



appartient à la délibération  
du conseil communal  
du 9 décembre 2024  
référence n° 82A/2023/11

## Projet d'aménagement particulier

Ville de Luxembourg  
Merl  
« 1276 Brabant  
(ME-12 Rue Giselbert) »

Référence: 19808/26C  
Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 15/05/2025  
Le Ministre des Affaires intérieures

Léon Gloden

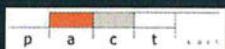
### PARTIE ECRITE

La présente partie écrite est indissociable à la partie graphique du projet d'aménagement particulier.



aout 2024

adapté suite à l'avis de la cellule d'évaluation et des réclamations



*Adapté suite à l'avis de la cellule / des réclamations*

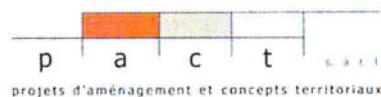
**Demandeur :**

IKO Real Estate  
22 rue des Bruyères  
L-1274 Howald



**Elaboré par :**

pact s.à r.l.  
58 rue de Machtum  
L-6753 Grevenmacher  
Tél: 26 45 80 90  
Fax: 26 25 84 86  
Email: mail@pact.lu



**Grevenmacher, le 08.08.2024**

Le présent dossier a été élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
- à la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau ;
- à la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ;
- au 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“;

Le plan d'aménagement particulier nouveau quartier « 1276 Brabant (ME-12 Rue Giselbert) » se compose d'une partie écrite et d'une partie graphique. La partie écrite et la partie graphique du PAP sont des éléments complémentaires.



---

## TABLE DES MATIÈRES

<b>1</b>	<b>DELIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>LES FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION DU PROJET .....</b>	<b>3</b>
2.1	Espaces publics .....	3
2.1.1	Bassins de rétention paysagés .....	4
2.1.2	Le modelage du terrain avec indication des tolérances .....	5
<b>3</b>	<b>MODE D'UTILISATION DU SOL .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>DEGRE DETAILLE D'UTILISATION DU SOL .....</b>	<b>7</b>
4.1	Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles .....	7
4.2	Les hauteurs des constructions à l'acrotère .....	7
4.3	La forme des toitures .....	8
4.4	Nombre d'unités de logements .....	9
4.5	Le modelage du terrain avec indication des tolérances .....	9
4.6	Les emplacements de stationnement .....	10
<b>5</b>	<b>PREScriptions SUPPLEMENTAIRES DEFINIES PAR LE PAP .....</b>	<b>10</b>
5.1	L'aménagement des espaces extérieurs privés.....	10
5.2	Les servitudes .....	10
5.3	Les accès carrossables.....	11
5.4	Les murs et clôtures .....	11
5.5	La couleur et l'emploi des matériaux .....	11
5.6	Dispositions spécifiques .....	11



*Adapté suite à l'avis de la cellule / des réclamations*

---

## **1 DELIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES**

Le PAP a une contenance (surface brute) de 1ha03a38ca.

La délimitation et la contenance des parcelles initiales sont exprimées sur l'extrait cadastral et le relevé parcellaire (RP) officiels. Un levé topographique de la situation existante, ainsi qu'un mesurage cadastral / bornage du géomètre officiel servent de fond de plan pour la partie graphique du présent PAP. Celle-ci contient aussi la délimitation et la contenance des lots projetés.

Les contenances des lots privés seront fixées définitivement sur base du projet d'exécution définitif des infrastructures publiques, conformément à la partie graphique du PAP, d'après un mesurage à réaliser par un géomètre officiel avant la signature de la convention de mise en œuvre du PAP telle qu'elle est prévue dans l'art. 36 de la loi modifiée du 19 juillet 2014.

---

## **2 LES FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION DU PROJET**

La surface destinée au domaine public totale s'élève à 21,64 ares, ce qui correspond à 20,9 % de la surface totale du projet.

Des fonds privés, 18,65 ares sont cédés au domaine public communal, ce qui correspond à 18% de la surface totale du projet.

### **2.1 ESPACES PUBLICS**

Les espaces verts publics, les voies de circulation, l'évacuation des eaux pluviales et le modelage du terrain (voir aussi art. 4.6) sont indiqués dans la partie graphique du PAP. Ils seront précisés dans le projet d'exécution joint à la convention d'exécution du PAP.

Dans la mesure où le PAP est délimité sur l'ensemble de son périmètre par de la voirie communale existante, des adaptations de cette dernière sont inévitables, y compris au-delà du périmètre du PAP, lesquelles adaptations sont à considérer comme travaux nécessaires à la viabilisation du PAP et feront



#### *Adapté suite à l'avis de la cellule / des réclamations*

partie intégrante du projet d'exécution et seront à charge des propriétaires. De même, une régularisation de la situation foncière de la voirie par une cession gratuite à la Ville des parcelles: 1013/6131, 1013/6133, 1013/6134, 1013/6135 et 1013/6136 est à prévoir dans la convention de mise en œuvre du PAP.

