

# P.A.P. NQ "GUDDEBIERG"

## Cessange, Luxembourg



appartient à la délibération  
du conseil communal  
du 19 octobre 2020  
référence n° 82A/2012/3



**PARTIE ECRITE**

Référence: 18909/26C  
Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 11/01/2021  
La Ministre de l'Intérieur  
  
Sabine Boerding

# TABLE DES MATIERES

## 1. PARTIE ECRITE

- 1.1 GENERALITES
- 1.2 MODE D'UTILISATION DU SOL
- 1.3 DEGRE D'UTILISATION DU SOL
  - 1.3.1 SURFACE CONSTRuite BRUTE
  - 1.3.2 UNITES DE LOGEMENTS
  - 1.3.3 EMPRISE AU SOL
  - 1.3.4 ALIGNEMENTS OBLIGATOIRES
  - 1.3.5 LIMITES DE SURFACES CONSTRUCTIBLES ET RECULS
  - 1.3.6 HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS
  - 1.3.7 NOMBRE DE NIVEAUX
  - 1.3.8 PROFONDEURS DES CONSTRUCTIONS
  - 1.3.9 FORMES, PENTES ET ORIENTATIONS DES TOITURES
  - 1.3.10 AVANT-CORPS ET BALCONS
  - 1.3.11 DEPENDANCES
  - 1.3.12 SURFACES SCELLEES, TERRASSES, ACCES
- 1.4 ESPACES VERTS PRIVES
- 1.5 ESPACES VERTS PUBLICS
- 1.6 CONSTRUCTIONS TECHNIQUES SERVANT A UN BUT D'UTILITE PUBLIQUE
- 1.7 EMBLACEMENTS DE STATIONNEMENT
- 1.8 LOGEMENT A COUTS MODERES
- 1.9 REMBLAIS ET DEBLAIS
- 1.10 CONSTRUCTIONS TECHNIQUES
- 1.11 SERVITUDES
- 1.12 PHASAGE
- 1.13 CONDITIONS NECESSAIRES POUR LA VIABILITE DU PAP – ELEMENTS SE SITUANT EN DOHORS DU PERIMETRE DU PAP

## PARTIE ECRITE

### 1.1 GENERALITES

Surface totale du PAP : 10ha29a54ca

Surface destinée à être cédée au domaine public communal : 4ha 04a 20ca

Taux de cession : environ 39.2%

Tout ce qui n'est pas prévu dans les présentes conditions sera réglé d'après les dispositions du plan d'aménagement général respectivement d'après les règles d'urbanisme (titre II) du règlement sur les bâtisses de la Ville de Luxembourg en vigueur au moment de l'approbation du présent PAP NQ, dans le respect des lois y afférentes.

### 1.2 MODE D'UTILISATION DU SOL

Le PAP NQ « Guddebiert » est principalement réservé à l'habitat. Hormis l'habitat, sont également autorisés, mais uniquement au rez-de-chaussée des lots 1 à 21 :

- des commerces de détail,
- des services administratifs ou professionnels (bureaux et administrations),
- des crèches.

### 1.3 DEGRE D'UTILISATION DU SOL

#### 1.3.1 SURFACE CONSTRUITE BRUTE

La surface construite brute réalisable par lot est définie dans les tableaux « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » de la partie graphique.

#### 1.3.2 UNITES DE LOGEMENTS

Le nombre d'unités de logement réalisable par lot est défini dans les tableaux « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » de la partie graphique.

#### 1.3.3 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol réalisable par lot est définie dans les tableaux « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » de la partie graphique.

Tant les volumes secondaires (garages et dépendances) que les constructions principales sont considérés pour le respect du degré d'utilisation du sol défini par lot.

#### 1.3.4 ALIGNEMENTS OBLIGATOIRES

Les alignements obligatoires pour les constructions principales et les dépendances sont fixés suivant la partie graphique. Ils sont à respecter sur 2/3 de la surface de la façade. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

### 1.3.5 LIMITES DE SURFACES CONSTRUCTIBLES ET RECLS

Les reculs antérieurs, postérieurs et latéraux des constructions sur les limites de propriété sont définis en partie graphique. L'application des marges de recul prime sur le dimensionnement des surfaces constructibles.

