

**appartient à l'approbation définitive
du conseil communal
du 1er mars 2010
référence n° 82a/2000/2**



Référence: 15996/26C

Le présent document appartient
à ma décision de ce jour.

Luxembourg, le 16/3/10
Le Ministre de l'Intérieur
et à la Grande Région

PAP DOMAINE DU KIEM

Jean-Marie HALSDORF

PARTIE ECRITE: REGLES D'URBANISME

Société nationale des Habitations à Bon Marché
108 av. du X Septembre
L - 2550 Luxembourg

Fonds d'Urbanisation et d'Aménagement du Plateau de Kirchberg
96, bd Konrad Adenauer
L-2950 Luxembourg

m3 architectes
15, rue würth-paquet
L-2737 Luxembourg

TABLE DES MATIERES

PARTIE ECRITE:	REGLES D'URBANISME	
0. Généralités		1
Premier chapitre		
1. Règles d'urbanisme: immeubles A 1 - A 11 et M 1 - M 5		2
(Aménagement du domaine privé)		
1.1 Types de constructions et fonctions		
1.2 Implantation des constructions et reculs		
1.3 Dispositions des constructions		
1.4 Nombre d'étages		
1.5 Hauteur des constructions - corniches		
1.6 Toitures et superstructures		
1.7 Emplacements de stationnement		
1.8 Accès aux immeubles		
Deuxième chapitre		6
2. Règles d'urbanisme : immeubles F 1 - F 15 et P 1		
(Aménagement du domaine privé)		
2.1 Types de constructions et fonctions		
2.2 Implantation des constructions et reculs		
2.3 Dispositions des constructions		
2.4 Nombre d'étages		
2.5 Hauteur des constructions - corniches		
2.6 Toitures et superstructures		
2.7 Emplacements de stationnement		
2.8 Poubelles et containers		
2.9 Accès aux immeubles		
Troisième chapitre		10
3. Règles d'urbanisme: Aménagement du domaine privé		
3.1 Plantations		
3.2 Aménagements extérieurs, remblais et déblais, clôtures et constructions d'agrément		
3.3 Volumes à démolir		
3.4 Droits de passage		
Quatrième chapitre		11
4. Règles d'urbanisme: Aménagement du domaine public		
4.1 Fonds à céder à la Commune		
4.2 Aménagement des voiries et places		
4.3 Espaces verts et aires de jeux		
4.4 Emplacements de stationnement		

5. Repères d'urbanisme

- 5.1 Surface des terrains
- 5.2 Surfaces construites brutes
- 5.3 Calcul du coefficient d'utilisation du sol
- 5.4 Places de stationnement
- 5.5 Tableau – Surfaces construites brutes des différents lots

Projet d'Aménagement Particulier *Domaine du Kiem*

Partie écrite : Règles d'urbanisme

0. Généralités

- 0.1 Les présentes dispositions ont pour objet de définir les règles d'urbanisme auxquelles est soumise la construction des immeubles inscrits au projet d'aménagement particulier *Domaine du Kiem*.

Ledit projet couvre l'ensemble de terrains délimité par les boulevards Konrad Adenauer et Pierre Frieden (qui sera réaménagé) et les rues Anne Beffort, Marcel Noppeney et Jos Hess.

- 0.2 Au plan d'aménagement général de la Ville de Luxembourg, les terrains sont classés comme « *ensemble de terrains à aménager* » avec un coefficient maximum d'utilisation du sol de 1,5 (CMU 1,5) et en zone d'habitation 5 + 6, respectivement zone d'habitation 2.
- 0.3 Les coefficients d'utilisation et d'occupation du sol (CMU et COS) sont indiqués pour chaque lot dans le tableau figurant dans la partie graphique. Les prescriptions dimensionnelles figurant sur ce même plan priment sur les dites valeurs CMU et COS.
- 0.4 Le projet d'aménagement particulier *Domaine du Kiem* prévoit la construction d'immeubles à appartements, de maisons unifamiliales en bandes et d'un édifice distinct, voué le cas échéant également à d'autres fonctions qu'au seul logement. Les immeubles à appartements et l'édifice distinct sont désignés par le sigle **ih**; les maisons en bandes par le sigle **mb**.
05. Les surfaces construites brutes par lot à la base du calcul du CMU, figurent dans un tableau faisant partie intégrante des présentes règles d'urbanisme.