Y peuvent encore être admis des aménagements et des constructions d'intérêt général ou d'utilité publique ainsi que des infrastructures techniques pour la gestion des eaux superficielles respectivement l'approvisionnement du site (p.ex. armoires électriques, éclairages, fontaines) ou mobilier urbain, à condition que leur implantation se limite au strict minimum, qu'un soin particulier soit apporté à leur intégration dans le site.

Tous les détails pour l'aménagement de l'espace public (y compris les réseaux d'infrastructures) seront précisés dans le cadre de la mise en œuvre du présent PAP (projet d'exécution et convention suivant les articles 35 et 36 de la loi ACDU).

Les prescriptions de la partie graphique et de la partie écrite concernant le domaine public seront 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 et/ou toute Administration de l'Etat concernée.

Une surface correspondant à au moins 10% de la surface totale du PAP NQ, doit être réservée à l'aménagement d'espaces de verdure cohérents ouverts au public, d'aires de récréation ou de jeux, ainsi qu'à la plantation d'arbres.

Les espaces verts publics sont représentés dans la partie graphique, ils seront précisés suivant le projet d'exécution.

Des espaces dédiés à des chemins piétons ou cyclables, placettes, peuvent être ajoutés si nécessaire, même lorsqu'ils ne sont pas représentés dans la partie graphique.

La position des arbres telle que reprise dans la partie graphique peut être précisée ou ajustée dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du PAP. Les plantes non invasives et adaptées aux lieux sont à favoriser.

### 2.1.1 BASSINS DE RETENTION PAYSAGES

Le réseau existant et projeté d'eaux pluviales et les surfaces dédiées aux ouvrages de rétention sont représentés dans la partie graphique du PAP.

L'évacuation, ainsi que les ouvrages de collecte et de rétention des eaux pluviales sont à réaliser selon ces principes.

Les surfaces définies dans la partie graphique du PAP en tant que « rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales » sont des emprises maximales où les bassins de rétention peuvent s'implanter.

Les bassins de rétention à ciel ouvert peuvent bénéficier d'un aménagement particulier et un soin doit être apporté pour l'intégration du bassin de rétention dans le site.



*Adapté suite à l'avis de la cellule / des réclamations*

## 2.1.2 LE MODELAGE DU TERRAIN AVEC INDICATION DES TOLERANCES

Le modelage du terrain est indiqué par le terrain remodelé sur la partie graphique du présent PAP. Les modelages du terrain naturel tels que projetés dans la partie graphique du présent PAP (terrain remodelé) peuvent accuser des ajustements supplémentaires de maximum 0,50 m vers le haut ou vers le bas.

### MURS DE SOUTÈNEMENT

L'aménagement de murs nécessaires au soutènement ou à la consolidation du terrain peut être autorisé sous condition de ne pas dépasser une hauteur de 0,7 mètre par rapport au niveau du terrain voisin pour les murs le long des limites cadastrales et de 1,5 mètre par rapport au niveau du terrain concerné environnant pour les murs non situés le long des limites cadastrales.

Sont exemptes de cette prescription les accès au sous-sol d'une construction.

---

## 3 MODE D'UTILISATION DU SOL

La fonction d'habitation admet également des locaux annexes complémentaires au logement comme notamment des salles communes ou de sports, qui ne sont pas accessibles au public et non commerciale.

### 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 réservier aux logements abordables. Il renseigne également la surface construite brute prévisionnelle qui sera réservée exclusivement au logement et ne saura connaître une affectation autre.

Conformément au prédit article 29bis de la loi, le degré d'utilisation du sol est augmenté de 10%, sans modification du PAG.



*Adapté suite à l'avis de la cellule / des réclamations*

<b>SCB destinée exclusivement au logement</b>	<b>SCB minimale réservée aux logements abordables</b>	<b>Nombre minimal de logements abordables</b>
<b>Lot</b>		
1	3.258 <i>m<sup>2</sup></i>	2.546 <i>m<sup>2</sup></i>
2	2.665 <i>m<sup>2</sup></i>	0 <i>m<sup>2</sup></i>
3	2.371 <i>m<sup>2</sup></i>	0 <i>m<sup>2</sup></i>
4	5.520 <i>m<sup>2</sup></i>	0 <i>m<sup>2</sup></i>
5	3.159 <i>m<sup>2</sup></i>	0 <i>m<sup>2</sup></i>
<b>Total</b>	<b>16.973 <i>m<sup>2</sup></i></b>	<b>2.546 <i>m<sup>2</sup></i></b>



## **4 DEGRE DETAILLE D'UTILISATION DU SOL**

### **4.1 LES LIMITES DES SURFACES CONSTRUCTIBLES AINSI QUE LEURS RECULS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES LOTS OU PARCELLES**

Les constructions principales sont à planter à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé indiquées dans la partie graphique du PAP.