Pour les maisons unifamiliales, le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie, perpendiculairement à la limite du lot. Les maisons en bande doivent s'adapter au recul du premier construit.

Pour les maisons plurifamiliales, le recul est mesuré aux endroits indiqués dans la partie graphique, perpendiculairement à la limite du lot. Pour l'étage en retrait des maisons plurifamiliales, une façade orientée vers le sud doit obligatoirement présenter un recul de minimum 3.50 m par rapport à la façade du dernier niveau plein.

Pour l'étage en retrait des maisons plurifamiliales des lots 5, 7, 9, 11 et 13 une façade orientée vers le nord doit obligatoirement présenter un recul de minimum 1.00 m par rapport à la façade du dernier niveau plein.

### 1.3.6 HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs des constructions sont fixées dans les tableaux « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » de la partie graphique ainsi que dans les coupes-types schématiques.

La hauteur maximale admissible des constructions est mesurée en milieu de la façade, elle est fixée par rapport au niveau de l'axe de la rue desservante jusqu'au plan supérieur de l'acrotère (isolation et revêtement inclus) de l'étage en retrait.

La hauteur à l'acrotère de l'étage en retrait ne peut pas se situer au-delà de 4,00 m par rapport au niveau fini inférieur de l'étage concerné.

Pour les garages des maisons unifamiliales, la hauteur à l'acrotère est limitée à 3,50 m par rapport au niveau de référence de l'axe de la rue desservante.

### 1.3.7 NOMBRE DE NIVEAUX

Le nombre de niveaux admissibles par construction est fixé dans les tableaux « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » de la partie graphique.

Pour les lots 02, 04, 06, 08, 10, 12, 14, 37, 38, 39, 40, 91, 92 et 93 une partie de la surface du niveau du sous-sol (1S) pourra être aménagée en rez-de-jardin (1RDJ). Dans ce cas, il s'agit d'une surface aménageable qui est à prendre en compte dans le calcul de la surface construite brute.

### 1.3.8 PROFONDEURS DES CONSTRUCTIONS

La profondeur maximale des constructions est définie en partie graphique. Elle se mesure entre façades antérieure et postérieure et de manière individuelle pour chaque corps bâti. Les saillies sur les alignements de façade et les balcons ne sont pas pris en compte pour le respect de la profondeur.

### 1.3.9 FORMES, PENTES ET ORIENTATIONS DES TOITURES

Les immeubles sont à munir soit d'une toiture verte végétalisée, soit d'une toiture terrasse accessible pour les niveaux en retraits.

L'étage en retrait est à munir obligatoirement d'une toiture verte végétalisée. Des dispositifs permettant l'exploitation de l'énergie solaire peuvent y être installés dans un gabarit formé par 25°.

Les étages en retrait peuvent être exploités au maximum à raison de 80% par rapport au dernier niveau plein.

À l'exception des souches de cheminée et de ventilation et des antennes, tous les équipements et installations techniques doivent se trouver à l'intérieur de l'étage en retrait.

Les cabanons d'ascenseurs peuvent dépasser de 1,00 m la hauteur à l'acrotère de l'étage en retrait muni d'un toit plat.

### 1.3.10 AVANT-CORPS ET BALCONS

Les avant-corps ne pourront pas dépasser une saillie de 1,00 m par rapport aux limites de surfaces constructibles; ils ne pourront couvrir qu'un tiers de la surface de la façade à laquelle ils se rapportent et leur recul sur la limite latérale sera au moins égal à la valeur de leur saillie.

Les balcons pourront avoir une surface égale au dixième de la surface de la façade concernée de l'immeuble ; leur saillie ne pourra pas dépasser de 1,50 m. Ils devront respecter un recul de 1,90 m sur les limites latérales.

### 1.3.11 DEPENDANCES

Une dépendance (abris de jardin, serre ou construction similaire ne servant ni à l'habitation, ni à une activité professionnelle), d'une emprise au sol maximale de 7,50 m<sup>2</sup>, peut être admise dans le recul postérieur.

