procédé à la dépollution du site.

## V. TERMINOLOGIE

### Annexe II : Terminologie du degré d'utilisation du sol

#### A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

#### B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

#### C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

#### D. Densité de logement [DL]

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut exprimé en hectares.

Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du 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 » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ne sont pas pris en compte.

#### E. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

#### F. Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

#### G. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue 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.

#### H. Surface non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :

a. hauteur des locaux : Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux : Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables. Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur. Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux : Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m<sup>2</sup> ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

## I. Surface hors œuvre

Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.  
En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

## J. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel.  
Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

## K. Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.  
Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.  
Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

## L. Surface de vente

Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.