Dans la marge de recul postérieur sont encore admises des dépendances, telles qu'abris de jardin ou constructions similaires, à condition qu'elles s'intègrent de façon harmonieuse à la topographie du terrain et que leurs emprises au sol ne dépassent pas une surface cumulée de 12,00 m<sup>2</sup>, auvent et dalle compris. La hauteur de ces dépendances ne doit pas dépasser 3,50 m par rapport au niveau du terrain remodelé.

Les abris et dépendances sont exclusivement réservés au dépôt des outils nécessaires à l'entretien du jardin. Ils ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation, à l'emplacement de stationnement pour véhicules ou à l'exercice d'une activité professionnelle. L'utilisation des dépendances comme abris pour animaux n'est pas permise.

Les serres ou constructions similaires doivent se trouver à l'intérieur des limites de surfaces constructibles et sont comptées dans la surface construite brute et à considérer comme un niveau.

L'implantation du transformateur du site est prévue dans le sous-sol d'un des bâtiments.

Afin de favoriser l'intégration du PAP dans le tissu existant, pour tous les lots, le dernier étage est à réaliser comme étage réduit avec maximum quatre-vingts pour cent (80%) de la surface construite brute du dernier niveau plein. Pour chaque façade orientée côté rue, cet étage réduit présentera un recul de minimum 0,70 mètre par rapport au plan de façade sur au moins 50 % de la longueur de façade du dernier étage plein.

### **4.2 LES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS A L'ACROTERE**

La hauteur à l'acrotère des constructions est définie comme différence moyenne entre le point de référence et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur le côté du point de référence et perpendiculairement à l'espace public.



## *Adapté suite à l'avis de la cellule / des réclamations*

Tous les équipements et installations techniques doivent se trouver à l'intérieur du toit comme définie dans l'article 4.3, seulement les souches de cheminées et de ventilation, les antennes, les panneaux solaires ou éléments semblables peuvent être surplombés au toit.

Le garde-corps sur l'étage en retrait et/ou sur le dernier étage plein, même s'il est exécuté en dur, ne peut dépasser la hauteur de l'acrotère ainsi définie de plus de 1,10 m et peut être intégré dans la prolongation de la façade.

La différence d'hauteur entre le terrain projeté au niveau de la façade sur rue de la construction et le premier niveau plein ne doit pas dépasser 1,50 m sur toute sa longueur.

## 4.3 LA FORME DES TOITURES

Les toitures plates ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) sont obligatoires pour tous les bâtiments.

Les parties de toitures non accessibles et non couvertes par des équipements techniques ou des panneaux solaires doivent être exécutées sur au moins 80% de leurs surfaces en toiture verte. Les toitures vertes doivent être réalisées avec des épaisseurs de substrat de minimum 30cm.

L'aménagement de terrasses est autorisé sur le toit du dernier niveau de l'étage en retrait et/ou du dernier étage plein. L'installation de serres à un pan, à double pan ou à toiture plate est également autorisé en toiture.

La dernière couche de la toiture ne peut être constituée de films plastiques ou de bitumes.

À l'exception des souches de cheminée et de ventilation, des cabanons d'ascenseurs, des panneaux solaires et des antennes, tous les équipements et installations techniques doivent se trouver à l'intérieur des toits respectivement de l'étage en retrait.

Les cabanons d'ascenseurs peuvent toutefois dépasser de 0,5 mètres la hauteur à l'acrotère du dernier étage plein et/ou de l'étage en retrait muni d'un toit plat.

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés en façade et en toiture. Les panneaux solaires en toiture doivent avoir un recul minimal de 1,50 mètre par rapport aux plans de façades et ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2,00 mètres et une pente maximale de 35°. Dans le cas où lesdits panneaux sont posés en façade, ils peuvent être poursuivis en toiture de manière continue sans tenir compte de la marge de recul de 1,50 mètre prévue précédemment.

Les panneaux solaires installés sur le ou les versant(s) de la façade principale, doivent former un ensemble harmonieux quant au type, à la forme et à l'épaisseur.



*Adapté suite à l'avis de la cellule / des réclamations*

## DEPENDANCES

### Abris de jardin ou construction similaire

Les abris de jardin ou constructions similaires peuvent être exécuté en toiture plate, toiture à pente unique ou toiture à deux pentes.

## 4.4 NOMBRE D'UNITES DE LOGEMENTS

Le PAP prévoit l'installation de maximum 147 unités de logements.

Le tableau de « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » dans la partie graphique du PAP, indique le nombre d'unités maximales admissibles par lot.