Les présentes règles sont divisées en cinq chapitres et une partie graphique.

Le premier chapitre couvre les constructions qui portent les références A 1 - A 11 et M 1 - M 5.

Le second chapitre concerne les immeubles qui portent les références F 1 - F 15 et P 1.

Les aménagements extérieurs privés et publics constituent respectivement les troisième et quatrième chapitres des règles d'urbanisme.

Les repères d'urbanisme font l'objet du cinquième chapitre des règles d'urbanisme du PAP *Domaine du Kiem*.

La partie graphique est composée du seul plan désigné par projet d'aménagement particulier et portant les références 4.11. Le Plan cadastral définitif reprenant le parcellaire du PAP ne pouvant être dressé par l'Administration du Cadastre qu'après achèvement des voiries, le présent PAP a comme fond de plan un levé de terrain dressé par le géomètre officiel Félix Peckels (GEOCAD s.à r.l.). Il est annexé aux présentes.

Premier chapitre

1. Règles d'urbanisme: immeubles A 1 - A 11 et M 1 - M 5

(Aménagement du domaine privé)

1.1 Types de constructions et fonctions

Le premier chapitre des règles d'urbanisme concerne la construction d'immeubles à appartements (références A 1 - A 11) et de maisons unifamiliales en bandes (références M 1 - M 5). Ces bâtiments sont principalement destinés à l'habitation.

1.2 Implantation des constructions et reculs

Les bâtiments seront conçus et implantés conformément aux indications de la partie graphique du projet d'aménagement particulier *Domaine du Kiem* qui définit les limites maximales des emprises au sol, les alignements, les reculs postérieurs et latéraux. Les dites limites sont calculées à partir du gros-œuvre sans tenir compte d'une isolation thermique éventuelle.

1.3 Dispositions des constructions

Le PAP distingue entre constructions principales, dépendances hors sol et dépendances souterraines.

- a) Les emprises des **constructions principales** sont indiquées par des pointillés rouges au plan no. 4.11 du projet d'aménagement (limites maximales des surfaces constructibles pour constructions principales).
- b) Les **dépendances hors sol ou constructions secondaires** sont les volumes hors sol accolés à la construction principale. Ce sont aussi bien des constructions fermées qu'ouvertes. Les unes et les autres s'inscrivent obligatoirement à l'intérieur d'une bande d'implantation secondaire dont l'emprise est marquée par des pointillés bleus dans la partie graphique (limites maximales des surfaces constructibles pour dépendances hors sol).

Constituent des **constructions secondaires fermées** les avant-corps ¹⁾, les jardins d'hiver et les encorbellements ²⁾. Les surfaces brutes ³⁾ de ces constructions secondaires sont prises en compte dans le calcul des surfaces construites brutes des immeubles.

Constituent des **constructions secondaires ouvertes**, les balcons, les terrasses, les loggias et les coursives. Elles ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface construite brute de l'immeuble.

- Pour les immeubles à appartements la surface construite brute des dépendances hors sol fermées est limitée à 12% de la surface construite brute de la construction principale. Cette limitation vaut pour chaque étage pris séparément.
- Pour les maisons unifamiliales en bandes, la surface construite brute des dépendances hors sol fermées est limitée à 12% de la surface construite brute totale de la construction principale.

¹⁾ Toute partie du bâtiment ou membre d'architecture qui forme saillie sur une façade

²⁾ Volume construit en porte-à-faux et en surplomb par rapport aux façades des étages inférieurs

³⁾ La surface construite brute d'une construction ou partie d'une construction est sa surface hors oeuvre.

- Les éléments constructifs tels les pergolas et éléments pare-vue ou pare-soleil sont autorisés à l'intérieur de la bande d'implantation secondaire. Ces éléments n'entrent pas en compte pour le calcul de la surface construite brute de l'immeuble.
 - Pour des raisons de composition architectonique les balcons peuvent exceptionnellement dépasser la bande d'implantation secondaire.
- c) Les **dépendances souterraines** sont les caves, les locaux techniques, les garages souterrains desservant un ou plusieurs immeubles d'habitation et, le cas échéant, la construction hébergeant les installations techniques du chauffage urbain.

Les emprises des dépendances souterraines sont marquées en pointillés bleus clair au plan 4.11 (*limites maximales des surfaces constructibles pour dépendances souterraines*).

Dans certains cas, les emprises peuvent s'étendre jusqu'aux limites de propriété.