Son emplacement est donné à titre indicatif dans la partie graphique.

La hauteur de la dépendance ne doit pas dépasser 3,50 m par rapport au niveau du terrain remodelé.

### 1.3.12 SURFACES SCELLEES, TERRASSES, ACCES

La surface pouvant être scellée par lot est définie dans les tableaux « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » de la partie graphique.

Pour chaque lot, la construction de terrasses scellées dans le recul postérieur ou latéral est admissible, à condition que celles-ci soient accolées à la façade postérieure ou latérale de l'immeuble et que la surface pouvant être scellée maximale du lot soit respectée.

Un chemin d'accès scellé pourra être aménagé dans les marges de reculement antérieures et latérales.

Les accès de garage sont à réaliser de préférence comme surfaces perméables, à l'exception des accès garage en pente.

#### 1.4 ESPACES VERTS PRIVÉS

##### Espaces privés maisons unifamiliales :

L'implantation d'éléments de clôtures est autorisée à la limite de propriété entre domaine privé et le domaine public, ainsi qu'à la limite séparative entre deux lots.

Lorsqu'une clôture à la limite entre le domaine privé et le domaine public est réalisée sous forme de haie, le pied du plant doit accuser un recul de minimum 0,50 m par rapport au domaine public.

Les clôtures seront exécutées en haies de taille indigènes ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,50 m.

Les haies pourront être renforcées en leur centre par des piquets, grillage et treillis de ton foncé. Sur les limites entre les parcelles privatives des clôtures recouvertes de lierre peuvent être érigées. Une haie de taille mitoyenne peut être également plantée conformément aux dispositions du code civil. Les éléments de protection visuelle entre terrasses auront une hauteur maximale de 2,00 m.

Les espaces verts privés sont interdits de toute construction à l'exception des abris de jardin suivant l'article 1.3.11 de la présente partie écrite. Les espaces verts seront principalement engazonnés ou plantés. La plantation d'arbres doit se limiter aux arbres feuillus d'essences indigènes, avec une hauteur maximale de croissance de 8,00 m. Les conifères sont proscrits. Les arbustes seront plantés avec un recul d'au moins 1,00 m par rapport aux limites de la parcelle. Pour les arbres et arbustes de plus de 2,00 m, ce recul s'élève à 2,00 m au minimum.

##### Espaces privés maisons plurifamiliales :

Il est interdit de clôturer les espaces collectifs sur les lots privés des maisons plurifamiliales. Les plantations sont exclusivement des plantes indigènes et des prairies fleuries maigres et pelouses.

#### 1.5 ESPACES VERTS PUBLICS :

Dans le cadre du présent PAP, des espaces de verdure ainsi qu'une aire de jeux d'une surface d'environ 900 m<sup>2</sup> sont destinés à être cédés gratuitement à la Ville de Luxembourg.

L'ensemble des espaces verts publics d'une surface totale de 25750 m<sup>2</sup> correspondent à environ 25,00 % de la surface brute du PAP.

Afin de tisser une trame verte continue, une plantation régulière d'arbres est prévue. Leurs dimensions seront adaptées aux types de voirie, ainsi les axes où la circulation est limitée à 50 et 30km/h accueilleront des arbres de 1er ordre et les axes limités à 20 km/h des arbres du 2ème ordre. (Se référer au manuel paysager pour les espèces pouvant être respectivement plantées).

La position des arbres telle que reprise dans la partie graphique peut être précisée dans le cadre de la mise en œuvre du présent PAP, pour peu que leur nombre soit respecté et que leurs espacements soient réajustés.

Les trois ceintures vertes publics couvrant le PAP, au Nord, au centre et au Sud seront accessibles uniquement à la mobilité douce. Les plantations seront exclusivement des plantes indigènes et des prairies fleuries maigres et pelouses.

### 1.6 CONSTRUCTIONS TECHNIQUES SERVANT A UN BUT D'UTILITE PUBLIQUE

Les espaces verts publics peuvent accueillir des constructions servant à un but d'utilité publique ainsi que leurs accès nécessaires. Ces constructions doivent recevoir un bardage en bois, afin de s'intégrer plus harmonieusement dans son environnement.