## 4.5 LE MODELAGE DU TERRAIN AVEC INDICATION DES TOLERANCES

Le modelage du terrain est indiqué par le terrain remodelé sur la partie graphique du présent PAP. Les modelages du terrain naturel tels que projetés dans la partie graphique du présent PAP (terrain remodelé) peuvent accuser des ajustements supplémentaires de maximum 0,50 m vers le haut ou vers le bas.

## MURS DE SOUTÈNEMENT

A l'exception du mur représenté dans la partie graphique (hauteur maximale de 1,70 mètres), l'aménagement de murs nécessaires au soutènement ou à la consolidation du terrain peut être autorisé sous condition de ne pas dépasser une hauteur de 0,7 mètre par rapport au niveau du terrain voisin pour les murs le long des limites cadastrales et de 1,5 mètre par rapport au niveau du terrain concerné environnant pour les murs non situés le long des limites cadastrales.

Sont exemptes de cette prescription les accès au sous-sol d'une construction.



*Adapté suite à l'avis de la cellule / des réclamations*

## 4.6 LES EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

Le minimum et le maximum de nombre d'emplacements de stationnement est repris suivant le PAG de la Ville de Luxembourg en vigueur au moment de la délivrance de l'autorisation de bâtir.

---

## 5 PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES DEFINIES PAR LE PAP

### 5.1 L'AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES

Les marges de recullement antérieures, latérales et postérieures sur la partie graphique comme espace vert privé doivent être aménagées sous forme de verdure, à l'exception des chemins et aménagements d'accès ainsi que des terrasses et des abris de jardins ou constructions similaires au niveau du terrain remodelé. Les soubassements des terrasses doivent être perméables.

La position des arbres et des surfaces pouvant être scellées telles que reprises dans la partie graphique peuvent être précisées ou ajustées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du PAP. Les arbres, arbustes et haies sont de préférence à choisir entre les espèces non invasives et adaptées aux lieux.

### 5.2 LES SERVITUDES

La servitude de passage sur les lots 3 et 4 garantit l'accessibilité de la surface privée en surface et donne droit au passage à pied respectivement l'accès pour les services incendies.



*Adapté suite à l'avis de la cellule / des réclamations*

## 5.3 LES ACCES CARROSSABLES

L'accès aux garages et aux emplacements depuis le domaine public doit être réalisé par le chemin le plus court.

## 5.4 LES MURS ET CLOTURES

Les espaces libres entre les alignements de façade sur rue et les alignements de la voie pourront être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur inférieure à 0,70 m, par des haies vives ou des grillages. La hauteur totale de ces clôtures ne pourra pas dépasser 2,00 m. Les clôtures opaques sont interdites.

## 5.5 LA COULEUR ET L'EMPLOI DES MATERIAUX

Les matériaux réfléchissants notamment le verre miroitant et les revêtements de matière plastique imitant des matériaux naturels sont interdits. Les éléments protégeant du soleil doivent être intégrés à la conception de la façade et des alentours immédiats. L'installation d'équipements techniques tels qu'antennes ou climatiseurs accrochés sur la façade est interdite.

Les installations d'éclairage peuvent être autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent harmonieusement à la façade. Les installations type boîtes aux lettres et sonnettes de porte peuvent également être intégrées dans les façades ou y être attachées.

## 5.6 DISPOSITIONS SPECIFIQUES

### STRUCTURE DES FACADES

Les façades orientées vers le front de rue doivent être à dominante verticale et être segmentées structurellement ou visuellement.

Les séquences verticales des façades peuvent entre autres varier par leur composition architecturale comprenant, le choix des matériaux ou de revêtement, la couleur, le rythme ou la trame des éléments de façade.



*Adapté suite à l'avis de la cellule / des réclamations*

## SAILLIES

Les avant-corps, les balcons, les coursives et les éléments de décoration de façade sont autorisables sur toutes les façades à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé. Aucun minima ou maxima en termes de surfaces est défini.

## LES LOGGIAS

Les loggias sont autorisables sur toutes les façades à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé. La cumulation avec les balcons est possible dans le cas de la possibilité d'autorisation d'un balcon. Les loggias (seules ou en combinaison avec un balcon) devront avoir à minima un espace rectangulaire de 2 m de profondeur et de surface de 6 m<sup>2</sup>.

## TERRASSE OU CONSTRUCTION SIMILAIRE

Les pergolas et marquises sont autorisées à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, ainsi que dans le lot 4 dans les zones "pouvant être scellées" au pied des bâtiments dédiés aux jardins et salon d'extérieur privatifs. Des constructions légères de revêtement semi-perméable, d'une profondeur de 3,0 m maximum et d'une hauteur de 2,50 m maximum sont autorisées.