En fonction de la topographie du terrain les dépendances souterraines peuvent comporter des parties partiellement ou totalement dégagées dépassant l'emprise au sol de la construction principale.

1.4 Nombre d'étages

- a) Le **premier étage plein** (ou rez-de-chaussée) est défini comme étant le premier niveau où sont aménagées les pièces destinées au séjour prolongé de personnes.
- b) L'étage C est défini comme l'étage en retrait ou combles; il est situé au dessus du dernier étage plein. La surface hors oeuvre de l'étage C est limitée à 60% de la surface construite brute d'un étage plein dans le cas des maisons unifamiliales et à 80% dans le cas des immeubles à appartements. En règle générale ces surfaces sont réparties sur un niveau. Elles peuvent cependant comporter un niveau supplémentaire à condition que la somme de leurs surfaces construites brutes ne dépasse pas les 60% respectivement 80% visés ci-avant.
- c) Les **maisons unifamiliales** groupées comprennent 2,6 **étages pleins** désignés dans la partie graphique par le sigle II+C. Les **immeubles à appartements** comprennent 3, 4, 4,8, 5, 5,8, 6,8 étages désignés dans la partie graphique respectivement par III, IV, IV+C, V, V+C et VI+C.
- d) Les immeubles peuvent recevoir un ou plusieurs niveaux de sous-sols. Dans ces cas l'évacuation des eaux par pompage est admise.
- e) En fonction de la topographie du terrain le niveau du sous-sol variera entre complètement enterré et totalement dégagé. Les parties suffisamment dégagées, situées au-dessous du niveau de la voie desservante, et pouvant être éclairées de façon naturelle et directe, peuvent accueillir des pièces destinées au séjour prolongé de personnes.

1.5 Hauteur des constructions - corniches

- a) Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est définie par le nombre et la hauteur maximale des étages pleins admis.

b) Hauteur à la corniche

La hauteur à la corniche n'est pas définie par une valeur fixe; elle résulte du langage architectural choisi et l'interaction du paramètre tels la hauteur du socle, le nombre maximal et la hauteur des étages admis.

c) Hauteur du socle ⁴⁾

La hauteur du socle est fonction du projet d'architecture et des caractéristiques topographiques du lot de construction en question.

d) Hauteur d'étage

La hauteur d'étage est mesurée à partir de son sol fini jusqu'au sol fini de l'étage consécutif. En règle générale, la hauteur d'étage des logements ne dépassera pas 3,10 m pour les logements et 4,20 m pour les locaux commerciaux, sauf si la topographie du terrain, la conception des logements ou les installations techniques l'exigent.

e) Hauteur libre sous plafond

Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes doivent avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 m, les pièces subordonnées tels WC, penderies, débarras, salles de bains, kitchenette, etc. doivent avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,20 m. La hauteur libre d'un local commercial doit être de 3,20 m au moins.

f) Les corniches des groupes de maisons unifamiliales en bandes seront continues à moins que la topographie du terrain ne s'y oppose.

1.6 Toitures et superstructures

a) Les immeubles à appartements seront réalisés avec une toiture plate ou avec une toiture dont la pente maximale est fixée à 15°. Le gabarit de 15° pourra être dépassé dans les constructions formant coin et qui ont une signification particulière dans la composition urbanistique.

b) Les toitures-terrasses sont admises; dans ce cas les garde-corps sont admis sur le pourtour de la terrasse.

c) Les maisons unifamiliales reçoivent une toiture à un ou plusieurs versants dont la pente maximale est fixée à 45°. Les pentes de toiture sont identiques pour chaque groupe de maisons et pour une rue.

d) Les toitures cintrées sont admises.

e) Les maisons unifamiliales peuvent recevoir des lucarnes qui peuvent être situées dans l'alignement des volumes principaux et, le cas échéant, dans l'alignement des avant-corps. Des fenêtres dans le plan de la toiture sont admises.

f) Les étages en retrait des immeubles à appartements peuvent être construits jusqu'à l'aplomb des façades.

⁴⁾ On entend par socle la partie du bâtiment se situant entre le niveau de la voie desservante et le niveau fini du rez-de-chaussée.

- g) Pour les toitures des maisons unifamiliales les matériaux à mettre en oeuvre sont l'ardoise naturelle ou un matériau similaire, de même teinte. Pour les immeubles à appartements le zinc et le cuivre sont admis.
- h) L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur le versant de la toiture et sur la/les façade(s) donnant sur la voie publique.
- i) La construction de superstructures destinées à abriter exclusivement les installations techniques sont autorisées dans la mesure où ces constructions ne dépassent pas 10% de la surface d'un étage plein de l'immeuble. Les superstructures sont à regrouper et à intégrer dans la conception architecturale de l'immeuble. Elles doivent observer un recul minimum de 1,3 mètre par rapport à l'aplomb de la façade.
- j) L'installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sur les toits et en façade des maisons unifamiliales et des immeubles à appartements est admise.

1.7 Emplacements de stationnement

- a) Chaque maison disposera d'un garage individuel. Chaque appartement disposera au moins d'un emplacement dans un garage souterrain.
- b) Les garages desservant les immeubles à appartements sont recouverts de verdure dont le niveau peut dépasser le niveau du terrain naturel.

1.8 Accès aux immeubles

- a) Les accès aux immeubles à appartements et aux maisons unifamiliales peuvent se trouver au niveau du sous-sol.
- b) Les accès carrossables aux garages souterrains sont marqués à titre indicatif au plan 4.11. Ils peuvent être modifiés en fonction du projet d'architecture.

Deuxième chapitre

2. Règles d'urbanisme: immeubles F 1 - F 15 et P 1

(Aménagement du domaine privé)

2.1 Types de constructions et fonctions

Le deuxième chapitre des règles d'urbanisme concerne la construction d'immeubles à appartements (références F1 – F15) ainsi qu'un édifice distinct (référence P1), pouvant être réservé à des fins autres que le logement.

L'étage S (voir point 2.4.b) des immeubles longeant le boulevard Konrad Adenauer et le boulevard Pierre Frieden peuvent être réservés à des fins autres que le logement, notamment pour l'aménagement de commerces de quartier, de professions libérales, de commerces de petite restauration et d'équipements collectifs.

2.2 Implantation des constructions et reculs

Les immeubles seront implantés conformément aux indications de la partie graphique du plan d'aménagement particulier *Domaine du Kiem* (plan n° 4.11), qui définit les limites maximales des emprises au sol des constructions principales et des dépendances hors-sol et souterraines, les alignements, les reculs postérieurs et latéraux.

2.3 Disposition des constructions

Le PAP distingue entre constructions principales, dépendances hors sol ouvertes ou fermées, et dépendances souterraines.

- a) Les emprises au sol des **constructions principales** sont indiquées par des pointillés rouges au plan no. 4.11 du projet d'aménagement (*limites maximales des surfaces constructibles pour constructions principales*).

Les façades des constructions principales doivent adopter les alignements obligatoires qui sont définis par des traits rouges discontinus dans le PAP (plan n° 4.11) (*alignement obligatoire constructions principales*).

Toutefois, en cas de définition d'un alignement obligatoire, l'aménagement de retraits ponctuels de la façade, de loggias, d'auvent et/ou de porche est autorisé.

- b) Les **dépendances hors sol** ou **constructions secondaires**, sont les volumes hors sol accolés à la construction principale. Elles sont aussi bien des constructions fermées qu'ouvertes. Les unes et les autres s'inscrivent obligatoirement à l'intérieur d'une bande d'implantation secondaire dont l'emprise est marquée par des pointillés bleus dans la partie graphique (*limites maximales de surfaces constructibles pour dépendances hors sol*), et à défaut de cette bande, elles s'inscrivent obligatoirement à l'intérieur de l'emprise pour constructions principales indiquée par des pointillés rouges au plan no. 4.11 (*limites maximales des surfaces constructibles pour constructions principales*).

Constituent des **dépendances hors sol fermées**, les avant-corps et les jardins d'hiver. Les surfaces brutes de ces dépendances hors sol sont prises en compte dans le calcul des surfaces construites brutes des immeubles.

- Pour les immeubles à appartements F1, F2, F3, la surface construite brute des dépendances hors sol fermées est limitée à 10% de la surface construite brute de la construction principale.

Constituent des **dépendances hors sol ouvertes**, les balcons, les terrasses, les coursives non closes. Elles ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface construite brute de l'immeuble.

- Les éléments constructifs tels les pergolas et éléments pare-vue et/ou pare-soleil sont autorisés à l'intérieur de la bande d'implantation secondaire. Ces éléments n'entrent pas en compte pour le calcul de la surface construite brute de l'immeuble.
- Pour des raisons de composition architecturale, les balcons peuvent exceptionnellement dépasser la bande d'implantation secondaire.

- c) Les **dépendances souterraines** sont les caves, les locaux techniques, les garages souterrains desservant un ou plusieurs immeubles d'habitation et, le cas échéant, la construction hébergeant les installations techniques du chauffage urbain.

Les emprises des dépendances souterraines sont marquées en pointillés bleus clair au plan 4.11 (*limites maximales des surfaces constructibles pour dépendances souterraines*) et à défaut, elle s'inscrit obligatoirement à l'intérieur des limites maxima des surfaces constructibles pour les constructions principales respectivement dépendances hors sol.

Dans certains cas, les emprises peuvent s'étendre jusqu'aux limites de propriété.

En fonction de la topographie du terrain les dépendances souterraines peuvent comporter des parties partiellement ou totalement dégagées dépassant l'emprise au sol de la construction principale.

Les parties des dépendances souterraines dépassant les constructions hors sol sont à prévoir avec une toiture végétale.

2.4 Nombre d'étages

- a) Etage plein
Le **premier étage plein** (ou rez-de-chaussée) est défini comme étant le premier niveau situé intégralement au-dessus du niveau de la voie desservante et accueillant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes.
- b) Etage S
L'**étage S** (ou étage en soubassement) est défini comme l'étage dont le sol est situé partiellement sous le niveau du terrain attenant. Seules les parties suffisamment dégagées (niveau sol à moins de 0,50 m sous le terrain attenant) peuvent accueillir des pièces destinées au séjour prolongé de personnes.
- c) Etage C
L'**étage C** est défini comme l'étage en retrait ou combles; il est situé au dessus du dernier étage plein. La surface construite brute de l'étage C est limitée à 80% de la surface construite brute du dernier étage plein.
Ces surfaces sont à répartir sur un seul étage.
- d) Les **immeubles à appartements** comprennent un nombre d'étages désignés dans la partie graphique respectivement par IV, IV+C, S + IV + C, V et S + V + C étages; l'**édifice distinct** comprend 3 étages désignés dans la partie graphique par III.

Ces informations sont reprises au plan no. 4.11 du PAP, et à titre indicatif, dans les coupes reprises dans le rapport justificatif.

- e) Les immeubles peuvent recevoir un ou plusieurs niveaux de dépendances souterraines. Dans ces cas l'évacuation des eaux par pompage est admise.

En fonction de la topographie du terrain le niveau des dépendances souterraines variera entre complètement enterré et totalement dégagé.

2.5 Hauteur des constructions – corniches

a) Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est définie par le nombre et la hauteur maximale des étages pleins admis.

b) Hauteur à la corniche ou l'acrotère

La hauteur à la corniche ou acrotère n'est pas définie par une valeur fixe; elle résulte du langage architectural choisi et l'interaction des paramètres tels la hauteur du soubassement, le nombre maximal et la hauteur des étages admis.

c) Hauteur du soubassement

La hauteur du soubassement est fonction du projet architectural et des caractéristiques topographiques du lot de construction en question.

d) Hauteur d'étage plein

La hauteur d'étage est mesurée à partir de son sol fini jusqu'au sol fini de l'étage consécutif. En règle générale, la hauteur d'étage des logements ne dépassera pas 3,10 m pour le logement et 4,20 m pour les locaux commerciaux, sauf si la topographie du terrain, la conception des logements ou les installations techniques l'exigent.

e) Hauteur libre sous plafond

Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes doivent avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,60 m, les pièces subordonnées tels WC, penderies, débarras, salles de bains, kitchenette, etc. doivent avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,20 m. La hauteur libre d'un local commercial doit être de 3,20 m au moins.

2.6 Toitures et superstructures

a) Les immeubles à appartements seront réalisés avec une toiture plate ou avec une toiture dont la pente maximale est fixée à 7°. Le gabarit de 7° pourra être dépassé dans les constructions formant coin et qui ont une signification particulière dans la composition urbanistique.

b) Les toitures-terrasses sont admises; dans ce cas les garde-corps sont admis sur le pourtour de la terrasse.

c) Les étages en retrait des immeubles à appartements peuvent être construits jusqu'à l'aplomb des façades.

d) La construction de superstructures destinées à abriter exclusivement des installations techniques est autorisée dans la mesure où ces constructions ne dépassent pas (5%) de la surface constructible d'un étage plein de l'immeuble. Les superstructures sont à regrouper et à intégrer dans la conception architecturale de l'immeuble.

e) Les paraboles et autres éléments techniques ne seront pas tolérés ni en façades ni aux balcons, terrasses ou loggias.

- f) L'installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sur les toits des immeubles à appartements est admise.

2.7 Emplacements de stationnement

Chaque appartement disposera au moins d'un emplacement dans une dépendance souterraine.

Un emplacement pour handicapés est à prévoir pour chaque immeuble.

Aucune bouche de ventilation ou autre ouverture technique n'est permise dans le mur extérieur de la dépendance souterraine, donnant sur l'espace public.

2.8 Poubelles et containers

Les poubelles et containers doivent être intégrés au niveau de la construction principale, de la dépendance hors sol ou de la dépendance souterraine de chaque immeuble.

2.9 Accès aux immeubles

- a) L'aménagement des accès aux divers immeubles peut se trouver au niveau de l'étage S.
- b) Les accès carrossables aux dépendances souterraines sont marqués à titre indicatif au plan no. 4.11. Ils peuvent être modifiés en fonction du projet d'architecture.

Pour l'immeuble P1, étant donné la forme de sa parcelle, sa dimension réduite, sa proximité par rapport au carrefour, il peut être renoncé à l'aménagement d'emplacements de stationnement sur la parcelle même, ceci en fonction de l'affectation finale de l'immeuble. En effet, en cas d'aménagement de logement, des emplacements de stationnement devront être fournis dans un immeuble à proximité. Pour les immeubles F1, F2, F3 et F4, de même que F5 et F6, respectivement F13, F14 et F15 un accès commun est à prévoir.

Troisième chapitre

3. Règles d'urbanisme: Aménagement du domaine privé

3.1 Plantations

En principe la hauteur des haies plantées le long des voies publiques est de 1,30 mètre et de 1,50 mètre le long des limites séparatives de propriété, à moins que la topographie du terrain ou l'aménagement des espaces extérieurs n'exige d'autres hauteurs.

La préférence est donnée aux plantes indigènes.

3.2 Aménagements extérieurs, remblais et déblais, clôtures et constructions d'agrément

- a) Les aménagements des surfaces extérieures seront arrêtés avec les projets architecturaux relatifs aux différents lots; des indications au sujet du caractère et des dimensions de ces aménagements ne sont pas faites.
- b) Les remblais ou déblais de terre conditionnés par la topographie du terrain sont limités au strict nécessaire.
- c) Pour les maisons unifamiliales les séparations entre jardins sont réalisées en treillis métalliques ou par des haies appropriées. Aucun autre mode de séparation n'est autorisé.
- d) Les constructions d'agrément sont interdites en dehors des alignements des dépendances hors sol.

3.3 Volumes à démolir

Le PAP ne comprend ni volume à démolir, ni construction à préserver. Seul le transformateur électrique situé aux abords de la rue Marcel Noppeney est à déplacer.

3.4 Droits de passage

Afin de faciliter les déplacements des piétons à travers le quartier, certaines parcelles privées sont grevées d'un droit de passage public au profit des piétons. En l'occurrence

- des passages à aménager sur les terrains des immeubles F8, F9 et F10 assureront la liaison à pied entre le boulevard Frieden et l'espace de verdure publique situé à l'arrière de ces mêmes bâtiments. A cet effet, un droit de passage à pied sera accordé par les propriétaires des prédicts lots;
- le dessus du lot A10 (dépendance souterraine) est grevé d'un droit de passage à pied afin de permettre la liaison entre l'espace vert public située à l'arrière du bâtiment A10 et la rue Marcel Reuland.

Quatrième chapitre

4. Règles d'urbanisme: Aménagement du domaine public

4.1 Fonds à céder à la Commune

Les fonds à céder à la Commune comprennent les rues, les chemins carrossables et piétonniers, les aires de jeux et espaces de verdure publics ainsi que les places publiques de stationnement. Lesdits fonds ressortent du projet d'aménagement particulier.

4.2 Aménagement des voiries et places

La conception des voiries, places et aires de jeux, de même que la localisation des passages piétons, feront l'objet d'une concertation avec les services de la Ville de Luxembourg. Les techniques et les matériaux à mettre en œuvre répondront aux prescriptions de la Ville. Elles feront l'objet d'une convention à passer entre les promoteurs et la Ville.

4.3 Espaces verts et aires de jeux

- Les espaces verts et les aires de jeux reposeront sur un concept paysagiste d'ensemble élaboré en accord avec les services techniques de la Ville.
- L'emplacement des arbres repris au plan no. 4.11 n'a qu'un caractère indicatif. Ces emplacements peuvent être modifiés si l'aménagement de la voirie, l'accès aux garages ou aux immeubles le rendent nécessaire.

4.4 Emplacements de stationnement

Les emplacements de stationnement dans le domaine public sont indiqués au plan no. 4.11 du projet d'aménagement. Leur nombre et leur disposition pourront être modifiés si la planification rationnelle des réseaux techniques de la voirie ou l'aménagement des accès carrossables aux différentes parcelles privées l'exigent.

Les aires de stationnement seront réalisées, dans la mesure du possible, en matériaux perméables à l'eau de pluie.

Cinquième chapitre

5. Repères d'urbanisme

5.1 Surface des terrains

Terrain couvert par le PAP - Surface du terrain brut	97.546 m ²	100 %
Surfaces vertes publiques	9.759 m ²	10 %
Voiries, trottoirs, chemins piétonniers, aires de stationnement	14.637 m ²	15 %
Terrain net	73.150 m ²	<u>75 %</u>
		100,00 %

5.2 Surfaces construites brutes (suivant relevé annexé)

Appartements F1 - F15 et P1	51.640 m ²
Appartements A1 - A11	51.070 m ²
Maisons unifamiliales	<u>6.410 m²</u>
Total	109.120 m ²

5.3 Calcul du

Coefficient d'utilisation du sol (CU)

Terrain brut	97.546 m ²
Surfaces à céder à la commune (25%)	<u>24.396 m²</u>
Terrain net	73.150 m ²

Surface d'étage maximum autorisée: $73.150 \times 1,5 = 109.725 \text{ m}^2$

Surface d'étage effective: 109.120 m²

CU : $109.120 : 73.150 = 1,49 < 1,50$ CU maximum autorisé

Coefficient d'occupation du sol (COS)

Surface d'emprise au sol des constructions	21.995 m ²
Terrain net	73.150 m ²

COS : $21.995 : 73.150 = 0,30$

5.4 Places de stationnement

Garages des maisons unifamiliales	32
Emplacements privés, aires devant garages	p.m.
Emplacements dans garages souterrains	923
Immeubles A1 - A11 (439 emplacements)	
Immeubles F1 - F15 (484 emplacements)	
	<u>955</u>
Emplacements destinés au public	433
Total :	<u>1.388</u>

Page adaptée suite :

à l'avis n°15996/26C émis par le Ministère de l'Intérieur et de la Grande Région du 03.09.2009

et aux réclamations introduites par les habitants du Quartier du Domaine du Kiem existant jusqu'au 19.01.10

5.5 Tableau : Surfaces construites brutes des différents lots**Immeubles A1 - A11 et M1 - M5**

Immeubles	Nombre d'étages	Surface construite brute (constructions avec dépendances 12%)
A1	V + C	2 210
	IV + C	1 960
A2	V + C	2 210
	VI + C	3 960
A3	V + C	3 380
A4	VI + C	7 120
A5	V + C	4 220
A6	V + C	3 800
A7	IV	2 910
A8	IV + C	6 640
A9	IV + C	1 750
A10	V	7 000
A11	IV	1 340
	III	1 230
	IV	1 340
TOTAL 1		51 070
M1 - M5	II + C	6 410
TOTAL 2		57 480

Immeubles F1 - F15 et P1

Immeubles	Nombre d'étages	Surface construite brute (constructions avec dépendances 10%)
F1	IV	2 660
F2	IV	2 660
F3	IV + C	2 660
F4	IV + C	1 570
F5	IV	1 570
F6	S + IV + C	1 570
F7	S + IV + C	6 500
F8	S + IV + C	4 850
F9	S + IV + C	8 300
F10	S + IV + C	4 050
F11	S + V + C	5 250
F12	S + V + C	5 000
F13	V	1 350
F14	V	1 350
F15	V	1 350
P1	III	950
TOTAL 3		51 640

TOTAL 2		57 480
TOTAL 3		51 640
TOTAL		109 120