### 1.7 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

Conformément à l'article 33 du PAG de la Ville de Luxembourg en vigueur, doivent être prévus :

- au minimum un emplacement de stationnement par maison unifamiliale;
- au minimum 0,8 et au maximum 1,2 emplacements par logement dans les maisons plurifamiliales ;
- 1 emplacement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de la surface construite brute pour les commerces de détail ;
- au maximum 1 emplacement par tranche de 175 m<sup>2</sup> de la surface construite brute et au minimum 1 emplacement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de la surface construite brute pour les bureaux et administrations ;
- 1 emplacement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de la surface construite brute pour les crèches.

Les emplacements de stationnement doivent être aménagés à l'intérieur des limites des surfaces constructibles définies dans la partie graphique.

L'emplacement et les gabarits des garages pour les maisons unifamiliales sont déterminés dans la partie graphique.

### 1.8 LOGEMENTS A COÛTS MODERES

Conformément à l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, 10% de la surface construite brute affectée au logement doivent être 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, dont les conditions et les prix de vente, respectivement de location seront arrêtés dans la convention.

Ces 10% de logements à coûts modérés doivent être réalisés intégralement dans la phase 1 du PAP.

Les surfaces des logements à coûts modérées doivent respecter les critères de surface utile d'habitation fixées par le règlement grand-ducal du 5 mai 2011 exécutant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

#### 1.9 REMBLAIS ET DEBLAIS

Tous les travaux de déblais et de remblais effectués devront être exécutés suivant les dispositions du règlement sur les bâtisses en vigueur et devront se limiter au strictement nécessaire. Une tolérance de + ou – 1.00 m par rapport aux niveaux du terrain remodelé, défini en partie graphique, est autorisé. Dans la mesure du possible, la topographie existante est à préserver.

#### 1.10 AMENAGEMENTS ET CONSTRUCTIONS D'INTERET GENERAL OU D'UTILITE PUBLIQUE

Les espaces verts publics peuvent accueillir des aménagements et des constructions d'intérêt général ou d'utilité publique, à réaliser par la Ville, l'Etat ou des gestionnaires de réseaux peuvent être autorisés, à condition que leur implantation se limite au strict minimum, qu'un soin particulier soit apporté à leur intégration dans le site et sans préjudice de l'autorisation du ministre ayant la protection de la nature et des ressources naturelles dans ses attributions.

#### 1.11 SERVITUDES

Les servitudes de passage pour les rampes de parkings souterrains sont représentées dans la partie graphique.

Les servitudes écologiques imposées par le PAG en vigueur sont également représentées dans la partie graphique du présent PAP.

#### 1.12 PHASAGE

Le PAP « Guddebiérg » est soumis à un phasage de trois phases reprises dans la partie graphique.

La première phase concerne la construction des lots 1 à 16.

La deuxième phase concerne la construction des maisons unifamiliales des lots 22 à 93 (en dehors de la zone Seveso) à l'exception du lot 55 et des maisons plurifamiliales des lots 17 à 20.

La troisième phase concerne les maisons unifamiliales des lots 94 à 120 et du lot 55 ainsi que la maison plurifamiliale du lot 21 se situant à l'intérieur de la zone Seveso qui seront réalisables qu'après le déclassement de cette zone.

Pour chaque phase une aire de retournement provisoire doit être prévue. Une servitude de passage public sera alors prévue pour garantir un rayon de braquage suffisant. Les lots 17, 20 et 21 sont concernés par cette servitude.

1.13 CONDITIONS NECESSAIRES POUR LA VIABILITE DU PAP – ELEMENTS SE SITUANT EN DEHORS DU PERIMETRE DU PAP

L'aménagement de la jonction entre la nouvelle voirie à l'intérieur du périmètre du PAP et la rue de Cessange fait partie intégrante des travaux nécessaires à la viabilité du PAP. Le détail du prédit aménagement sera fourni dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP.